



**HAL**  
open science

# Fabrication et usage des écoquartiers français : éléments d'analyse à partir des quartiers De Bonne (Grenoble), Ginko (Bordeaux) et Bottière-Chénaie (Nantes)

Vincent Renauld

## ► To cite this version:

Vincent Renauld. Fabrication et usage des écoquartiers français : éléments d'analyse à partir des quartiers De Bonne (Grenoble), Ginko (Bordeaux) et Bottière-Chénaie (Nantes). Architecture, aménagement de l'espace. INSA de Lyon, 2012. Français. NNT : 2012ISAL0052 . tel-00743357

**HAL Id: tel-00743357**

**<https://theses.hal.science/tel-00743357>**

Submitted on 18 Oct 2012

**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.

Thèse

# **Fabrication et usage des écoquartiers français**

Eléments d'analyse à partir des quartiers De Bonne (Grenoble),  
Ginko (Bordeaux) et Bottière-Chénaie (Nantes)

Volume 1

présentée devant

**l'Institut National des Sciences Appliquées de Lyon**

pour obtenir

**le grade de docteur**

Formation doctorale : Géographie, Aménagement, Urbanisme

École doctorale : ED 483 ScSo (sciences sociales)

par

**Vincent Renaud**

(Ingénieur)

## **Membres du jury**

---

Rapporteur	D. PINSON	Professeur (IAR-Université Aix-Marseille)
Rapporteur	T. SOUAMI	Maître de conférence (Institut français d'urbanisme)
	P. BONNIN	Directeur de recherche (CNRS, Paris)
	Y. FIJALKOW	Professeur (ENSAPVS, Paris)
Directeur	J-Y TOUSSAINT	Professeur (INSA de Lyon)

Laboratoire de recherche : Ingénieries, Techniques, Urbanisations, Sociétés  
UMR 5600 « Environnement, ville, société »



# Remerciements

Merci à tous ceux qui par leur présence et leurs encouragements ont rendu ce travail possible et joyeux.

aussi, en particulier, merci

à M. Jean-Yves Toussaint, pour nos discussions, ses exigences et sa confiance face à mes doutes.

à M. Pinson, M. Souami, M. Bonnin, et M. Fijalkow pour avoir accepté d'examiner et de rapporter mon travail.

à tous les membres de la composante ITUS du laboratoire EVS et en particulier à Isabelle pour sa radieuse présence et à M. Deleuil pour la pertinence de ses conseils.

à tous les doctorants de mon laboratoire et en particulier à Perrine et Noura pour les chaleureux moments partagés ensemble.

à tous les collègues de la SCET à Lyon et en particulier à Estelle et Marie-Odile pour leur permanente bienveillance à mon égard.

à Thomas, incroyable compagnon de route dans cette aventure, pour son amitié.

à Murielle et Damien, pour m'avoir sans cesse accueilli à Grenoble, pour nos discussions face au coucher du soleil.

à Tony, la maman, pour les merveilleuses pauses déjeuners à l'Arc en Ciel.

à tous mes amis d'ici et ailleurs, pour nos passionnantes discussions, pour leur soutien et leurs encouragements et en particulier à Frede, Blandine, Justin, Cedric, Julie, Vincent, Goulven, Jean-Marie, Dili, Benjamin, Sophie, Arnopoulos, Maria, Julia, Ndjaka, Elise, Panpan, Laure, Benoit, Marie-Ja, Olivier, Anaïs, Liesse, Jean-Baptiste, Godefroy, Marie, Rubén et Sylvain.

à mes parents pour leur relecture et leur indéfectible soutien, à Pierre pour la traduction anglaise et nos déjeuners au Pastel.

à Armelle, pour son ineffable amour et soutien quotidien.



## Résumé

Contrairement aux communautés écologiques pionnières et militantes (années 70/90) ainsi qu'aux premiers écoquartiers nord-européens pilotés par les collectivités lors de grands évènements médiatiques (milieu des années 90), les écoquartiers français relèvent de l'intégration progressive des préceptes de la ville durable au sein des modes de production ordinaires de l'urbain (années 2000). A ce titre, ils consistent à fabriquer dans un cadre émancipé du militantisme et de l'expérimentation de nouveaux aménagements (espaces verts rustiques, voiries douces, etc.) et de nouvelles constructions (isolation par l'extérieur, ventilation double-flux, sols écologiques, etc.) en adéquation avec les principes de durabilité. Cette tentative de généralisation de techniques innovantes au sein de la fabrication urbaine française s'accompagne alors d'une myriade de dispositifs éducatifs à destination des travailleurs du projet et futurs habitants du quartier. Ces outils consistent à inculquer aux différents publics ciblés les nouveaux savoir-faire et savoir-vivre nécessaires à la mise en œuvre et au fonctionnement des techniques écologiques. Ainsi, les usages sociaux des travailleurs et habitants posent *problème* à ceux qui fabriquent les écoquartiers. Ce problème traduit le hiatus entre la figure imaginaire de l'usager escomptée par la fabrication et la réalité des pratiques sociales régulées par les usages. Il indique le caractère socialement subversif de la production d'innovations techniques écologiques et par là même l'existence de nouvelles attentes sur les pratiques sociales.

Ces nouvelles attentes sociales que sous-tend la fabrication de nouveautés techniques écologiques mettent en forme à la fois une figure de l'usager des aménagements et une nouvelle représentation de l'habitant. Ainsi, sur les espaces publics, l'usager est imaginé dans des activités d'apprentissage (découverte du terroir), de repos (délectation des paysages bucoliques), de divertissement (jeux champêtres) et de loisirs (pique-nique et ballade champêtre). Il met donc exclusivement en scène des registres de la vie humaine (éducation, jeux, loisirs, détente) nécessaires à la reproduction du monde et de la vie sociale, autrement dit des types de pratiques qui à la fois précèdent et excluent l'activité politique. Concernant l'habitat écologique, la représentation de l'habitant ne forme pas un projet social cohérent mais prolonge plutôt – à l'image des ingénieurs environnementaux dominants à la conception – des principes hygiénistes hérités du XIXe siècle, tels que la rupture entre l'architecture et le feu dans le domaine du chauffage ou le mythe de l'air sain dans celui de la propreté.

Dans la vie quotidienne des usagers, ce projet social est contrarié par le face-à-face entre innovations techniques et habitants qui tourne au duel. En effet, ces derniers rusent, contournent et bricolent les nouveautés techniques en raison du problème qu'elles posent pour habiter. Ce problème s'explique par les ruptures entre innovations techniques et usages sociaux. Ces ruptures ne sont pas systématiques mais partielles, graduelles et situées, c'est-à-dire s'expriment à des degrés divers dans des situations spatio-temporelles particulières. Elles montrent que l'aptitude technique (dextérité, virtuosité) des habitants à habiter selon leurs usages est *mal* instrumentée par les objets écologiques contemporains.

Cette situation de production des écoquartiers français du début des années 2000 rappelle tout particulièrement celle des grands ensembles des années 50/70. Elle reproduit au nom de la durabilité ce que les grands ensembles imaginaient au nom de la modernité : un projet social abstrait, qui ne vise pas à s'ajuster aux usages sociaux mais à les subvertir afin de renouveler une offre en nouveaux objets exigée par le système économique de production. La promesse de « *l'homme durable* », encastrée dans les usages économiques dominants, succède ainsi à celle de « *l'homme moderne* ».

**Mots clés :** écoquartier, usage, innovation, dispositif, logement, projection, technique, habiter



## Abstract

Contrarily to the pioneer and militant ecological communities (in the 70s and 90s), and also to the first north-European eco-neighbourhoods run by local authorities during the huge press events in the middle of the 90's, French eco-neighbourhoods come under progressive integration of the durable city' principles within the modes of production for the ordinary urban space (years 2000). On this account, they consist in fabricating within an emancipated frame, activism and experimentation of new facilities (parks, road works, etc.) in compliancy with principles of durability. This attempt to generalise innovative techniques within the French urban fabrication is accompanied by a myriad of educative plans of action instilled to workers concerned by the project, and future inhabitants of the quarter. These tools assist in instilling new *savoir-faire* and *savoir-vivre* necessary for the implementation and functioning of ecological techniques to the different targeted publics. Thus, social usages of workers and inhabitants matter to those who fabricate eco-neighbourhoods. This matter underscores the hiatus between the imaginative figure of the user expected by the fabrication and reality of social practices, which usages regulate. It is indicative of the socially subversive character in the production of ecological and technological innovations, and at the same time the existence of new expectations on social practices.

These new social expectations, which underpin the fabrication of innovative ecological techniques, shape both a figure of the user of facilities and a new representation of the inhabitant. Thus, with regard to public spaces, the user is imagined through apprenticeship activities (discovery of the land), rest (delectation of bucolic landscapes), entertainment (rural games), and hobbies (picnic and country walk). Therefore, it stages exclusively scenes and registers of human life (education, games, hobbies, relaxation) necessary to the reproduction of the world and social life, in other words, to types of practices, which both precede and exclude political activity. With regard to the ecological home, the representation of the inhabitant does not shape a coherent social project but, rather - in the image of environmental engineers dominant at the conception – prolongs hygienic principles inherited from the XIX century, such as the rupture between architecture and fire in the domain of heating or myth of clear air concerning property.

In the users' daily life, this social project is counterpoint by the face to face between technical innovations and inhabitants, which turns into confrontation. Indeed, the latter use cunning, circumventing and tinkering about technical novelty because of the matter they are for living. This matter is due to ruptures between technical innovations and social usages. These ruptures are not systematic but partial, gradual, and situated, that is to say they express themselves to varying extents through particular spatio-temporal situations. They show that inhabitants' technical aptitude (dexterity, virtuosity) to inhabit space, according to their usages, is badly instrumented by the contemporary eco-friendly objects.

This production situation of French eco-neighbourhoods at the beginning of the 2000s is particularly reminiscent of that of the 50's and 70's large housings. It reproduces in the name of durability what large housings imagined in the name of modernity: an abstract social project which does not aim to adjust itself to social usages but to subvert them in order to renew an offer in new objects demanded by the economic productive system. The promise of the '*sustainable man*' embedded in the dominant economic usages, therefore, succeeds to that of the '*modern man*'.

**Key words** : eco-neighbourhood, usage, innovation, arrangement, housing, projection, technique





# Table des matières

<b>Remerciements</b> .....	<b>3</b>
<b>Résumé</b> .....	<b>5</b>
<b>Abstract</b> .....	<b>7</b>
<b>Table des abréviations</b> .....	<b>13</b>
<b>Table des illustrations</b> .....	<b>15</b>
<b>Introduction générale</b> .....	<b>21</b>
Emergence de l'écologie politique et des premières communautés de vie militantes : fin des années 60 – milieu des années 90.....	23
Avènement du développement durable et des premiers écoquartiers expérimentaux pilotés par les collectivités nord-européennes : milieu des années 90.....	27
L'intégration des préceptes de la ville durable dans les modes de production ordinaires, le cas des écoquartiers français : années 2000.....	29
Les dysfonctionnements techniques constatés.....	31
Situation du problème dans le monde de la fabrication et dans celui de l'usage.....	35
Plan de l'exposé.....	39
<b>Méthodologie</b> .....	<b>41</b>
1. Protocoles de recherche sur la fabrication.....	43
1.1. Le choix des projets d'aménagement.....	43
1.1.1. Description.....	43
1.1.2. Justification.....	49
1.2. Les protocoles d'enquête utilisés.....	49
1.2.1. Le dépouillement des documents internes des projets.....	49
1.2.2. Les entretiens d'explicitation et les situations observées.....	51
1.2.3. La réalisation d'un modèle économique pour la SCET.....	54
2. Protocoles de recherche sur la l'usage.....	58
2.1. Le choix du bâtiment Le Pallium à Grenoble.....	58
2.1.1. Description.....	58
2.1.1. Justification.....	63
2.2. Les protocoles d'enquête mobilisés.....	64
2.2.1. Les entretiens d'explicitation.....	64
2.2.1. L'observation directe in-situ.....	66
3. Modes de constitution des corpus et règles d'exploitation.....	67
3.1. Le découpage des entretiens et la constitution des corpus.....	67
3.2. Les règles d'exploitation du corpus sur l'usage.....	68
3.3. Les règles d'exploitation du corpus sur la fabrication.....	70

## **Première partie. Fabriquer, une organisation économique ..... 73**

### **Chapitre 1. Organisation et jeu d'acteurs..... 75**

1. Une chaîne de commanditaires usuelle..... 75
2. Des ingénieurs environnementaux émergents en phase conception ..... 81
3. Des nouveaux experts de savoir-faire en phase réalisation..... 85
  - 3.1. L'organisation de la formation des travailleurs du bâtiment (De Bonne)..... 85
  - 3.2. Le déroulement des modules pédagogiques (De Bonne)..... 86
4. Des nouveaux experts de savoir-vivre en phase fonctionnement ..... 89
  - 4.1. L'organisation de la formation des habitants propriétaires..... 89
  - 4.2. L'organisation de la formation des locataires sociaux (De Bonne)..... 91
  - 4.3. Les types de stratégies éducatives mobilisées par les bailleurs sociaux ..... 99

### **Chapitre 2. Conditions économiques de production..... 105**

1. L'aménageur et la collectivité..... 105
  - 1.1. Les conditions générales de production..... 105
  - 1.2. Les promesses financières de la végétalisation et de la concentration des espaces publics..... 110
  - 1.3. Les économies de gestion escomptées sur les espaces rustiques ..... 113
2. Les promoteurs et investisseurs ..... 115
  - 2.1. Les conditions générales de production..... 115
  - 2.2. Les promesses fiscales de la commercialisation des bâtiments écologiques ..... 118
3. Les bailleurs sociaux..... 121
  - 3.1. Les conditions générales de production..... 121
  - 3.2. Les règles de majorations des loyers et la promesse de l'équilibre financier ..... 124

### **Conclusion de la première partie. .... 129**

- Un mode de fabrication économique conservateur ..... 129
- Des usages sociaux comme problème de la fabrication économique..... 135

## **Deuxième partie. Fabriquer, une projection sociale ..... 141**

### **Préambule ..... 143**

- La projection sociale : des figures de l'utilisateur implicites et explicites ..... 143

### **Chapitre 3. La figure idéale-type de l'utilisateur des espaces publics..... 147**

1. La mise en forme de la figure idéale-type dans le projet ..... 147
  - 1.1. Les mécanismes-types de mise en forme dans le jeu d'acteurs ..... 147
  - 1.2. Les étapes déterminantes de mise en forme ..... 150
2. Les types d'activités et mondes sociaux de la figure idéale-type ..... 152
  - 2.1. L'utilisateur en apprentissage : la découverte du terroir ..... 152
    - 2.1.1. La découverte de la biodiversité endémique..... 152
    - 2.1.2. La découverte des cycles du monde champêtre..... 155
  - 2.2. L'utilisateur au repos : l'apaisement des sens ..... 157
    - 2.2.1. La délectation des paysages bucoliques : visuelle, sonore et olfactive ..... 157
    - 2.2.2. L'apaisement thermique du corps..... 159

2.3.	L'usager en divertissement : le ludique pour les enfants et l'animation culturelle pour tous .....	160
2.3.1.	Les jeux pédagogiques .....	161
2.3.2.	Les jeux champêtres .....	162
2.3.3.	Les animations grand public.....	163
2.4.	L'usager dans ses loisirs : le pique nique et la promenade .....	164
2.4.1.	Le pique-nique bucolique .....	164
2.4.2.	La promenade urbaine et la ballade champêtre.....	165
2.5.	L'usager en déplacement .....	167
2.5.1.	Le vélo et la marche à pied au quotidien .....	167
2.5.2.	La pratique automobile ralentie et les déplacements collectifs plébiscités .....	169
3.	Les modes de sociabilité de la figure idéale-type .....	171
3.1.	Des lieux de sociabilité hors-rue .....	171
3.1.1.	Les espaces verts : parcs, jardins et venelles .....	171
3.1.2.	Les dispositifs associatifs et institutionnels .....	172
3.2.	Des situations de socialisation mises en scène par les enfants et les activités de loisirs .....	173
3.2.1.	Le rôle des enfants dans la socialisation des parents .....	173
3.2.2.	Le rôle des loisirs associatifs et institutionnels dans la socialisation des individus.....	174
3.3.	La présence et le regard des autres : un contrôle social à dominante urbaine .....	175
3.3.1.	Venelle, écoles, et maison polyvalente : un contrôle social de quartier.....	176
3.3.2.	Parcs, jardins et grands équipements publics : un contrôle social à tendance urbaine.....	176
<b>Chapitre 4. Le mode d'habiter .....</b>		<b>179</b>
1.	Dispositifs techniques emblématiques et bifurcation des règles sociales structurantes.....	179
1.1.	Les règles de propreté.....	179
1.1.1.	La chasse aux poussières comme mode de nettoyage du sol de la maison .....	179
1.1.2.	La qualité sanitaire de l'air comme condition de propreté du logement .....	180
1.2.	Les règles de chauffage .....	182
1.2.1.	Le critère de la température ambiante et de la physiologie du corps .....	182
1.2.2.	L'utilisation décroissante des foyers de chaleur .....	184
1.3.	Les règles d'exposition de l'habitat ajustées sur les cycles du soleil.....	185
2.	Dispositifs techniques ordinaires et nouveaux modes d'emplois.....	187
2.1.	Modalités d'achat .....	187
2.2.	Modalités d'utilisation.....	188
2.2.1.	Les règles d'usage du monde intime : la salle de bain, le corps, les vêtements .....	188
2.2.2.	Le cas des règles d'utilisation de la cuisine.....	189
<b>Conclusion de la deuxième partie.....</b>		<b>191</b>
Le logement écologique : une figure de l'habitant privatisée .....		191
Les espaces publics écologiques : un projet de société dépolitisé.....		194
<b>Troisième partie. Habiter, une objection des usages .....</b>		<b>199</b>
<b>Préambule .....</b>		<b>201</b>
Habiter : des règles d'usage à la virtuosité de l'usager .....		201
<b>Chapitre 5. L'objection des usages du monde privé.....</b>		<b>207</b>
1.	Des dispositifs intérieurs de l'habitat face aux règles d'usage du monde privé.....	207
1.1.	Les règles de propreté et ses seuils.....	207

1.1.1.	Le sol écologique marmoléum face aux règles de nettoyage du lino.....	207
1.1.2.	La ventilation double-flux face aux règles d'ouverture des fenêtres .....	209
1.1.3.	Les grandes baies coulissantes face aux règles d'entretien des fenêtres .....	211
1.1.4.	Les réducteurs de débits de l'évier face aux règles de lavage de la vaisselle.....	212
1.2.	Les règles de chauffage et ses seuils.....	213
1.2.1.	Le système thermique face aux règles de chauffage de la chambre à coucher .....	214
1.2.2.	Le système thermique face aux règles de chauffage des pièces de vie .....	215
1.3.	Les règles d'utilisation des appareils électriques.....	216
1.3.1.	Le cas de l'interrupteur coupeur de veille .....	216
2.	Des dispositifs frontières de l'habitat face aux règles d'exposition du monde privé.....	218
2.1.	Les règles d'exposition au voisinage et ses seuils .....	218
2.1.1.	Les portes et fenêtres contiguës à la passerelle extérieure .....	218
2.1.2.	Les terrasses contiguës à la passerelle extérieure .....	221
2.2.	Les règles d'exposition à la nature et ses seuils.....	224
2.2.1.	La façade végétalisée contiguë aux balcons .....	224
2.2.2.	Les arbres bosquets contigus aux balcons et paliers de porte .....	226

## **Chapitre 6. L'objection des usages des espaces collectifs..... 229**

1.	La passerelle extérieure face aux règles d'usage des espaces collectifs .....	229
1.1.	Les règles de propreté et ses seuils .....	229
1.1.1.	Le revêtement extérieur en double-peau.....	229
1.1.2.	Les sols en béton brut et planches de bois.....	231
1.2.	Les règles de sécurité et ses seuils.....	233
1.2.1.	Les ganivelles en châtaigner brut .....	233
1.2.2.	Les sols en béton brut et planches de bois.....	235
2.	Le caractère brut des matériaux face aux règles d'usage des espaces collectifs.....	236
2.1.	Les règles de finitions et ses seuils .....	236
2.1.1.	Le béton brut .....	236
2.1.2.	Le bois brut.....	237
2.1.3.	Le revêtement extérieur en double-peau.....	239
2.2.	Les règles d'usure et ses seuils .....	240
2.2.1.	Les ganivelles en châtaigner brut .....	240

## **Conclusion de la troisième partie. .... 243**

Le hiatus entre innovations techniques et usages sociaux : des ruptures partielles et situées .....	243
Des habitants virtuoses mal instrumentés : la désolidarisation des techniques écologiques .....	246

## **Conclusion générale et perspectives ..... 249**

Synthèse des résultats.....	251
La fabrication des écoquartiers français en continuité de celle des grands ensembles ?.....	255

## **Références bibliographiques ..... 263**

Les annexes se situent dans le Volume 2 de la thèse.

## Table des abréviations

ADEME	Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie
APD	Avant Projet Détaillé
ALE	Agence Locale de l'Energie
AMO	Assistant à Maîtrise d'Ouvrage
APS	Avant Projet Sommaire
AREF	Association Régionale pour le Développement de la Formation
BBC	Bâtiment Basse Consommation
BE	Bureau d'Etude
BTP	Bâtiment Travaux Publics
CA	Communauté d'Agglomération
CETE	Centre d'Etudes Techniques de l'Equipement
CCCT	Cahier des Charges de Cession des Terrains
CCRE	Conseil des communes et régions d'Europe
CDC	Caisse des Dépôts et Consignations
CIAM	Congrès Internationaux d'Architecture Moderne
CIFRE	Convention Industrielle de Formation par la Recherche
CMED	Commission Mondiale sur l'Environnement et le Développement
COV	Composé Organique Volatile
CPAP	Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères
CRACL	Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale
CU	Communauté Urbaine
DCE	Dossier de consultation des Entreprises
DD	Développement Durable
DEAL	Direction de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
DREAL	Directions Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
DT(S)	Dispositif Technique (et Spatial)
EPL(A)	Etablissement Public Local (d'Aménagement)
FAFSAB	Fonds d'Assurance et de Formation des Salariés de l'Artisanat du bâtiment
FMI	Fond Monétaire International
FMUC	Fédération Mondiale des Cites Unies
FRAPNA	Fédération Rhône Alpes de Protection de la Nature
GATT	General Agreement on Tariffs and Trade
HQE	Haute Qualité Environnementale
HPE	Haute Performance Energétique
ICLEI	l'International Council for Local Environmental Initiatives

MEEDDAT	Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de l'Aménagement du Territoire
MOE	Maîtrise d'Œuvre
MRAI	Mission de Réalisation des Actifs de l'Armée
NE	Non enregistré (pour les entretiens)
OMC	Organisation Mondiale du Commerce
OMS	Organisation Mondiale de la Santé
ONG	Organisation Non Gouvernementale
OPC	Ordonnancement, Pilotage et Coordination
PAD	Plan d'Urbanisme Directeur
PADD	Projet d'Aménagement et de Développement Durable
PAS	Plan d'Ajustement Structurel
PC	Permis de Construire
PCL	Plan Climat Local
PCRD	Programme Cadre de Recherche et Développement
PLH	Plan Local de l'Habitat
PLU	Plans Locaux de l'Urbanisme
PLS	Prêt Locatif Social
QE	Qualité Environnementale
RT	Réglementation thermique
SCCV	Société Civile de Construction de Vente
SCET	Société de Conseil et d'Expertise du Territoire
SCI	Société Civile Immobilière
SCIC	Société Centrale Immobilière de la CDC
SCOT	Schémas de Cohérence Territoriale
SCSU	Service de Cohésion Sociale et Urbaine (OPAC38)
SEM	Société d'Economie Mixte
SHON	Surface Hors Œuvre Nette
SME	Système de Management Environnemental
SPL(A)	Société Publique Locale (d'Aménagement)
SPS	Coordinateur de la Sécurité et de la Protection de la Santé
SPU	Service Prospective Urbaine
SRU	Loi sur la Solidarité et la Renouvellement Urbain (2000)
TFPB	Taxe Foncière sur les propriétés Bâties
ZAC	Zone d'Aménagement Concerté

# Table des illustrations

## Extraits

Extrait 1 : Les défauts de mise en œuvre par les travailleurs dans le fonctionnement technique des bâtiments écologiques : le cas des accroches de bardage extérieur (écoquartier De Bonne, Grenoble) .....	33
Extrait 2 : Les défauts d'utilisation par les habitants dans le fonctionnement technique des bâtiments écologiques : le cas de l'ouverture des fenêtres (écoquartier De Bonne, Grenoble) .....	33
Extrait 3 : la bande-dessinée distribuée par l'OPAC38 aux locataires du bâtiment Le Pallium .....	36
Extrait 4 : le problème posé par la façade végétalisée aux habitants lorsqu'elle pénètre les balcons privés.....	38
Extrait 5 : Diaporama de présentation de l'ALE lors de l'accueil des habitants (De Bonne).....	90
Extrait 6 : Mises en scène type de la bande dessinée à destination des locataires sociaux .....	92
Extrait 7 : Le livret résident (OPAC38) à destination des locataires sociaux .....	93
Extrait 8 : Discussion sur l'utilisation des fenêtres par les habitants lors d'un Comité de résidence interne .....	96
Extrait 9 : Discussion sur l'utilisation des interrupteurs lors d'un Comité de résidence interne.....	95
Extrait 10 : Le registre de langage économique des outils éducatifs.....	101
Extrait 11 : La stratégie de diffusion du discours pédagogique lors de la réunion d'accueil .....	102
Extrait 12 : La stratégie de canalisation de la parole des habitants lors du Comité de Résidence .....	103
Extrait 13 : Les frais de communication prévisionnel de l'aménageur (Ginko).....	107
Extrait 14 : La méthode du compte à rebours (Bottière-Chénaie).....	117
Extrait 15 : Rentabilité financière et vitesse de commercialisation (Bottière-Chénaie).....	118
Extrait 16 : Le site internet Ginko.....	118
Extrait 17 : Le problème ciblé de la pratique de chauffage des habitants pour l'AMO QE de l'écoquartier De Bonne à Grenoble .....	139
Extrait 18 : Le bannissement du langage technicien, une évolution stratégique des bailleurs sociaux .....	139
Extrait 19 : Le bassin triangulaire et ses pontons à batraciens (De Bonne) .....	153
Extrait 20 : Les objets et le symbolisme des saisons dans le jardin des vallons (De Bonne) .....	155
Extrait 21 : La figure de l'utilisateur des poiriers palissés du parc des Goharts (Bottière-Chénaie) .....	156
Extrait 22 : La délectation esthétique sur les vertugadins (Bottière-Chénaie) .....	158
Extrait 23 : Les pompes à eau du bassin triangulaire du jardin des vallons (De Bonne).....	158
Extrait 24 : Les recommandations de confort thermique de l'AMO environnemental de l'écoquartier De Bonne (Grenoble).....	159
Extrait 25 : Mises en scène de l'utilisateur sur la prairie haute et le ruisseau dans le parc de Goharts (Bottière-Chénaie).....	162
Extrait 26 : La figure champêtre du promeneur sur la butte belvédère du jardin des vallons (De Bonne).....	166
Extrait 27 : Des noues positionnées en chicane sur les voiries secondaires (Bottière-Chénaie) .....	169
Extrait 28 : La figure de l'utilisateur utilisant le dispositif d'autopartage (Ginko).....	170
Extrait 29 : L'article R 131-20 du code de la construction et de l'habitation .....	182



Extrait 30 : les hypothèses de chauffage selon la situation jour/nuit, extraits de la présentation de l'Agence Locale de l'Energie aux habitants (gauche) et du livret résident du Pallium (droite).....	183
Extrait 31 : Les règles d'ouverture des rideaux et volets l'été, extraits du livret de résident (à gauche) et de la présentation de l'ALE (à droite) .....	186
Extrait 32 : Les recommandations de l'ALE de Grenoble aux nouveaux habitants (De Bonne).....	188
Extrait 33 : Les prescriptions dans le livret résident (Le Pallium) : la toilette et la lessive.....	189
Extrait 34 : Le lavage de la vaisselle dans la bande dessinée éducative du bâtiment Le Pallium .....	190
Extrait 35 : Le nettoyage à l'eau et au produit ménager.....	208
Extrait 36 : Le détournement du coupeur de veille en interrupteur d'une lampe d'appoint.....	217
Extrait 37 : L'utilisation d'insecticides et le détournement du système d'arrosage .....	225
Extrait 38 : pétition collective des habitants à destination du bailleur social.....	230
Extrait 39 : Des dispositifs techniques perçus comme dangereux sur les ganivelles : anneaux de serrages, fil de fer, écart entre les lattes .....	234
Extrait 40 : La perception du gondolement de la double-peau au soleil .....	240
Extrait 41 : La perception du grisement des ganivelles à l'usage .....	241
Extrait 42 : le problème des usages des habitants chez Le Corbusier (1924).....	257
Extrait 43 : Le « Manuel de l'habitation » de Le Corbusier (1924) .....	258

## Figures

Figure 1 : Couvertures du journal écologiste <i>la gueule ouverte</i> , années 70.....	24
Figure 2 : Plan masse de l'écoquartier Ginko (Bordeaux).....	46
Figure 3 : Plan masse de l'écoquartier De Bonne (Grenoble) .....	47
Figure 4 : Plan masse de l'écoquartier Bottière-Chénaie (Nantes).....	47
Figure 3 : Plan masse du Jardin-promenade (Ginko, Bordeaux).....	48
Figure 4 : Coupe transversale du Jardin des Vallons (De Bonne, Grenoble).....	48
Figure 7 : Architecture simplifiée du modèle économique réalisé pour la SCET .....	54
Figure 8 : Situation des bâtiments A et B du Pallium – coupe au niveau 3.....	58
Figure 9 : Schéma de fonctionnement de la ventilation double-flux à roue sur le bâtiment Le Pallium.....	61
Figure 10 : Situation de la façade végétalisée sur les balcons du bâtiment A .....	62
Figure 11 : Un mode de découpage de type dénotatif.....	67
Figure 12 : Le mode d'identification de la figure idéal-type de l'utilisateur .....	71
Figure 13 : Chaîne des commanditaires dans la production des écoquartiers français.....	76
Figure 14 : Types d'experts mobilisés par les commanditaires selon les phases du projet (De Bonne).....	81
Figure 15 : Schéma organisationnel du programme de formation « Concert' Action » (De Bonne).....	85
Figure 16 : Calendrier-type des dispositifs pédagogiques d'accueil de l'OPAC38 (De Bonne).....	91
Figure 17 : Organisation du comité de résidence de l'OPAC38 (De Bonne).....	94
Figure 18 : Acteurs mobilisés dans le suivi éducatif des locataires sociaux .....	97
Figure 19 : Les dispositifs éducatifs dans la vie quotidienne des locataires .....	98

Figure 20 : Comparaison des ratios d'investissement entre une voirie et un mail vert .....	110
Figure 21 : Comparaison des ratios d'investissement entre une place piétonne et un jardin .....	111
Figure 22 : les comportements des travailleurs et usagers nécessaires aux cycles techniques des objets .....	135
Figure 23 : Des outils pédagogiques stratégiques et ciblés .....	138
Figure 24 : La projection sociale de l'utilisateur dans la fabrication urbaine.....	145
Figure 25 : La mise en forme de la figure de l'utilisateur par la négociation .....	148
Figure 26 : La mise en forme de la figure implicite de l'utilisateur dans la production de l'espace public .....	150
Figure 27 : Les pontons d'observation des îles biotopes dans le Jardin-promenade (Ginko) .....	155
Figure 28 : Typologie des différentes pratiques ludiques représentées dans le jardin-promenade (Ginko).....	161
Figure 29 : Les figures du promeneur dans le parc des Goharts (Bottière-Chénaie).....	166
Figure 30 : Les échelles territoriales de sociabilité représentées selon les espaces et équipements publics .....	175
Figure 31 : Schéma de fonctionnement du système de chauffage (Le Pallium) .....	184
Figure 32 : Définitions des concepts qui s'articulent autour de celui des règles d'usage .....	202
Figure 33 : Situation de l'interrupteur coupeur de prises dans le logement .....	216
Figure 34 : Situation des terrasses sur la passerelle extérieure – plan coupé au niveau 2 du bâtiment B .....	221
Figure 35 : Situation arbres bosquets – plan coupé au niveau 1 du bâtiment B .....	227
Figure 36 : Le lavage de la double-peau par les habitants autour de la porte d'entrée .....	230
Figure 37 : positionnement des dispositifs en béton brut entre le hall intérieur et la passerelle extérieure (Coupe longitudinale R+2).....	237
Figure 38 : Des ruptures ciblées sur certaines règles d'usage, le cas du sol marmoléum .....	244
Figure 39 : Des ruptures ciblées sur certaines situations spatiales, le cas du béton brut .....	245

## Graphiques

Graphique 1 : Evolution prévisionnelle de chaque poste de trésorerie de l'aménageur (Ginko) .....	108
Graphique 2 : Evolution prévisionnelle des dépenses et recettes de l'aménageur (Ginko).....	109
Graphique 3 : Evolution du coût d'investissement d'une voirie et d'un mail vert en fonction de sa largeur .....	112
Graphique 4 : Bilan d'exploitation simulé du bâtiment Le Pallium (De Bonne).....	124

## Photos

Photo 1 : La façade Ouest (à gauche) et Sud (à droite) du bâtiment Le Pallium.....	60
Photo 2 : Démonstration sur chantier de la mise en œuvre de l'isolation par l'extérieur. De gauche à droite : pose des rails de fixation, découpage au fil chauffant, encollage au mur .....	87
Photo 3 : Les niches écologiques protégées du parc des Goharts (Bottière-Chénaie).....	154
Photo 4 : Le sol écologique marmoléum du bâtiment Le Pallium, dans le couloir (à gauche) et dans le salon (à droite) .....	179
Photo 5 : Les différents modes d'utilisation des volets et rideaux côté passerelle.....	219
Photo 6 : Types de protections visuelles mises en place sur les terrasses .....	222

Photo 7 : L'utilisation de la terrasse en espace de stockage (gauche) et mise en scène décorative (droite).....	223
Photo 8 : Les arbres bosquets, depuis la passerelle (à gauche) ou depuis la rue André Maginot (à droite).....	226
Photo 9 : Les deux types de sol de la passerelle : le béton brut sur le bâtiment B (à gauche) et les lattes en bois sur le bâtiment A (à droite).....	232
Photo 10 : Les ganivelles en châtaigner sur les passerelles et ses anneaux métalliques de serrage.....	233
Photo 11 : La formation de tâches sur le châtaigner de la passerelle et le changement de couleur.....	241

## Tableaux

Tableau 1 : Emergence de l'écologie politique, repères chronologiques.....	25
Tableau 2 : Tableau comparatif des projets d'écoquartiers choisis.....	43
Tableau 3 : Liste des principaux documents dépouillés sur chaque terrain de recherche.....	50
Tableau 4 : Liste des entretiens réalisés sur chaque projet d'écoquartier choisi.....	52
Tableau 5 : Liste des entretiens spécifiques réalisés à l'OPAC38 (De Bonne).....	53
Tableau 6 : Liste des principales innovations techniques du bâtiment Le Pallium argumentées pour des raisons écologiques.....	59
Tableau 7 : Nombre de foyers enquêtés selon leur situation spatiale au sein du Pallium.....	65
Tableau 8 : Exemple d'exploitation du corpus sur l'usage.....	68
Tableau 9 : Exemple de présentation de nos résultats : le cas des arbres bosquets contigus à la passerelle extérieure (sur 4 foyers).....	70
Tableau 10 : Exemple d'exploitation de plusieurs récits sur la venelle verte (Ginko).....	72
Tableau 11 : Types de procédures opérationnelles mobilisées par les collectivités commanditaires.....	78
Tableau 12 : Liste des constructeurs sélectionnés (De Bonne).....	79
Tableau 13 : Le rôle des AMO QE sur chaque phase déterminante du projet (De Bonne).....	82
Tableau 14 : Types de dispositifs techniques imposés par le cahier des charges environnemental aux promoteurs et bailleurs sociaux (De Bonne).....	83
Tableau 15 : Les dispositifs éducatifs mobilisés à l'accueil des habitants propriétaires.....	89
Tableau 16 : Types de stratégies éducatives utilisées par l'OPAC38.....	99
Tableau 17 : Les postes de dépenses et de recettes de l'aménageur des écoquartiers.....	105
Tableau 18 : Bilans financiers prévisionnels des aménageurs (De Bonne, Bottière-Chénaie).....	107
Tableau 19 : Les économies d'entretien projetées à la gestion des espaces verts rustiques.....	113
Tableau 20 : Les postes de dépenses et de recettes des promoteurs.....	115
Tableau 21 : Liste des dispositifs fiscaux verts.....	119
Tableau 22 : L'organisation du bilan financier du bailleur social.....	121
Tableau 23 : Hypothèses usuelles intégrées dans le bilan d'exploitation de l'OPAC38.....	122
Tableau 24 : Bilan d'opération simulé sur le bâtiment Le Pallium (De Bonne).....	123
Tableau 25 : Règles de majorations des loyers et subventions publiques dans le logement social.....	125
Tableau 26 : Majorations simulées du loyer maximum et des subventions sur Le Pallium (De Bonne).....	126

Tableau 27 : Le cas de la mise en forme de la figure de l'usager au repos dans le Jardin des Vallons (De Bonne).....	151
Tableau 28 : Les figures de l'usager découvrant la biodiversité endémique.....	152
Tableau 29 : Les figures de l'usager en délectation esthétique.....	157
Tableau 30 : Les figures ludiques de l'usager.....	160
Tableau 31 : Les figures de l'usager au spectacle.....	163
Tableau 32 : La figure de l'usager au pique-nique.....	164
Tableau 33 : Les figures de l'usager en promenade.....	165
Tableau 34 : Les figures de l'usager en déplacement.....	167
Tableau 35 : Les lieux de socialisation de la figure de l'usager.....	171
Tableau 36 : Les situations de socialisation de la figure de l'usager.....	173
Tableau 37 : La projection d'une qualité sanitaire de l'air dans le logement.....	180
Tableau 38 : Les rites d'ouverture du logement escomptés selon les cycles du soleil.....	185
Tableau 39 : Exemples de règles d'achats associés aux objets ordinaires.....	187
Tableau 40 : Dispositifs ordinaires du monde intime et nouveaux modes d'emplois.....	188
Tableau 41 : Dispositifs ordinaires de la cuisine et nouveaux modes d'emplois.....	189
Tableau 43 : types de préceptes hygiénistes renforcés dans les logements écologiques.....	192
Tableau 44 : Les contours des activités caractéristiques de la figure idéale-type de l'usager des espaces publics des écoquartiers.....	194
Tableau 45 : Modes d'utilisation du sol écologique marmoléum (sur 16 foyers).....	207
Tableau 46 : Modes d'ouverture des fenêtres du logement (sur 14 foyers).....	209
Tableau 46 : Modes d'entretien des grandes baies coulissantes sur jardin (sur 9 foyers).....	211
Tableau 48 : Modes d'utilisation de l'évier lors du lavage de la vaisselle (sur 9 foyers).....	213
Tableau 49 : Modes d'utilisation du système technique de chauffage dans la chambre à coucher (sur 12 foyers).....	214
Tableau 50 : Modes d'utilisation du système technique de chauffage (sur 12 foyers).....	215
Tableau 51 : Modes d'utilisation de l'interrupteur coupeur de veille (sur 15 foyers).....	216
Tableau 52 : Modes d'utilisation de la fenêtre de la cuisine contiguë à la passerelle extérieure (sur 10 foyers).....	218
Tableau 53 : Modes d'utilisation des terrasses contiguës à la passerelle extérieure (sur 25 foyers).....	221
Tableau 54 : Modes d'utilisation de la terrasse végétalisée naissante (sur 4 foyers).....	224
Tableau 55 : Modes d'utilisation des arbres bosquets contigus à la passerelle extérieure (sur 4 foyers).....	226
Tableau 56 : Modes d'utilisation de la double-peau extérieure (sur 13 foyers).....	229
Tableau 57 : Modes d'utilisation des sols de la passerelles extérieure par rapport à la propreté.....	231
Tableau 58 : Modes d'utilisation des ganivelles en châtaigner par rapport à la sécurité (sur 10 foyers).....	233
Tableau 59 : Modes d'utilisation du sol en béton brut (sur 9 foyers).....	236
Tableau 60 : Modes d'utilisation des ganivelles / finitions (sur 11 foyers).....	237
Tableau 61 : Modes d'utilisation de la double-peau / finitions (sur 11 foyers).....	239
Tableau 62 : Modes d'utilisation du bois de la passerelle (sur 7 foyers).....	240



# Introduction générale



# Introduction générale

## Emergence de l'écologie politique et des premières communautés de vie militantes : fin des années 60 – milieu des années 90

Jusqu'à la fin de la première guerre mondiale, l'écologie renvoie principalement à une discipline scientifique, branche de la biologie et héritière des travaux amorcés au XIX<sup>e</sup> siècle par Ernst Haeckel. Selon P. Acot [1994 : 50], c'est l'avènement dans les années 60 de plusieurs catastrophes environnementales, tels que les problèmes causés par les pesticides sur la santé<sup>1</sup>, les explosions de raffineries (Feyzin, 1966) ou encore les marées noires (Torrey Canyon, World Glory, Gironde, Metula, Cf. *infra* Tableau 1), qui cristallisent le terrain d'émergence de l'écologie comme mouvement occidental de contestation politique. A ce titre, les premières organisations écologistes voient le jour en France à la fin des années 60 et rassemblent d'une part des groupements locaux (Survivre et Vivre, Maisons Paysannes de France, Nature et progrès) et de l'autre des filiales d'institutions internationales (Les Amis de la Terre<sup>2</sup>). Sur la scène nationale, c'est la candidature de l'agronome René Dumont à l'élection présidentielle de 1974 qui marque schématiquement l'avènement de l'écologie comme projet d'alternative politique. Dans la prolongation des réflexions du Club de Rome (1968-1972) et de la déclaration de Menton (1971)<sup>3</sup>, elle se caractérise alors comme un « *mouvement d'opposition à la société industrielle* »<sup>4</sup>. Elle milite pour la sortie du nucléaire, la décentralisation de la société, l'autogestion, la redistribution des richesses et la diminution radicale du temps de travail<sup>5</sup>. Dans un contexte international marqué par la décolonisation et la Guerre Froide, l'écologie politique s'inscrit alors comme une alternative collective non seulement au capitalisme industriel mais également au communisme autoritaire. Comme le précise A. Gorz en 1974 dans son ouvrage *Ecologie et Politique* : « *le choix écologiste est clairement incompatible avec la rationalité capitaliste. Il est tout aussi*

---

<sup>1</sup> Cf. l'ouvrage appelé en français *Printemps silencieux* (*Silent Spring*) de Rachel Carlson [1963] qui fut particulièrement médiatisé aux Etats-Unis dans les années 60/70.

<sup>2</sup> Comme le précise Jean Jacob [1999 : 3], ces organisations sont alors ouvertement politisées : « Elles s'opposent à la croissance, au culte du travail. D'inspiration autogestionnaire, les Amis de la Terre se manifestent dans la lutte antinucléaire et la promotion d'une économie et de techniques alternatives (...) ».

<sup>3</sup> La déclaration de Menton du 11 mai 1971 réunit 2200 scientifiques de 23 pays et met en garde contre le « danger sans précédent » que fait courir à l'humanité la civilisation industrielle émergente.

<sup>4</sup> C'est ce qu'expriment notamment les assises du mouvement écologiste à Montargis du 12 et 16 juin 1974. C'est également ce que précise A. Gorz [e1978 : 24] : « L'écologisme utilise l'écologie comme levier d'une critique radicale de cette civilisation et de cette société. »

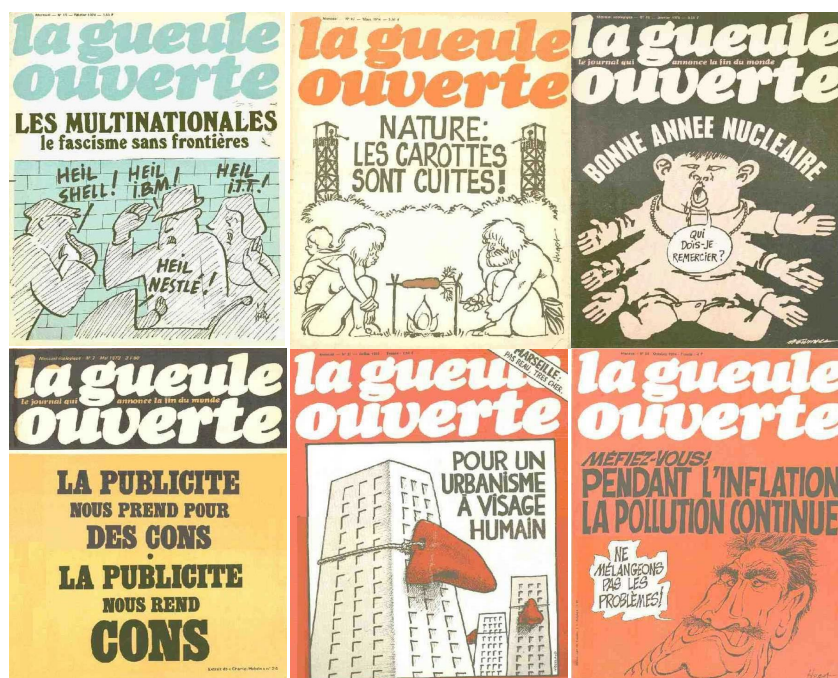
<sup>5</sup> Cette orientation politique est particulièrement explicite dans le programme présidentiel de René Dumont [1974] lorsqu'il définit les « pour » et « contre » du mouvement écologiste émergent : « "contre" : le gaspillage des ressources naturelles, l'exploitation du Tiers-Monde et des travailleurs, la concentration du pouvoir aux mains de technocrates, le cancer de l'automobile, la course aux armements, la démographie galopante, la surconsommation des pays riches au dépens des pays exploités, la folie nucléaire : bombes et centrales / "pour" : une limitation de la croissance économique aveugle, une société décentralisée et autogérée, la liberté de la contraception et de l'avortement, la limitation des naissances, une redistribution égalitaire des richesses, une diminution radicale du temps de travail évitant le chômage, la protection de la nature et de la campagne, les transports en commun, un urbanisme à l'échelle de l'homme, le respect des minorités culturelles, un moratoire de l'industrie nucléaire, des techniques décentralisées, non polluantes et fondées sur des ressources renouvelables. »



*incompatible avec le socialisme autoritaire qui, même en l'absence d'une planification centrale de toute l'économie, est le seul qui ait été instauré à ce jour. »<sup>1</sup>.*

Dans les années 70, le mouvement écologiste en France s'amplifie et trouve progressivement de puissants relais médiatiques : forte présence aux élections (présidentielles, régionales, communales, européennes), récurrentes manifestations contestataires (Fessenheim, Bugey, Paluel, Gravelines, Larzac) et naissance d'une presse écologiste nationale avec notamment *la gueule ouverte* (1972, cf. *infra* Figure 1)<sup>2</sup> et *le sauvage* (1973). A l'échelle internationale, il fait alors écho à la montée au créneau depuis le 1<sup>er</sup> sommet sur la Terre (Stockholm, 1972) de l'*écodéveloppement* ou *développement autocentré* [Sachs, 1971, Strong, 1973] qui s'oppose dans le contexte international de décolonisation à la domination des pays du Nord sur ceux du Sud *via* les programmes occidentaux de *développement* [Rist, 1996].

**Figure 1 : Couvertures du journal écologiste *la gueule ouverte*, années 70<sup>3</sup>**



Parallèlement à la lutte institutionnelle et médiatique, la contestation écologiste de la société industrielle se traduit dans les pays occidentaux par l'émergence de plusieurs lieux de vie communautaires, militants et volontaires<sup>4</sup>. Comme le souligne S. Fairlie [1996], ce mouvement réunit dans les années 70 principalement des collectifs urbains écologistes issus de la contre-culture des grandes métropoles occidentales. Il défend la mise en cohérence des convictions politiques et des actions quotidiennes par la création de communautés autogérées en milieu rural ou sur des friches urbaines<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> Cf. [Gorz, e1978 : 25]

<sup>2</sup> Ainsi, le journal *la gueule ouverte* se vend à 70 000 exemplaires dès le premier numéro.

<sup>3</sup> Source : couvertures du journal *la gueule ouverte* ; de gauche à droite : n°16 (février 1974), n°17 (mars 1974), n°15 (janvier 1974), n°7 (mai 1973), n°21 (juillet 1974), n°24 (octobre 1974)

<sup>4</sup> Encore à la fin des années 90, la recherche sur 55 écoquartiers (ou communautés de vie écologistes) dans le monde menée par Barton [1999] montre que 75% des initiatives concernent moins de 1000 personnes et 69% sont volontaires.

<sup>5</sup> Selon Barton [1999], au début des années 90, les écoquartiers (ou communautés de vie écologistes) sont à 42 % en milieu urbain et 58% en milieu rural.

**Tableau 1 : Emergence de l'écologie politique, repères chronologiques<sup>1</sup>**

Constructions internationales	Evènements internationaux	L'écologie en France
1944 Accords de Bretton Woods, création de la Banque Mondiale et du FMI		
1945 Création de l'ONU		
1961 Création du Comité d'Aide au Développement (CAD) // Création de l'ONG environnementale WWF	1962 Publication du best-seller de R. Carson, <i>Silent Spring (Printemps silencieux)</i> qui marque la population américaine puis mondiale sur les dangers des pesticides et de la DDT.	1960 Création des parcs nationaux
1963 Création de l'ONG UICN (Conservation de la Nature)	1966 Explosion d'une raffinerie à Feyzin	
1965 Création du PNUD (Programme des Nations Unies pour le développement).	1968 Publication de <i>la Bombe P</i> de P. R. Ehrlich	1968 Révolte sociale de mai 68
1968 Création informelle du Club de Rome	1969 Marrées noires Torrey Canyon (77 000 t) World Glory (45 000 t) Gironde (1 500 t) Metula (50 000 t)	1969 Création de l'association française des journalistes écrivains pour la nature et l'écologie (JNE)
1969 Création de l'ONG Friends of the earth-International	1970 Démonstration du Club de Rome des dangers de la croissance démographique et économique dans un ouvrage intitulé <i>Halte à la croissance</i> .	1970 création du groupe écologiste <i>Survivre et Vivre</i> // Création de l'ONG française <i>les Amis de la Terre</i>
1970 Fondation de l'agence de protection de l'environnement (national) par le gouvernement américain	1973 Premier choc pétrolier Publication de <i>Small is beautiful</i> par E.F. Schumacher	1971 Publication du <i>Manifeste pour la survie de l'homme</i> de Georges Krassovsky Message de Menton de 2200 scientifiques sur le danger sans précédent de la civilisation industrielle Manifestations contre le nucléaire civil en France à Fessenheim Création symbolique du Ministère de l'Environnement
1971 l'Unesco lance le programme sur l'Homme et la Biosphère (MAB)	1973 Convention internationale sur les espèces menacées d'extinction à Washigton	1972 Lancement du journal <i>La Gueule ouverte</i>
1972 1 <sup>ère</sup> Conférence de l'ONU sur l'environnement humain à Stockholm. Création du PNUE (Programme des Nations Unies pour l'Environnement).	1976 Marrée noire de l'Almoco Cadiz	1973 Lancement du journal écologique <i>Le sauvage</i>
1973 Convention internationale sur les espèces menacées d'extinction à Washigton	1978 Incident nucléaire de Three Mile Island	1974 Candidature de l'agronome René Dumont à l'élection présidentielle française 1 <sup>ères</sup> Assises nationales du Mouvement écologique français.
1974 Symposium PNUE/CNUCED consacré aux modes d'écodéveloppement à Coyococ.	1979 Deuxième choc pétrolier Explosion de l'usine Carbide à Bhopal Publication du <i>Principe Responsabilité</i> par H. Jonas	1975 Publication fondatrice de <i>Ecologie et Politique</i> par A. Gorz
1976 Conférence de l'ONU sur l'Habitat à Vancouver.	1982 Crise de la dette des PED, amorcée par le Mexique puis l'Argentine et le Brésil.	1976 Manifestation pacifique contre Superphénix en Isère.
1979 Convention sur la conservation des espèces migratrices appartenant à la faune sauvage à Bonne	1986 Accident nucléaire de Tchernobyl en Ukraine.	1977 Publication du <i>système technicien</i> de J. Ellul
1980 Apparition du terme « sustainable development » sous le sceau des ONG environnementales (PNUE, l'UICN et le WWF) Lancement des Plans d'Ajustement Structurel (PAS) par le FMI dans les PED. Echec du Sommet Mondial de la Terre à Nairobi au Kenya.	1987 Publication du Rapport de la CMED ou Rapport Brundtland intitulé « Notre avenir à tous ».	1979 Candidature d' <i>Europe Ecologie</i>
1983 Création par par l'ONU de la Commission mondiale sur l'Environnement et le Développement (CMED).	1989 Chute du mur de Berlin	1980 Fin du journal écologique <i>la gueule ouverte</i>
1988 Création du GIEC (Groupe d'Experts Intergouvernemental sur l'Evolution du Climat) sous l'impulsion du G7.	1991 Dissolution de l'URSS et fin de la Guerre Froide.	1981 Fin du journal écologique <i>Le sauvage</i> Candidature d' <i>Aujourd'hui Ecologie</i> aux présidentielles
1990 Création de l'Indice de Développement Humain (IDH) par le PNUD <sup>1</sup>		1982 Naissance des Verts-Parti Ecologie
1992 Sommet de la Terre à Rio de Janeiro au Brésil.		1985 Création de l'association <i>Robin des Bois</i> pour la protection de l'environnement.
		1988 Création du poste de Secrétaire d'État à l'Environnement (occupé par B. Lalonde)

<sup>1</sup> Source : [Renauld, 2012] ; la chronologie s'arrête ici volontairement au sommet de la Terre à Rio (1992) afin de souligner l'émergence de l'écologie politique ; la suite apparaît dans les paragraphes suivants en note de bas de page.

Ainsi, le militant politique S. Gaskin, fondateur de l'organisme « *Plenty international* », crée en 1971 l'écovillage « *The Farm* » près de la ville de Summertown dans le Tennessee. En lien avec les associations écologistes de San Francisco, il réunit rapidement près de 300 habitants autour d'une charte de vie collective qui exige pour l'essentiel des vœux de pauvreté, la collectivisation des biens personnels et le renoncement aux techniques industrielles nuisibles à la biosphère. Cette orientation axiologique se retrouve alors dans les années 70 à travers une myriade d'initiatives écologistes communautaires installées en milieu rural. On citera pour les plus célèbres l'écovillage de Findhorn en Ecosse, celui d'Yhteiskyla en Finlande, de Crystal Waters à Queensland en Australie ou encore celui de West Harwood dans le Lothian au Royaume-Uni. Cependant, les projets en milieux urbains sont plus politisés. A Copenhague, un groupe composé de chômeurs militants du mouvement écologiste radical *Provo*<sup>1</sup> ainsi que d'artistes issus de la contre-culture s'installent en 1971 dans l'ancien quartier militaire de Badsmandsstræde (35ha) pour protester contre la crise du logement suite à sa marchandisation croissante dans la capitale. Ils proclament alors la « *ville libre de Christiania* » puis rédigent une charte de vie collective qui préconise l'autogestion, la responsabilité individuelle du bien-être de la communauté et un mode de vie écologique respectueux de la biosphère. Au début des années 80, l'écoquartier militant comprend alors près de 900 habitants répartis dans 10 quartiers et s'organise sous la forme d'assemblées délibératives ouvertes à tous<sup>2</sup>. Dans le même registre, suite à la construction de 300 logements privés à la porte de Cottbus au sein du quartier populaire de Kreuzberg (Berlin Ouest), des militants écologistes protestent et prennent possession de plusieurs friches situées sur les zones de démolition des projets urbains. Ils fondent des îlots autogérés dont le plus célèbre (appelé n°103) comprend un centre artistique, une assemblée délibérante ainsi qu'une ferme collective. Enfin, dernier exemple, plusieurs centaines de militants écologistes et mal logés investissent au début des années 90 la friche militaire de Vauban à Fribourg. Ils y construisent eux-mêmes leurs habitations selon les méthodes d'éco-construction, fabriquent des installations solaires pour se fournir en électricité et créent des jardins partagés près desquels ils adressent des messages politiques tels que : « *Grüner Kapitalismus ist eine Lüge* »<sup>3</sup> (« *le capitalisme vert est un mensonge* »).

Par la suite, sous la pression institutionnelle, plusieurs de ces initiatives marginales qui fleurissent alors dans les pays nord-européens se transforment (ou sont remplacés) progressivement en projets d'aménagement écologique menés spécifiquement par les collectifs d'habitants désireux de travailler en partenariat avec la collectivité publique. Dans ce cadre, le militantisme ne prend plus la forme d'une alternative dissidente en marge des institutions mais d'une démarche collective légitimée par les pouvoirs publics. Ainsi, sur la friche militaire Vauban, l'association écologique « *Forum Vauban* » initiée par les premiers habitants coordonne dès 1994 avec la ville de Fribourg la réhabilitation des douze anciennes casernes du site, dont quatre reviennent au collectif SUSI<sup>4</sup> qui regroupe la plupart des occupants initiaux. Plusieurs initiatives émergent alors sur ce modèle de production au début des années 90 au sein des collectivités nord-européennes dont la culture urbaine tend à reconnaître la légitimité des habitants à se constituer en communauté et vivre collectivement selon leurs régimes de valeurs et convictions. Par exemple, à Culemborg aux Pays-Bas, une cinquantaine de familles écologistes réunis dans la fondation EVA lancent en 1994 avec la ville le projet Lanxmeer afin de trouver légalement une friche publique sur laquelle ils pourront construire et habiter selon le mode de vie écologiste qu'ils revendiquent. Plus largement, l'ensemble de ces projets, qu'ils soient dissidents

---

<sup>1</sup> Le mouvement écologistes *provo* naît aux Pays-Bas à la fin des années 60, Cf. l'ouvrage *Provo : Amsterdam, 1965-1967* de Y. Frémion [2009].

<sup>2</sup> Ainsi, au début des années 80, on y trouve une assemblée générale (*Fællesmøde*) pour l'autorité politique centrale qui se décline ensuite en une assemblée des entreprises (*Virksomhedsmøde*) et une assemblée des finances (*Økonomimøde*) puis enfin des assemblées de quartiers (*Områdemøder*) pour les prises de décisions locales.

<sup>3</sup> « Le capitalisme vert est un mensonge », Cf. l'article de Gaillard et Matthey [2011]

<sup>4</sup> Collectif SUSI : « *Selbstorganisierte unabhängige Siedlungsinitiative* » (Initiative d'autogestion indépendante)

sur des friches urbaines ou pilotés par des collectifs d'habitants en partenariat avec la collectivité s'identifient dans la littérature à ce que T. Souami [2009] a appelé des *proto-quartiers durables*<sup>1</sup>, c'est-à-dire aux expérimentations écologiques militantes, volontaires, et circonscrites à de petites échelles d'aménagement et de constructions.

## **Avènement du développement durable et des premiers écoquartiers expérimentaux pilotés par les collectivités nord-européennes : milieu des années 90**

Le contexte international des années 80 implique un avènement médiatique difficile au concept de développement durable, apparu alors en 1980 sous le sceau des ONG environnementales dans un document intitulé « *La stratégie de la conservation mondiale* » produit conjointement par le PNUE, l'UICN et le WWF [1980]<sup>2</sup>. L'échec peu connu mais remarqué à l'époque<sup>3</sup> du « *Sommet mondial sur la Terre* » à Nairobi au Kenya (1982, Stockholm +10) cristallise en ce sens une montée en puissance des tensions géopolitiques alors principalement tournées vers l'invasion en pleine crise économique de l'URSS en Afghanistan (1979) en dehors de la zone d'influence reconnue par Moscou. Dans ce cadre, le réarmement américain conduit par R. Reagan (1981), notamment par la présence des missiles Pershing II en Europe centrale (Allemagne, 1983), provoque d'importantes menaces du Kremlin et des inquiétudes internationales avérées d'une guerre nucléaire<sup>4</sup>. Ces regains de tensions conduisent au milieu des années 80 les tenants de la Guerre Froide à renforcer la course stratégique au développement dans les anciennes colonies, notamment suite à la crise de la dette des pays du sud et à la mise en place des Plans d'Ajustements Structurels (PAS). Ainsi, comme le précise S. Brunel [2004 : 30] : « *Si le concept de développement durable est apparu précocement au sein des institutions internationales, il n'a pas réussi à s'imposer immédiatement, parce que le contexte économique et géopolitique n'était pas propice. Il émerge au tournant des années 1990, renvoyant aux oubliettes de l'histoire celui de développement, qui avait marqué les relations internationales depuis la 2<sup>e</sup> Guerre Mondiale* ».

En effet, le développement durable (*sustainable development*), porté par la Commission Mondiale sur l'Environnement et le Développement (CMED) du début des années 80 jusqu'au désormais célèbre rapport Brundtland (1987), ne s'impose véritablement qu'au début des années 90 avec l'émergence du « *nouvel ordre mondial* » (Bush, 1990), c'est-à-dire d'une part avec la chute de l'URSS et d'autre part avec l'avènement de la mondialisation libérale initiée depuis les années 80 par les néoconservateurs

---

<sup>1</sup> Cf. [Souami, 2009 : 23] : « Le proto-quartier durable : Il s'agit le plus souvent d'un ensemble de bâti restreint situé en périphérie des villes, voire dans des zones rurales. Les initiateurs de ce type de projets sont souvent des spécialistes et des professionnels convaincus d'une approche écologique de la construction et de l'aménagement. Engagés politiquement, inscrit dans des mouvements dits alternatifs, ces fondateurs de nouveaux quartiers adoptent d'abord la démarche avant de choisir le site. Une fois le projet de quartier conçu, ils partent à la recherche d'un lieu susceptible d'accueillir et de mettre en application leurs idées. Au cours des années 80, quelques quartiers de ce type apparaissent en Autriche, aux Pays-Bas et en Allemagne. Il s'agit dans la plupart des cas d'éco-villages qui se transforment progressivement en quartiers. L'organisation, sous une forme communautaire ou associative est souvent utilisée pour regrouper les habitants intéressés, en vue de réaliser le projet et d'organiser les espaces communs. ».

<sup>2</sup> Programme des Nations Unies pour l'Environnement (PNUE), Union Internationale pour la Conservation de la Nature (UICN), World Wildlife Fund (WWF)

<sup>3</sup> C'est ce qu'indiquent par exemple le *Wall Street Journal* et le *Washington Post* du 18 mai 1982.

<sup>4</sup> Cf. [Fontaine, 2012]

anglo-saxons (victoire électorale de Thatcher en 1979 et de Reagan en 1980)<sup>1</sup>. De plus, la fin stratégique de l'aide publique au développement et l'affaiblissement des Etats-Nations favorise l'émergence sur la scène internationale des ONG auparavant peu audibles politiquement. Le sommet mondial sur la Terre à Rio (1992) en porte d'ailleurs ouvertement les couleurs<sup>2</sup>. Il marque l'avènement médiatique du développement durable et par là même la mise en touche d'un écodéveloppement au contenu trop critique pour être soutenu par les puissances occidentales [Caillé, 2005 : 236]<sup>3</sup>.

Ensuite, les années 90 – dénommées « *décennie des bons sentiments* » [Brunel, 2004] – multiplient les sommets internationaux<sup>4</sup> ainsi que les conférences sur le climat<sup>5</sup>, traduisant dans la sphère politico-médiatique la montée en puissance du discours sur la durabilité. Dans ce cadre, sa déclinaison à l'urbain s'impose rapidement et s'articule schématiquement en Europe autour de trois événements. En premier lieu, le groupe d'experts sur l'environnement urbain (Commission Européenne, 1991) lance la 1<sup>ère</sup> Conférence européenne des villes durables au Danemark (1994) et réunit ainsi près de 600 représentants des collectivités européennes. Puis par la suite, 80 villes signent la charte d'Aalborg qui définit explicitement les préceptes de la ville durable et s'engagent à réaliser localement un agenda 21. Enfin, la fédération de plusieurs réseaux<sup>6</sup> de collectivités territoriales dont le plus actif est l'*International Council for Local Environmental Initiatives* (ICLEI) se met progressivement en place dans la deuxième moitié des années 90. Sous le nom de « *campagne des villes durables européennes* », ce réseau organise alors une plate-forme d'échange et soutient activement les projets écologiques locaux au sein des collectivités publiques partenaires.

Dans ce cadre, la sensibilisation croissante d'un bon nombre de villes européennes aux préceptes de la durabilité trouve progressivement un écho opérationnel lors d'événements internationaux à forte visibilité médiatique. Ainsi, la ville de Malmö (Suède) lance un projet d'« *habitat du futur écologique* » appelé Mo01 sur une ancienne friche industrielle (12 ha) située sur la façade maritime de l'Øresund en préparation de l'exposition internationale de l'habitat en 2001. De même, la collectivité de Hanovre planifie le projet d'écoquartier Krönsberg sur une zone agricole périurbaine à l'occasion de l'exposition universelle en 2000. Puis la ville de Stockholm, dans la perspective des jeux olympiques de 2004, transforme une friche portuaire (200 ha) située au bord du canal de Hammarbyleden en projet d'écoquartier (Hammarby Sjöstad) dédié à l'expérimentation de nouvelles techniques écologiques. Plus généralement, l'ensemble de ces projets initiés au milieu des années 90 par des villes nord-européennes en vue de grands événements médiatiques correspond à ce que T.

---

<sup>1</sup> Cf. [Brunel, 2004 : 29] « [le développement durable] ne se concrétise dans les relations internationales qu'avec la fin de la guerre froide, l'avènement de la mondialisation libérale et la montée en puissance de ses nouveaux acteurs, les ONG. »

<sup>2</sup> Ainsi, les ONG sont les organismes les plus représentés à Rio avec 2400 responsables d'ONG.

<sup>3</sup> Cf. [Caillé, 2005 : 236] « (...) l'écodéveloppement, qui aura été un des mots clés du Programme des Nations Unies pour l'Environnement dans les années soixante-dix, sera finalement abandonné pour des raisons politiques. Comme l'écrivent Olivier Godard et Bernard Hubert [2002] auxquels nous empruntons cet historique récent, "son contenu était critique, trop radical et trop particulier pour être soutenu par les grandes puissances occidentales". L'avantage du terme de développement durable est en somme d'être "moins précis dans ses contours initiaux, moins exigeant dans son contenu politique et économique. Il affichait l'enjeu sans trop s'avancer sur les moyens (...) il était donc acceptable sur de multiples parties (...)". D'où sa très large acceptation par les milieux les plus divers : les grandes entreprises et les Etats comme les ONG se réclament aujourd'hui du développement durable. Sur l'échiquier français, quasiment tout le spectre politique se recommande désormais, mezzo voce, d'un développement durable ».

<sup>4</sup> Notons par exemple le Sommet mondial pour le Développement Social (Copenhague, 1995), le Sommet Mondial de l'alimentation (Rome, 1996), le Sommet de la planète Terre (NY, 1997), le Sommet du Millénaire (NY, 2000)

<sup>5</sup> Notons par exemple : (Berlin, 1995) ; (Genève, 1996) ; (Kyoto, 1997) ; (Buenos Aires, 1998) ; (Bonn, 1999) ; (La Haye, 2000) ; (Marrakech, 2001)

<sup>6</sup> Coordonnés par 5 réseaux principaux : le Conseil des communes et régions d'Europe (CCRE) ; l'*International Council for Local Environmental Initiatives* (ICLEI) fondé en 1990 sous le parrainage des Nations Unies ; Eurocités fondé en 1986 ; le réseau des villes-santé de l'Organisation Mondiale de la Santé (OMS) ; la Fédération mondiale des cités unies (FMUC)

Souami [2009] appelle les « *prototypes du quartier durable* »<sup>1</sup>. Réalisés sur une opportunité foncière publique dans le cadre de modes de financement hors d'usages (subventions locales, régionales, nationales et européennes exceptionnelles), ces projets se constituent en laboratoires expérimentaux pour des innovations techniques qui s'inscrivent dans les préceptes dominants du développement durable. Ainsi, à l'échelle de l'habitat apparaissent régulièrement de nouveaux dispositifs comme les toitures végétalisées, les isolations par l'extérieur couplées à l'étanchéité à l'air, les systèmes de chauffage solaire ou encore les dispositions de terrasses invitant à la sociabilité entre voisins. Quant à l'espace public, on y trouve pour l'essentiel des espaces verts rustiques, des zones de biodiversité endémique et des espaces de voirie douce laissant priorité aux piétons et cyclistes sur la circulation automobile.

## **L'intégration des préceptes de la ville durable dans les modes de production ordinaires, le cas des écoquartiers français : années 2000**

Contrairement aux premiers écoquartiers expérimentaux pilotés lors de grands événements médiatiques par les collectivités nord-européennes, les projets d'aménagement écologique français du début des années 2000 s'ancrent dans l'intégration progressive des préceptes de la ville durable au sein des modes de production ordinaires et dominants de l'urbain. Ils correspondent ainsi à ce que T. Souami [2009] appelle les « *quartiers durables types* »<sup>2</sup>, c'est-à-dire à des projets d'écoquartiers réalisés en dehors des montages organisationnels et financiers spécifiques<sup>3</sup>. Schématiquement, l'encastrement des préceptes du développement durable dans la fabrication urbaine française se construit d'un côté par la sensibilisation croissante des collectivités locales au régime axiologique de la charte d'Aalborg (350 signataires à la nouvelle charte en 2004<sup>4</sup>) et de l'autre par la mise en place nationale d'outils de planification écologique sur le territoire. A ce titre, la loi sur la Solidarité et le Renouvellement Urbain (SRU, 2000) exige par exemple un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) au sein des nouveaux documents de planification urbaine que sont les Schémas de Cohérence Territoriale (SCOT) et les Plans Locaux de l'Urbanisme (PLU). Il s'agit alors de faire bifurquer la production de la ville vers les orientations emblématiques de la ville

---

<sup>1</sup> Cf. [Souami, 2009 : 23-24] : « Le prototype du quartier durable : dans ce cas, certaines collectivités mettent à profit des événements urbanistiques exceptionnels pour initier des quartiers durables sur leur territoire : exposition universelle à Hanovre, exposition Bo01 à Malmö, Jeux olympiques à Londres, candidature aux Jeux olympiques à Paris, etc. Ces événements représentent des occasions favorables pour initier des démarches en rupture avec les usages courants, affichant des objectifs ambitieux en matière environnementale. Ainsi, les projets sont accompagnés par un travail de communication important en particulier en direction de l'international. Ils sont élaborés comme des quartiers particulièrement performants et exemplaires. Autrement dit, ces quartiers sont des opérations de démonstration pour les techniciens et pour les responsables politiques locaux. Certains exemples ne s'appuient pas nécessairement sur des événements antérieurs et extérieurs mais font de la création même du quartier un événement. »

<sup>2</sup> Cf. [Souami, 2009 : 25] : « Le quartier type : dans le troisième type, les projets sont initiés d'une manière classique et mobilisent des outils ordinaires de la construction et de l'aménagement, mais ils intègrent des objectifs de qualité environnementale. Autrement dit, ces quartiers adoptent des modes de production ordinaires et non-exceptionnels pour les infléchir dans une perspective de développement durable. »

<sup>3</sup> C'est également la position que défend P. Lefèvre dans son ouvrage *Les écoquartiers : l'avenir de la ville durable* [2009 : 7-11] : « Les écoquartiers bénéficieront des mêmes modes de financement que les programmes d'urbanisation entrepris par l'ensemble des collectivités territoriales françaises. Ils seront assujettis à une même législation nationale, en partie dérivée de la législation européenne. Contrairement aux premiers écoquartiers européens construits dans des circonstances, avec des délais et des moyens exceptionnels, les projets d'écoquartiers français en relèvent ni d'une réglementation expérimentale, ni d'un cadre opérationnel spécifique. Ils préfigurent donc une évolution générale de l'urbanisme français. »

<sup>4</sup> Parmi lesquels Paris, CU de Lyon, Marseille, Aix-en-Provence, Angers, Avignon, CA Rennes Métropole, Dunkerque, Grenoble, Lille, CU de Lille, Montpellier, Montreuil, Orléans, CA Plaine Commune, Rennes, Roubaix, Saint-Denis, Toulouse, CU de Strasbourg et Villeurbanne.

durables tels que la lutte contre l'étalement urbain, le développement des mobilités douces, la perméabilisation des sols, ou encore la préservation de la biodiversité locale. Puis parallèlement, la ratification de la France au protocole de Kyoto (1997) conduit l'Etat à planifier une réglementation thermique exigeante et progressive dans le temps (RT2000, RT2005) afin de diminuer la pression environnementale induite par le fonctionnement technique des bâtiments. Une série de labels énergétiques est en ce sens créée dans le but d'infléchir par paliers les modes de production ordinaires de la construction neuve ; citons pour les plus célèbres la Haute Performance Energétique (HPE, -10% de la RT2005), la Très Haute Performance Energétique (THPE, -20% de la RT2005) et la Basse Consommation (BBC, 50kWh/m<sup>2</sup>/an).

Ensuite, la mise en place du Grenelle de l'Environnement fin 2007 – qui fait suite au pacte écologique de N. Hulot – marque une seconde étape dans la planification environnementale de la production urbaine française. Elle banalise notamment le terme d'« écoquartier » jusque là réservé dans le vocabulaire professionnel aux opérations étrangères initiées depuis la seconde moitié des années 90. Dans ce cadre, la loi dite « Grenelle 1 » adoptée le 21 octobre 2008 précise que « L'Etat encouragera la réalisation par les collectivités territoriales d'opérations exemplaires d'aménagement durable des territoires. Il mettra en œuvre un plan d'action pour inciter les collectivités territoriales, notamment celles qui disposent d'un programme significatif de l'habitat, à réaliser des écoquartiers avant 2012, en fournissant à ces collectivités des référentiels et une assistance technique pour la conception et la réalisation des projets »<sup>1</sup>. Ainsi, dans la continuité, le Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de l'Aménagement du Territoire (MEEDDAT) lance entre le 22 octobre 2008 et le 30 mars 2009 un « grand concours national écoquartiers » qui comprend 21 prix (répartis selon 7 thématiques<sup>2</sup> et 3 catégories de quartier<sup>3</sup>) puis un « grand prix de l'écoquartier exemplaire ». La mobilisation au concours se révèle alors exceptionnelle puisque chacune des grandes villes françaises<sup>4</sup> y présente l'un de ses projets d'aménagement urbain en cours de production. Au total, 160 dossiers sont déposés. Leur analyse est alors confiée d'une part au réseau scientifique et technique (RST) du ministère et d'autre part à 80 experts privés dont l'entreprise SCET au sein de laquelle nous travaillons en contrat CIFRE entre octobre 2008 et octobre 2011<sup>5</sup>. Dans ce cadre d'action, l'objectif du concours écoquartier ne consiste pas à initier ou à piloter des opérations expérimentales d'aménagement écologique en France. Il vise plutôt à rendre visible de nombreux projets innovants qui depuis le début des années 2000 émergent dans les collectivités territoriales sous la pression environnementale de la planification urbaine et par là même à promouvoir chez l'ensemble des acteurs de la production urbaine française des façons de construire et d'aménager conformes aux préceptes de la ville durable<sup>6</sup>.

---

<sup>1</sup> Cf. Projet de loi dit « Grenelle 1 » adopté le 21 octobre 2008, Chapitre II Section 1, Article 7, III.

<sup>2</sup> Les 7 thématiques se décomposent de la manière suivante : 1. Sur l'eau 2. Sur la biodiversité et nature en ville 3. Sur la sobriété énergétique 4. Sur la gestion des déchets 5. Sur la densité et les formes urbaines 6. Sur la mobilité 7. Sur l'éco-construction

<sup>3</sup> Sur chacun des thèmes sont en fait distingués 3 projets de tailles différentes : catégorie A, projet d'aménagement de moins de 500 habitants ; catégorie B, projet d'aménagement de 500 à 2000 habitants ; catégorie C, projet d'aménagement de plus de 2000 habitants.

<sup>4</sup> Outre Paris, les agglomérations de grande taille comme Lyon, Lille, Marseille, Toulouse, Bordeaux, Nantes, Nice, Strasbourg, Montpellier, Rennes, Grenoble, Nancy, etc.) sont représentées, de même que des agglomérations de taille moyenne telles que Metz, Brest, Poitiers, Perpignan, Dax, Vichy, Quimper, Lorient, Auxerre, etc.

<sup>5</sup> C'est dans le cadre de ce contrat « Convention Industrielle de Formation par la Recherche en Entreprise » CIFRE avec la « Société de Conseil et d'Expertise du territoire » SCET (filiale de la Caisse des Dépôts et Consignations) que nous menons cette thèse en 3 ans avec la composante ITUS du laboratoire EVS (UMR5600).

<sup>6</sup> Cf. [Meeddat, 2009] : « En lançant l'appel à projets EcoQuartier dans le cadre du Plan Ville durable, l'objectif est donc : 1/ d'assurer une reconnaissance nationale et internationale aux collectivités ayant entamé des démarches exemplaires ; 2/ d'attirer l'attention sur les plus vertueuses d'entre elles par l'octroi d'une distinction spécifique ; 3/ de promouvoir une nouvelle façon de construire et d'aménager, conforme aux principes du développement durable ; 4/ de soutenir les démarches

## Les dysfonctionnements techniques constatés

Dans la littérature scientifique, les recherches qui interrogent la pérennisation des premiers écoquartiers européens [IFEU, 2001 ; Souami, 2009 ; Schaeffer *et al.*, 2010 ; Veyret et Jalta, 2010 ; Faburel et Tribout, 2010 ; Boissonade, 2011] montrent que lorsque les nouvelles constructions ainsi que les nouveaux aménagements s'émancipent d'un cadre de production et d'usage militant – alors dominant jusqu'au milieu des années 90 – apparaissent régulièrement des *problèmes de fonctionnement* sur les innovations techniques écologiques fabriquées. Par fonctionnement est entendu le mode d'existence des objets escompté par les exigences économiques de fabrication. Ces exigences s'articulent autour de la rentabilité financière, de la capitalisation de savoir-faire ou encore de l'image sociale attendues par les acteurs économiques dans la production et l'entretien des objets fabriqués. Elles renvoient aux modalités par lesquelles chaque collectif économique investi dans la fabrication ordinaire de l'urbain se constitue les ressources nécessaires à son existence dans l'organisation du travail contemporaine.

Ainsi, dans le cas des écoquartiers européens expérimentaux pilotés par les collectivités nord-européennes, T. Souami [2009 : 78-79] souligne par exemple que le fonctionnement des toitures végétalisées au sein des îlots réhabilités de l'écoquartier Kreuzberg est particulièrement défaillant à l'usage. Le surdimensionnement de la couche végétale ainsi que la mauvaise pose des membranes isolantes par les entreprises de construction provoquent en effet des affaissements de toitures et par là même des fuites d'eau au sein des immeubles d'habitation. Comme le précise l'auteur : « *ces dysfonctionnements sont en grande partie liés à l'absence de compétences requises lors de la conception ou pendant la mise en œuvre des dispositifs. Ainsi, les pilotes des projets ont fait face de manière différente aux conséquences de leur choix de diversification des solutions.* »<sup>1</sup>. Les bailleurs concernés éprouvent aussi d'importantes difficultés à mobiliser dans des appels d'offres des entreprises compétentes sur ce type d'innovation technique, que ce soit pour mettre en œuvre rapidement les réparations ou pour s'engager sur des contrats d'entretien annuels. Puis dans le même registre, Y. Veyret et J. Jalta [2010] s'interrogent sur la pérennisation de l'écoquartier BedZED à Londres en remarquant notamment des dysfonctionnements sur la centrale expérimentale de cogénération de chaleur et d'électricité de biomasse. Initialement prévue pour alimenter à partir de copeaux de bois (850 tonnes/an) l'ensemble du quartier écologique en électricité (135KW), l'usine subit des pannes récurrentes entre 2002 et 2005 en raison des difficultés éprouvées par les techniciens à entretenir le système d'échangeur à chaleur ainsi que d'intervenir sur le réseau de distribution d'eau chaude isolé par l'extérieur. Au final, suite à la faillite de l'entreprise écossaise en charge de la construction et de la gestion du prototype, la centrale innovante est définitivement fermée en 2005 sans que d'autres opérateurs du marché acceptent de s'engager sur des contrats de maintenance faute de savoir-faire adaptés. Ainsi, tous les bâtiments de l'écoquartier BedZED sont désormais reliés au réseau national d'électricité, ce qui modifie notamment les bilans carbone et par là même la réussite énergétique escomptée initialement par les concepteurs et promoteurs du projet<sup>2</sup>.

Ensuite, J. Boissonade [2011] et V. Schaeffer *et al.* [2010] indiquent des problèmes de fonctionnement sur les espaces publics écologiques expérimentaux en raison de leur utilisation par des usagers non-

---

entreprises et à venir par la création d'un "Club opérationnel EcoQuartier" animé par le ministère du développement durable. ».

<sup>1</sup> Cf. [Souami, 2009 : 78-79]

<sup>2</sup> Ainsi, désormais, 89% de l'électricité consommée provient du réseau d'électricité londonien et 11% des installations solaires réalisées *in-situ*.



militants, autrement dit par le commun des urbains. Le cas de l'écoquartier GWL-Terrein (6 ha) « *sans voitures* » à Amsterdam en est une illustration pertinente puisque l'usage dans le temps montre un face-à-face inédit entre les habitants et le dispositif de stationnement restreint à une place pour cinq logements. En effet, suite à la floraison initiale de stationnement sauvage, des barrières automatiques sont tout d'abord installées à l'entrée du quartier par la collectivité mais sont rapidement détériorées provoquant notamment des dysfonctionnements lors de la venue des véhicules d'urgence. A ce titre, la surveillance s'effectue désormais par l'unique intermédiaire d'un gardien, ce qui conduit bon nombre d'habitants à garer leurs véhicules motorisés dans les zones voisines<sup>1</sup>, provoquant alors des tensions sociales entre quartiers mitoyens de l'ouest de l'agglomération.

Enfin, concernant les bâtiments écologiques, une recherche menée sur 2678 ménages par l'IFEU<sup>2</sup> [2003] au sein de l'écoquartier Krönsberg à Hanovre souligne le problème que posent les usages non-militants dans la performance énergétique escomptée par le fonctionnement des bâtiments écologiques. Ainsi, l'étude indique par exemple que seuls 2 à 4% des foyers se sont équipés depuis 1999 d'appareils ménagers à faible consommation d'énergie, la majorité ayant lors de leur arrivée apporté leurs anciens fours, cuisinières ou encore réfrigérateurs antédiluviens. Dans les faits, la consommation d'électricité initialement prévue à 22 kWh/m<sup>2</sup>/an (objectif d'une réduction de 30%) est en réalité largement plus élevée sur les trois périodes de mesure de l'enquête (1999, 2000, 2001) avec une moyenne annuelle stable autour de 30 kWh/m<sup>2</sup>/an, c'est-à-dire une consommation proche de la référence allemande prise par l'institut de recherche d'Heidelberg à 32 kWh/m<sup>2</sup>/an dans les bâtiments ordinaires.

Concernant les écoquartiers français, le cas du quartier De Bonne à Grenoble, lauréat du « *Grand prix national de l'écoquartier exemplaire* » (MEEDDAT, 2009) est particulièrement révélateur des types de dysfonctionnements techniques qu'induit la fabrication d'innovations écologiques dans un cadre de production et d'utilisation émancipé du militantisme. Nous rappelons en effet que contrairement aux communautés écologiques pionnières et militantes (années 70/90) ainsi qu'aux premiers écoquartiers nord-européens pilotés par les collectivités lors de grands événements médiatiques (milieu des années 90), les écoquartiers français relèvent de l'intégration progressive et de la généralisation des préceptes de la ville durable au sein des modes de production ordinaires et dominants de l'urbain (années 2000). Ils relèvent donc d'un cadre de fabrication et d'usage non seulement émancipé du militantisme, mais également de l'expérimentation. Ainsi, concernant l'écoquartier De Bonne, le journal *Le Monde* titre le 10 novembre 2011 « *A Grenoble, les ratés du premier écoquartier français* »<sup>3</sup> et souligne les importantes surconsommations de chauffage constatées (jusqu'à 70%<sup>4</sup>) au regard des 42,5kWh/m<sup>2</sup>/an escomptés initialement. Dans une conférence organisée au printemps 2011 par l'ensemble des acteurs économiques de l'opération, le bureau d'étude Enertech en charge du contrôle énergétique affirme alors que ce problème de fonctionnement s'explique par les défauts de mise en œuvre et d'utilisation des innovations techniques par les travailleurs et habitants du projet. Autrement dit, il indique sur chaque innovation les problèmes d'usage jugés responsables des dysfonctionnements techniques, c'est-à-dire du hiatus entre le mode d'existence des nouveautés techniques imaginé par la fabrication et celui constaté réellement à l'usage. Pour illustrer, sur l'isolation par l'extérieur sont par exemple soulignés les problèmes des liaisons double-murs puis ceux des mauvaises accroches de bardage (Cf. *infra* Extrait 1) qui réduisent considérablement le coefficient de déperdition thermique (appelé  $U_{\text{bat}}$ )

<sup>1</sup> On remarque à ce titre que le nombre de foyers motorisés a doublé depuis le projet initial. Cf. [Schaeffer *et al.*, 2010]

<sup>2</sup> L'IFEU ou « Institut für Energie und Umweltforschung » (Institut de Recherche Énergétique et Environnementale) a été fondé en 1978 par des scientifiques de l'Université d'Heidelberg.

<sup>3</sup> L'article se trouve en p. 8 du journal *Le Monde* du 10 novembre 2011 avec en sous-titre : « Primé en 2009 par le ministère de l'écologie, la ZAC de Bonne affiche des performances énergétiques décevantes. »

<sup>4</sup> Par exemple, dans le cas par exemple du bâtiment de logement social Le Pallium que nous avons analysé (72 kW/h/m<sup>2</sup>/an au lieu de 42,5 kW/h/m<sup>2</sup>/an).

des bâtiments. Puis sur l'étanchéité à l'air sont montrés les joints de dilatation non traités ou encore les passages libres entre les fourreaux et les câbles qui accroissent les échanges aérauliques avec l'extérieur et par là même dégradent les performances thermiques. Dans le même registre, certaines pratiques des habitants sont représentées comme nuisibles au fonctionnement technique escompté. Les consignes de chauffage (22°C) sont jugées trop élevées au regard des 19°C espérés par les simulations thermiques initiales et l'ouverture quotidienne des fenêtres (*Cf. infra* Extrait 2) en période froide, c'est-à-dire la pratique d'aération, non seulement perturbe le cycle aéraulique des logements mais également rend obsolète le fonctionnement technique de la ventilation double-flux.

**Extrait 1 : Les défauts de mise en œuvre par les travailleurs dans le fonctionnement technique des bâtiments écologiques : le cas des accroches de bardage extérieur (écoquartier De Bonne, Grenoble)<sup>1</sup>**

« Ici, vous avez une photo thermique de la façade du bâtiment qui est là. Qu'est-ce qu'on voit ? Ici, ces points rouges, c'est justement des gros ponts thermiques. C'est des accroches du double mur, parce qu'on a des double murs sur les parties basses, comme tout le monde, et ces doubles murs, il y a des entretoises pour les tenir. Et bien voilà ce que ça donne ! Et on n'a pas pris ça en compte dans les calculs. Et personne ne prend ça en compte dans les calculs. Et c'est pas du tout négligeable. Vous avez ces accrochages là qui sont sur la ZAC de Bonne, et ces accrochages on les a simulé avec notre logiciel de manière fine et figurez vous qu'ils nous ont fait passés en coefficient U du bâtiment de 0,21 à 0,32. Donc là c'est à peu près 15cm d'isolant. Ça fait en fait un équivalent de 10cm d'isolant bien posé. Autrement dit, les accrochages des bardages, si on fait pas attention, ça ramène la performance de votre mur à ce que vous faisiez avant quand vous mettiez 30/50% de moins d'isolants. Donc c'est des éléments qu'il faudra prendre en compte systématiquement et de manière très précise dans nos calculs. Ça c'est une leçon sur la ZAC de Bonne, des problèmes de savoir-faire lors de la pose des matériaux de façade. »

[Directeur, BE Enertech, conférence du 22 avril 2011]

**Extrait 2 : Les défauts d'utilisation par les habitants dans le fonctionnement technique des bâtiments écologiques : le cas de l'ouverture des fenêtres (écoquartier De Bonne, Grenoble)<sup>2</sup>**

« Vous voyez, on a pris une séquence, et c'est là l'intérêt de faire des mesures au pas de temps de 10 minutes : vous pouvez aller n'importe où dans l'année chez n'importe qui, et vous observez ce genre de choses. Donc ça c'est un logement où on est chauffé, vous voyez, c'est le logement n°4, c'est la chambre, on est à plus de 24°C. Dans son séjour, il a 22°C, et puis de manière récurrente, et bien, il ouvre la fenêtre, on voit très bien, ça retombe à 19°C. Hop deux heures après, il est de nouveau à 22°C. Hop il ré-ouvre la fenêtre, etc. Voilà, donc ça, c'est le problème des habitants : Chez moi, j'ai 25°C et j'ouvre les fenêtres quand j'ai trop chaud. Je pensais que c'était fini cette époque là et je pense que c'est pas très mature comme comportement et il faut là aussi qu'il y aie des évolutions qui se fassent. »

[Directeur, BE Enertech, conférence du 22 avril 2011]

De manière plus précise, un document interne intitulé « *Liste des dysfonctionnements et préconisations* »<sup>3</sup> et réalisé par le bureau d'étude Enertech à l'attention de chaque bailleur (promoteurs et bailleurs sociaux) du projet De Bonne vient étayer ce constat. Dans le cas du bâtiment emblématique Le Pallium<sup>4</sup>, le document précise par exemple que les températures intérieures des logements sont pendant 98% du temps supérieures aux 19°C nécessaires pour atteindre les performances énergétiques escomptées. Il souligne aussi des surchauffes anormales l'été avec plus de 200 heures supérieures à 28°C dans certains logements contrairement aux 40 heures prévues initialement dans les simulations thermiques. Puis il montre également des difficultés considérables de fonctionnement sur la ventilation double-flux en raison des défauts de mise en œuvre et de maintenance constatés. Par exemple, dans l'un des deux corps du bâtiment Le Pallium, les ventilateurs de soufflage n'ont que rarement fonctionné depuis la livraison du bâtiment en 2008<sup>5</sup>, ce qui signifie

<sup>1</sup> Source : Conférence interne du directeur du bureau d'étude Enertech réalisée le 22 avril 2011 à Grenoble devant l'ensemble des acteurs économiques de l'écoquartier De Bonne. Nous en retranscrivons ici des extraits à partir de notes personnelles.

<sup>2</sup> Source : *ibid.*

<sup>3</sup> Nous avons pu nous procurer ce document par l'intermédiaire du bailleur social l'OPAC38. Il est daté du 12/10/2010.

<sup>4</sup> Pour la description détaillée du bâtiment : *cf. infra* partie méthodologie §2.1.1

<sup>5</sup> *Cf.* p. 4-5 du document réalisé par Enertech et appelé *Liste des dysfonctionnements et préconisations* : « Le soufflage de la CTA cage B n'a quasiment pas fonctionné pendant la période de mesure. Il apparaît que le ventilateur de soufflage a été mis

que l'équilibre aéraulique ne s'est pas réalisé par l'intermédiaire de l'échangeur à roue, mais par les infiltrations d'air extérieur (parois et fenêtres), provoquant des surconsommations de chauffage importantes, évaluées par le bureau d'étude entre 10 à 15kWh/m<sup>2</sup>/an. Puis sur l'autre partie du bâtiment, le BE Eneritech indique une diminution du débit de soufflage de 40% entre juillet 2009 et mai 2010 en raison du mauvais réglage de la vitesse de fonctionnement des ventilateurs puis du nettoyage insuffisant des aubes et filtres à particules. Enfin, à l'intérieur des logements, le bailleur social s'inquiète également de l'utilisation par les habitants du sol écologique marmoléum<sup>1</sup>. En effet, cette innovation technique antibactérienne (repousse les bactéries) et antistatique (repousse la poussière), qui exige très peu d'eau et aucun produit détergent à l'usage, s'avère majoritairement entretenue par les habitants avec une serpillère et des produits ménagers selon les habitudes de nettoyage associées à ce type de sol proche en apparence du lino. Cette pratique dégrade alors rapidement l'état du dispositif innovant (texture, couleur, tenue) et accélère son usure. Autrement dit, elle menace la durée de vie de l'objet prévue initialement et par là même contrarie les projections économiques du bailleur social concernant les charges de réparations courantes affectées annuellement au bâtiment.

---

en route la semaine du 16/04/10. Cela signifie que le reste du temps, la CTA a extrait de l'air ne provenant pas de l'amenée d'air neuf mais d'infiltrations par les parois ou les fenêtres (qui ont souvent été ouvertes à cause de la température interne excessive). Mais l'air froid a ainsi fait pénétrer directement de l'extérieur un air non préchauffé par l'échangeur double-flux et qui occasionne donc une surconsommation de chauffage importante. Ce mauvais fonctionnement a pour conséquence directe une dégradation des performances du chauffage. Au lieu de chauffer un air neuf prétraité par la récupération de chaleur, c'est un air directement issu de l'extérieur qui a été amené dans les logements. C'est autant de dépenses de chauffage supplémentaires. »

<sup>1</sup> Issu de la famille des sols de type linoléum, ce revêtement proche en apparence du lino PVC est fabriqué à partir d'huile de lin, de farine de bois, de jute, de résines, de calcaire et de pigments minéraux. Son argumentaire écologique se décline d'une part par les faibles émissions de Composés Organiques Volatiles (COV) ou de produits toxiques prévus au cours de sa durée de vie et d'autre part par son caractère autonettoyant. En effet, ses propriétés antibactériennes (repousse les bactéries) et antistatiques (repousse la poussière) sous-tendent un fonctionnement permettant conjointement des économies d'eau et de produits détergents lors du nettoyage par l'utilisateur. Pour plus de détails : Cf. *infra* partie méthodologique §2.1.1

## Situation du problème dans le monde de la fabrication et dans celui de l'usage

Ces dysfonctionnements constatés sur les systèmes techniques écologiques montrent *le problème* que pose l'introduction de nouveaux aménagements et de nouvelles constructions dans un cadre de fabrication et d'usage émancipé des pratiques professionnelles et sociales militantes. Cependant, l'objet de ce problème diffère selon que l'on se situe dans le monde de la fabrication des techniques ou bien dans celui de leur usage [Toussaint, Zimmermann, 1998 ; Toussaint, 2003 ; Vareilles, 2006]<sup>1</sup>. Autrement dit, le problème que posent les nouveautés écologiques n'est pas le même selon que l'on se place dans le registre d'action des organisations économiques qui les produisent et entretiennent ou bien dans celui des usagers (travailleurs et habitants) qui les mobilisent et utilisent quotidiennement. Nous proposons donc ici d'introduire ce problème et de le définir à travers ces deux situations qui séparent le monde de la fabrication de celui de l'usage des dispositifs techniques. Par dispositifs techniques est entendu l'ensemble des objets qui, assemblés dans des échelles variées, composent l'urbain et la ville en tant que substrat matériel<sup>2</sup>.

Ainsi, dans le monde de la fabrication, les dysfonctionnements indiquent *le problème* que posent les usages sociaux<sup>3</sup> des travailleurs et habitants ordinaires aux acteurs investis dans la production et l'exploitation des écoquartiers. Ils émergent selon la distance entre les pratiques sociales des travailleurs et habitants escomptées par la fabrication économique et celles régulées par les usages sociaux. Comme le précise le Service Prospective Urbaine (SPU) de la ville de Grenoble, « *Aujourd'hui, nous ne sommes plus sur une démarche militante, mais sur la généralisation des écoquartiers, c'est complètement différent. On sait très bien qu'il y a des comportements des gens qui ne seront pas en adéquation avec les aménagements durables et tout l'enjeu est de les faire évoluer.* »<sup>4</sup>. Dans les projets d'écoquartiers français, cette distance s'accompagne d'une myriade d'instruments de sensibilisation, d'éducation et de médiation à destination des travailleurs et habitants. Ces outils ont pour but d'inculquer les différents savoir-faire et savoir-vivre nécessaires à la production et au

---

<sup>1</sup> Nous reprenons les définitions du monde de la fabrication et de celui de l'usage mobilisées dans notre équipe de recherche ITUS-EVS (UMR5600) et bien résumées ici par S. Vareilles [2006] : « *Un univers d'action et deux mondes : la fabrication de la ville et les pratiques urbaines.* — Je reprends ici une position défendue par Jean-Yves Toussaint [2003] qui décrit la réalité sociale comme une réalité discontinue formée de plusieurs *mondes*. Dans cette présentation, l'agir est une condition de l'existence humaine et l'univers d'action une juxtaposition de mondes ordonnant des types d'actions possibles. L'agir n'est pas unique : les moyens requis et les fins visées sont multiples. Les différents moyens et les différentes fins définissent des activités : par exemple, la fabrication et l'usage d'objets. La fabrication d'objets implique l'engagement d'acteurs, humains et non-humains (instruments, outils, ustensiles), et leur coordination. Elle repose sur des règles qui composent une juridiction. De la même manière, l'usage d'objets repose sur une coordination et une juridiction — "tout agir de chacun impliquant un réagir de tous les autres, implique donc un rapport aux autres et nécessite l'existence de règles pour celui qui agit comme pour ceux que son action engage à réagir." [Toussaint, 2006]. Une coordination se définit donc par les finalités de l'action et par l'engagement des acteurs. Selon Jean-Yves Toussaint [*ibid.*], elle constituerait un *monde*. Les coordinations différenciées par les finalités des actions et par les engagements des acteurs constitueraient différents mondes et plusieurs mondes pourraient coexister à l'intérieur d'un même univers d'action. (...) Cette manière de penser les actions sociales permet d'explicitier les modalités de passage d'une activité urbaine à une autre et de reprendre la distinction souvent faite au laboratoire entre fabrication et usage. L'univers d'action —ici réduit à l'urbain— comprend deux mondes : le monde de la fabrication de la ville et le monde des pratiques urbaines [Toussaint, Zimmermann, 1998, Toussaint 2003]. L'espace public, comme dispositif, est un montage technique d'éléments fabriqués. Il mobilise le monde des techniques de la fabrication et le monde des techniques de l'usage. Ces deux mondes sont complémentaires, mais les postures qu'ils réclament et les dispositions qu'ils actualisent peuvent être antagonistes. L'existence de ces deux mondes aide à définir les modes d'action qui interfèrent dans les espaces publics urbains : celui des fabricants (élus, concepteurs, fonctionnaires, entreprises de réalisation, etc.) et celui des publics urbains (habitants, riverains, usagers, exploitants, etc.) »

<sup>2</sup> Nous utilisons de manière indifférenciée le terme de dispositif et celui d'objet : sur l'espace public, ce sont par exemple les trottoirs, les chaussées, les places, les arbres, le mobilier urbain, etc. ; dans un bâtiment, ce sont les balcons, les portes, les fenêtres, les huisseries, les isolants, etc.

<sup>3</sup> Par « usages sociaux » nous entendons les règles qui régulent les pratiques sociales. Ce terme sera précisément défini dans le préambule de la troisième partie.

<sup>4</sup> Cf. [Chargé de projet, SPU de la ville de Grenoble, entretien enregistré, 2010]

fonctionnement des innovations techniques fabriquées. Ils visent donc à soumettre les travailleurs et habitants au mode d'existence des objets exigé par les logiques économiques de fabrication. Ces logiques renvoient aux conditions économiques de production. Elles s'encastrent<sup>1</sup> dans les usages économiques et financiers dominants<sup>2</sup> et nécessitent des comportements sociaux spécifiques chez les travailleurs et habitants. En ce sens, les outils éducatifs ont pour but de rapprocher les pratiques sociales réelles régulées par les usages des pratiques sociales abstraites nécessaires aux conditions économiques de production. Cependant, si leur finalité est téléologiquement convergente, leurs moyens de mise en œuvre diffèrent stratégiquement selon les publics ciblés. Le type de langage éducatif et le mode de diffusion des outils varient ainsi selon les groupes sociaux visés. Ils s'ajustent selon les hypothèses que posent les experts en savoir-faire et savoir-vivre<sup>3</sup> sur les capacités de compréhension et d'assimilation des publics concernés.

**Extrait 3 : la bande-dessinée distribuée par l'OPAC38 aux locataires du bâtiment Le Pallium<sup>4</sup>**



Ainsi, dans le cas de l'écoquartier De Bonne à Grenoble, un programme de formation professionnel appelé « *Concert'Action* » est organisé par les acteurs économiques entre janvier et mai 2008 à l'attention des entreprises de construction sélectionnées<sup>5</sup>. Il est construit de manière à former les différents ouvriers du projet (maçons, façadiers, menuisiers, électriciens, plaquistes, etc.) à la mise en œuvre adéquate des techniques écologiques choisies telles que l'étanchéité à l'air, l'isolation par l'extérieur, la ventilation double-flux, ou encore les installations solaires thermiques. Puis parallèlement, les acteurs de l'écoquartier De Bonne multiplient les actions pédagogiques à destination des futurs habitants du quartier<sup>6</sup> : séance d'accueil, remise d'un guide de bonnes pratiques, interventions d'un expert lors de la première assemblée générale de copropriété, etc. Pour illustrer, prenons le cas du programme pédagogique mis en place par l'OPAC38 à destination des locataires sociaux des bâtiments écologiques dont celui du Pallium dans l'écoquartier De Bonne à Grenoble<sup>7</sup>. Dans ce programme, une réunion d'accueil est tout d'abord planifiée une à trois semaines avant la

<sup>1</sup> La terminologie d' « encastrement » et de « désencastrement » que nous choisissons d'utiliser tout au long de la thèse pour caractériser le rapport qu'entretient la fabrication des techniques avec d'une part les usages économiques et d'autre part les usages sociaux fait écho au vocable de K. Polanyi [e1983] dans "la grande transformation". Dans cet ouvrage, l'auteur mobilise la notion d'encastrement pour identifier dans une société donnée le rapport entre son mode d'institution économique et sa sphère sociale entendue comme l'ensemble des normes, us, traditions et coutumes qui la caractérisent. Dans ce cadre d'analyse, l'économie capitaliste émergente en Angleterre au XIXe siècle est caractérisée pour son désencastrement vis-à-vis du monde social et se situe ainsi en rupture avec les organisations économiques caractéristiques des sociétés préindustrielles.

<sup>2</sup> Ce point sera montré dans le chapitre 2 puis expliqué en détail dans la conclusion de la première partie.

<sup>3</sup> Nous appelons « experts en savoir-faire » les acteurs de la fabrication qui s'adressent aux travailleurs dans le but de leur inculquer de nouveaux savoir-faire ajustés aux nouvelles techniques. Parallèlement, nous appelons « experts en savoir-vivre » ceux qui s'adressent aux habitants dans le but de leur inculquer les nouveaux savoir-vivre adaptés aux nouveaux objets.

<sup>4</sup> Source : p. 7 de la bande-dessinée "les aventures d'Eco et Taxo, une visite pleine d'énergie : petit guide des économies d'énergie à l'usage des terriens" commanditée en 2006 par l'OPAC38 de Grenoble.

<sup>5</sup> Cf. *infra* Chapitre 1 §3.

<sup>6</sup> Cf. *infra* Chapitre 1 §4.

<sup>7</sup> Cf. *infra* Chapitre 1 §4.2

remise des clés. Elle permet au bailleur de présenter aux locataires (alors présents en grand nombre) les principales nouveautés techniques du logement ainsi que les différents modes d'emplois qui leur sont associés. Un livret résident accompagné d'une bande-dessinée y sont aussi distribués de manière à traduire stratégiquement dans un langage ludique ou économique (*Cf. supra* Extrait 3) la figure imaginaire de l'habitant qui assure le mode d'existence des objets escompté par la fabrication. Puis le discours pédagogique est repris par le chargé de secteur<sup>1</sup> en présence de chaque nouveau foyer le jour de la remise des clés et parfois même au moment de la levée de réserve quinze jours plus tard. Il est ensuite actualisé une à deux fois par an lors de réunions spécifiques appelées « *Comités de résidents* » au sein desquelles l'ensemble des locataires est convié afin d'exprimer ses difficultés d'usage et écouter les conseils du bailleur sur l'utilisation adéquate du logement. Enfin, le suivi pédagogique est également assuré par l'attention soutenue et quotidienne des acteurs de proximité (assistant de résidence, chargé de secteur, chargé de clientèle) et donne parfois lieu à des courriers lorsque les problèmes d'usage persistent, comme c'est le cas concernant la dégradation du sol écologique marmoléum : « *Pour le sol, – note le chargé de secteur – on a fait en plus une feuille qu'on a distribué à tout le monde, une feuille à part, indiquant ce qu'il fallait faire pour ce sol là (marmoléum), comment il fallait l'utiliser. Oui parce qu'en fait, c'est un sol qui est composé de bois, dès qu'il y a trop d'eau, il gonfle.* »<sup>2</sup>.

Ces différents dispositifs pédagogiques visent donc à résoudre le problème que posent les usages sociaux des travailleurs et habitants aux acteurs économiques qui fabriquent les écoquartiers français. Ils indiquent le caractère socialement subversif de la production de nouveautés techniques écologiques et par là même l'existence d'attentes sur les pratiques sociales des usagers. Dans notre exposé, nous proposons dans un premier temps d'identifier ce problème posé par les usages sociaux dans le monde de la fabrication ainsi que les moyens mobilisés par les acteurs pour le résoudre. En ce sens, à qui les usages sociaux posent-ils problème ? Pour répondre à quelles exigences économiques de production ? Pour quelles attentes sur les pratiques sociales ? Pour faire advenir quelle figure de l'usager et quel mode d'habiter ? Puis face à ce problème, comment s'organise la mise en place d'outils de communication, de sensibilisation et de médiation à destination des travailleurs et habitants ? Qui les commande et les met en œuvre ? De quelle manière et selon quelles stratégies de construction et de diffusion du discours ? A destination de quels publics ?

Symétriquement, dans le monde de l'usage émancipé du cadre militant, les dysfonctionnements constatés sur les innovations écologiques montrent le problème que posent les nouveautés techniques aux travailleurs et habitants. En effet, ces derniers<sup>3</sup> contournent et bricolent les systèmes techniques écologiques en raison du problème qu'ils posent pour habiter. Autrement dit, le face-à-face entre techniques innovantes et habitants ordinaires tourne rapidement au duel. Tout comme les habitants objectent aux objets leurs usages sociaux, les objets objectent aux habitants leur fonctionnement technique. La tactique et la ruse, cet « *art du faible* » [De Certeau, e1994 : 60-62] émerge alors comme l'issue du duel, c'est-à-dire le moyen utilisé par les habitants pour résoudre le problème posé par l'introduction de nouvelles techniques dans leurs environnements quotidiens.

Pour illustrer, prenons le cas du sol écologique marmoléum présent dans tous les logements du bâtiment Le Pallium dans l'écoquartier De Bonne à Grenoble. Face à ce dispositif, la majorité des

---

<sup>1</sup> Les chargés de secteur sont les acteurs de proximité emblématiques des Agence de l'OPAC38. Ils ont en charge les problèmes techniques quotidiens des bâtiments.

<sup>2</sup> *Cf.* [chargé de secteur, agence OPAC38, entretien enregistré, 2011]

<sup>3</sup> Dans cette recherche, nous avons choisi de nous intéresser spécifiquement au problème que posent les nouveautés techniques écologiques aux habitants. En ce sens, nous n'avons pas enquêté sur les travailleurs en situation d'usage (mise en œuvre, entretien des machines, etc.).

foyers passent la serpillère avec du produit ménager contrairement aux indications précisées par le mode d'emploi. Or, le sol réagit en raison de la composition intrinsèque de ses matériaux et dégage à ce titre une « *mauvaise odeur* » qui renvoient aux usagers l'image d'une émanation de colle ou encore d'un fumet de poisson. Pour contourner ce problème, les habitants rusent alors avec inventivité. Ils utilisent des lingettes ou encore installent des diffuseurs de parfum électriques afin de couvrir l'odeur dégagée lors du nettoyage. Le problème que pose le sol écologique aux habitants est donc ici *partiel* au sens symbolique. Il concerne spécifiquement l'imaginaire de propreté que sous-tend l'utilisation de l'objet « *sol en lino* ». Il renvoie par exemple aux difficultés que les habitants éprouvent pour désinfecter le sol, le faire briller ou encore lui donner une bonne odeur, c'est-à-dire selon les représentations collectives le rendre propre pour soi et présentable aux autres.

De plus, le problème que pose les innovations techniques écologiques aux habitants est non seulement partiel mais *situé*, c'est-à-dire qu'il dépend des situations spatiales et temporelles où se trouvent les objets concernés. Ainsi, la façade végétalisée du bâtiment Le Pallium – argumentée écologiquement pour le confort thermique d'été – pose problème aux habitants, mais uniquement lorsqu'elle se situe à l'intérieur du balcon (Cf. *infra* Extrait 4). Dans ce cas, les feuilles qui tombent de la façade végétale et les petites bêtes qui s'installent renvoient l'image d'une nature envahissante, menaçante, alimentée par les phobies (insectes et araignées). Les tactiques sont alors diverses : si certains taillent le lierre en bordure de leur espace privé, d'autres utilisent des insecticides voire plus marginalement détournent le système d'arrosage automatique. Cependant, lorsque la façade est extérieure au balcon ou lorsque les habitants la regardent depuis la rue, elle renvoie plutôt l'image d'un dispositif « *joli* », « *coloré* », « *esthétique* », et s'avère notamment utilisée comme repère d'orientation pour les invités.

#### Extrait 4 : le problème posé par la façade végétalisée aux habitants lorsqu'elle pénètre les balcons privés<sup>1</sup>

« Ben moi les plantes je trouve ça joli, mais tant que c'est pas devant chez moi ! (rire) non, de l'extérieur c'est pas mal, c'est joli quand ça fleurit un peu mais par contre moi j'ai pas trop envie d'avoir les araignées et les petites bêtes sur mon balcon, quoi ! Et puis les guêpes l'été, je trouve ça plutôt dangereux surtout quand on mange dehors... » [F5]

« C'est magnifique, du lierre, on a du lierre qui pousse de partout, il m'envahit mais bon c'est un mur végétal, il paraît que c'est très beau mais bon en attendant il y a plein d'araignées, plein de bestioles, et puis moi ils se sont plantés il m'ont planté un pied de vigne, du coup j'ai du raisin qui tombe sur le balcon. Ils auraient du me mettre un lierre, mais ils se sont plantés, ils m'ont mis un pied de vigne, du coup j'ai du raisin. Ça fait franchement crade. Et toutes les petites bêtes qui vont avec, donc moi, ben je mets du produit spécial, parce que franchement les araignées sur le balcon super, quoi, c'est un peu flippant. » [F9]

Puis dans le même registre, le problème que pose le « *béton brut* » aux habitants du Pallium varie sensiblement selon le lieu où il se situe. Ainsi, dans les halls intérieurs des étages, à la sortie de l'ascenseur, le matériau évoque un dispositif inachevé, temporaire et propice à la saleté. Une demande collective des habitants escompte à ce titre au bailleur qu'il passe une couche de peinture dans les plus brefs délais. En revanche, sur les allées extérieures de la passerelle, le même matériau avec les mêmes caractéristiques d'usure et de finition passe entièrement inaperçu. Il s'oublie à l'usage et permet aux habitants de l'utiliser sans y penser. Ainsi, le problème que pose aux habitants les innovations techniques n'est pas général. Il est à la fois partiel et situé, c'est-à-dire qu'il s'exprime dans certains univers symboliques et dans des situations spatio-temporelles particulières. Nous proposons dans notre exposé d'identifier dans un second temps ce problème et par là même de montrer comment les habitants bricolent et rusent selon les situations afin de le résoudre, c'est-à-dire afin d'habiter selon leurs usages. En ce sens, quelles nouveautés techniques écologiques posent problème aux habitants ?

<sup>1</sup> Source : [Foyer 5, Foyer 9, entretiens enregistrés, 2010]

Dans quelles situations spatiales et temporelles ? Au regard de quels imaginaires sociaux de l'habiter (propreté, usure, rapport au voisinage, à la nature, etc.) ? Puis face à ce problème, comment les habitants rusent et imaginent des tactiques face aux dispositifs techniques ? Comment parviennent-ils à les contourner et à les adapter aux règles sociales en lice ? Selon quelle aptitude et pour agir selon quels usages ?

## Plan de l'exposé

En préambule, nous présenterons notre méthodologie de recherche en différenciant celle qui permet d'informer le monde de la fabrication de celle qui identifie plus précisément celui de l'usage. Ainsi, nous montrerons tout d'abord la méthode de recherche mobilisée dans le but de recueillir des données sur les conditions de production des écoquartiers français. En ce sens, nous décrirons et justifierons nos trois terrains d'investigation (écoquartier De Bonne à Grenoble, Ginko à Bordeaux, Bottière-Chénaie à Nantes) ainsi que les protocoles d'enquête utilisés, qu'il s'agisse du dépouillement des documents internes des projets, de la mise en place d'entretiens et de situations d'observations professionnelles auprès des acteurs, ou encore de la réalisation stratégique d'un modèle économique pour la Société de Conseil et d'Expertise des Territoires (SCET) au sein de laquelle nous travaillons en contrat Cifre jusque fin 2011. Ensuite, nous présenterons notre méthode d'investigation sur le monde de l'usage. A ce titre, nous décrirons et justifierons le choix du bâtiment Le Pallium habité depuis 2008 au sein de l'écoquartier De Bonne à Grenoble et défendrons également notre protocole d'enquête qui se fonde d'un côté sur la production de discours par les habitants sur les objets écologiques innovants et de l'autre sur de l'observation directe *in situ*. Enfin, nous indiquerons sur chaque type de données recueillies (fabrication et usage) le mode de constitution des corpus. Nous préciserons donc les règles du découpage dénotatif des récits ainsi que celles de leur exploitation qui sous-tendent ici l'exposition de nos résultats.

Notre première partie – « *Fabriquer, une organisation économique* » – s'intéressera aux organisations qui fabriquent les écoquartiers français. Elle débutera par un premier chapitre qui identifiera le jeu d'acteurs au sein du processus de production et d'exploitation des dispositifs techniques écologiques. Nous y montrerons une chaîne usuelle de commanditaires (collectivité, aménageurs, promoteurs immobiliers, bailleurs sociaux) puis soulignerons l'émergence de trois nouveaux experts dans le projet avec la montée en puissance des ingénieurs environnementaux en phase conception, des éducateurs en savoir-faire en phase réalisation, puis des spécialistes du savoir-vivre en phase fonctionnement. Ensuite, dans un second chapitre, nous montrerons la dimension économique du processus de fabrication. En ce sens, nous décrirons pour chacun des commanditaires ses conditions financières de production, qu'elles soient générales ou contingentes à la réalisation d'objets techniques écologiques. A ce titre, nous dévoilerons les articulations économiques qui à la fois relient et séparent les collectifs dans le projet ainsi que leur financiarisation dans un mode de production qui fonctionne à crédit. En conclusion de cette première partie, nous analyserons la fabrication des écoquartiers à la fois au regard de son encastrement dans les usages économiques dominants et de son désencastrement vis-à-vis des usages sociaux des travailleurs et habitants. Nous interrogerons alors les liens entre conservatisme économique et subversion sociale dans la production et convoquerons à ce titre le projet de société que sous-tendent les nouvelles attentes sur les pratiques sociales des habitants.



Notre seconde partie – « *Fabriquer, une projection sociale* » – comprendra tout d’abord un préambule spécifique dans le but d’identifier les concepts clés permettant de décrire le mode d’existence de la projection sociale au sein du processus de fabrication technique. Nous définirons alors précisément les notions de *figures implicites* de l’usager à partir des représentations que se font les acteurs économiques de l’utilisation des objets qu’ils fabriquent puis celle de *figures explicites* au regard des dispositifs pédagogiques (séances d’accueil, modes d’emplois, etc.) qu’adressent stratégiquement les experts éducateurs aux usagers. Partant de ces définitions, nous présenterons alors dans un troisième chapitre la figure-type de l’usager des espaces publics écologiques, c’est-à-dire d’une part ses mécanismes et étapes de mise en forme dans le projet et d’autre part les types d’activités et modes de sociabilité qui la caractérisent *in fine*. Puis dans un quatrième chapitre, nous tenterons d’exposer le mode d’habiter spécifique qu’implique le logement écologique, que ce soit par l’introduction d’innovations techniques dans l’habitat ou bien par l’émergence de nouveaux modes d’emplois sur les dispositifs ordinaires. Enfin, en conclusion de cette seconde partie, nous convoquerons la privatisation de l’espace privé qu’induit la production de nouveautés techniques dans le logement et verrons que la figure de l’habitant ne constitue pas un projet social cohérent mais prolonge plutôt – à l’image des ingénieurs environnementaux dominants à la conception – des principes hygiénistes hérités du XIXe siècle, tels que la rupture entre l’architecture et le feu dans le domaine du chauffage ou le mythe de l’air sain concernant la propreté. Puis nous analyserons également en détail le type de projet de société que sous-tendent les types d’activités de la figure de l’usager sur les espaces publics des écoquartiers.

Notre troisième partie – « *Habiter, une objection des usages* » – introduira tout d’abord dans un préambule les concepts utilisés afin de saisir la manière dont les usages règlent les pratiques des habitants. A ce titre nous prolongerons en continuité des travaux fondateurs de l’anthropologie de l’espace les notions qui s’articulent autour des *règles d’usages* [Toussaint, 2003] pour définir celle de *virtuosité* des habitants au regard du savoir-faire technique que nécessite l’aptitude à habiter selon les juridictions sociales en lice. Dans ce cadre d’analyse, nous montrerons alors comment se passe dans la vie quotidienne le face-à-face entre innovations techniques et habitants. En ce sens, nous décrirons à partir de notre terrain de recherche les pratiques et perceptions sociales des usagers qui mobilisent les nouveaux dispositifs techniques emblématiques du logement écologique. Nous séparons alors en deux chapitres l’exposition de nos résultats, en montrant tout d’abord les modes d’utilisation des innovations dans l’espace privé et ses frontières puis en décrivant ensuite celles qui concernent spécifiquement les espaces collectifs du bâtiment tels que les passerelles extérieures bois ou encore la double-peau. Enfin, nous concluons cette troisième partie en analysant la manière dont se construisent les ruptures entre innovations techniques et usages sociaux dans la vie quotidienne et tenterons à ce titre de comprendre le type de problème que posent au quotidien ces techniques écologiques aux habitants.

# Méthodologie



# Méthodologie

## 1. Protocoles de recherche sur la fabrication

### 1.1. Le choix des projets d'aménagement

#### 1.1.1. Description

		Ecoquartier De Bonne	Ecoquartier Bottière-Chénaie	Ecoquartier Ginko
<b>Contexte urbain</b>	<b>Localisation</b>	Centre-ville de Grenoble, caserne De Bonne	Périphérie nord-est de Nantes, quartier Doulon-Bottière	Périphérie nord de Bordeaux, secteur Berge du Lac
	<b>Terrains initiaux</b>	friche militaire	tenues maraîchères	friche périurbaine
	<b>Superficie</b>	16 ha	35 ha	32 ha
<b>Acteurs opérationnels</b>	<b>Commanditaire initial</b>	Ville de Grenoble	Ville de Nantes	Communauté Urbaine de Bordeaux (CUB)
	<b>Aménageur</b>	Société d'Economie Mixte (SEM) SAGES	Société Publique (SPLA) Nantes Aménagement	Opérateur privé Bouygues Immobilier
	<b>Commanditaires construction</b>	Promoteurs et bailleurs sociaux	Promoteurs et bailleurs sociaux	Promoteurs et bailleurs sociaux
<b>Programme privé</b>	<b>Logements</b>	850 logements (35% locatif social, 65% libre) 1 résidence étudiante, 1 résidences personnes âgées 1 résidence service	1 900 logements (30% locatif social, 40% accession, 30% libre)	2 150 logements (32,5% locatif social, 20% accession, 47,5% libre)
	<b>Commerces</b>	15 000 m <sup>2</sup> SHON	5 500 m <sup>2</sup> SHON	30 000 m <sup>2</sup> SHON
	<b>Activités</b>	5 000 m <sup>2</sup> SHON	12 500 m <sup>2</sup> SHON	33 000 m <sup>2</sup> SHON
<b>Programme public</b>	<b>Espaces publics principaux</b>	Jardin des Vallons Cour d'honneur Jardin Hoche	Parc des Goharts Place centrale Venelles	Jardin-Promenade Venelle verte Place Canal
	<b>Equipements publics</b>	1 groupe scolaire 1 équipement culturel 1 cinéma 1 équipement de sports et loisirs	1 groupe scolaire, 1 médiathèque, 1 maison du quartier, 1 équipement de sports et loisirs, Jardins partagés	3 groupes scolaires, 1 maison du quartier, 1 maison de la danse, 1 équipement de sports et loisirs, Jardins partagés
<b>Calendrier</b>	<b>Création / réalisation ZAC</b>	2004 / 2004	2003 / 2005	2006 / 2008
	<b>Premières livraisons de logements</b>	2008	2008	2012
	<b>Dernières livraisons</b>	2011	2015	2017

Tableau 2 : Tableau comparatif des projets d'écoquartiers choisis

Afin d'enquêter sur la fabrication des écoquartiers, nous avons choisi comme terrains trois projets d'aménagement urbain durable emblématiques à l'échelle française dont nous décrivons ici succinctement le contexte, les acteurs, le programme et le calendrier (*Cf. supra* Tableau 2) afin de justifier par la suite l'intérêt méthodologique que nous leur portons dans notre recherche.

Ainsi, en premier terrain, l'écoquartier De Bonne est situé au cœur de la ville de Grenoble à

l'emplacement de l'ancienne caserne militaire (8,5 ha) libérée en 1994 lors du déplacement à Varcès du 27<sup>e</sup> régiment d'infanterie alpine. Il est bordé par les grands boulevards au sud, le quartier Championnet au nord, le quartier de l'Aigle à l'ouest et enfin du quartier Hoche à l'est. Étudié dès la fin des années 90, il est commandité par la ville de Grenoble au début des années 2000 pour une mise en place opérationnelle par l'aménageur conventionné la Société d'Economie Mixte (SEM) SAGES dès 2004. Son portefeuille foncier est majoritairement détenu par des organismes publics (Etat, ville de Grenoble, Conseil Général de l'Isère) et s'étend sur une superficie totale de 15,7 ha. Son programme prévisionnel de construction privé – dont le calendrier de livraisons s'échelonne entre 2008 et 2011 – privilégie une offre d'habitat avec 850 logements (dont 35% en locatif social), une résidence étudiante (200 chambres), un établissement pour personnes âgées dépendantes (80 lits) et une résidence service (100 meublés), mais intègre également un centre commercial ainsi que plusieurs pôles d'attractivité tertiaire dont un hôtel de luxe et une résidence hôtelière. Il se complète ensuite d'équipements publics avec une école primaire, un cinéma d'art et d'essai, un centre de loisirs (restructuration de la piscine Bron) ainsi qu'un grand équipement public (réserve foncière). La performance énergétique des bâtiments s'inscrit alors sur la majorité des îlots dans le cadre du programme européen CONCERTO<sup>1</sup> dont les objectifs de consommation exigent 42,5 kWh/m<sup>2</sup>/an pour le chauffage, 17 kWh/m<sup>2</sup>/an pour l'eau chaude sanitaire et à 10 kWh/m<sup>2</sup>/an pour l'électricité des espaces communs<sup>2</sup>. La morphologie spatiale du quartier dessinée par l'architecte-urbaniste C. Devillers montre ensuite une tendance à la concentration, perméabilisation et végétalisation des espaces publics autour d'un grand parc linéaire (5ha) qui articule d'Ouest en Est respectivement le Jardin des Vallons, la cour d'Honneur puis le parc Hoche<sup>3</sup>. Dessiné par la paysagiste J. Osty, le jardin des vallons est principalement constitué d'un bassin d'eau triangulaire et de quatre buttes spécifiques appelées « *butte belvédère* », « *butte alpine* », « *butte théâtre* » et « *butte ludique* » tandis que la cour d'honneur met en scène sur une large esplanade des jets d'eau autour des anciens bâtiments militaires. Au sud de ces jardins se situent alors les principaux îlots de logements dont la morphologie en U ouvre visuellement les espaces intérieurs végétalisés sur la rue tandis qu'au nord, l'axe public central privilégie un pôle de loisirs avec la construction du centre commercial et la restructuration de la piscine Bron.

Notre second terrain Bottière-Chénaie est ensuite situé sur d'anciennes tenues maraîchères à la périphérie Est de la ville de Nantes au sein du grand quartier Doulon-Bottière qui compte sur ses 1 000 hectares de superficie environ 30 000 habitants. Au Nord et à l'Est, il est bordé d'un ensemble de lotissements pavillonnaires ainsi que du bourg du Vieux Doulon ; à l'Ouest, du quartier moderne La Bottière et enfin au sud du collège et lycée La Colinière désormais célèbre grâce aux écrits de Julien Gracq<sup>4</sup>. Il est desservi par la ligne 1 du tramway par l'intermédiaire des stations Souillarderie et Pin Sec. Étudié depuis la fin des années 90<sup>5</sup>, il est commandité par la ville de Nantes pour une réalisation opérationnelle par la Société Publique Locale d'Aménagement (SPLA) Nantes Métropole dès 2003. Son programme prévisionnel de construction privé – dont le calendrier de livraisons s'échelonne entre 2008 et 2015 – compte alors 1900 logements performants énergétiquement (30% locatif social, 40% accession et 30% libre), un foyer de jeunes travailleurs (114 logements), une résidence-services (16

---

<sup>1</sup> Le programme CONCERTO s'inscrit dans le cadre du 6<sup>ème</sup> Programme Cadre de Recherche et développement (PCRD) de l'Union Européenne. Il soutient financièrement les collectivités européennes à réaliser des projets urbains intégrant l'utilisation des énergies renouvelables et le recours à des stratégies d'efficacité énergétique.

<sup>2</sup> A titre comparatif, la RT2000 vise 103 kWh/m<sup>2</sup>/an pour le chauffage, 32 kWh/m<sup>2</sup>/an pour l'eau chaude sanitaire et 15 kWh/m<sup>2</sup>/an pour l'électricité collective. Puis la RT2005 vise sur les cibles identiques respectivement 87 kWh/m<sup>2</sup>/an, 27 kWh/m<sup>2</sup>/an, et 12 kWh/m<sup>2</sup>/an.

<sup>3</sup> Le plan masse du Jardin des Vallons est consultable dans les annexes (Volume2).

<sup>4</sup> Cf. la Forme d'une ville [Gracq, 1985]

<sup>5</sup> Avec une étude d'urbanisme réalisée par Desormeaux en 1999, une étude commerciale réalisée par Cercia en 1999 et une étude de marché et de programmation réalisée par Gerau en 2001.

logements), un établissement pour personnes âgées dépendantes (80 lits) mais également des commerces avec l'implantation de 25 activités professionnelles ainsi que d'un supermarché en bordure de la route de Sainte Luce. Il se complète d'équipements publics avec un groupe scolaire (15 classes), une médiathèque, une maison de quartier, un gymnase, un centre de loisirs puis des jardins partagés. Son plan masse dessiné par l'architecte-urbaniste J-P Pranlas-Descours et les paysagistes Bruel-Delmar concentre ensuite principalement l'espace public au sein du grand parc des Goharts (5 ha) qui, entre les jardins partagés contigus à la station Pin Sec et la rue de la Basse-Chénaie, traverse la totalité du quartier dans une implantation de prairies fleuries, de vertugadins<sup>1</sup>, de voies douces, de zones de biodiversité et de berges sauvages autour d'un ruisseau auparavant enterré. Une place centrale sur la route de Sainte Luce réunit alors les commerces, l'école et la médiathèque puis des venelles et squares de proximité s'insèrent ponctuellement à proximité des logements. Enfin, la morphologie spatiale des îlots apparaît tout particulièrement variée. A l'Ouest, les îlots regroupent des bâtiments collectifs à 5 étages avec des logements à patio et duplex. Au Nord-Est, le quartier de la Sécherie comporte plutôt une série d'habitats de type intermédiaire traversés par des cheminements doux tandis qu'au Sud, les logements sont groupés sous forme de U dans des collectifs dont la densité bâtie est plus prégnante.

En troisième terrain, l'écoquartier Ginko se situe dans la périphérie nord de la ville de Bordeaux sur une réserve foncière publique détenue par la communauté urbaine depuis l'abandon dans le milieu des années 70 du projet d'urbanisme moderne conduit par l'architecte Xavier Arsène-Henry (clairières urbaines) et mené par l'Etat selon le Plan d'Urbanisme Directeur (PUD) de l'agglomération bordelaise (1965)<sup>2</sup>. De ce grand projet moderne ne reste aujourd'hui que le quartier social Les Aubiers dont la partie Nord borde le Sud du projet Ginko. Puis suite à plusieurs études réalisées au début des années 2000 parallèlement au prolongement de la ligne C du tramway dans les territoires de Bordeaux Nord, la Communauté Urbaine (CUB) confie en 2006 le pilotage opérationnel du nouveau quartier à l'aménageur privé Bouygues Immobilier sur l'ensemble de la surface (32ha) délimitée par la Berge du Lac à l'Ouest, des zones commerciales à l'Est et le quartier moderne des Aubiers au Sud (grands ensembles). Le programme des constructions de l'écoquartier Ginko – qui s'échelonne jusqu'en 2017 – prévoit alors 2150 logements (32,5% locatif social, 20% accession, 47,5% libre) mais également un pôle d'activité et de commerces important centralisé autour de la Place Canal. Il se complète d'une série d'équipements publics avec une maison culturelle (maison de la danse), trois groupes scolaires, une maison de quartier (maison polyvalente), un équipement de sports et loisirs puis des jardins partagés (en projet). Les espaces publics dessinés par l'architecte-urbaniste C. Devillers et les paysagistes Signes-Ouest s'organisent ensuite principalement autour de trois lieux emblématiques : le Jardin-Promenade, la venelle verte et la Place Canal<sup>3</sup>. Ainsi le Jardin-Promenade relie tout d'abord le lac au quartier Bassins à flots et se constitue comme dispositif frontière entre le quartier moderne Les Aubiers et le nouveau projet Ginko. Il est composé de différents dispositifs rustiques, comme une clairière, des vertugadins, des sous-bois, une berge sauvage (bassins étagés) équipée de pontons écologiques, une prairie fleurie, ou encore des haies de bocage. Puis une venelle verte réservée aux modes doux le relie ensuite dans des environnements végétalisés pour traverser un ensemble d'îlots d'habitation jusqu'à la pointe Nord du quartier. Enfin, une place partiellement minérale appelée Place Canal réunit un groupe scolaire, des commerces puis la maison du quartier.

---

<sup>1</sup> Les vertugadins dans le vocabulaire des paysagistes sont des gradins de verdure. Ils évoquent les glacis de gazon en amphithéâtre présents dans les jardins à la française du XVIIe et XVIIIe siècle.

<sup>2</sup> Cf. *infra* chapitre 1 §1.

<sup>3</sup> Les plans masse du Jardin-promenade et de la venelle verte sont consultables en annexes (Volume 2).

Figure 2 : Plan masse de l'écoquartier Ginko (Bordeaux)



Figure 3 : Plan masse de l'écoquartier De Bonne (Grenoble)



Figure 4 : Plan masse de l'écoquartier Bottière-Chénaie (Nantes)

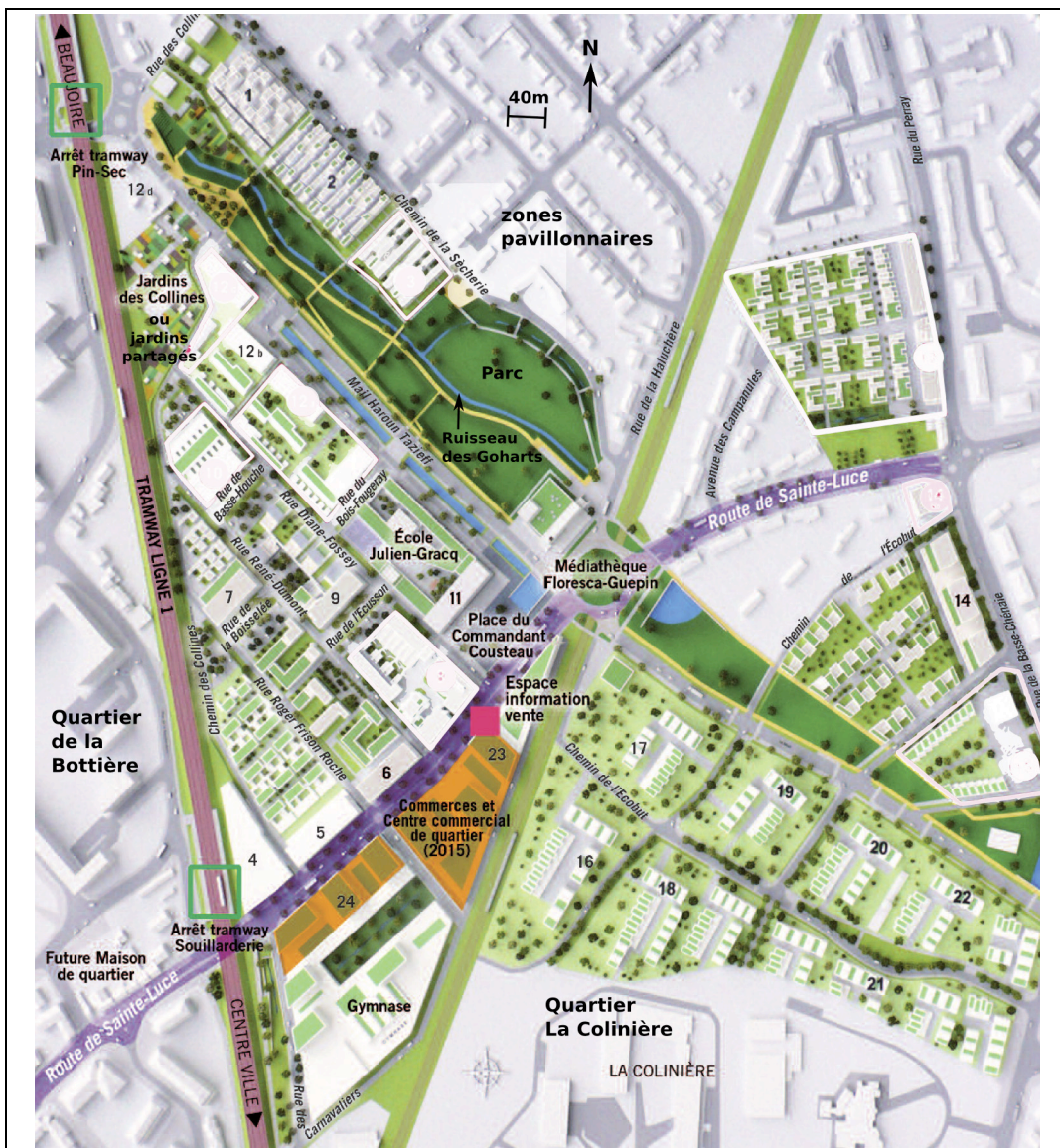




Figure 5 : Plan masse du Jardin-promenade (Ginko, Bordeaux)

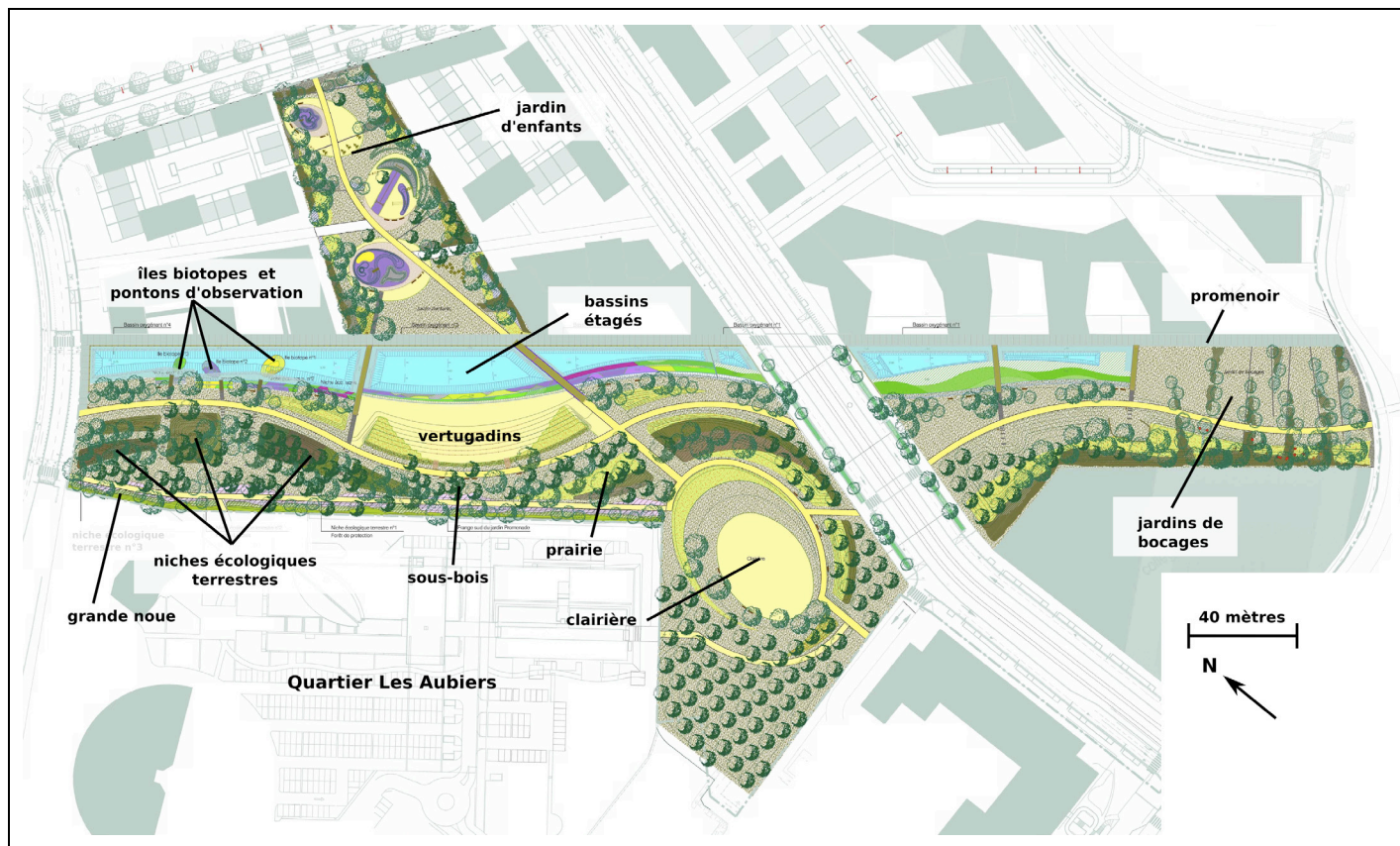
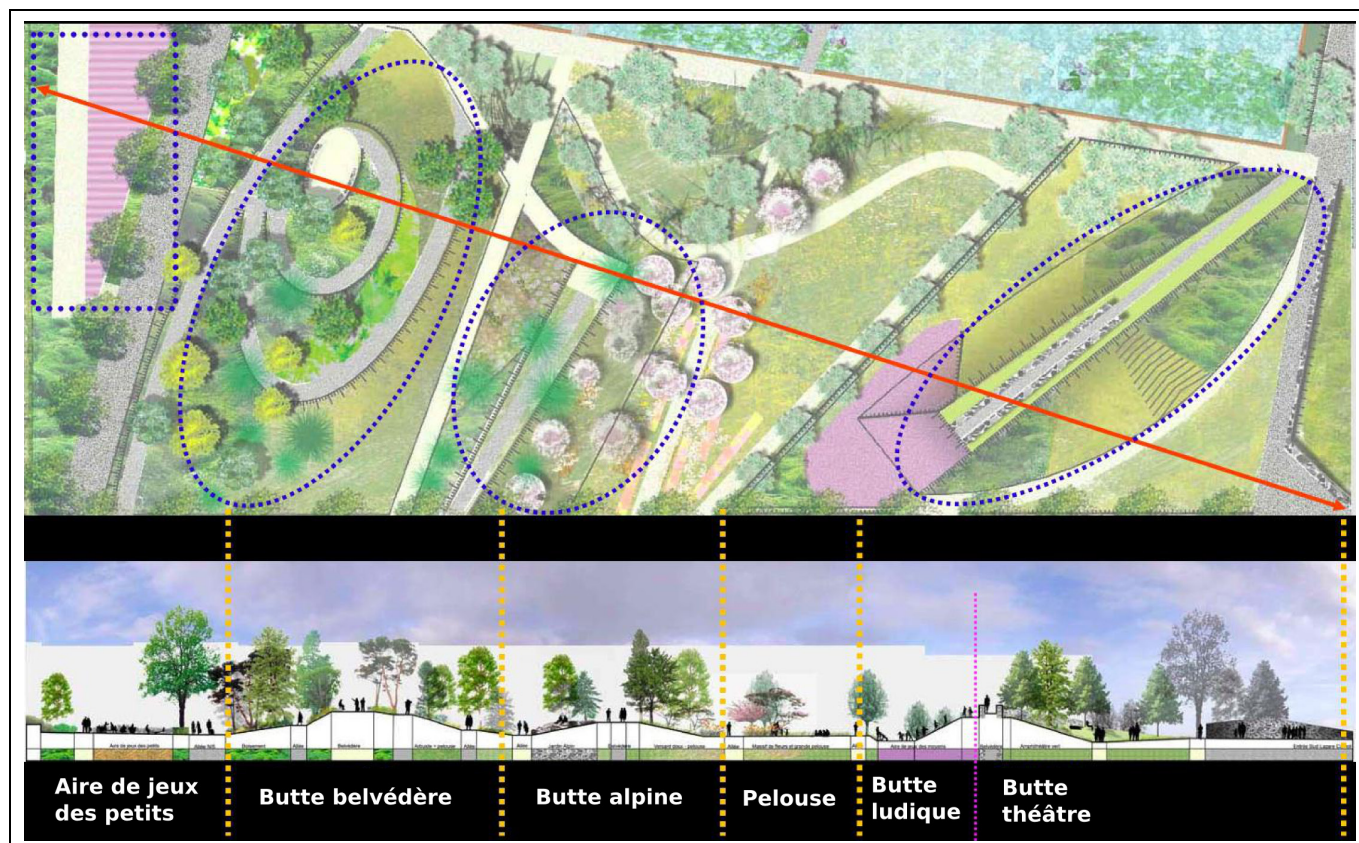


Figure 6 : Coupe transversale du Jardin des Vallons (De Bonne, Grenoble)



### 1.1.2. Justification

L'intérêt méthodologique que nous portons à ces projets d'écoquartiers français se fonde sur trois raisons principales. Tout d'abord, chaque projet sélectionné fait partie des 26 lauréats sélectionnés sur les 160 dossiers lors du premier concours national écoquartier organisé par le ministère de l'Ecologie (MEEDDAT) en 2009. A ce titre, le projet De Bonne a reçu le « *Grand prix national de l'écoquartier exemplaire* », c'est-à-dire le premier prix, puis le projet Bottière-Chénaie le « *Prix national écoquartier de la densité et des formes urbaines* », et enfin Ginko s'est vu récompensé par le « *Prix national écoquartier de la sobriété énergétique* »<sup>1</sup>. Ces projets urbains sont donc considérés par l'Etat français ainsi que l'appareil médiatique comme emblématique de la première vague de production d'écoquartiers sur le territoire. Ils symbolisent la bifurcation de l'aménagement urbain en France sous la pression axiologique de la ville durable et sont dans une certaine mesure représentatifs des premiers écoquartiers français du début des années 2000.

Ensuite, les projets choisis traduisent les différents modes de pilotage présents chez les lauréats du concours national avec la présence d'aménageurs à capital public (Bottière-Chénaie), mixte (De Bonne) et privé (Ginko). Ils montrent donc les principales divergences relatives au statut réglementé de l'aménageur<sup>2</sup> lors de la première vague de production d'écoquartiers français.

Enfin, le choix plus spécifique du quartier De Bonne – dont les premières livraisons de logements datent de 2008 – nous permet d'enquêter sur le processus de fabrication non seulement en phase de conception et d'études, mais également en phase de mise en œuvre sur chantier puis de fonctionnement lors de l'accueil des habitants. Il offre ainsi la possibilité d'une compréhension élargie du processus de fabrication des écoquartiers (jeu d'acteurs, conditions économiques de production) au regard d'un état d'avancement encore latent sur la majorité des projets d'écoquartiers lauréats<sup>3</sup>. De plus, sa proximité géographique vis-à-vis de notre équipe de recherche (ITUS-EVS, UMR5600) basé à Lyon facilite la fréquence de nos investigations et par la même les possibilités de renouvellement méthodologique et d'approfondissement de nos enquêtes.

## 1.2. Les protocoles d'enquête utilisés

### 1.2.1. Le dépouillement des documents internes des projets

L'identification des acteurs économiques mobilisés selon chaque phase de la fabrication des écoquartiers a été possible grâce au recueil systématique réalisé entre novembre 2009 et mai 2010 de deux types de documents internes sur chaque projet d'aménagement : les programmes ou cahiers des charges de la chaîne des commanditaires d'une part puis les prescriptions des experts d'autre part (*Cf. infra* Tableau 3). En ce sens, les appels d'offres rédigés par la collectivité ainsi que les réponses des experts (architecte-urbaniste, bureaux d'études) dévoilent la typologie des acteurs intervenant en phase d'étude tandis que les dossiers de création/réalisation de Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) indiquent plutôt les modes de désignation de l'aménageur ainsi que son rôle dans le pilotage du projet. Ensuite, dans le même registre, les différents documents écrits qu'implique la contractualisation de

---

<sup>1</sup> Les autres prix thématiques concernaient la biodiversité et nature en ville, les déchets, la mobilité et enfin l'éco-construction.

<sup>2</sup> *Cf.* la loi du 20 juillet 2005 (n°2005-809) ; pour plus de détails *cf. infra* chapitre 1 §1.

<sup>3</sup> Sur les 26 projets d'écoquartiers lauréats, 6 sont en phase d'études, 9 en phase pré-opérationnelle, 8 en phase opérationnelle et 2 seulement engagés en phase travaux.

marchés par l'aménageur puis les constructeurs, que ce soit pour la consultation d'une équipe de maîtrise d'œuvre, d'experts en environnements ou d'entreprises de construction, permettent d'identifier assez finement le jeu d'acteur en phase opérationnelle de conception et de mise en œuvre. Enfin, les documents contractuels réalisés par les commanditaires une fois les travaux réalisés (marchés de maintenance, marchés pour l'accompagnement des usagers, outils pédagogiques, etc.) montrent les types de collectifs qu'impliquent les écoquartiers lors de leur mise en fonctionnement.

Au delà de l'analyse organisationnelle de la fabrication des écoquartiers, les documents des projets dépouillés témoignent aussi d'un intérêt méthodologique tout particulier dans notre recherche au regard des hypothèses sociales qu'ils explicitent sur l'utilisation des innovations techniques. En effet, lorsque les commanditaires rédigent le programme contingent à un espace donné, ils mettent en scène ses types d'utilisation sous la forme d'activités sociales et de modes de sociabilité. De même, lorsque les experts prescrivent des dispositifs techniques au sein d'un espace public ou d'une construction donnée, ils s'accompagnent de récits sur les pratiques et perceptions sociales des usagers. Par conséquent, nous réalisons un dépouillement systématique des documents des programmes de commanditaires et prescriptions d'experts et intégrons à notre corpus sur la fabrication<sup>1</sup> chaque passage représentant les usagers dans les écoquartiers, que ce soit sous la forme de récits mettant en scène leurs actions ou leurs perceptions<sup>2</sup>.

**Tableau 3 : Liste des principaux documents dépouillés sur chaque terrain de recherche**

	<b>Ecoquartier De Bonne</b>	<b>Ecoquartier Ginko</b>	<b>Ecoquartier Bottière-Chénaie</b>
Documents de la planification urbaine locale (SCOT, PLU, PADD, PLH)	x	x	x
Dossier de création de ZAC	x	x	x
Dossier de réalisation de ZAC	x	x	x
Programme initial de la collectivité	x	x	x
Cahiers des charges rédigés par l'aménageur	x		
Prescriptions de l'architecte-urbaniste	x	x	x
Prescriptions de bureaux d'études	x		x
Prescriptions du paysagiste	x	x	x
Dossiers de Consultation des Entreprises	x		
Dossier de réponse au concours écoquartier de 2009	x	x	x
Documents pédagogiques à destination des usagers	x		x

<sup>1</sup> L'ensemble de nos corpus sont consultables en annexes (Volume 2).

<sup>2</sup> La définition des concepts que nous mobilisons pour décrire la « projection sociale » que sous-tend la fabrication d'objets techniques se situe dans le Préambule de la seconde partie.

## 1.2.2. Les entretiens d'explicitation et les situations observées

Afin de recueillir les hypothèses sociales que les organisations de la fabrication posent sur l'utilisation des innovations techniques écologiques, nous réalisons tout d'abord une série d'entretiens d'explicitation enregistrés auprès des principaux commanditaires et experts de la fabrication des écoquartiers. Nous cherchons alors à recueillir les récits de pratiques sociales qui accompagnent la production de discours sur les dispositifs techniques fabriqués (espace public et privé). Nous détaillons donc ici à la fois l'intérêt et les difficultés scientifiques de cette méthode mais également la manière dont nous l'avons mise en œuvre sur le terrain.

Tout d'abord, l'entretien d'explicitation individuel dans le milieu professionnel pose le problème du décalage entre le discours de l'individu interrogé et celui de l'organisation qu'il représente et que nous cherchons à recueillir. En effet, l'absence de collectifs lors des entretiens facilite la production de digressions et d'opinions personnelles en dehors du contrôle social professionnel et par la même celle de données difficilement exploitables. Ensuite, comme l'ont déjà souligné les travaux de Alain Blanchet et Anne Gotman [1992], la situation d'entretien – par les règles d'usages qu'elle implique dans l'échange – limite nécessairement les possibilités d'explicitation de la personne interrogée, qui n'est pas en mesure de tout dire à tout moment et à tout le monde. Ce point s'avère d'autant plus prégnant dans notre cas que l'entretien ne vise pas à recueillir les récits que la personne interrogée fait de ses propres pratiques, mais de celles associées aux objets fabriqués et dont l'explicitation peut à tout moment se révéler polémique. A ce titre, il est par exemple sanctionné socialement de décrire un aménagement d'espace public comme mode d'organisation spatial susceptible d'éviter certaines pratiques dissidentes, tel que l'échange d'objets illicites ou encore l'appropriation de dispositifs par des groupes sociaux marginaux. Au regard de ces limites, notre stratégie scientifique est de nous faire oublier dans l'entretien afin d'instaurer une relation de confiance avec la personne interrogée et par là même recueillir des données exploitables. Cette posture est facilitée par notre statut social d'ingénieur INSA, masculin de surcroît. En effet, nous partageons souvent avec les acteurs interrogés le même type de formation, les mêmes codes de langage, et la même culture de l'expertise. Ces lieux communs nous permettent d'établir une connivence sociale lors des entretiens et par là même d'obtenir les crédits de confiance nécessaires au déroulement de notre enquête. De plus, il s'agit également de faire oublier nos valeurs et opinions personnelles. Nous adoptons donc une posture en phase avec le régime axiologique de notre interlocuteur. Autrement dit, nous ne contrarions pas les personnes interrogées et manifestons plutôt notre adhésion à leur régime de valeurs de manière à créer des conditions d'échanges scientifiquement pertinentes.

Ainsi, nous menons une première investigation entre janvier 2010 et mars 2011 auprès des différents commanditaires et experts de la fabrication de l'espace public dans les écoquartiers (*Cf. infra* Tableau 4). Nous ciblons en priorité les collectivités, leur aménageur, puis les différents corps de spécialistes qu'ils engagent, tels que les architectes-urbanistes (concepteur puis assistant à maîtrise d'ouvrage), les paysagistes, les bureaux d'études et les formateurs pédagogiques (*Cf. infra* Ch1). Chaque entretien se déroule alors selon deux temps bien distincts.

Lors de la première phase, l'entretien est enregistré et sa durée varie entre 45 minutes et 2h selon les cas. Il se situe généralement sur le lieu professionnel de la personne interrogée et plus occasionnellement dans un café ou restaurant. Notre première prise de parole vise à orienter l'échange sur le thème de l'usage à partir des différents plans masses du quartier dont nous sommes munis et sur lesquels nous proposons à notre interlocuteur de décrire le projet. En ce sens, nous écartons d'emblée les discours énergétiques qu'implique la production des objets écologiques. Nous les évoquons

cependant rapidement en préambule à la fois pour manifester à notre interlocuteur notre adhésion aux préceptes de la ville durable, mais également pour signaler qu'elles ne constituent pas l'objet de notre enquête. Puis il s'agit ensuite d'engager la conversation sans mettre la personne interrogée en situation de justification dont Pierre Vermersch [2003] a bien montré les écueils, mais en situation de description. Autrement dit, nous ne demandons pas aux praticiens de justifier ou encore d'expliquer la production d'objets écologiques au regard de l'intérêt qu'ils induisent pour les usagers, mais de décrire ce qu'ils offrent *de facto* aux futurs utilisateurs. De plus, nous formulons nos questions de manière à éviter toute connotation polémique nuisible à la posture scientifique que nous endossons. En ce sens, nous manifestons une attitude enthousiaste et choisissons d'utiliser systématiquement les verbes « offrir » et « proposer » connotés positivement dans les représentations collectives pour inviter les professionnels à mettre en scène les usagers des dispositifs techniques fabriqués. Ainsi, nous formulons nos premières questions de la manière suivante : « *Qu'est-ce que le parc offre aux usagers ?* » ou encore « *Quel type d'activité est proposé ici dans le jardin partagé ?* ». Puis, une fois l'échange amorcé, nous mobilisons les plans masses des projets (plans généraux et plans des espaces publics emblématiques) afin d'introduire les dispositifs techniques comme fil conducteur visuel de la production de discours chez notre interlocuteur. A ce titre, lorsque ce dernier s'attarde longuement sur un dispositif particulier de l'aménagement, nous l'invitons par une simple gestuelle ou des interventions retenues à passer à un autre objet écologique emblématique du projet<sup>1</sup>. Nous le laissons ensuite parler sans lui couper la parole puis manifestons régulièrement notre adhésion à ses propos par un hochement de tête. Lorsqu'un silence prolongé se fait sentir, nous répétons usuellement les derniers mots prononcés. Parallèlement à l'échange, nous notons alors dans notre carnet de notes à la fois les différents dispositifs et espaces mobilisés dans les récits mais également l'ordre dans lequel ils émergent au cours de l'entretien afin d'en faciliter ultérieurement les conditions d'exploitation.

**Tableau 4 : Liste des entretiens réalisés sur chaque projet d'écoquartier choisi**

	<b>Ecoquartier De Bonne</b>	<b>Ecoquartier Ginko</b>	<b>Ecoquartier Bottière-Chénaie</b>
<b>Ville ou collectivité commanditaire</b>	Ville de Grenoble / Service prospective urbaine / Chargée d'opération	Communauté Urbaine de Bordeaux / Secteur Nord-Ouest / Adjointe au chef de département	Ville de Nantes / Direction générale développement urbain / Directeur
<b>Aménageur</b>	Sem Sagès / Chargé de communication / Chargé d'opération	Bouygues Immobilier / Chef de projet	Nantes Aménagement / Chargée de commercialisation et communication
<b>Architecte-urbaniste</b>	Agence C. Devillers / Architecte concepteur	Agence C. Devillers / Architecte concepteur	Agence J.P Pranas-Descours / Architecte concepteur
<b>Paysagiste</b>	Agence J. Osty / Paysagiste responsable de projet	Agence Signes Ouest / paysagiste responsable de projet	Atelier Bruel-Delmar / paysagiste concepteur
<b>Assistant architecture</b>	Agence Aktis / Responsable de projet		
<b>Assistant Qualité Environnementale</b>	Enertech – Directeur (conférence)		
<b>Formateurs pédagogiques / communication</b>	Agence Locale de l'Energie de Grenoble / Chargé de mission	BE communication Inoxia / Chargé de projet	

<sup>1</sup> Les espaces publics emblématiques des projets sur lesquels nous orientons les discours de nos interlocuteurs sont : la venelle verte, le Jardin-promenade et la place Canal pour Ginko ; le parc des Goharts, les jardins partagés, les venelles, la place centrale pour Bottière-Chénaie ; le jardin des vallons, la cour d'honneur et le jardin Hoche pour De Bonne.

La seconde phase de l'entretien débute ensuite lorsque nous coupons l'enregistreur et remercions la personne interrogée pour sa participation. A ce stade, excepté si nous nous sentons pressés par l'indisponibilité du praticien, nous continuons notre investigation et revenons sur certains récits décrits précédemment. Nous choisissons alors stratégiquement les séquences de l'entretien enregistré dont les contenus nous paraissent avoir été écourtés voire éludés par les professionnels sous le contrôle de l'enregistreur. Autrement dit, nous misons donc par la modification de la situation d'échange (fin de l'entretien, magnétophone éteint, confiance renforcée) celle de ses règles d'usage et par la même l'émergence de nouvelles possibilités d'explicitation et de construction de nouveaux récits. Nous ne prenons aucune note et retranscrivons ce qu'il nous a été possible de mémoriser dès la fin définitive de l'échange.

**Tableau 5 : Liste des entretiens spécifiques réalisés à l'OPAC38 (De Bonne)**

Service	Rôle
Direction développement durable et Europe	Responsable
Direction développement durable et Europe	Directeur
Direction Promotion et construction	Concepteur d'opération
Service cohésion sociale et urbaine	Chef de projet
Agence	Directeur
Agence	Chargé de secteur
Direction Promotion et construction	Directeur

Puis nous menons ensuite une seconde série d'entretiens entre août 2010 et mars 2011 au sein du bailleur social l'OPAC38 qui commande la production du bâtiment Le Pallium dans l'écoquartier De Bonne à Grenoble (Cf. *infra* 2.1.1). Cette investigation vise à la fois à recueillir les projections et récits que font les professionnels sur l'utilisation des innovations techniques écologiques à l'échelle du bâtiment (Cf. *infra* Tableau 6), mais également à identifier précisément l'organisation de la formation pédagogique réalisée auprès des nouveaux locataires depuis 2008. A ce titre, nous proposons stratégiquement au bailleur social dès notre première rencontre en juillet 2010 de lui partager les résultats de notre enquête sur les usages afin d'instruire l'orientation de ses futurs outils éducatifs. Cette posture méthodologique vise alors non seulement à obtenir la confiance du bailleur mais également à instaurer une relation de réciprocité pour la suite de nos investigations.

Une fois notre proposition acceptée par le Service de Cohésion Sociale et Urbaine, nous amorçons notre enquête en contactant d'une part les services en charge de la production, de la conception et de la maintenance du bâtiment, et d'autre part celui en charge du pilotage des différents outils éducatifs à destination des habitants (Cf. *supra* Tableau 5). Les entretiens se déroulent en deux temps distincts. Dans une première phase, nous suivons les mêmes règles protocolaires que celles détaillées précédemment afin de recueillir les différentes hypothèses comportementales qui accompagnent la fabrication des innovations techniques écologiques spécifiques au bâtiment Le Pallium. Puis dans un second temps (enregistré), nous invitons plutôt notre interlocuteur à mettre en récit ses propres situations d'actions professionnelles ainsi que celles de son service, qu'elles interviennent dans la phase de production ou de fonctionnement du bâtiment. En ce sens, nous évitons d'orienter le discours sur les pratiques des services extérieurs à la personne interrogée pour éviter d'accumuler les projections et transferts cognitifs dont nous pouvons nous passer au regard de la diversité des équipes ciblées par notre investigation.

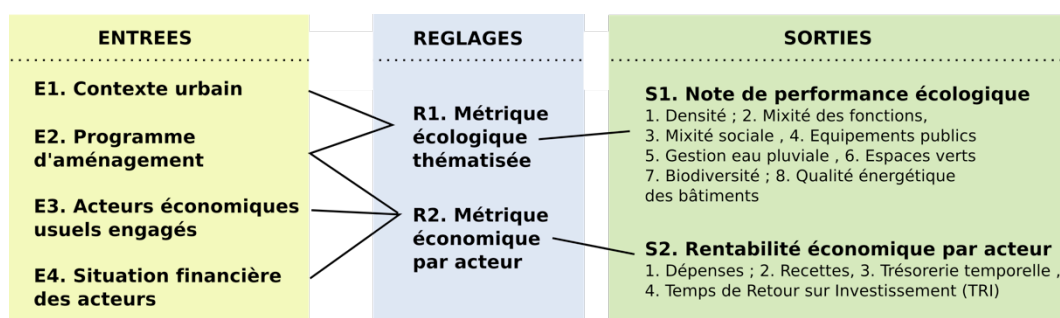
En complément méthodologique, nous participons également grâce à la confiance du bailleur (que nous remercions) aux réunions de préparation des comités de résidents (*Cf. infra* Ch1 §4.2) pilotées par le service de cohésion sociale et urbaine. Notre posture d'étudiant nous permet alors de recueillir en tant qu'observateur des données précieuses que nous consignons dans notre carnet de notes en privilégiant une observation des situations de type « fixe » plutôt que de type « flottante » [Pettonet, 1982], mais uniquement lorsque les usagers émergent dans la production des discours. Dans ce cas, nous retranscrivons le plus fidèlement possible les interactions verbales et non-verbales auxquelles nous assistons puis constituons ainsi de courts extraits de discussion collective.

### 1.2.3. La réalisation d'un modèle économique pour la SCET

Entre octobre 2008 et septembre 2011, nous travaillons comme salarié au sein de la Société de Conseil et d'Expertises des Territoires (SCET) en tant que « chargé de recherche sur la ville durable » dans le cadre d'une Convention Industrielle de Formation par la Recherche (CIFRE) établie avec la composante « Ingénieries, Techniques, Urbanisation, Sociétés » (ITUS) du laboratoire « Environnement Ville Société » (EVS, UMR5600) basée à Lyon.

Le début de notre recherche est marqué par la commande de notre employeur d'un modèle économique sur les écoquartiers (*Cf. infra* Figure 7) visant à mettre en lien dans un contexte urbain donné, le programme technique et spatial d'un aménagement avec d'une part sa performance écologique selon des critères thématiques (densité, mixité des fonctions, mixité sociale, qualité énergétique des bâtiments, biodiversité, etc.) et d'autre part sa performance économique au regard de la rentabilité usuelle induite pour chaque acteur engagé dans le projet (dépenses et recettes temporalisées, temps de retour interne). Autrement dit, il s'agit d'intégrer dans un outil informatique les conditions financières habituelles de production des acteurs de l'aménagement afin de visualiser la manière dont elles s'articulent avec les préceptes émergents de la ville durable.

Figure 7 : Architecture simplifiée du modèle économique réalisé pour la SCET<sup>1</sup>



Dans ce cadre, bien que cette commande s'émancipe du contrat de recherche initial<sup>2</sup>, nous prenons le parti de la mener à bien sur logiciel informatique (Excel 2007) et d'utiliser notre statut de « chargé de recherche » de la SCET comme opportunité d'enquête sur les conditions de production économique de la fabrication des écoquartiers. Cette stratégie scientifique se fonde sur la possibilité d'accès dont

<sup>1</sup> [Renauld, 2012] ; les extraits sous Excel 2007 de ces onglets sont insérés dans le volume 2 (Annexes) de la thèse.

<sup>2</sup> En effet, l'attente d'un modèle économique ne figure pas dans le sujet de recherche conventionné initialement entre le laboratoire et l'entreprise sous le contrôle de l'Association Nationale de la Recherche et de la Technologie (ANRT).

nous jouissons en tant que salarié à l'ensemble des données internes du réseau qu'anime le pôle INTERSEM de la SCET et que nous détaillons par la suite. En revanche, nous déclinons la demande de notre employeur consistant à réaliser l'ergonomie informatique du modèle, c'est-à-dire l'interface logicielle permettant aux potentiels clients (aménageurs, collectivités, etc.) d'en faire usage dans leur activité professionnelle. Cette position provoque alors de manière récurrente des tensions avec notre tuteur et dirigeant du pôle Développement de Projet et de Services (DDPS) de la SCET, et plus largement des dissensions entre l'équipe de recherche ITUS et la direction de notre entreprise. Nous conservons néanmoins cette posture sur toute la durée du contrat. Elle nous paraît raisonnable dans le cadre partenarial de notre travail et particulièrement pertinente sur le plan scientifique.

Le réseau INTERSEM de la SCET que nous évoquions réunit en fait 240 sociétés françaises investies sur quatre domaines d'activité différents : l'aménagement urbain, les services aux collectivités, la promotion immobilière puis la gestion de logements sociaux. Il synthétise également trois modes de capitalisation des sociétés : les sociétés d'économie mixte (SEM), les sociétés publiques locales d'Aménagement (SPLA) et les bailleurs sociaux. L'objectif de ce réseau est de permettre en interne la diffusion de connaissances, de savoir-faire et d'expériences par l'intermédiaire de la SCET qui en réalise le pilotage et l'animation continue. A ce titre, le service INTERSEM met par exemple à disposition des adhérents du réseau des documents professionnels type (réponse aux appels d'offre, documents de gestion d'entreprise, etc.), des outils pratiques (guides méthodologiques, utilitaires économiques), des dossiers d'information puis organise également des rencontres sous la forme de groupes de travail, de journées thématiques ou encore de voyages professionnels.

Entre janvier 2009 et avril 2010, nous menons donc notre investigation au sein des sociétés du réseau SCET afin de saisir les données nécessaires à la construction de l'outil informatique exigé par notre employeur et par la même instruire notre recherche sur les conditions de production économique dans la mise en œuvre des écoquartiers. Nous focalisons alors notre attention sur les trois acteurs commanditaires déterminants dans la production et l'exploitation : l'aménageur, les promoteurs immobiliers puis les bailleurs sociaux. Nous détaillons ici nos protocoles d'enquête pour chacun d'eux ainsi que le type de données qu'il nous a été possible de recueillir.

Concernant l'aménageur, nous réalisons tout d'abord entre janvier et mars 2009 une enquête exploratoire au sein de trois SEM du réseau chacune engagée en tant qu'aménageur dans un projet d'écoquartier<sup>1</sup> sur une région française différente. A ce titre, nous intégrons au nom de la SCET chacune des sociétés pendant une durée variant de trois à quatre jours afin de réaliser des entretiens informels auprès des chargés d'opération, assister aux réunions internes des projets puis recueillir les bilans financiers prévisionnels sous format informatique. A ce stade, nous sommes donc en mesure de décrire les trésoreries de l'aménageur en terme d'architecture de flux financiers, de simulation statique sur chaque poste de dépenses et de recettes, puis de stratégie de temporalisation dans la durée du projet. Néanmoins, pour approfondir le poste des travaux qui nous paraît déterminant au regard des nouveaux types d'objets techniques émergents dans l'espace public (espaces perméables, espaces rustiques, zones de biodiversité, etc.), nous décidons de compléter cette première investigation d'un côté en recueillant les modèles économiques produit en interne par INTERSEM à l'attention des aménageurs de son réseau<sup>2</sup> puis de l'autre en les utilisant comme support à la production de discours

---

<sup>1</sup> L'écoquartier La Courrouze pour la SEM Territoires à Rennes, l'écoquartier Bon Lait pour la SERL à Lyon, puis les écoquartiers La Cartoucherie et Balma-Gramont pour la SETOMIP à Toulouse.

<sup>2</sup> Cf. [SCET, 2008a, 2009, 2010]



dans une série de trois entretiens enregistrés<sup>1</sup> réalisés fin août 2010 avec notre collègue du réseau INTERSEM spécialiste des coûts économiques dans les sociétés d'aménagement.

Ensuite, afin de saisir les modes de calcul des trésoreries afférentes aux promoteurs immobiliers, nous utilisons tout d'abord l'utilitaire informatique réalisé par le Réseau SCET<sup>2</sup> et mobilisé par les SEM adhérentes investies dans la promotion immobilière. Cet outil permet à partir des entrées économiques usuelles telles que le programme, le contexte foncier, le coût de la construction, le prix du marché et la marge financière souhaitée, c'est-à-dire le mode de rémunération des capitaux initiaux, de calculer le plan de trésorerie trimestriel et par la même de vérifier selon les vitesses hypothétiques de commercialisation la rentabilité économique de l'opération. Nous utilisons donc la structure de ce modèle interne pour construire l'architecture-type des flux financiers afférents aux sociétés immobilières puis décidons ensuite d'engager une série de trois entretiens d'explicitation non-enregistrés entre début mai et fin juin 2010 directement auprès de responsables financiers de promoteurs<sup>3</sup> qu'il nous a été possible de rencontrer sur les projets d'écoquartiers choisis. Nous tentons alors de saisir en quoi la production de bâtiments écologiques modifie les mécanismes usuels de construction de la trésorerie temporalisée. Nous abordons par conséquent au cours de l'entretien chaque poste de dépense et de recette identifié par l'outil informatique de la SCET afin que notre interlocuteur le mette en récit au regard de sa situation économique de production dans l'écoquartier concerné. Dans ce cadre d'échange, nous notons à la fois les tendances principales qui émergent de son discours en terme de stratégie économique et retranscrivons également certains moments plus spécifiques de la discussion afin de constituer une série d'extraits exploitable par la suite.

Enfin, nous conduisons un protocole similaire dans le cas des bailleurs sociaux en recueillant dans un premier temps les différents documents<sup>4</sup> et utilitaires économiques mobilisés par les gestionnaires de logements sociaux du réseau SCET à partir desquels nous identifions une architecture financière type. Nous choisissons alors d'approfondir notre investigation en réalisant auprès du concepteur d'opération de l'OPAC38 à Grenoble – qui nous accorde sa confiance – une série de trois entretiens non-enregistrés<sup>5</sup> au sein desquels nous utilisons les prévisions économiques spécifiques du bâtiment Le Pallium de l'écoquartier De Bonne comme support à la production de discours de notre interlocuteur sur ses conditions économiques de production et d'exploitation dans le cas des bâtiments performants énergétiquement.

Parallèlement à ces enquêtes, nous construisons donc progressivement l'outil économique écoquartier commandité par la SCET en intégrant de manière simplifiée pour chaque acteur le mode de calcul de sa trésorerie temporalisée dans le projet. A ce titre, nous mettons en lien dans l'architecture du modèle le programme de l'aménagement urbain au regard du caractère écologique de ses dispositifs techniques (présence d'espaces verts, d'espaces rustiques, de voiries douces, de bâtiments écologiques, etc.) avec les projections économiques qu'il sous-tend pour chaque opérateur commanditaire, que ce soit lors de la phase aménagement, construction ou fonctionnement. Le modèle réalisé offre donc sous format Excel (2007) quatre onglets d'entrée qui permettent d'indiquer sur un

---

<sup>1</sup> Cette série d'entretien a été menée fin août 2010 avec le consultant économique M. Leroux du pôle réseau SEM-SCET. Durée du premier entretien : 2H25 ; second entretien : 1H40 ; dernier entretien : 40 minutes (par téléphone).

<sup>2</sup> Utilitaire appelé « Bilan de promotion et plan de trésorerie » [SCET, 2010]

<sup>3</sup> C'est-à-dire Kaufman & Broad, Espacil (Bottière-Chénaie) et Bouygues Immobilier (Ginko). Chaque entretien est non enregistré et dure entre 45 minutes et 1h15. La stricte confidentialité des personnes interrogées chez chaque promoteur, y compris leur rôle précis dans l'organisation, nous a été formellement exigée. Nous la respectons dans cet exposé par déontologie de recherche.

<sup>4</sup> Cf. [SCET, 2008b]

<sup>5</sup> Un de ces trois entretiens est réalisé par téléphone.

aménagement urbain donné son contexte (**E1** : taille, situation dans la ville, type de programme), son programme (**E2** : surfaces et types d'espaces publics, droits à construire, équipements publics, etc.), les rôles économiques qu'endossent ses fabricants (**E3**) et enfin leur situation financière au regard des fonds propres qu'ils mobilisent (**E4**). Puis il offre deux onglets de réglages : un premier (**R1**) est économique et permet de modifier sur chaque rôle endossé par les acteurs les hypothèses financières de trésorerie, qu'elles soient statiques (calcul des postes de dépenses et de recettes) ou dynamiques (temporalisation actuarielle) ; un second (**R2**) est axiologique et permet de modifier sur chaque précepte de durabilité (qualité énergétique des bâtiments, rusticité et perméabilité de l'espace public, présence de voies de circulation douce, etc.) la métrique qui régit les modes d'évaluation en usage. Les onglets de résultats (**S1** et **S2**) permettent alors de mettre en perspective la qualité écologique de l'aménagement dans le contexte urbain avec la rentabilité financière (gains nets, Temps de Retour Interne) contingente à chaque acteur économique engagé sur l'opération.

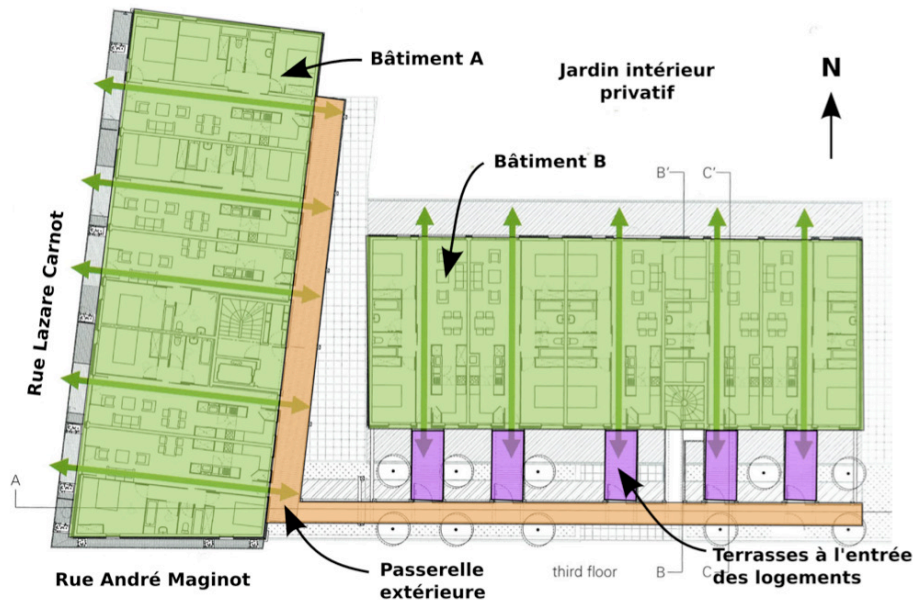
Désormais propriété de la SCET, l'outil réalisé n'est pas présentable ici dans son intégralité. Nous ne sommes pas en mesure de l'introduire dans le domaine public sous format informatique. En revanche, nous choisissons à titre illustratif de l'intégrer dans le volume 2 de la thèse (Annexes) sous la forme de plusieurs extraits. Ces derniers correspondent aux principaux onglets de fonctionnement du modèle sous Excel 2007, c'est-à-dire les onglets d'entrées, ceux de réglages, puis ceux correspondants aux résultats des simulations qui en découlent.

## 2. Protocoles de recherche sur la l'usage

### 2.1. Le choix du bâtiment Le Pallium à Grenoble

#### 2.1.1. Description

Figure 8 : Situation des bâtiments A et B du Pallium – coupe au niveau 3<sup>1</sup>



Le bâtiment Le Pallium – également appelé « *Skin Wall* » – est situé au sein de l'écoquartier De Bonne à Grenoble à l'angle de la rue Lazare Carnot et André Maginot. Il est issu des droits à construire cédés en 2005 par l'aménageur opérationnel, la Société d'Economie Mixte (SEM) SAGES, au bailleur social l'OPAC38 selon un cahier des charges à la fois architectural et environnemental<sup>2</sup>. Il est conçu par l'architecte parisien Edouard François accompagné du bureau d'étude en Haute Qualité Environnementale (HQE) COTIB sous le contrôle étroit de l'aménageur de l'écoquartier par l'intermédiaire de ses Assistants à Maitrise d'Ouvrage (AMO) en architecture (Agence AKTIS) et en développement durable (bureau d'étude ENERTECH). Sa construction débute dès 2006 pour une livraison des premiers logements fin 2008 et l'arrivée de l'ensemble des locataires au printemps 2009. Il comprend 52 logements que le bailleur social décompose selon les seuils de plafonds de revenus qu'ils acceptent chez les locataires et par la même les prêts qu'ils induisent auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC)<sup>3</sup>. Ainsi, 34 logements couramment appelés « *sociaux* » par les praticiens sont issus du Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) dont 8 sont dédiés au relogement de locataires provenant des quartiers en renouvellement urbain. Puis 15 logements dits « *intermédiaires* » concernent le Prêt Locatif Social (PLS) tandis que 3 logements « *très sociaux* » sous-tendent le Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI). Autrement dit, le public visé par Le Pallium ne concerne pas les populations en grande précarité matérielle (PLAI) mais bien la classe moyenne (PLUS) voire supérieure (PLS) des locataires sociaux.

<sup>1</sup> Source : plans OPAC38, montage : [Renauld, 2012]

<sup>2</sup> Le bâtiment Le Pallium se situe plus précisément sur le lot B2 de l'îlot B délimité par les rues Henri Frenay, Simon Nora, Lazare Carnot, et André Maginot.

<sup>3</sup> Ainsi, selon les règles en vigueur lors de la construction du Pallium, le logement très social (PLAI) s'adresse à des locataires dont les plafonds de revenus sont inférieurs à 60% au logement social (PLUS) tandis que le logement intermédiaire (PLS) accepte des revenus équivalents à 130% celui du logement social (PLUS).

**Tableau 6 : Liste des principales innovations techniques du bâtiment Le Pallium argumentées pour des raisons écologiques**

	Principales innovations techniques	Fonctionnement	Argumentaire écologique
Dispositifs extérieurs	(1) Passerelles extérieures en bois brut	→ permet des logements traversant → éclaire naturellement les parties communes la journée → ne nécessite pas d'entretien	→ Confort d'été → Economies d'électricité → Economies de produits d'entretien
	(2) Façades végétalisées	→ rafraîchit l'air, protège du soleil	→ Confort d'été
	(3) Double-peau	→ isole par l'extérieur, coupe les ponts thermiques → n'utilise pas de PVC	→ Economies de chauffage → Energies renouvelables
	(4) Détecteurs de présence	→ allume et éteint automatiquement la lumière	→ Economies d'électricité
Dispositifs intérieurs	(5) Ventilation double-flux	→ insuffle de l'air chaud	→ Economies de chauffage
	(6) Fenêtres étanches à l'air et double-vitrage lame d'argon	→ réfléchit le rayonnement intérieur du logement → évite les fuites d'air	→ Economies de chauffage → Economies de chauffage
	(7) Sol en marmoléum	→ entretien sans eau → entretien sans produits détergents	→ Economies d'eau → Economies de produits d'entretien
	(8) Interrupteur coupeur de veille	→ éteint les appareils en veille	→ Economies d'électricité
	(9) Réducteur de débit	→ limite le débit d'eau sur le mitigeur	→ Economies d'eau

Sur le plan énergétique, le bâtiment Le Pallium s'inscrit dans le cadre étroit du programme européen CONCERTO au sein de l'écoquartier De Bonne dont les objectifs de consommation sont fixés à 42,5 kWh/m<sup>2</sup>/an pour le chauffage, 17 kWh/m<sup>2</sup>/an pour l'eau chaude sanitaire et à 10 kWh/m<sup>2</sup>/an pour l'électricité des espaces communs. A ce titre, il vise des performances énergétiques largement supérieures (40%) à celles issues de la Réglementation Thermique (RT) française de 2005<sup>1</sup>. Ce caractère écologique ambitieux se fonde alors sur un ensemble de dispositifs techniques particulièrement innovants (*Cf. supra* Tableau 6) – que ce soit dans les logements ou les espaces collectifs – et que nous décrivons ici au regard de leur situation spatiale, de leur mode de fonctionnement et de l'argumentaire environnemental qu'ils sous-tendent.

Ainsi, le bâtiment Le Pallium contient deux bâtiments distincts appelés A et B (*Cf. supra* Figure 8). Le premier fait 5 étages (5 logements par étage) et possède un attique en duplex. Sa façade côté rue est située à l'Est tandis que celle côté passerelle extérieure bois est à l'Ouest. Le second bâtiment fait 4 étages (5 logements par étage) mais possède une toiture végétalisée. Sa façade côté rue – et passerelle extérieure bois – est positionnée au sud alors que celle côté jardin intérieur est au nord et donne sur l'intérieur de l'écoquartier De Bonne, autrement dit sur le jardin des vallons et la cour d'honneur.

L'entrée commune se fait par le rez-de-chaussée du bâtiment A, qui dans son hall donne accès au local vélo – rattaché directement au local poubelle – ainsi qu'à l'ascenseur. A partir de cet ascenseur et de l'escalier de service il est possible d'accéder aux sous-sols (parking et caves) et de monter vers les passerelles en bois du bâtiment A. A la sortie de l'ascenseur dans les étages, un hall intérieur comprenant un sol en béton brut constitue un dispositif de transition couvert avant de rentrer sur la passerelle extérieure du bâtiment A par l'intermédiaire d'une porte vitrée. Cette passerelle (1) est

<sup>1</sup> A titre comparatif, la RT2000 vise 103 kWh/m<sup>2</sup>/an pour le chauffage, 32 kWh/m<sup>2</sup>/an pour l'eau chaude sanitaire et 15 kWh/m<sup>2</sup>/an pour l'électricité collective. Puis la RT2005 vise sur les cibles identiques respectivement 87 kWh/m<sup>2</sup>/an, 27 kWh/m<sup>2</sup>/an, et 12 kWh/m<sup>2</sup>/an.

entièrement fabriquée en châtaigner brut, qu'il s'agisse des lattes au sol ou des gardes corps également appelés ganivelles par les concepteurs. Elle longe le bâtiment A et passe ainsi devant les cuisines, les couloirs d'entrée des logements et plus rarement les chambres. En son extrémité, elle devient une terrasse privative affectée au logement contigu. En continuité de la passerelle du bâtiment A, il est ensuite possible d'accéder à celle du bâtiment B. Cette dernière se différencie par son sol en béton brut ainsi que par les terrasses privatives qui la séparent des logements. L'ensemble de ce dispositif extérieur de passerelles s'allie ensuite aux façades dont l'isolation par l'extérieur est assurée par un matériau écologique innovant appelé double-peau (3). Ce dispositif technique usuellement utilisé en toiture est une membrane souple synthétique mise au point par l'industriel Sika<sup>1</sup>. Il est composé uniquement de lais de polyuréthane thermo-soudés et apparaît pour ses concepteurs comme une alternative écologique au polychlorure de vinyle (PVC). Sur l'ensemble des passerelles extérieures, l'éclairage est assuré par l'intermédiaire de détecteurs de présence automatiques (4), y compris sur les terrasses privatives du bâtiment B.

**Photo 1 : La façade Ouest (à gauche) et Sud (à droite) du bâtiment Le Pallium<sup>2</sup>**



Tous les logements du bâtiment Le Pallium ont une morphologie traversante sur sa longueur ; un côté donne sur la passerelle tandis que l'autre est situé côté jardin intérieur (bâtiment B) ou côté rue (bâtiment A). Ainsi, lorsqu'on franchit la porte d'entrée, un premier espace est tout d'abord composé d'un couloir et de la cuisine puis le salon s'inscrit dans la continuité (ouverture visuelle) jusqu'à la grande baie vitrée coulissante vers le jardin intérieur (bâtiment B). Parallèlement, l'espace de nuit est composé d'une ou plusieurs chambres autour desquelles s'articulent à l'aveugle la salle de bain ainsi que les toilettes conçues sans évier. Plusieurs rangements fonctionnels sont prévus dans les chambres (buanderie coulissante) ainsi que sur l'espace intermédiaire (placards) entre le salon et la cuisine.

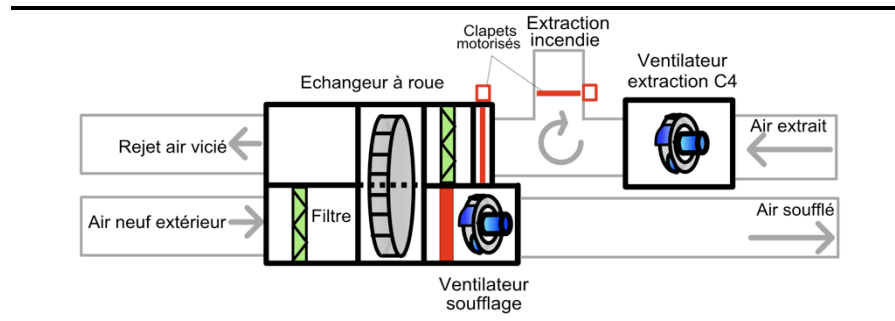
Le sol des logements est composé d'un matériau écologique spécifique appelé marmoléum (7). Issu de la famille des sols de type linoléum, ce revêtement proche en apparence du lino PVC est fabriqué à partir d'huile de lin, de farine de bois, de jute, de résines, de calcaire et de pigments minéraux. Son argumentaire écologique se décline d'une part par les faibles émissions de Composés Organiques Volatiles (COV) ou de produits toxiques prévus au cours de sa durée de vie et d'autre part par son caractère autonettoyant. En effet, ses propriétés antibactériennes et antistatiques sous-tendent un

<sup>1</sup> Sika est un groupe suisse fondé en 1910. Il est actuellement présent à l'échelle internationale avec 13 000 salariés implantés dans 74 pays et se positionne sur le marché de l'étanchéité, du collage et de l'insonorisation dans le bâtiment.

<sup>2</sup> Source : Photos [Renauld, 2012]

fonctionnement permettant conjointement des économies d'eau et de produits détergents lors du nettoyage par l'utilisateur.

**Figure 9 : Schéma de fonctionnement de la ventilation double-flux à roue sur le bâtiment Le Pallium<sup>1</sup>**



Concernant le chauffage, un thermostat électronique indiquant la température souhaitée est tout d'abord dédié à chaque pièce (chambres, salon, cuisine) afin de piloter les corps de chauffe et d'ajuster le fonctionnement collectif de la chaufferie. En revanche, le radiateur de la salle de bain est autonome et son réglage strictement manuel. Puis une ventilation double flux (5) extrait ensuite l'air vicié de la salle de bain, des toilettes et de la cuisine par l'intermédiaire de bouches auto-réglables à débit variable et insuffle l'air extérieur préchauffé dans chaque pièce de vie (séjour : 60 m<sup>3</sup>/h et chambres : 30m<sup>3</sup>/h). Son système de préchauffage fonctionne alors sur une centrale collective de traitement d'air située au dernier niveau du bâtiment (Cf. *supra* Figure 9). Dans cette centrale, l'air entrant est tout d'abord filtré (premier filtre à poussière puis second à manche à air) et ensuite réchauffé par l'air extrait au sein d'un échangeur rotatif composé d'alvéoles. La différence de charges entre les deux mouvements d'air tend à être maintenue par la présence de ventilateurs de part et d'autre de l'échangeur. Enfin, le système de chauffage se caractérise par une isolation renforcée du logement au niveau des fenêtres, que ce soit par l'étanchéité à l'air sur les jointures ou par les doubles vitrages à lame d'argon (6). A ce titre, la présence d'un gaz rare à défaut d'air entre les deux vitrages renforce la réflexion infra-rouge en grande longueur d'ondes (objets ordinaires du logement) et limite ainsi les pertes de chaleur produites par le rayonnement de la grande masse du logement.

Concernant les équipements techniques plus spécifiques, chaque cuisine est ensuite dotée d'un réducteur de débit également appelé mélangeur air-eau (9). Son principe de fonctionnement est basé sur une dépression de l'eau par effet Venturi provoquant une aspiration d'air, c'est-à-dire une mise en pression identique d'un mélange air-eau. Autrement dit, l'eau provenant du robinet voit sa vitesse accélérée face au rétrécissement de sa zone de circulation et par conséquent provoque une forte dépression – c'est-à-dire ici un appel d'air – par effet Venturi. Le débit est ainsi limité à 4 litres par minute mais le pouvoir mouillant du mitigeur est conservé.

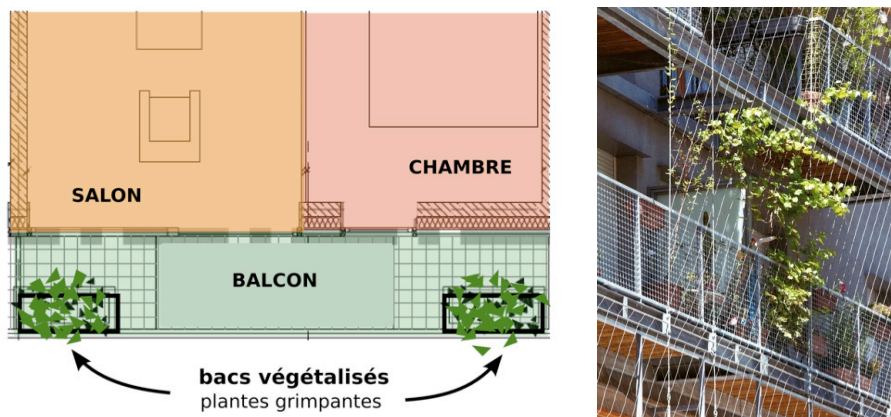
Enfin, tous les salons des logements du bâtiment Le Pallium sont ensuite équipés d'un interrupteur coupeur de veille (8). Situé en bordure de l'interrupteur dédié au plafonnier, son utilisation provoque la coupure d'une des trois prises situées dans la pièce à l'endroit même où les concepteurs ont imaginé l'emplacement de la télévision ainsi que ses appareils connexes (box, dvd, magnétoscope, etc.).

Sur ses parties privatives, les logements du bâtiment A possèdent un balcon côté rue dans la continuité des portes fenêtres du salon. Son sol est composé de lattes de bois adjacentes ainsi que d'un support métallique grillagé (Cf. *supra* Figure 10). Aux deux coins extérieurs du balcon sont installés des pots

<sup>1</sup> Source : [Enertech, 2011]

qui accueillent du lierre et des plants de vigne (2). Le système d'arrosage est automatique et fonctionne par l'intermédiaire d'un tuyau fin (goutte-à-goutte) directement relié en réseau aux plantations. Il est demandé aux habitants de ne pas arroser eux-mêmes les jardinières et de laisser libre l'accès au balcon lors de l'entretien annuel. Puis des filets métalliques (type croisillons acier-inox) sous la forme de bandes verticales sur toute la hauteur du bâti font office de tuteur afin de soutenir la croissance des plantations grimpantes et de permettre ainsi le développement d'une façade végétalisée. Sa présence vise le confort thermique d'été des logements dans l'objectif de limiter les risques élevés de surchauffe contingents aux dispositifs spécifiques d'isolation du bâtiment décrits précédemment (fenêtres à lame d'argon, double peau, étanchéité à l'air). Plus précisément, l'argumentaire écologique se fonde à la fois sur la capacité d'absorption du rayonnement solaire par photosynthèse des végétaux mais également sur le mécanisme d'évapotranspiration. En effet, dans leur cycle de croissance, les feuilles vertes transpirent et par là même provoque localement divers phénomènes d'évaporation, c'est-à-dire de climatisation en raison de l'énergie nécessaire au changement d'état de l'eau liquide en air humide.

**Figure 10 : Situation de la façade végétalisée sur les balcons du bâtiment A <sup>1</sup>**



Ensuite, sur le bâtiment B, les logements ne possèdent pas de balcons côté jardin intérieur – autrement dit dans la continuité du salon – mais une terrasse privative à proximité de porte d'entrée entre la passerelle extérieure en bois et la façade double peau (Cf. *supra* Figure 8). Ainsi, lorsqu'on marche sur la passerelle du bâtiment B pour rentrer dans les logements, on franchit tout d'abord un portillon de faible hauteur sans verrou qui donne directement sur la terrasse composée d'un sol en lattes et des garde-corps en ganivelles de châtaigner. Une fois la terrasse traversée, la porte d'entrée donne alors accès à l'intérieur du logement. De part et d'autre des terrasses se situent ensuite des arbres bosquets de type *Gleditsia Tricanthos* plantés au rez-de-chaussée et qui viennent s'épanouir jusqu'aux premiers étages du bâtiment B. Ils visent le rafraîchissement de la façade sud par le filtrage des rayons solaire et l'évapotranspiration des végétaux.

<sup>1</sup> Source : plans OPAC38 et montage personnel.

### 2.1.1. Justification

Nous avons donc choisi le bâtiment Le Pallium de l'écoquartier De Bonne à Grenoble pour mener notre enquête sur les modes d'appropriation des innovations techniques écologiques par les habitants. Ce choix de terrain se fonde sur quatre raisons principales que nous argumentons ici à la fois au regard de la pertinence méthodologique des données qu'il nous est possible de recueillir mais également de leur potentiel de diffusion en dehors des frontières strictement universitaires<sup>1</sup>.

Tout d'abord, le bâtiment Le Pallium se situe conjointement dans l'écoquartier français « *exemplaire* » (MEEDDAT) et dans son périmètre plus étroit engagé dans le programme européen Concerto. Son architecte, de renommée internationale, est une figure célèbre de l'architecture écologique innovante<sup>2</sup> à qui l'on doit notamment la « *Tower-Flower* » de dix étages au sein du quartier de porte d'Asnières à Paris. Sa construction a de surcroît suscité une forte attraction de l'appareil médiatique, que ce soit dans les livres d'art, les expositions, les revues spécialisées en environnement ou encore la presse grand public<sup>3</sup>. A ce titre, le bâtiment nous apparaît particulièrement représentatif de l'innovation architecturale écologique érigée en modèle par les professionnels et la sphère politico-médiatique. Autrement dit, il possède dans l'imaginaire collectif des praticiens une forte dimension symbolique sur laquelle nos résultats de recherche pourront s'appuyer par la suite pour être appropriés et diffusés au sein des acteurs opérationnels.

Ensuite, le bâtiment Le Pallium comprend un nombre important de dispositifs techniques et architecturaux innovants dont la justification décline l'argumentaire écologique usuel sur les thèmes du confort d'été, des économies de chauffage, d'eau, d'électricité ou encore de produits d'entretien. Il possède à la fois les innovations issues de l'ingénierie environnementale présentes dans tous les projets de construction de l'écoquartier De Bonne (ventilation double-flux, isolation par l'extérieur, étanchéité à l'air, interrupteur coupeur de veille, réducteurs de débits) mais également celles inscrites dans la mouvance de l'architecture écologique contemporaine (façade végétalisée, double-peau, sol en marmoléum, passerelles extérieures en bois brut). En ce sens, il nous semble représentatif des innovations techniques induites par la pression environnementale au sein des modes de production ordinaires de logements.

Puis le bâtiment Le Pallium appartient à la première vague de livraison de logements de l'écoquartier De Bonne (fin 2008) dont nous avons rappelé la précocité à l'échelle française. Ainsi, quel que soit le logement concerné, une année sépare au minimum l'investigation sur le terrain de la remise des clés initiale aux locataires. Nous pensons à ce titre que les pratiques des habitants lors de notre période d'enquête (automne 2010 – printemps 2011) sont suffisamment stabilisées et régulières pour être exploitables.

Enfin, le bâtiment accueille une population de locataires sociaux dont la présence n'est pas marginale mais prégnante au sein des écoquartiers français (entre 30 et 40% des habitants)<sup>4</sup>. Le mode de répartition des logements orienté vers les PLUS et PLS au sein du Pallium offre un échantillon de

---

<sup>1</sup> Ce potentiel de diffusion s'inscrit également dans stratégie scientifique au sens où les résultats eux-mêmes deviennent un nouveau terrain une fois confronté aux praticiens. A titre d'exemple, l'exposition de mes travaux au sein du ministère de l'Ecologie (juin 2011) ou à l'OPAC38 (septembre 2011) m'a permis de recueillir des données pertinentes sur le problème que pose leur réception aux praticiens et acteurs politiques.

<sup>2</sup> Comme en témoignent – au delà de sa revue de presse – ses enseignements au sein de la prestigieuse Architectural Association de Londres et l'entrée de ses œuvres dans les collections permanentes du Centre Pompidou.

<sup>3</sup> On notera à titre d'exemple le dossier spécifique sur le bâtiment Le Pallium dans l'illustre revue internationale d'architecture *C3* (N°317, p. 84) ainsi que sa présence au sein de l'exposition *vers de nouveaux logements sociaux* dans la Cité de l'architecture à Paris (printemps 2010).

<sup>4</sup> Ainsi, les logements sociaux représentent 32,5% des logements de l'écoquartier Ginko à Bordeaux, 32% de l'écoquartier Bottière-Chénaie à Nantes, et 35% de l'écoquartier De Bonne à Grenoble.



population représentatif non pas des groupes sociaux en grande précarité mais du commun des locataires conventionnés avec un bailleur social dans les écoquartiers. Puis en dernier point, le choix d'enquêter sur un bâtiment de logements sociaux nous a paru pertinent dans le but de mettre en perspective lors de notre conclusion générale les résultats de recherche avec l'histoire de l'habitat social marquée par la crise du logement à la seconde guerre mondiale et l'avènement de l'urbanisme moderne des grands ensembles.

## **2.2. Les protocoles d'enquête mobilisés**

### **2.2.1. Les entretiens d'explicitation**

Notre protocole d'enquête est construit de manière à saisir les conditions de mobilisation des innovations techniques écologiques (*Cf. supra* Tableau 6) dans la vie quotidienne des habitants du bâtiment Le Pallium après un an de mise en service. Nous avons choisi deux méthodes d'investigation – l'entretien et l'observation directe in situ – dont nous décrivons ici à la fois l'intérêt et les limites scientifiques mais également le mode de déroulement.

Ainsi, en premier lieu, l'utilisation des entretiens en sciences sociales renvoie à plusieurs limites bien identifiées par H. Raymond [2001] dans *paroles d'habitants : une méthode d'analyse* puis analysées par A. Blanchet et A. Gotman [1992] dans *l'enquête et ses méthodes : l'entretien* dont nous rappelons ici les deux caractéristiques principales. Premièrement, l'entretien est un discours non pas constitué mais produit, c'est-à-dire construit progressivement par l'habitant en parlant. A ce titre, il met en scène les pratiques sociales et expériences cognitives selon un registre de type déclaratif qui mobilise non pas ce qui règle l'action ou l'expérience sociale elle-même (savoir-faire) mais sa mise en récit (savoir-dire). Autrement dit, le type de règles sociales qui en régit la structuration et la construction (le savoir-dire) relève d'un autre monde et d'un autre apprentissage que celui des pratiques sociales et de la mobilisation des objets dans la vie quotidienne. Deuxièmement, l'entretien ne pose pas seulement le problème de la traduction dans le passage du monde de la pratique (savoir-faire) à celui du discours (savoir-dire), mais également celui de l'occultation que sous-tendent les règles d'usage dans la situation d'entretien. En effet, discuter avec un jeune étudiant lyonnais dans son salon sous-tend des règles d'usage bien spécifiques, qui interdisent à l'habitant de tout formuler, de tout expliciter, de tout dire. La situation constitue une seconde limite au dévoilement des pratiques et des expériences sociales des habitants visé par notre enquête. En revanche, l'investigation par entretien porte un intérêt scientifique tout particulier au regard de la liberté qu'il laisse à l'habitant pour mettre en récit lui-même ses propres pratiques et expériences cognitives. Elle offre ainsi aux personnes interrogées non seulement le choix du langage et de ses régimes axiologiques, mais également la possibilité de se contredire et de se compléter au fil des discussions.

Notre investigation par entretien au sein du bâtiment Le Pallium se déroule entre septembre 2010 et mars 2011. Elle est menée par foyer, c'est-à-dire en présence d'un ou plusieurs habitants du même logement<sup>1</sup>, en raison de l'impossibilité pratique dans notre posture d'enquêteur d'imposer un échange en dehors du contrôle social familial. Puis de manière à recueillir les discours des habitants sur l'ensemble des innovations techniques caractéristiques de chaque bâtiment, nous tentons de répartir

---

<sup>1</sup> Sur les 16 entretiens menés, 11 ont été menés avec des habitants seuls et 5 en coprésence du couple.

nos investigations selon la situation spatiale du logement concerné (*Cf. infra* Tableau 7). Ainsi, 9 entretiens sont réalisés sur le bâtiment A et 7 sur le bâtiment B pour un total de 16 foyers enquêtés.

**Tableau 7 : Nombre de foyers enquêtés selon leur situation spatiale au sein du Pallium**

Etages	Bâtiment A	Bâtiment B
1	3 foyers	2 foyers
2	2 foyers	-
3	1 foyer	3 foyers
4	1 foyer	2 foyers
<b>Attiques</b>	2 foyers	
<b>TOTAL</b>	<b>9 foyers</b>	<b>7 foyers</b>

Chaque entretien se déroule alors selon 3 phases bien distinctes. La première phase est tout d'abord dédiée à la conversation et vise à obtenir la confiance du locataire. Elle est réalisée suite à un premier contact que nous avons majoritairement mené au porte-à-porte et plus marginalement par téléphone. La posture d'étudiant ainsi que les formules naïves y sont privilégiées afin d'essayer de rompre la défiance initiale et d'obtenir des crédits de bonnes intentions nécessaires à notre posture scientifique. A ce titre, les premiers échanges sont divers et ne contiennent d'intérêt que par le climat relationnel qu'ils fabriquent dans la sociabilité. En fin de conversation, il est donc proposé à l'habitant de prolonger la discussion de manière plus approfondie et de convenir – s'il le souhaite – d'un prochain rendez-vous. A ce stade, bien qu'une dizaine de refus aient été essayés, 16 foyers acceptent de se rendre disponibles et de continuer les premiers échanges engagés.

Dans la seconde phase, l'entretien est systématiquement enregistré et se déroule généralement dans le salon, que ce soit sur le canapé ou sur une chaise autour de la table haute. Un jus de fruit, thé à la menthe, ou café est bien souvent offert et partagé lors de sa durée qui varie entre 30 minutes et 2 heures selon les cas. L'objectif de cet entretien est de recueillir les différentes pratiques et perceptions sociales que les locataires associent dans leur discours aux innovations techniques du logement et du bâtiment (*Cf. supra* Tableau 6). A ce titre, l'entretien se restreint à orienter l'échange sur les objets innovants afin de les introduire au cœur de la production de discours chez l'habitant<sup>1</sup>. De plus, cette orientation permet de préserver pour la fin de l'entretien les dispositifs qui sous-tendent le dévoilement de mondes potentiellement plus intimes<sup>2</sup>. Puis dans la production de discours sur les objets techniques, nous laissons parler l'habitant sans lui couper la parole. Nous soutenons ses formulations et manifestons de l'intérêt pour sa confiance. Lors des silences, nous répétons ses derniers mots prononcés sous forme exclamative ou interrogative et nous nous attachons au courant de sa pensée<sup>3</sup>. Enfin, lorsqu'il éprouve une gêne manifeste dans nos relances ou lorsqu'il élude certaines pratiques, nous n'insistons pas et tentons de revenir au plus vite à la discussion précédente.

<sup>1</sup> Cette orientation peut se réaliser directement en invitant explicitement l'habitant à mettre en scène ses pratiques (exemple : « Et sinon, la passerelle, comment ça se passe à l'usage ? ») mais également indirectement par une question plus naïve (exemple : « Et ce sol, là c'est vous qui l'avez posé ou il était déjà là avant ? »)

<sup>2</sup> Cette démarche est née de l'expérience des premiers échanges sur laquelle nous avons construit une hiérarchie temporelle des objets et réajuster notre grille d'entretien initiale. La grille que nous avons utilisée est sommairement construite à partir de la liste des principaux dispositifs techniques innovants du bâtiment et du logement. En ce sens, il nous a été possible de cocher au fil de l'entretien les objets déjà abordés et d'orienter ainsi l'échange vers les dispositifs manquants.

<sup>3</sup> Notons que ces quelques règles de conduites d'entretien qui visent la non-intervention de l'enquêteur sont certes soutenues par plusieurs chercheurs comme H. Raymond dans *Paroles d'habitants* [2001a] ou Pagès dans *l'orientation non directive en psychothérapie et en psychologie sociale* [1965] mais leur efficacité renvoient à des thèses particulièrement contradictoires au sein du débat scientifique comme le résume Rogers dans *The non directive method as a technique for social research* [1945].

La troisième phase (entre 5 et 30 minutes) débute ensuite lorsque nous coupons l'enregistreur. Nous signalons alors la fin de l'entretien et remercions vivement la personne interrogée pour ses témoignages. Néanmoins, nous continuons la discussion dans la mesure où la disponibilité de l'habitant le permet. En effet, nous cherchons d'une part à obtenir son discours sur les objets étudiés en phase enregistrée (gêne, peur du micro, défiance patente) et d'autre part à compléter ceux pour lesquels le fil de la discussion précédente a rendu difficile tout approfondissement ou relance. En fin d'entretien, nous saluons alors les habitants, les remercions vivement, et retranscrivons au plus vite sur notre carnet de bord les différentes données qu'il nous a été possible de mémoriser tels que le contenu des échanges informels, la disposition spatiale du logement ou encore les bricolages effectués.

### **2.2.1. L'observation directe in-situ**

En second lieu, l'observation directe in situ est une méthode pertinente dans la mesure où elle constate les pratiques sociales non pas dans la production du discours – dont nous avons décrit les limites – mais directement dans l'action, c'est-à-dire au plus près de la mobilisation réelle des objets dans la vie quotidienne des habitants. De plus, elle permet de noter avec précision (photo, description) les modifications et bricolages pérennes effectués par les habitants dans leurs environnements techniques. En revanche, elle contient deux limites principales qui rendent souvent difficile sa mise en place effective en sciences sociales. Tout d'abord, elle tend à modifier la situation observée lorsque l'observateur s'y introduit. En effet, la présence d'un tiers modifie potentiellement le rapport au monde de l'habitant et par la même ce qui règle ses pratiques. En ce sens, l'observation n'est exploitable scientifiquement que dans la mesure où la situation de l'observateur assure sa discrétion voire son effacement. A ce titre, elle ne permet pas de tout observer, en tout lieu et à tout moment. Enfin, la méthode d'observation s'intéresse exclusivement au déroulement du rapport aux autres et aux objets dans la vie quotidienne. Autrement dit, elle n'est pas en mesure de recueillir la manière dont les habitants qualifient implicitement la situation en terme symbolique (objet sale, propre, usé, joli, etc.). Elle vise exclusivement à décrire les pratiques et non les expériences cognitives (représentations collectives, imaginaires sociaux) qui les accompagnent.

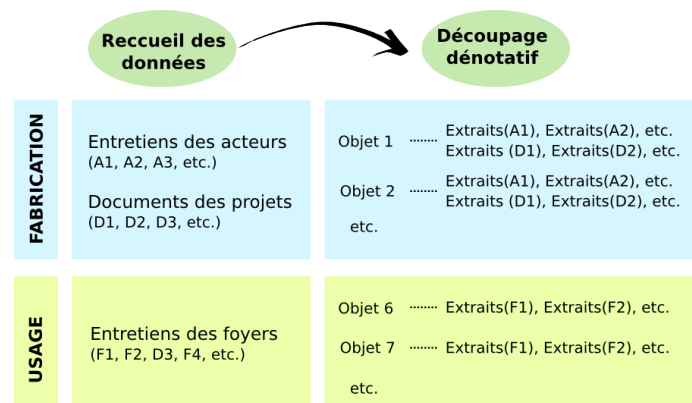
L'observation de la vie sociale dans le bâtiment Le Pallium se déroule pendant une semaine en octobre 2010. Grâce à des contacts à Grenoble, nous investissons un appartement situé rue André Maginot précisément en face du système de passerelles extérieures du bâtiment B. Cette position stratégique nous permet alors d'observer (sans être intrusif dans la vie privée) les activités sociales sur la passerelle extérieure, telles que les lieux de sociabilité ou encore les pratiques de nettoyage. Notre protocole d'observation est ensuite construit de manière à focaliser nos temps d'attention sur les emplois du temps urbain usuels rythmés schématiquement par le travail et l'école la semaine puis les loisirs (courses, divertissement, réception d'invités, etc.) le week-end. Ainsi, nous concentrons nos prises de note sur les créneaux horaires suivants. Du lundi ou vendredi, nous sommes attentifs le matin de 7h à 9h, l'après midi de 15h à 17h et le soir de 20h à 23h ; puis le week-end sur des temps plus continus avec le déjeuner de 12h à 14h, l'après-midi de 14h à 18h et la soirée de 18h à minuit. Nous restituons alors chaque phase d'observation par prises de notes et utilisons rarement les prises photographiques qui exigent de quitter l'appartement et de descendre directement sur la rue Maginot à proximité du bâtiment.

### 3. Modes de constitution des corpus et règles d'exploitation

#### 3.1. Le découpage des entretiens et la constitution des corpus

En préalable à l'exploitation, l'ensemble des entretiens réalisés (*Cf. supra* §1.2.2 et §2.2.1) est retranscrit ce qui occulte certes les gestes et mimiques dont nous sommes témoins mais permet de traduire par la ponctuation le rythme ainsi que les différentes intonations des personnes interrogées. Afin d'extraire de ces entretiens les conditions de mobilisation des objets techniques innovants tels qu'ils apparaissent sous forme de récits par les fabricants et usagers<sup>1</sup>, nous tentons de choisir une méthode d'analyse adaptée. A ce titre, nous écartons le découpage des discours de type phénoménologique qui consisterait à organiser le contenu des séquences sur un mode thématique. Par conséquent, nous n'utilisons pas la topo-analyse ou poétique de l'espace [Bachelard, 1957] dont le découpage met en relation des éléments thématiques de type spatio-symbolique (le chez soi, la maison, l'intérieur, le cocon, etc.) avec des éléments de discours de type pratico-symbolique (se reposer, rêver, jouer, etc.). En effet, si cette approche connotative est pertinente pour établir des liens entre les imaginaires collectifs (le bien, le propre, l'intime, etc.) et les discours, elle ne permet pas de rendre compte des conditions d'utilisation des objets telle qu'elles émergent dans la production des récits.

Figure 11 : Un mode de découpage de type dénотatif<sup>2</sup>



Nous privilégions donc une analyse de type dénотative du langage dont nous empruntons les fondements méthodologiques aux travaux ethnologiques de C. Lévi-Strauss sur le totémisme<sup>3</sup>. Dans ce cadre, la production de discours est mise en relation non pas avec un système connotatif (les symboles, les imaginaires sociaux, les représentations collectives, les normes, etc.) qui la caractérise mais avec le système dénотatif (les objets, les éléments matériels, la technique) qu'elle sous-tend. Autrement dit, l'analyse dénотative cherche à identifier au sein des descriptions symboliques des récits les différents objets techniques implicitement ou explicitement mobilisés.

Ainsi, une fois cette règle établie, le découpage systématique de nos entretiens permet de constituer deux corpus (l'un pour la fabrication, l'autre pour l'usage) au sein duquel nous associons à chaque

<sup>1</sup> Nous rappelons que dans le cas des entretiens de la fabrication, ces conditions de mobilisation des objets sont imaginées par les acteurs tandis que dans le cas de l'usage, c'est les habitants eux-mêmes qui en forment les récits.

<sup>2</sup> [Renauld, 2012]

<sup>3</sup> *Cf.* [Lévi-Strauss, 1952 : 15 et 18] : « Il se trouve que dans certaines sociétés, une tendance très générale à postuler des rapports intimes entre l'homme et les êtres naturels, est mise à profit pour qualifier concrètement des classes de parents ou supposés tels (...). La connexion entre le rapport de l'homme à la nature et la caractérisation des groupes sociaux, que Boas estime arbitraire et contingente, ne semble telle que parce que la liaison réelle entre les deux ordres est indirecte et qu'elle passe par l'esprit. Celui-ci postule une homologie, non pas tellement au sein du système dénотatif, mais entre les écarts différentiels qui existent d'une part entre l'espèce x et l'espèce y et d'autre part entre le clan a et le clan b. »

innovation technique des écoquartiers l'ensemble des descriptions qui mettent en scène son utilisation (Cf. *supra* Figure 11). Autrement dit, dans le cas de notre corpus sur l'usage, chaque objet de l'habitat écologique est mis en relation avec tous les extraits de chaque entretien qui racontent sa mobilisation dans la vie quotidienne. Puis sur le même registre, dans le cas de notre corpus sur la fabrication, chaque dispositif écologique de chaque écoquartier est accompagné de l'ensemble des récits des acteurs (entretiens, documents des projets) qui sous-tendent son utilisation par les usagers.

### 3.2. Les règles d'exploitation du corpus sur l'usage

	Objet technique et environnements associés	Situation spatiale ou temporelle	Récit des pratiques ou perceptions
EXPLOITATION	plantes	pas devant chez moi, de l'extérieur, quand ça fleurit	joli, pas mal
	Façade végétalisée araignées, petites bêtes, guêpes	sur mon balcon, quand on mange	dangereux obligé de mettre des insecticides
	limaces	contre mon pot	super crade
EXTRAIT CORPUS	E : « Et vous trouvez que c'est comment au quotidien d'avoir cette végétalisation ? »		
	Mme : « Ben moi les plantes je trouve ça joli, mais tant que c'est pas devant chez moi ! (rire) non, de l'extérieur c'est pas mal, c'est joli quand ça fleurit un peu mais par contre moi j'ai pas trop envie d'avoir les araignées et les petites bêtes sur mon balcon, quoi ! Et puis les guêpes l'été, je trouve ça plutôt dangereux surtout quand on mange dehors... »		
	E : « Ah oui ? » Mme : « l'an dernier j'ai été obligé de mettre des produits vous savez des sortes d'insecticides parce que j'avais des petites bêtes près des feuilles, j'avais même des limaces contre mon pot donc c'est pour vous dire, ça faisait vraiment super crade. Mais moi ça va encore de mon côté ça n'a pas trop poussé. »		

Tableau 8 : Exemple d'exploitation du corpus sur l'usage<sup>1</sup>

L'exploitation de notre corpus sur l'usage a pour but d'associer pour chaque objet technique non seulement les récits afférents aux pratiques et perceptions sociales qu'il sous-tend mais également ses récurrences au regard du nombre de foyers concernés. Cette démarche se heurte alors à trois difficultés méthodologiques qu'il nous faut détailler et surmonter.

Tout d'abord, les récits que les habitants produisent sur le même objet sont souvent nombreux et multiples. En effet, les entretiens ne sont pas linéaires et il est récurrent que la personne interrogée modifie au fil du temps sa version des faits exposées initialement voire la contredise entièrement au final. Dans ce cas, entre deux récits contradictoires données à des temps différents par le même usager, nous décidons de retenir uniquement celui qui se situe au plus près de la fin de la troisième phase de l'entretien. Par exemple, lorsqu'un habitant nous dit qu'il entretient régulièrement les bouches de la ventilation double-flux lors de ses premiers récits puis nous confie l'inverse un peu plus tard, nous considérons sa première version comme caduque. Cette règle que nous nous sommes fixés se fonde sur deux indices principaux : le premier relève du rapport de confiance avec l'enquêteur qui règle la production du discours de l'enquêté et dont nous constatons sur l'ensemble des investigations une tendance nette à la croissance au fil de l'entretien ; puis le second s'appuie sur la mobilisation de la

<sup>1</sup> Source : [Renauld, 2012]

mémoire de l'enquêté dans la construction de ses récits et qui nous semble facilitée dans des conditions d'échanges plus avancées.

Ensuite, la description des pratiques ainsi que des perceptions qui mobilisent le même objet pour un habitant apparaît dans différents degrés de récurrence. Ainsi, une personne interrogée peut reformuler à plusieurs occasions le fait que les lattes sur la passerelle sont particulièrement « sales » et ne qualifier le bois d' « usé » sur les ganivelles qu'à une reprise. Dans ce cas, nous ne réalisons aucun calcul d'occurrence dans notre exploitation. Nous ne retenons des discours que les conditions de mobilisation des objets que les récits sous-tendent au moins une fois et sans contradiction ultérieure.

Une fois ces premières règles posées, nous sommes donc en mesure d'associer pour chaque dispositif technique ses conditions d'utilisation (pratiques et perceptions) mise en scène par chaque foyer enquêté. Pour illustrer, prenons le cas du récit d'un habitant que notre corpus met en relation avec l'objet technique « façade végétalisée » qui comprend les pots, les tuteurs métalliques, puis les environnements végétaux et animaux qui l'accompagnent (Cf. *supra* Tableau 8). Dans cet extrait, nous réalisons tout d'abord une première réduction en surlignant en jaune les objets techniques<sup>1</sup>, en vert les situations temporelles et spatiales dans lesquelles le récit les situe, puis en violet les scènes de perception ou d'action. Lorsque ces trois éléments du discours sont identifiées (objets, situations, récits), nous les mettons en relation au regard du sens que sous-tend la syntaxe des phrases. Ainsi, sur cet extrait, nous concluons par exemple que dans le récit, les plantes de la façade végétalisée sont perçues comme jolies mais uniquement lorsqu'elles se situent en dehors du balcon et lorsqu'elles fleurissent. Puis les petites bêtes, araignées et guêpes sont vécues comme dangereuses dès lors que l'habitant les trouve sur son balcon et de surcroît lorsqu'il s'y installe pour prendre son repas, ce qui dans la pratique le conduit à déposer des produits insecticides sur les feuilles. Enfin, la présence des limaces à proximité du pot de végétalisation est qualifiée de sale.

Cet exercice permet de comprendre la manière dont nous transformons pour chaque foyer et sur chaque objet les extraits de notre corpus en tableaux à trois entrées : le système dénotatif (les objets), les situations spatiales et temporelles mises en scène dans le récit, puis les pratiques et perceptions des habitants associées.

A partir de ce premier travail, nous sommes donc en mesure de calculer les récurrences des pratiques et perceptions sur un objet dans une situation donnée entre les foyers concernés du bâtiment. Nous présentons alors nos résultats sous la forme de tableaux (troisième partie) dont nous donnons ici quelques éléments de lecture à partir du cas des arbres bosquets du bâtiment A contigus à la passerelle extérieure (Cf. *infra* Tableau 9). Ainsi, nous indiquons tout d'abord dans le titre le nombre de foyers distincts concernés par l'exposition des résultats, c'est-à-dire le nombre de foyers sur lesquels notre enquête a permis de déduire des conditions d'utilisation. Par exemple, pour les arbres bosquets, nous précisons que les résultats sont présentés sur 4 foyers distincts. Cela signifie que sur l'ensemble des foyers enquêtés, que ce soit par la méthode d'entretien ou d'observation directe, les différentes pratiques et perceptions sociales qu'il nous a été possible d'identifier sur les arbres bosquets correspondent à celles de 4 foyers différents. Ce chiffre s'explique alors d'un côté par la situation spatiale du dispositif qui ne concerne ici que quelques foyers des premiers étages du bâtiment A et de l'autre par le déroulement de l'entretien qui n'a pas nécessairement réuni les conditions de production de récits sur son utilisation. Ensuite, le tableau montre en fonction de la situation temporelle et spatiale de l'objet les différentes pratiques et perceptions des habitants que l'exploitation de notre corpus

---

<sup>1</sup> Dans notre exemple, les objets techniques apparaissent explicitement mais nous rappelons que ce n'est pas le système connotatif de l'espace que nous cherchons identifier, mais le système dénotatif qui sous-tend le discours.

permet d'identifier. Nous indiquons<sup>1</sup> alors sur chacune d'entre elles le nombre de récurrences constatées entre tous les foyers concernés. A ce titre, un foyer peut donc exprimer plusieurs pratiques et perceptions non contradictoires sur le même dispositif dans une situation donnée. Cependant, lorsque le cumul du nombre de foyers associé à chaque pratique dans une situation particulière correspond précisément au nombre de foyers indiqués dans le titre du tableau, cela signifie que chaque pratique renvoie à l'utilisation d'un foyer unique et distinct.

**Tableau 9 : Exemple de présentation de nos résultats : le cas des arbres bosquets contigus à la passerelle extérieure (sur 4 foyers)**

Situations	Pratiques	Perceptions
Bosquets à l'extérieur de la terrasse	-	- feuilles = ombre l'été, filtre à la vue <b>(2 foyers)</b> - racines = dangereuses pour les fondations du bâtiment <b>(2 foyers)</b>
Bosquets sur la terrasse	- balayer les feuilles mortes <b>(3 foyers)</b> - couper les branches qui pénètrent sur la terrasse <b>(1 foyer)</b>	- feuilles mortes = sale <b>(4 foyers)</b> - limaces = sale <b>(4 foyers)</b>
Bosquets à proximité de la porte d'entrée	- balayer les feuilles mortes <b>(3 foyers)</b> - utilisation d'anti-limace <b>(2 foyers)</b> - limaces enlevée à la main autour de la porte d'entrée <b>(1 foyer)</b> - garder la porte d'entrée bien fermée <b>(2 foyers)</b>	- limaces = sale <b>(3 foyers)</b> - feuilles mortes = sale <b>(3 foyers)</b>

### 3.3. Les règles d'exploitation du corpus sur la fabrication

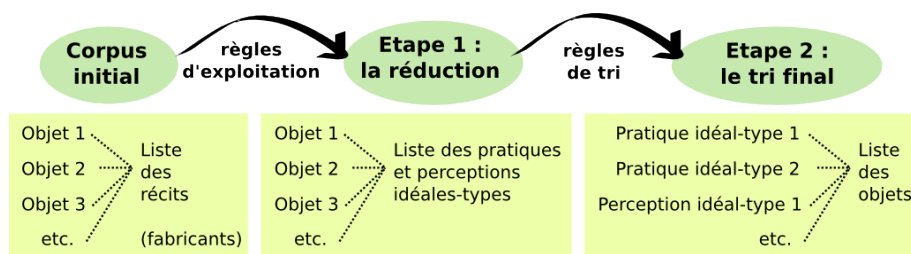
L'exploitation de notre corpus sur la fabrication a pour but de déterminer l'utilisateur idéal-type tel qu'il est représenté dans les écoquartiers par les fabricants d'une part sur l'espace public (types d'activités, modes de sociabilité) et d'autre part sur l'espace privé (mode d'habiter). Elle se fonde sur deux étapes principales (Cf. *infra* Figure 12) dont nous détaillons ici les difficultés méthodologiques rencontrées ainsi que les leviers mobilisés.

Ainsi, une première étape consiste à définir sur chaque innovation technique intégrée au corpus ses conditions d'utilisation idéales-type telles qu'elles sont imaginées par les fabricants. Autrement dit, il s'agit de partir des récits sélectionnés de définir sur chaque innovation technique une liste des pratiques et perceptions sociales associées. A ce stade, les récits des acteurs (entretiens, documents) sont nombreux, discontinus et pluriels. Ils s'articulent souvent dans des registres de langage différents dont les contenus peuvent s'avérer parfois contradictoires. Par exemple, un paysagiste peut mettre en scène l'utilisateur autour d'un bassin à plusieurs reprises lors de l'entretien. Il affine son propos, le complète, le modifie éventuellement et parfois même le contraire. De même, certaines pratiques imaginées par la collectivité dans le parc d'un projet ne trouvent pas nécessairement un écho dans la figure de l'utilisateur du paysagiste. En ce sens, afin de réduire sur chaque innovation technique l'ensemble de ces récits en synthèse, nous posons trois règles d'exploitation principales. Tout d'abord,

<sup>1</sup> Cette indication est précisée lorsqu'elle sert le propos du texte. Elle apparaît directement dans les tableaux en gras, italique, et entre parenthèses.

entre des récits contradictoires construits par le même acteur, nous choisissons de retenir uniquement celui qui se situe le plus tardivement dans le fil de l'entretien. Cette règle nous paraît pertinente au regard du temps nécessaire à la mise en confiance et à la mobilisation de la mémoire dans la production du discours de la personne interrogée. Ensuite, lorsqu'on observe des discontinuités entre les récits provenant de sources différentes (acteurs et documents), nous nous attachons systématiquement à ceux qui renvoient aux dispositifs techniques les plus avancés dans le projet. En effet, ce n'est pas la mise en forme de la figure de l'utilisateur contingente aux arbitrages techniques que nous souhaitons identifier ici<sup>1</sup>, mais sa version la plus établie dans la temporalité du projet. En ce sens, si le dossier de réalisation d'un quartier met en scène du jardinage dans le parc et que cette version est contrariée par les récits du paysagiste en phase de conception opérationnelle, nous la considérons comme caduque dans notre mode d'exploitation du corpus. Enfin, nous ne réalisons aucun calcul d'occurrence dans l'identification des pratiques et perceptions idéal-type associées à chaque objet dans les récits. Nous retenons toute représentation de l'utilisateur présente au moins une fois sans contradiction ultérieure au sein de notre corpus.

**Figure 12 : Le mode d'identification de la figure idéal-type de l'utilisateur**



Une fois ces règles d'exploitation explicitées, nous sommes donc en mesure d'identifier sur chaque innovation technique écologique de l'espace public ou privé les pratiques et perceptions sociales qui émergent des récits. Pour illustrer, nous prenons un extrait de notre corpus sur la fabrication associée à la venelle verte de l'écoquartier Ginko (cf. *infra* Tableau 10). Il réunit trois récits provenant de plusieurs documents internes du projet : le *dossier de candidature* au concours écoquartier, le *dossier de réalisation* de ZAC et enfin les *principes d'aménagement* rédigés par le paysagiste concepteur. Nous surlignons alors dans chacun des récits en jaune les scènes d'action des usagers puis en vert les scènes de perception. Nous les analysons au regard du sens donné par la syntaxe des phrases sans calculer les occurrences entre les récits. Suite à ce premier travail d'identification, nous concluons donc que la figure de l'utilisateur de la venelle verte – dans cet extrait – se déplace uniquement à pied ou à vélo, fait jouer ses enfants dans la partie sud, se promène, contemple le paysage et perçoit le calme des lieux. De plus, il apparaît qu'elle profite également de la situation pour rencontrer et échanger avec le voisinage. Ainsi, cet exemple nous permet de monter la manière dont nous associons sur chaque innovation technique une liste de pratiques et perceptions sociales idéales-type.

Puis dans une dernière étape, nous en réalisons enfin la synthèse<sup>2</sup> au regard des trois écoquartiers choisis en les triant d'une part selon les types d'activités auxquels ils renvoient dans les

<sup>1</sup> A ce sujet cf. *infra* chapitre 3 §1

<sup>2</sup> Les caractéristiques-type de la figures de l'utilisateur exposées dans la seconde partie renvoient systématiquement à au moins deux des trois écoquartiers présents dans notre corpus. Pour illustrer, les pratiques ludiques à tendance champêtre sont présentes dans l'écoquartier Ginko et Bottière-Chénaie tandis que celles à tendance pédagogique concernent uniquement Ginko et De Bonne. En revanche, pour la contemplation ou la sensation d'apaisement par les paysages bucoliques, notre exploitation montre des récurrences sur chacun des terrains étudiés.



représentations des acteurs (consommation, loisirs, divertissements, apprentissage, déplacement, etc.) et d'autre part selon les modes de sociabilité qu'ils sous-tendent (lieux, situations et échelles).

**Tableau 10 : Exemple d'exploitation de plusieurs récits sur la venelle verte (Ginko)**

EXTRAITS CORPUS (Venelle verte, Ginko)	EXPLOITATION
<p>« Serpentant entre les îlots situés à l'ouest du cours du tramway et s'étendant jusqu'au jardin-promenade, la venelle verte représente un <b>espace de respiration</b> au coeur du quartier de la Berge du Lac, réservé à <b>l'usage des piétons et des cyclistes</b>. A mi-chemin entre la rue de quartier et le jardin privé, elle jouera un rôle social fort en permettant tant les <b>déplacements</b> que les <b>rencontres</b> ou la <b>contemplation</b>. » (Extrait du dossier de candidature écoquartier, 2009)</p>	<p><b>Pratiques :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- se promener</li> <li>- contempler</li> <li>- se déplacer à pied ou en vélo</li> <li>- jouer (enfants)</li> <li>- rencontrer les riverains et échanger</li> </ul>
<p>« Cet espace largement planté sera un lieu naturel de <b>promenade</b> ou de <b>déplacement qui permettra de traverser le quartier en s'affranchissant de la circulation urbaine</b> et qui proposera dans sa partie Sud des petits équipements ludiques comme <b>des jeux pour enfants</b> par exemple. » (Extrait du dossier de réalisation de la ZAC, 2008)</p>	<p><b>Perceptions :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pouvoir respirer</li> <li>- être au calme</li> </ul>
<p>« La venelle représente un <b>espace de respiration</b> et de <b>calme</b> au coeur du quartier de la Berge du lac. Son implantation centrale et linéaire en fait un lieu propice aux <b>échanges et rencontres entre riverains</b>. » (Extrait des principes d'aménagement de la venelle du paysagiste, 2008)</p>	<p>- pouvoir respirer - être au calme</p>

**Première partie.**  
**Fabriquer, une organisation économique**



# Première partie.

## Fabriquer, une organisation économique

### Chapitre 1. Organisation et jeu d'acteurs

#### 1. Une chaîne de commanditaires usuelle

Dans le jeu d'acteurs opérationnel, les projets français d'écoquartiers analysés émergent au sein des villes et collectivités locales à la fois dans le cadre d'une opportunité foncière emblématique à l'échelle de l'agglomération et en continuité de sa planification urbaine définie schématiquement par les réglementations thermiques (RT2000, RT2005) à l'échelle nationale puis localement par les outils réglementaires de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain<sup>1</sup> (SRU, 2000)<sup>2</sup>. Ainsi, à Bordeaux, le projet d'écoquartier Ginko se situe tout d'abord sur une réserve foncière détenue par la communauté urbaine (CUB) depuis les années 60. A cette époque, l'Etat conduit selon le Plan d'Urbanisme Directeur (PUD) de l'agglomération bordelaise (1965) une opération phare d'urbanisation moderne sur les anciens marais du nord de la ville et sur lesquels la ville mène – à l'initiative du maire Jacques Chaban-Delmas – de grands travaux d'assainissement depuis 1962<sup>3</sup>. Conduit par l'architecte Xavier Arsène-Henry, ce projet vise à loger 50 000 habitants des bidonvilles périphériques et quartiers insalubres du centre-ville (dont Mériadeck) dans cinq clairières urbaines comportant chacune 2800 logements sur le plan masse d'origine. Mais la régression démographique bordelaise des années 70 ainsi que les conflits d'intérêts entre l'Etat et ses différents partenaires locaux (Ville, Port Autonome, SNCF) marquent l'interruption du projet dont seules deux clairières urbaines (Les Aubiers, Le lac) verront le jour pour un total inachevé de 1360 logements modernes, laissant ainsi au portefeuille foncier public l'ensemble du secteur de la berge du Lac (32 ha) jusqu'à sa réappropriation stratégique par le plan-guide de la ville et de la CUB en 2002.

Puis dans le même registre, l'écoquartier De Bonne se situe ensuite sur une réserve foncière emblématique à l'échelle du centre-ville de Grenoble<sup>4</sup>. En effet, à la fin du XIXe siècle, les troupes

---

<sup>1</sup> Cf. Loi SRU n°2000-1208

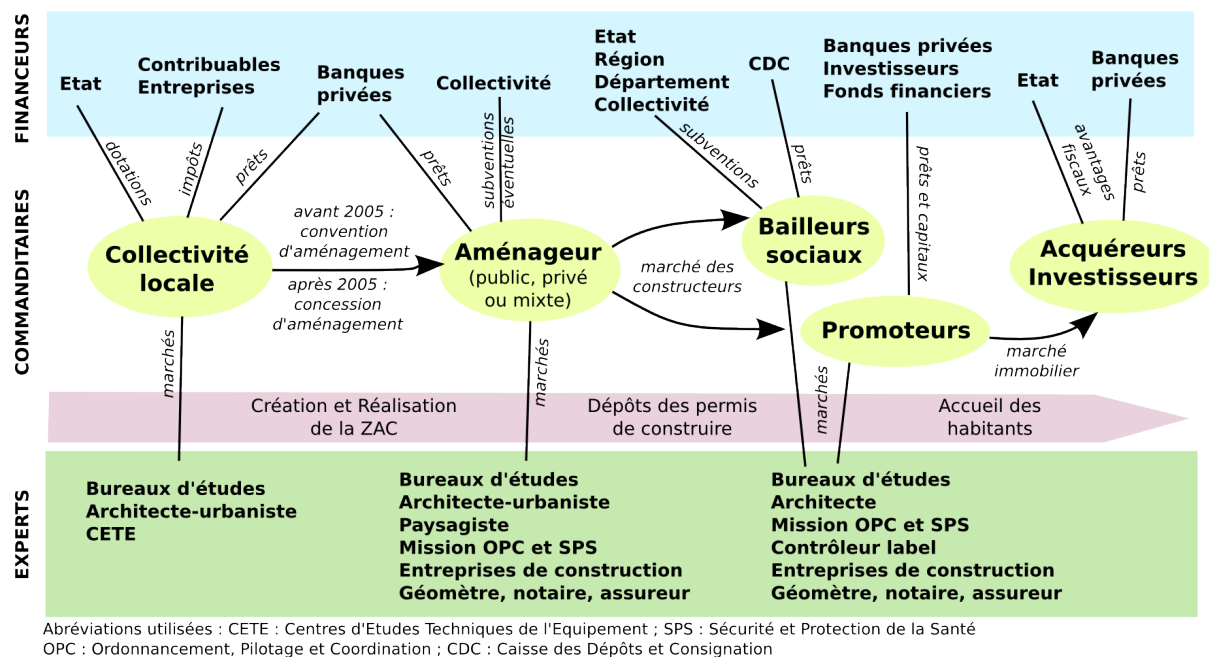
<sup>2</sup> Cf. *supra* introduction générale § L'introduction des préceptes de la ville durable dans les modes de production de l'urbain ordinaires, le cas des écoquartiers français.

<sup>3</sup> C'est-à-dire l'assèchement des marais, la construction d'un lac artificiel de 160ha (actuellement en bordure du projet Ginko) et son dragage permettant la surélévation de trois mètres de l'ensemble du secteur.

<sup>4</sup> Comme le précise la réponse au « concours écoquartier » (MEEDDAT) réalisée par la Ville de Grenoble et la SEM SAGES : « Libérée en 1994 par l'armée, elle (la caserne de Bonne) représente un enjeu d'aménagement très important pour la ville de Grenoble. Dans un contexte de rareté du foncier, la position centrale et la superficie importante (8,5 hectares) de cette emprise est une opportunité pour la ville. »

d'artillerie alpine s'installent dans le quartier De Bonne et fondent alors une caserne militaire dont l'affectation au 4<sup>e</sup> régiment du Génie à la sortie de la seconde guerre mondiale marque l'apogée. Cependant, au début des années 90, lorsque le dernier occupant composé du 27<sup>e</sup> régiment d'infanterie alpine part s'installer à Varcès, l'armée mobilise dans le cadre de sa stratégie nationale de redéploiement de ses biens la Mission de Réalisation des Actifs Militaires (MRAI) afin d'organiser la cession foncière du terrain de 8,5 ha à l'opérateur d'aménagement conventionné de la ville de Grenoble, la Société d'Economie Mixte (SEM) SAGES.

Figure 13 : Chaîne des commanditaires dans la production des écoquartiers français<sup>1</sup>



En ce sens, ces réserves foncières emblématiques à l'échelle de l'agglomération constituent pour les collectivités au début des années 2000 des opportunités de mise en œuvre opérationnelle de leur planification urbaine caractérisée par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) à l'échelle des regroupements de communes et du Plan Local d'Urbanisme (PLU) à l'échelle communautaire. Plus précisément, ces outils de planification visent alors explicitement ce que les collectivités appellent « l'attractivité du territoire », c'est-à-dire à la fois l'attractivité des investisseurs et entreprises sur le marché économique mais également celle des habitants et travailleurs sur le marché immobilier. En ce sens, les premiers Plans Locaux de l'Habitat (PLH) adoptés par les intercommunalités exigent un rythme de production de logement soutenu en milieu urbain dans l'espoir d'éviter la fuite des ménages vers les périphéries<sup>2</sup> qui constitue notamment une perte fiscale croissante pour les collectivités locales déjà fortement endettées<sup>3</sup>. Il s'agit alors selon la planification décrite par les PLU et PLH en 2004 de produire annuellement 750 logements neufs pour la ville de Grenoble ou encore 3900 pour la ville de Nantes. A ce stade, l'intégration des préceptes du développement durable au sein de la planification

<sup>1</sup> Source : [Réalisation personnelle, 2012]

<sup>2</sup> Comme en témoigne cet extrait du dossier de création de la ZAC de Bonne [2004] : « Le site de Bonne représente un enjeu stratégique au regard de l'équilibre entre le centre et une périphérie très attractive pour le logement, le commerce et les activités. Or, l'un des objectifs du projet urbain de la ville est de lutter contre l'étalement urbain et de conforter le centre, notamment en suscitant une offre de logements compétitive en quantité et en qualité par rapport à la périphérie. »

<sup>3</sup> Cf. les rapports annuels de l'Observatoire des finances locales dont celui de 2010 réalisé par André Laignel et Charles Guené [2010] qui propose une lecture rétrospective.

publique – que ce soit via la réglementation thermique, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), le Plan Climat Local (PCL) ou encore les Agendas 21 – conditionne les exigences de production de nouveaux logements, de nouveaux équipements et de nouvelles infrastructures urbaines. Elle les inscrit dans le modèle émergent de la ville durable, c'est-à-dire de la ville dense (gestion économe du sol, lutte contre l'étalement urbain), mixte (mélange des fonctions et des milieux sociaux), végétalisée (perméabilisation de l'espace public et maintien de la biodiversité endémique), économe énergétiquement (bâtiments performants) et dont la mobilité s'oriente principalement vers les modes doux et les transports collectifs.

Dans ce contexte, la production de nouveaux quartiers *ex-nihilo* s'intègrent dans les logiques de planification de la ville durable patentes depuis le début des années 2000 ; et les réserves foncières en constituent le creuset pré-opérationnel pour les collectivités, autrement dit l'opportunité politique d'amorcer une série d'études sur la faisabilité d'opérations urbaines. Usuellement externalisées à des bureaux d'études privés ou aux organismes déconcentrés de l'Etat tels que les Centre d'Etudes Techniques de l'Equipement (CETE), ces études exploratoires visent alors à rassembler sur les zones d'opportunités foncières un ensemble de données d'experts dans l'objectif de définir un programme préliminaire à la sollicitation des architectes-urbanistes. Pour illustrer dans le cas de l'écoquartier De Bonne, le service de prospective urbaine de la Ville de Grenoble mène tout d'abord entre la fin des années 90 et le début des années 2000 une série d'études de faisabilité sur le site en friche de la Caserne militaire de centre-ville qui implique alors plusieurs diagnostics d'experts sur les plans économiques, sociologiques, géologiques ou encore environnementaux<sup>1</sup>. Puis fin 2001, la ville choisit par arrêté municipal la procédure publique usuelle du marché de définition<sup>2</sup> afin d'explorer plusieurs possibilités urbaines à partir d'un même cahier des charge construit préalablement. Ainsi, trois équipes d'architectes-urbanistes sont sélectionnées et il est demandé au lauréat (Devillers, 2002) non seulement de détailler le plan directeur de ses principes d'aménagement urbain mais également de produire l'ensemble des documents nécessaires au montage opérationnel du projet. Dans le processus de fabrication des écoquartiers français, c'est alors la Zone d'Aménagement Concerté<sup>3</sup> (ZAC) que mobilisent les collectivités commanditaires afin de se donner un cadre d'action juridique et d'organiser le mode de pilotage politico-économique de la réalisation du projet d'aménagement (Cf. *infra* Tableau 11). En ce sens, suite à une phase réglementaire de concertation et d'information à la population locale<sup>4</sup>, le dossier de création de ZAC de l'écoquartier De Bonne est approuvé par délibération communautaire et la collectivité en désigne l'aménageur opérationnel dont nous rappelons ici le rôle dans le jeu d'acteurs depuis la loi du 20 juillet 2005 (n°2005-809) relative aux concessions d'aménagement et à leur mise en concurrence sur le marché européen.

Ainsi, pour les aménageurs d'écoquartiers désignés avant 2005 (De Bonne, Bottière-Chénaie), c'est systématiquement la convention publique d'aménagement que mobilise la collectivité commanditaire

---

<sup>1</sup> Liste des experts mobilisés pour les études préalables du quartier De Bonne : BE commercial : Retail Consulting Group ; BE sociologique : Composite ; BE stationnement : Sareco ; BE géologique : CEBTP ; BE bâtiments : Betrec ; BE environnement : M. Tassin ; BE impact : Setis.

<sup>2</sup> Le marché de définition est une procédure usuelle qui vise la définition opérationnelle d'un projet d'aménagement urbain. A ce titre, elle permet à la collectivité d'explorer dans le cadre d'un marché public les possibilités ainsi que les conditions d'établissement d'un marché ultérieur ; Cf. Article 73 du code de passation des marchés publics.

<sup>3</sup> Selon l'article L. 311-1 du code de l'urbanisme : « les ZAC sont des zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés »

<sup>4</sup> Selon l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme : « Le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale délibère sur les objectifs poursuivis et sur les modalités d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole, avant toute création, à son initiative, d'une zone d'aménagement concerté. »

afin de réaliser l'opération urbaine par son établissement d'aménagement historique, c'est-à-dire à la fois sous son contrôle politique mais également sous sa responsabilité financière. Dans ce cas, l'aménageur peut être entièrement détenu par des actionnaires publics comme pour l'opérateur Nantes Métropoles Aménagement<sup>1</sup> sur le projet Bottière-Chénaie ou uniquement de manière majoritaire, comme pour la Société d'Economie Mixte (SEM) SAGES à Grenoble<sup>2</sup>. En revanche, pour les aménageurs d'écoquartiers désignés après 2005 (Ginko), ils sont régis par le régime unique de la concession d'aménagement qui supprime alors la distinction entre établissements publics (SPL), sociétés mixtes (SEML), et entreprises privées, ouvrant ainsi le marché à l'échelle nationale et européenne. C'est dans ce cadre d'action qu'intervient donc le choix de la ville de Bordeaux et de sa communauté urbaine de confier à Bouygues Immobilier la réalisation de l'écoquartier Ginko. Le traité de concession indique alors l'objet du contrat, son programme, sa durée ainsi que ses conditions de rachat, de prorogation ou encore de résiliation. En ce sens, la responsabilité et le risque financier se transfèrent majoritairement vers l'aménageur dont la trésorerie s'avère désormais strictement séparée de celle de son commanditaire<sup>3</sup>. A ce titre, le contrôle de la collectivité s'effectue en contrepartie du versement de subventions publiques qui oblige l'aménageur Bouygues Immobilier à présenter un Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) sur lequel la mise en concurrence préalable interdit l'une des deux parties de conclure un avenant qui modifierait de façon substantielle le cahier des charges initial de la concession d'aménagement.

**Tableau 11 : Types de procédures opérationnelles mobilisées par les collectivités commanditaires<sup>4</sup>**

	<b>Collectivité commanditaire</b>	<b>Aménageur</b>	<b>Procédure d'aménagement</b>	<b>Contrat d'aménagement</b>
<b>Ecoquartier De Bonne</b>	Ville de Grenoble	SEM SAGES	Création (2004) et réalisation (2004) de ZAC	Convention publique d'aménagement
<b>Ecoquartier Bottière-Chénaie</b>	Ville de Nantes	SPLA Nantes Métropole Aménagement	Création (2003) et réalisation (2005) de ZAC	Convention publique d'aménagement
<b>Ecoquartier Ginko</b>	Communauté Urbaine de Bordeaux (CUB)	Bouygues Immobilier	Création (2006) et réalisation (2008) de ZAC	Concession d'aménagement

Puis lorsque l'aménageur du projet d'écoquartier est désigné, que ce soit en tant que maître d'ouvrage de l'aménagement délégué (convention publique) ou concessionnaire (concession), son rôle d'opérateur est habituel. Il implique l'acquisition foncière des terrains, leur viabilisation (déconstruction, dépollution), leur aménagement (réalisation des travaux), et enfin leur commercialisation aux opérateurs immobiliers du marché. Dans cette situation, l'aménageur mobilise en premier lieu une assemblée d'experts usuelle, dont nous rappelons schématiquement la typologie. Ainsi, il délègue tout d'abord à un architecte-urbaniste le rôle de l'assister dans le pilotage, la coordination et le contrôle des projets architecturaux (infrastructures et équipements) ; puis à une équipe de maîtrise d'œuvre composée d'un paysagiste, d'un éclairagiste et de bureaux d'études spécialisés (réseaux, hydraulique, etc.) le rôle de concevoir les espaces publics définis par le

<sup>1</sup> Dont le capital est détenu à 55,1% par Nantes Métropole, à 24,2% par la ville de Nantes et à 20,5% par l'ensemble des autres communes de la métropole nantaise.

<sup>2</sup> Avec comme actionnaire principal la ville de Grenoble (63%), auquel vient s'ajouter la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC), des bailleurs sociaux et quelques institutions financières.

<sup>3</sup> En ce sens, excepté si l'aménageur est majoritairement détenu par de l'actionariat public, la collectivité commanditaire n'est pas en droit de verser à l'aménageur privé des avances de trésorerie, comme il est d'usage dans le régime de la convention publique.

<sup>4</sup> Source : [Réalisation personnelle, 2012]

programme urbain de la collectivité commanditaire ; et enfin aux entreprises de construction le rôle de réaliser les travaux d'aménagement. Puis en second lieu, l'aménageur des écoquartiers mobilise trois nouveaux types d'experts dont nous détaillons précisément l'organisation et le rôle aux §2, §3 et §4. Ainsi, il est tout d'abord assisté de bureaux d'études en ingénierie environnementale afin de contrôler le caractère écologique des dispositifs techniques tout au long de leur processus de conception dans le projet (*cf. infra* §2). Puis il utilise une équipe d'éducateurs afin de former et suivre les travailleurs dans leur mise en œuvre sur chantier des innovations techniques écologiques conçues préalablement (*cf. infra* §3). Enfin, il fait appel à des pédagogues en savoir-vivre<sup>1</sup> dans le but d'assurer l'accueil éducatif des habitants et de les former à l'utilisation de ces nouveaux dispositifs environnementaux dans leur vie quotidienne (*cf. infra* §4).

**Tableau 12 : Liste des constructeurs sélectionnés (De Bonne)<sup>2</sup>**

Types de constructions	Types de constructeurs sélectionnés
<b>Logements</b>	<b>Promoteurs</b> : Villes et Villages, RBT, ICADE, Bouygues Immobilier, Blain, Nexity, Safilaf <b>Bailleurs sociaux</b> : OPAC38, ACTIS, Société Nationale Immobilière (SNI), Société Dauphinoise pour l'Habitat (SDH), SCIC Habitat Rhône Alpes, Pluralis
<b>Résidences spécifiques</b> (personnes âgées, étudiants, services)	<b>Promoteurs</b> : Eiffage Immobilier, Nexity, Icade. <b>Bailleurs sociaux</b> : Grenoble Habitat
<b>Centre commercial</b>	<b>Promoteur</b> : Sodérip

Lorsque chaque lot constructible est viabilisé, l'aménageur procède ensuite à leur cession sur le marché des opérateurs immobiliers selon un Cahier des Charges de Cession des Terrains<sup>3</sup> (CCCT) validé par la collectivité commanditaire<sup>4</sup> et dont nous décrivons les contenus significatifs dans le cas de l'écoquartier De Bonne à Grenoble. Ainsi, le CCCT – qui définit principalement les règles juridiques du contrat et celles du programme constructible (nombre de m<sup>2</sup> de SHON<sup>5</sup>, fonctions attendues) – est tout d'abord annexé selon l'usage d'un cahier des charges architectural<sup>6</sup> qui précise les règles d'alignement sur rue, les limites d'emprises sur jardin intérieur, les règles de traitement des façades ou encore celles qui définissent la structure verticale du bâtiment (soubassement, corps, couronnement) en termes de couleurs, de formes et de cohérence architecturale. Puis un deuxième document annexe également le CCCT sous la forme d'un cahier des charges environnemental appelé « *Charte d'objectifs Haute Qualité Environnementale (HQE)* ». Il comprend tout d'abord les règles techniques de mise en œuvre des objectifs environnementaux sur chaque cible HQE, telle que la

<sup>1</sup> C'est nous qui utilisons ce terme et non les praticiens. Il renvoie aux acteurs, qui par des outils de sensibilisation, de communication, ou de médiation (guides de bonnes pratiques, séances d'accueil, etc.), visent à modifier les comportements des habitants. Dans ce cadre, les termes de « pédagogie » et « d'éducation » sont utilisés sans distinction.

<sup>2</sup> Source : [Réalisation personnelle, 2012]

<sup>3</sup> Le CCCT est un document obligatoire dans les ZAC selon la réglementation d'urbanisme (C.urb., art. L.311-6). De plus, depuis le 1er octobre 2007, la demande de permis de construire ou d'aménager portant sur un terrain compris dans le périmètre d'une ZAC et cédé par l'aménageur de la zone doit systématiquement être accompagnée d'une copie du cahier des charges de cession de terrain – qui indique notamment le nombre de mètres carrés de SHON dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée – ainsi que l'ensemble de ses annexes architecturales, paysagères ou encore environnementales (C. urb., art. R. 431-23).

<sup>4</sup> C'est plus précisément la collectivité commanditaire de la ZAC qui se révèle à cet effet compétente, c'est-à-dire le maire ou bien le président de l'établissement public intercommunal dans le cas d'un regroupement de commune.

<sup>5</sup> Surface Hors Œuvre Nette (C. urb., art R. 112-2)

<sup>6</sup> Cette annexe peut également être nommée Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères (CPAP) selon les cas.



gestion de l'énergie, le confort hygrothermique, ou encore la qualité des matériaux de construction<sup>1</sup> ; puis il précise les règles techniques induites par les objectifs d'accessibilité sur les parties communes, privatives, ainsi que les commerces de rez-de-chaussée d'immeuble. Enfin, il définit les règles de suivi environnemental entre l'aménageur et les commanditaires constructeurs sur chaque phase déterminante du projet, qu'il s'agisse de l'avant projet sommaire (APS) en stade conception, de l'avant projet détaillé (APD), du permis de construire (PC) ou alors de la consultation des entreprises du bâtiment (DCE) lors de la réalisation.

A partir du CCCT et ses annexes à la fois architecturales et environnementales, la sélection finale des opérateurs immobiliers par l'aménageur – suite à leur consultation, présélection et audition – montre alors la présence des constructeurs usuels du marché que sont les promoteurs privés et bailleurs sociaux (*Cf. supra* Tableau 12). Elle s'effectue par un jury composé schématiquement de la collectivité commanditaire, de son aménageur et de ses assistants à maîtrise d'ouvrage en architecture et développement durable sur une présentation des projets en phase d'esquisse. L'évolution de la conception par l'équipe de maîtrise d'œuvre construction (architecte, BE environnemental) s'effectue par la suite sous le contrôle étroit de l'aménageur jusqu'au dépôt du permis de construire (PC) et à sa traduction en dossier de consultation des entreprises (DCE) du bâtiment, comme nous allons ici le montrer à partir du rôle émergent joué par les ingénieurs environnementaux dans le processus de conception des écoquartiers.

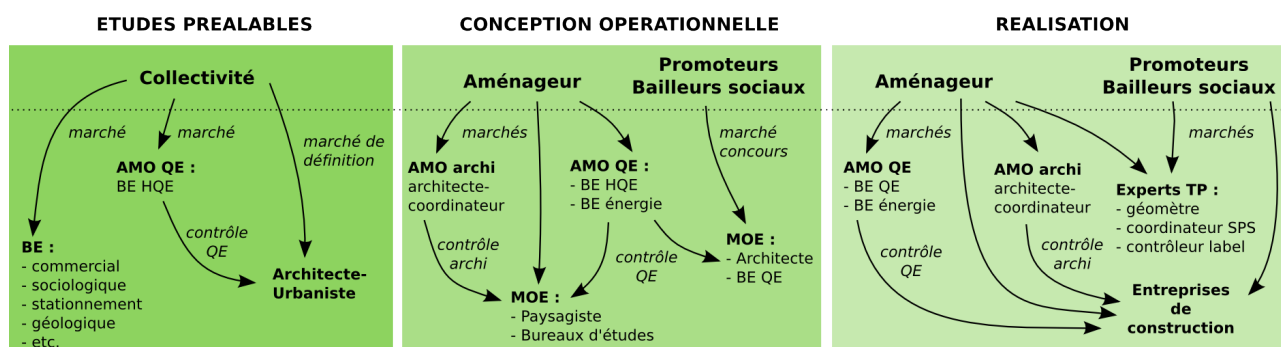
---

<sup>1</sup> Les règles techniques sont détaillées sur les 14 cibles définies par la Haute Qualité Environnementale : 1. Relation harmonieuse des bâtiments avec leur environnement immédiat ; 2. Choix intégré des procédés et produits de construction ; 3. Chantier à faibles nuisances ; 4. Gestion de l'énergie ; 5. Gestion de l'eau ; 6. Gestion des déchets d'activités ; 7. Gestion de l'entretien et de la maintenance ; 8. Confort hygrothermique ; 9. Confort acoustique ; 10 Confort visuel ; 11 Confort olfactif ; 12. Condition sanitaire des espaces ; 13. Qualité de l'air ; 14 Qualité de l'eau.

## 2. Des ingénieurs environnementaux émergents en phase conception

Les types d'experts mobilisés par les commanditaires lors des phases d'études préalables, de conception et de réalisation du projet (Cf. *infra* Figure 14) montrent l'émergence d'un nouvel acteur emblématique des écoquartiers : l'Assistant à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) en Qualité Environnementale (QE)<sup>1</sup>. Ainsi, les bureaux d'études Terre-Eco, Enertech, Elan, Saulnier et BCD, s'avèrent en ce sens mandatés par les maîtres d'ouvrages aménagement dans les projets De Bonne à Grenoble ou Ginko à Bordeaux afin d'intégrer dès la commande leur expertise technique en développement durable. Composé essentiellement d'ingénieurs spécialistes en environnement issus des grandes écoles françaises traditionnelles telles que polytechnique, les ponts et chaussées, les mines, centrale ou encore l'Insa de Lyon<sup>2</sup>, cet acteur se révèle déterminant dans les orientations techniques et spatiales de l'aménagement ainsi que dans celle des constructions au regard du pouvoir que lui confère ses commanditaires dans le processus de fabrication. Pour illustrer, nous prenons ici le cas de l'écoquartier De Bonne<sup>3</sup> à Grenoble afin de décrire précisément le rôle joué par les ingénieurs environnementaux au sein de l'assemblée usuelle des experts dans chaque phase déterminante du projet, c'est-à-dire des études préalables en amont jusqu'à sa réalisation in-situ par les entreprises de construction.

Figure 14 : Types d'experts mobilisés par les commanditaires selon les phases du projet (De Bonne)<sup>4</sup>



Abréviations utilisées : AMO : Assistant à Maîtrise d'Ouvrage ; BE : Bureaux d'études ; MOE : Maîtrise d'oeuvre ; QE : Qualité environnementale

Ainsi, lorsque le service prospection urbaine de la Ville de Grenoble et la Mission de Réalisation des Actifs de l'Armée (MRAI) alors co-maître d'ouvrage lancent une consultation d'architectes-urbanistes autour d'un marché de définition en 2001, elle mobilise en phase pré-opérationnelle le bureau d'étude Terre-Eco alors appelé le Betrec dans une mission d'AMO QE pour l'assister dans la rédaction de son programme et y intégrer des grandes orientations techniques écologiques. Ces orientations se résument alors aux prescriptions emblématiques de l'ingénierie environnementale émergente en France au début des années 2000. Autrement dit, on y trouve dans les espaces publics l'attente de dispositifs à la fois

<sup>1</sup> L'AMO QE peut également être appelé selon les cas AMO Haute Qualité Environnementale (HQE), AMO Développement Durable (DD) ou AMO Energie. Ainsi, à De Bonne, le bureau d'étude Enertech est l'AMO Energie tandis que Terre-Eco est représenté AMO HQE. A Ginko, les bureaux d'études Terre-Eco accompagné de Elan sont nommés AMO Environnement et développement durable puis les bureaux d'études Saulnier et BCD assistent l'aménageur sur le thème énergétique.

<sup>2</sup> Ainsi, le bureau d'étude Terre-Eco – qui joue le rôle d'AMO QE à De Bonne et Ginko – est composé de 6 ingénieurs environnementaux issus des grandes écoles et de 2 techniciens. Puis son homologue Enertech – qui joue le rôle d'AMO Energie à De Bonne – est composé de 14 ingénieurs environnementaux (dont 3 ingénieurs polytechniciens, 5 ingénieurs centraliens, et 3 ingénieurs de l'insa) et de 3 techniciens.

<sup>3</sup> Le cas de l'écoquartier De Bonne – par son degré d'avancement – permet en fait de montrer précisément le rôle joué par les experts dont l'AMO QE sur l'ensemble des phases déterminantes du projet d'aménagement urbain jusqu'à sa réalisation par les entreprises de construction.

<sup>4</sup> Source : [Réalisation personnelle, 2012]

perméables (pour les eaux pluviales), végétalisés (pour la biodiversité), aquatiques (pour le confort thermique), et prioritaires aux modes doux<sup>1</sup> tandis que les prescriptions sur les bâtiments se focalisent sur les économies de chauffage, d'eau, d'électricité ainsi que sur l'apport en énergies renouvelables. A ce stade, le rôle du bureau d'ingénieurs Betrec/Terre-Eco est alors non seulement d'assister le maître d'ouvrage dans la définition environnementale de son programme mais également de superviser les intentions urbaines de l'architecte-urbaniste lauréat C. Devillers (réalisées entre 2003 et 2004), c'est-à-dire de contrôler l'adéquation des partis pris de l'aménagement qu'il développe avec les attentes en matière de qualité écologique définies au préalable par la maîtrise d'ouvrage.

**Tableau 13 : Le rôle des AMO QE sur chaque phase déterminante du projet (De Bonne)<sup>2</sup>**

<b>Phase d'études préalables</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rédaction des cibles environnementales dans le programme de la ville de Grenoble lors du marché de définition (2001) du projet d'aménagement urbain.</li> <li>- Contrôle de la proposition de l'architecte-urbaniste à partir des cibles HQE du programme</li> </ul>
<b>Phases de Conception opérationnelle</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rédaction d'une charte « <i>recommandations accessibilité et haute qualité environnementale</i> » en phase opérationnelle afin de définir les attentes de conception sur chaque sous-ensemble de la ZAC (2004).</li> <li>- Co-rédaction avec l'aménageur du cahier des charges des espaces publics.</li> <li>- Rédaction d'une « <i>charte d'objectifs HQE</i> » à destination des promoteurs et de leurs équipes de maîtrise d'œuvre sur chaque bâtiment du quartier (2005)</li> <li>- Contrôle de l'évolution de la conception en phase APS, PC, et DCE au regard de la « <i>charte d'objectifs HQE</i> ».</li> </ul>
<b>Phases de réalisation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Contrôle des offres des entreprises au regard des prescriptions techniques du DCE.</li> <li>- Suivi de chantiers et contrôle des réalisations techniques in-situ avec les entreprises de construction.</li> </ul>

Puis, lors de la phase de conception opérationnelle (Cf. *supra* Tableau 13), le bureau d'étude Terre-Eco renouvelle ensuite son marché d'AMO QE auprès de l'aménageur alors désigné par la Ville de Grenoble pour la représenter et mener à bien l'opération urbaine du quartier De Bonne. A ce titre, Terre-Eco rédige tout d'abord en 2004 un « *cahier des recommandations accessibilité et haute qualité environnementale* »<sup>3</sup> afin de prolonger les orientations écologiques emblématiques définies par l'architecte-urbaniste C. Devillers en amont dans des recommandations techniques plus précises et relatives à chaque sous-ensemble de l'aménagement urbain. Pour illustrer, il apparaît par exemple pour les logements la nécessité d'isoler par l'extérieur, de rendre le bâtiment étanche à l'air, de mettre une ventilation double-flux ou encore de favoriser le confort d'été avec la présence de dispositifs végétaux en façade<sup>4</sup>. Ce document d'ingénierie environnementale est alors construit de manière à

<sup>1</sup> Comme en témoigne cet extrait de la Cible 4 HQE du programme de la ville de Grenoble [2001] : « Cible 4 : Insertion urbaine : relation harmonieuse de l'opération avec son environnement : - *Les mobilités douces* : maillage par les modes doux piétons et cycles. Maillage automobile et traitement des voiries favorisant une circulation apaisée. Desserte par les transports en commun. Qualité des espaces piétons. - *La végétalisation* : participation à la trame verte du secteur, lien avec le Parc Hoche : végétalisation d'un secteur à dominante minérale. Recherche d'un contraste avec le quartier Championnet très minéral : une opération "verte" serait un bon label. »

<sup>2</sup> Source : [Réalisation personnelle, 2012]

<sup>3</sup> Ce document est divisé en treize sous-ensembles définis en fonction de l'ouvrage (logements, commerces, hôtels, bureaux, écoles, espaces publics, etc.), eux-mêmes alors déclinés en fiches correspondant aux 14 cibles HQE.

<sup>4</sup> Extrait du *cahier des recommandations accessibilité et haute qualité environnementale* réalisé par l'AMO QE [2004] : « On recherchera sur ces bâtiments une enveloppe très performante sur le plan thermique et pour inertie, le recours à une structure béton armé isolée par l'extérieur, ou à la bio-brique doit permettre d'atteindre cet objectif. La protection vis-à-vis de l'ensoleillement en été sera obtenue par des balcons filants de largeurs variables, ils seront munis ponctuellement d'éléments coulissants, ils seront végétalisables : On pourra créer des écrans végétaux, des pergolas etc., pour générer des conditions optimales d'ombrage l'été. Cette conception de bâtiments à enveloppe performante sera associée au recours à des techniques de ventilation double flux et de préchauffage d'eau chaude sanitaire solaire et à un chauffage collectif dont le mode de distribution sera compatible avec un rafraîchissement sur eau de nappe. ».

préparer la rédaction de l'ensemble des cahiers des charges de l'aménageur – qu'il s'agisse de l'aménagement ou de la construction – et par conséquent d'assurer la qualité environnementale des prescriptions techniques qui s'y trouvent. En ce sens, le programme du parc central du projet De Bonne réalisé début 2006 en vue de désigner par concours une équipe de paysagistes reprend précisément les points techniques recommandés dans le « *cahier des recommandations accessibilité et haute qualité environnementale* » de l'AMO QE, telle que la nécessité d'aménager des végétaux endémiques, d'accueillir la biodiversité, de choisir des dispositifs d'éclairages économes ou encore de mettre des plans d'eau afin de favoriser le confort hygrothermique.

**Tableau 14 : Types de dispositifs techniques imposés par le cahier des charges environnemental aux promoteurs et bailleurs sociaux (De Bonne)<sup>1</sup>**

<b>Enveloppe du bâtiment</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- isolation par l'extérieur</li> <li>- toitures terrasses plantées</li> <li>- double-vitrage peu émissif à lame d'argon</li> </ul>
<b>Espaces collectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- détecteurs de présence</li> <li>- disposition spatiale favorisant l'éclairage naturel</li> </ul>
<b>Espaces privés</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ventilation double-flux</li> <li>- matériaux sans fibres et sans émanation de composés organiques volatiles</li> <li>- réducteurs de débits sur la robinetterie</li> <li>- interrupteurs coupeurs de veille</li> </ul>

Quant aux différents programmes de la cession des droits à construire, ils sont associés d'une « *charte d'objectifs HQE* » dont l'aménageur confie en 2005 la rédaction à son AMO QE et qui prolongent dans un document contractuel les prescriptions déjà formalisées dans le « *cahier des recommandations accessibilité et haute qualité environnementale* ». Cette charte doit alors nécessairement être signée par chaque promoteur et bailleur social du quartier afin d'obtenir le permis de construire de la ville de Grenoble, c'est-à-dire d'amorcer l'opération. En ce sens, il engage les commanditaires immobiliers sur des conditions spécifiques de production qui traduisent le rôle dominant joué par l'AMO QE dans l'orientation architecturale des bâtiments de l'écoquartier. Plus précisément, ce cahier des charges HQE vise en premier lieu à imposer des innovations techniques écologiques à l'équipe de maîtrise d'œuvre de chaque opérateur immobilier. A ce titre, afin d'atteindre les objectifs d'économies de chauffage, l'aménageur rend obligatoire les solutions techniques de l'ingénierie environnementale portée par l'AMO QE tels que l'isolation par l'extérieur, l'étanchéité à l'air, le double-vitrage peu émissif à lame d'argon ou encore la ventilation double-flux. Puis sur le thème des économies d'électricité, les parties communes doivent nécessairement comporter des détecteurs de présence et favoriser l'apport en éclairage naturel tandis qu'il est attendu des logements qu'ils comprennent des interrupteurs coupeurs de veille (*Cf. supra* Tableau 14). Puis sur le thème de la qualité de l'air – thème dominant chez les ingénieurs HQE –, les types de matériaux autorisés à la conception ne peuvent être ni fibreux (comme la moquette par exemple) ni risquer des émanations de composé organiques volatiles (COV). Autrement dit, de manière plus générale, cette « *charte d'objectifs HQE* » décline sur chaque lot constructible et par thématique l'ensemble des dispositifs techniques imposés par l'AMO QE de l'aménageur en vertu des performances énergétiques qu'induisent les simulations dynamiques réalisées par son partenaire l'AMO Energie.

Puis en second lieu, la « *charte d'objectifs HQE* » oblige les commanditaires immobiliers – c'est-à-

<sup>1</sup> Source : [Réalisation personnelle, 2012]

dire les promoteurs et bailleurs sociaux – à se plier au contrôle continu des AMO QE de l'aménageur tout au long du processus de conception mené par leurs équipes de maîtrise d'œuvre dans le cadre d'un système de management environnemental (SME). Ainsi, un cahier de conception spécifique doit être tenu par la maîtrise d'ouvrage construction afin de permettre aux AMO QE de suivre l'évolution de la conception du projet architectural par la maîtrise d'œuvre. A ce titre, les simulations dynamiques effectuées par les ingénieurs environnementaux de l'AMO Eneritech tentent de vérifier la concordance entre les résultats exigés par les cahiers des charges de l'aménageur et ceux induits par les différents arbitrages techniques lors de la conception des bâtiments écologiques. De plus, les promoteurs s'engagent également à fournir des rapports aux AMO QE de l'aménageur à chaque phase déterminante de la conception (APS, PC, DCE) puis à répondre aux questionnaires d'évaluation qui y sont associés. Par conséquent, l'aménageur donne aux AMO QE le pouvoir de contrôler la maîtrise d'œuvre des commanditaires immobiliers au regard des différentes prescriptions techniques imposées dans le cahier des charges initial et des performances énergétiques qu'elles sous-tendent. A cet effet, le rôle joué par les ingénieurs du bureau d'étude HQE mobilisés à la conception avec l'architecte du bâtiment pour le compte du promoteur (ou du bailleur social) est déterminant. Ces bureaux d'études relaient l'ensemble des solutions techniques des AMO QE au sein de la maîtrise d'œuvre et en deviennent les porte-paroles lors du processus interne de conception du bâtiment<sup>1</sup>.

Enfin, en troisième lieu, l'aménageur délègue aux AMO QE le pouvoir de contrôler la bonne mise en œuvre des choix techniques écologiques lors de la phase de réalisation *in-situ* par les entreprises de travaux publics. En ce sens, les commanditaires immobiliers s'engagent tout d'abord dans la « *charte d'objectifs HQE* » à permettre aux ingénieurs environnementaux de l'AMO QE d'analyser les appels d'offre des entreprises de construction au regard des exigences techniques attendues par l'architecte et son bureau d'étude HQE. Puis dans un second temps, le rôle de l'AMO QE est d'organiser le suivi de chantier des bâtiments écologiques produits, c'est-à-dire de contrôler leur réalisation par les ouvriers, techniciens et ingénieurs des entreprises de construction. A ce titre, l'aménageur impose aux promoteurs de remplir des fiches de suivi à chaque phase déterminante des travaux afin de faciliter le contrôle de ses AMO QE à la fois sur la bonne mise en œuvre des innovations techniques environnementales mais également sur le tri des déchets induits par les travaux. En ce sens, les promoteurs et bailleurs sociaux s'engagent à intégrer une annexe comprenant les règles de tri des déchets fournie par l'AMO QE de l'aménageur au dossier de consultation puis au dossier de marché des entreprises.

---

<sup>1</sup> Cf. [architecte, agence Y. Lion, entretien, 2010] : « Nous, pour te parler franchement, il y a tout un tas de solutions techniques dont on voulait pas vraiment sur ce projet, mais ce qui s'est passé, c'est que toutes les prescriptions des AMO de l'aménageur et que t'as certainement vu sur le cahier des charges ont été reprises en cœur par le bureau d'étude avec lequel on a bossé. Donc ventilation double-flux, détecteurs de présence, coupeurs de veille et compagnie. Donc nous, on a suivi et on n'a pas tellement eu le choix. » ; puis Cf. [chargé de projet, SEM SAGES, entretien, 2010] : « Je pense à mon avis que ce qui a aussi aidé à imposer les innovations techniques aux bâtiments, c'est que le discours de nos deux AMO, il s'est retrouvé récupéré en phase conception par les bureaux d'études de la maîtrise d'œuvre et qui généralement étaient spécialisés sur les questions environnementales donc finalement les choix techniques que nous on imposait sur le cahier des charges, ils correspondaient aussi aux envies d'innovations des bureaux d'études. »

### 3. Des nouveaux experts de savoir-faire en phase réalisation

#### 3.1. L'organisation de la formation des travailleurs du bâtiment (De Bonne)

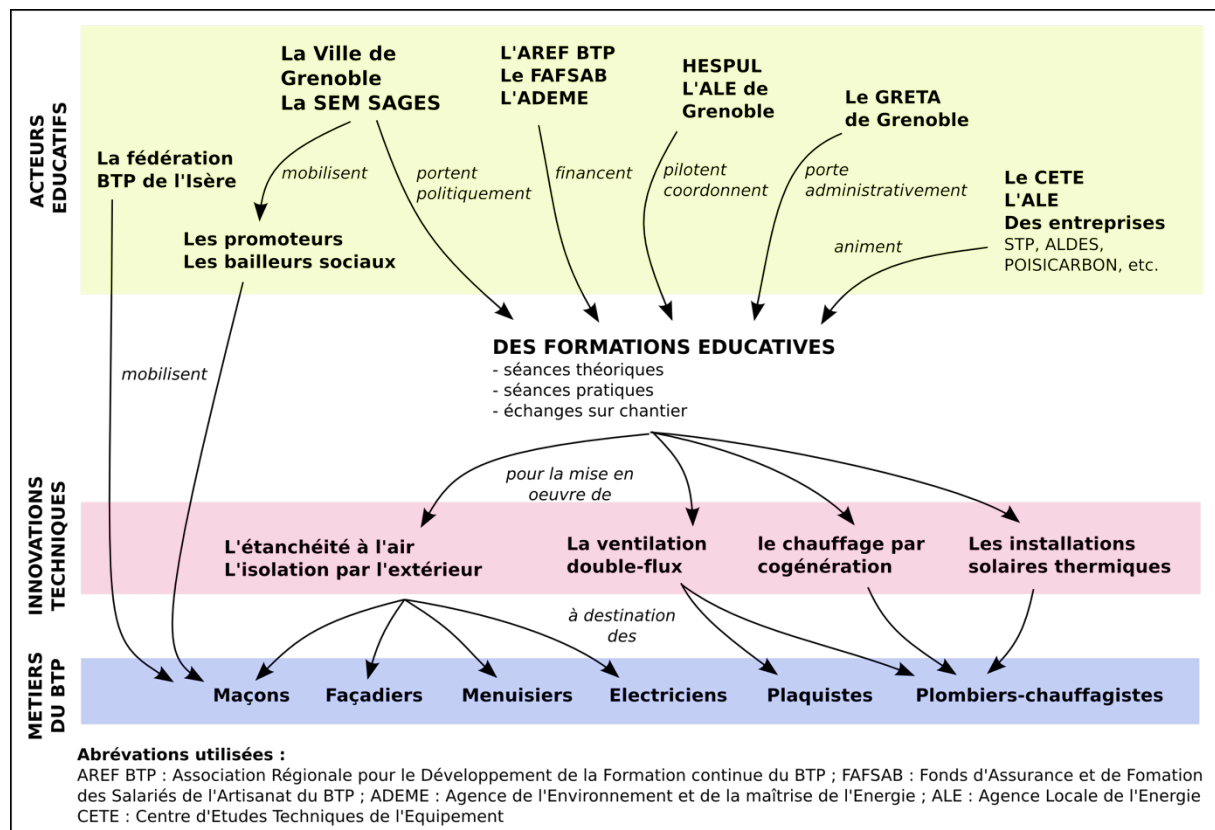


Figure 15 : Schéma organisationnel du programme de formation « Concert'Action » (De Bonne)<sup>1</sup>

Le mode de réalisation des bâtiments écologiques dans l'écoquartier De Bonne à Grenoble montre l'émergence d'un nouveau type d'acteurs dont le rôle consiste à former les travailleurs des entreprises en charge de la construction aux nouveaux savoir-faire nécessaires à la mise en œuvre des innovations techniques environnementales issues de la phase conception. Ainsi, appuyé par le consortium européen SESAC<sup>2</sup> issu du projet CONCERTO<sup>3</sup> dans laquelle la ville de Grenoble est un partenaire français local se construit un programme de formation appelé « *Concert'Action* » qui choisit alors le chantier de l'écoquartier De Bonne pour étayer sa mise en place. Les objectifs affirmés du programme sont alors non seulement de former les travailleurs du bâtiment sur la phase travaux pour garantir les performances énergétiques des projets Concerto<sup>4</sup> mais également d'élargir à l'ensemble des établissements de formation du BTP ancrés sur le territoire. En ce sens, ce programme « *Concert'Action* » vise à la fois la bifurcation des savoir-faire intégrés par les travailleurs du bâtiment mais aussi ceux enseignés dans les organismes de formation professionnels. A ce titre, il s'intègre entièrement dans le « *monitorat social* » inscrit dans la « *charte d'objectifs HQE* » et qui engage

<sup>1</sup> Source : [Réalisation personnelle, 2012]

<sup>2</sup> Le consortium européen SEAC est coordonné par la ville de Växjö (Suède) et réunit plusieurs villes partenaires dont celle de Grenoble autour de projets de constructions pilotes dont les bâtiments emblématiques de l'écoquartier De Bonne.

<sup>3</sup> Le programme CONCERTO s'inscrit dans le cadre du 6ème Programme Cadre de Recherche et développement (PCRD) de l'Union Européenne. Il soutient financièrement les collectivités européennes à réaliser des projets urbains intégrant l'utilisation des énergies renouvelables et le recours à des stratégies d'efficacité énergétique.

<sup>4</sup> Comme le précise le document du projet Concerto sur le programme « *Concert'Action* » : Cf. *Concert'action: Interactive Training Programme in de Bonne*, www.concert-sesac.eu (consulté le 21 décembre 2011)

chaque commanditaire de l'écoquartier à accompagner pédagogiquement l'ensemble de ses travailleurs à l'évolution environnementale des bâtiments.

Dans son mode d'organisation (*Cf. supra* Figure 15), ce programme est tout d'abord piloté par l'association HESPUL<sup>1</sup> au niveau national puis par l'Agence Locale de l'Energie (ALE) de Grenoble<sup>2</sup> au niveau local qui assure son élaboration et sa coordination entre les différents partenaires. Le financement est alors assuré par l'Association Régionale pour le Développement de la Formation (AREF) continue du BTP, le Fonds d'Assurance et de Formation des Salariés de l'Artisanat du bâtiment (FAFSAB) et enfin l'Agence de Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (ADEME). Puis le GRETA<sup>3</sup> de Grenoble est ensuite intégré au projet afin d'assurer le portage administratif de la formation mais aussi de l'élargir à ses propres formateurs et initier ainsi un changement radical des modes d'apprentissage dans les filières professionnelles du bâtiment<sup>4</sup>.

### 3.2. Le déroulement des modules pédagogiques (De Bonne)

Dans ce cadre, le programme « *Concert'Action* » débute en premier lieu par une conférence fin 2007 à laquelle tous les dirigeants des promoteurs, bailleurs sociaux, et entreprises de construction engagées dans l'écoquartier De Bonne sont conviés<sup>5</sup>. Lors de cet événement, une première intervention est animée par le bureau d'étude environnemental Enertech dans l'objectif de présenter la bifurcation des savoir-faire de l'ensemble des acteurs usuels de la construction comme une nécessité au regard de l'évolution technologique induite par les enjeux climatiques à l'échelle planétaire. Puis, une seconde conférence de l'Agence Locale de l'Energie (ALE) de Grenoble consiste dans la continuité à décrire les quatre modules de formation que propose le programme « *Concert'Action* » entre janvier et mai 2008 et dont chacun vise l'appropriation par les travailleurs de l'écoquartier d'un type d'innovation technique emblématique des nouveaux bâtiments performants énergétiquement.

En ce sens, un premier module de formation est tout d'abord proposé fin janvier 2008 sur les systèmes techniques liés à l'étanchéité à l'air et l'isolation par l'extérieur avec comme cible prioritaire le public des maçons, façadiers, menuisiers et électriciens investis sur le chantier de l'écoquartier De Bonne.

---

<sup>1</sup> L'association HESPUL a pour objectif de réaliser des actions d'information, de sensibilisation et d'accompagnement de projets sur toutes les questions liées à la maîtrise de l'énergie et aux énergies renouvelables. Elle est par ailleurs intégrée depuis 2001 au réseau des Espaces Info-Energie développé par l'ADEME.

<sup>2</sup> L'ALE de Grenoble est une agence dont les membres constitutifs comprennent des collectivités publiques (Ville de Grenoble, Syndicat Mixte des Transports de l'Isère, Conseil Général), des entreprises privés (EDF, GDF, etc.), des organismes universitaires, des bailleurs sociaux, puis des établissements œuvrant dans le domaine des économies d'énergie (ADEME, Association pour le développement des transports en commun, etc.).

<sup>3</sup> Le Greta est un groupement d'établissements publics d'enseignement qui mutualisent leurs compétences et leurs moyens afin de proposer des formations continues pour adultes. Il s'appuie à ce titre sur les ressources en équipement et personnel de ces établissements pour construire une offre de formation adaptée à l'économie locale.

<sup>4</sup> *Cf. [Chargé de mission, ALE de Grenoble, entretien, 2010] : « Une fois que la conception a été terminée et validée, on a joué un rôle dans l'accompagnement des entreprises sur chantier en organisant des formations à l'attention des compagnons de chantier. Là le rôle il était double, il était à la fois d'essayer de garantir un peu de qualité dans la mise en œuvre par rapport à la conception et des systèmes nouveaux et d'autre part, il était aussi d'impliquer la fédération du bâtiment, le GRETA, qui est un organisme de formation du bâtiment là dedans et ça a été un support pour eux pour se dire, on met le pied à l'étrier et on commence à faire quelque chose d'intéressant. La caserne De Bonne, ils en avaient entendu parler, ils savaient que ça allait venir mais ils voyaient pas trop quels rôles ils pouvaient y jouer et grâce à cette organisation de formation qui s'appelait "Concert'action", ils se sont rendus compte de la mutation qui était nécessaire dans leurs instituts de formation et c'est en cours, ils ont depuis mis en place des formations pérennes, parce que là on faisait des formations d'un coup, sur chantier sur une technique donnée et depuis ils ont prit ces thématiques, isolation à l'air du bâtiment, isolation plus l'extérieure, et ils les proposent de manière plus pérenne dans leurs centres. ».*

<sup>5</sup> Par ailleurs, 27 entreprises se sont rendues à la conférence contre 40 invitées pour un total de 60 personnes présentes.

Dans ce cadre, une première session d'une demi-journée est animée par le Centre d'Etudes Techniques de l'Équipement (CETE) accompagné de l'entreprise spécialisée en isolant POSICARBON et s'articule autour de trois temps pédagogiques dédiés à la mise en œuvre de l'étanchéité à l'air. Ainsi, en premier lieu, les « éducateurs »<sup>1</sup> présentent à partir de clichés infra-rouges et de graphes construits par les ingénieurs environnementaux la manière dont l'air s'infiltré dans les bâtiments usuels, notamment autour des volets roulants, des joints de fenêtres ou encore des portes d'entrée. A ce titre, les nouveaux dispositifs à mettre en œuvre tels que les passe-câbles, les joints pré-comprimés ou encore les adhésifs étanches sont présentés aux participants au regard de leurs caractéristiques techniques et de leur mode de fonctionnement. Puis dans un second temps, une démonstration en salle est réalisée autour d'une porte d'essai appelée « porte soufflante » afin d'en mesurer l'évolution de la perméabilité à l'air selon la qualité de la mise en œuvre technique. Enfin, un troisième temps permet aux éducateurs de présenter les règles d'installation des nouveaux dispositifs isolants *in situ*, autrement dit de les mettre en relation avec les différentes situations de travail vécues par les travailleurs au quotidien.

**Photo 2 : Démonstration sur chantier de la mise en œuvre de l'isolation par l'extérieur. De gauche à droite : pose des rails de fixation, découpage au fil chauffant, encollage au mur<sup>2</sup>**



Ensuite, la deuxième session du premier module – animée par l'entreprise spécialisée STO – concerne la mise en œuvre de l'isolation par l'extérieur. Elle se déroule dans un premier temps sur un chantier de démarrage afin d'expliquer la mise en place des rails de fixations, le découpage au fil chauffant des isolants ainsi que les règles d'encollage au mur (Cf. *supra* Photo 2). Puis sur un chantier plus avancé, l'éducateur détaille aux travailleurs les règles de ponçage, de marouflage et de renfort des angles nécessaires à la mise en place de l'isolation par l'extérieur. Des cas plus spécifiques y sont alors abordés tels que l'encadrement des fenêtres, des acrotères ou encore des balcons, notamment sur la manière de traiter les ruptures de ponts thermiques pour les maçons et façadiers du bâtiment.

Un deuxième module de formation (1 journée) concerne ensuite la ventilation double-flux. Elle est animée par un expert de l'entreprise spécialisée ALDES et se déroule suivant trois temps distincts. Tout d'abord, le « formateur » ou « éducateur » présente sous une forme théorique (diaporama, graphiques) les règles de fonctionnement de la ventilation double-flux et de son échangeur à roue ainsi que son intérêt sur le plan aéraulique et thermique. Puis dans un second temps, une première manipulation réalisée en salle consiste à montrer aux chauffagistes les règles d'installation des gaines afin de conserver leur étanchéité sur toute la longueur et éviter ainsi deux problèmes de

<sup>1</sup> C'est nous qui appelons ces acteurs « éducateurs » et non les professionnels, qui les appellent plutôt « formateurs ». De manière générale, nous utilisons de manière indifférenciée le terme de « pédagogue », « éducateur » ou « formateur ».

<sup>2</sup> Source : Diapo 27 de la présentation « Concert'Action » de l'ALE de Grenoble lors du colloque « Bâtiments et Aménagements durables » (27 juin 2008) organisé par l'ADEME.



fonctionnement : la surconsommation du moteur en amont et les nuisances sonores à proximité des zones perméables. Puis une deuxième expérimentation consiste ensuite à sensibiliser les travailleurs au calorifugeage des gaines, notamment sur les zones de coudes dont la mise en œuvre exige un savoir-faire spécifique. A ce titre, des mesures du rendement sont également effectuées dans l'objectif de montrer aux chauffagistes les conséquences de leur mode de réalisation sur la qualité de fonctionnement de la ventilation. Enfin, un troisième temps d'une durée de trois heures a lieu directement sur le chantier avec l'ensemble des compagnons<sup>1</sup>. Les règles de mise en œuvre y sont alors déclinées selon le type de ventilation double flux (individuel ou collectif) prévu à la conception des bâtiments. De plus, la pose des faux plafonds y est également décrite avec précision par l'expert au regard des modifications induites par la présence dans chaque pièce (salon, chambres, cuisine, salle de bain) du réseau gainé de la ventilation double-flux.

Dans le même registre, deux autres modules de formations sont ensuite donnés aux ouvriers. Un premier est animé par l'entreprise TEP2E et porte sur les règles de gestion d'une installation de chauffage par cogénération. Il s'adresse plus particulièrement aux futurs exploitants (Gaz Electricité de Grenoble) et s'articule autour d'une plateforme pédagogique favorisant les mises en situation des travailleurs concernés. Enfin, un dernier module ciblé sur les installations solaires thermiques collectives vient clore le programme de formation « *Concert'Action* » mis en place à l'occasion du chantier de l'écoquartier De Bonne à Grenoble.

---

<sup>1</sup> Nous utilisons ici indifféremment le terme d' « ouvriers » et de « compagnons ».

## 4. Des nouveaux experts de savoir-vivre en phase fonctionnement

### 4.1. L'organisation de la formation des habitants propriétaires

Qu'ils soient encore latents (Ginko) ou déjà mis en place lors des premières livraisons de logements (De Bonne, Bottière-Chénaie), les dispositifs pédagogiques d'accueil à destination des nouveaux habitants propriétaires sont pilotés par les commanditaires de l'aménagement représentés par la collectivité et son aménageur opérationnel (Cf. *infra* Tableau 15). Ils débutent par une séance d'accueil organisée à chaque nouvelle vague de livraisons de logements dans le quartier, c'est-à-dire usuellement deux à trois fois par an selon les promesses de ventes réalisées par les promoteurs des projets. Elle se déroule en fin d'après-midi dans la maison temporaire du quartier en présence de la collectivité, des promoteurs concernés, de l'aménageur et de ses assistants à maîtrise d'ouvrage (architecture et développement durable). Dans son mode d'organisation, la partie spécifiquement pédagogique du discours est alors soit internalisée par les services communications des commanditaires (Bottière-Chénaie) soit externalisée auprès d'experts pédagogiques en formation environnementale<sup>1</sup> (De Bonne).

**Tableau 15 : Les dispositifs éducatifs mobilisés à l'accueil des habitants propriétaires<sup>2</sup>**

Acteurs	Dispositifs pédagogiques	De Bonne	Ginko	Bottière-Chénaie
<b>Aménageur / Collectivité</b>	Présentation d'accueil	x	en projet	x
	Distribution d'un guide d'accueil	x	en projet	en projet
	Distribution d'un film d'animation pédagogique		en projet	en projet
	Balade pédagogique dans les espaces publics du quartier		en projet	en projet
<b>Promoteurs</b>	Distribution d'un guide des bonnes pratiques dans la logement	x	en projet	x

Ainsi, dans le cas du projet De Bonne, c'est l'Agence Locale de l'Energie (ALE) de Grenoble qui intervient lors des séances d'accueil afin d'exposer les liens entre les ambitions environnementales de l'aménagement et les attentes sur les comportements sociaux. Ainsi, dans cet exposé, le monde est tout d'abord présenté en état de crise historique à travers le réchauffement climatique et l'épuisement des ressources fossiles. Le nouveau quartier – en tant qu'ensemble d'infrastructures et de bâtiments innovants – est alors montré comme une réponse technique ambitieuse à cette crise énergétique. Puis dans un troisième temps, la bonne utilisation de ces dispositifs (aménagements et bâtiments) émerge dans le discours comme la condition indispensable à la réussite effective du projet. L'accompagnement des usagers (gestionnaires et habitants) fait figure de clé de voute pour atteindre les objectifs énergétiques escomptés (Cf. *infra* Extrait 5). Des conseils d'usage illustrés sont donnés aux nouveaux arrivants sur les thématiques du chauffage, de l'eau et de l'électricité à partir de l'utilisation attendue sur les innovations techniques emblématiques du logement écologique. Enfin, la

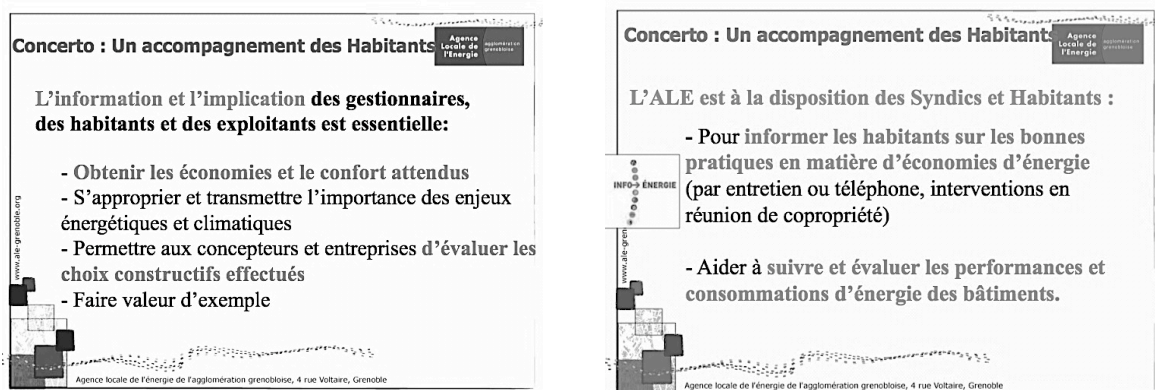
<sup>1</sup> Cf. [chargé de mission, ALE de Grenoble, entretien, 2010] : « Nous, Agence Locale de l'Energie, on a décidé d'accompagner les habitants sous différentes formes en fait : dans le cadre de réunion d'accueil qu'on faisait là avec la SEM, un élu et au sein de laquelle on leur diffusait des informations et des conseils sur le bon usage de leur logement, comment il était fait et comme l'utiliser. »

<sup>2</sup> Source : [Réalisation personnelle, 2012]

distribution d'un guide (en projet à Ginko<sup>1</sup>) ainsi qu'un pot offert par les commanditaires clôture la séance par des échanges plus informels entre professionnels et nouveaux habitants.

Néanmoins, ce mode d'organisation évolue rapidement. A Bottière-Chénaie, un film en 3D mettant en scène sur le registre de la séduction le mode de vie dans le quartier doit être donné aux nouveaux arrivants lors de la prochaine vague de livraisons de logements. Puis une balade commentée au sein des espaces publics rustiques du jardin des Goharts est également envisagée par la collectivité afin d'expliquer aux habitants son mode de gestion différencié par fauche ainsi que la biodiversité endémique qui s'y développe. Enfin, dans le même registre, l'aménageur de Ginko projette à l'arrivée des futurs habitants du quartier une visite de la ferme pédagogique située à proximité afin de relayer le discours pédagogique par un acteur extérieur au projet d'aménagement et en faciliter ainsi l'intégration par les usagers. Puis, en complémentarité de la séance d'accueil, les commanditaires de l'aménagement escomptent de chaque promoteur qu'ils distribuent lors de la remise des clés à chacun de ses clients un guide de bonnes pratiques ajusté aux spécificités techniques du bâtiment<sup>2</sup>. Exigé par le cahier des charges de chaque lot<sup>3</sup>, ce guide vise alors à insister plus spécifiquement sur les règles d'usage des innovations techniques caractéristiques du logement performant énergétiquement.

#### Extrait 5 : Diaporama de présentation de l'ALE lors de l'accueil des habitants (De Bonne)<sup>4</sup>



Enfin, sur l'écoquartier De Bonne dont les premières livraisons de logements datent de fin 2008, l'organisation pédagogique des fabricants à destination des « *habitants-propriétaires* » trouve une continuité au sein des copropriétés naissantes de chaque bâtiment. En effet, l'ALE de Grenoble y intervient régulièrement, sur accord des responsables syndicaux, lors de la première Assemblée

<sup>1</sup> Cf. [chargé de projet, Bouygues Immobilier, aménageur de Ginko, entretien, 2010] : « Le logement est plus complexe donc il faut donner des guides d'utilisation du logement, ce sont des logements qui consomment moins, des ventilations plus complexes. Sur les logements basse consommation on a des ventilations double flux, on a du recueil d'eau pluvial, donc on a des systèmes plus complexes donc il faut que les gens comprennent et après il faut que les gens aient le bon usage. Un logement bien isolé, ça aura des conséquences sur la facture que si les gens chauffent à 19/20°C. Si les gens chauffent à 23/34°C, forcément ils vont consommer. (...) Mais il faut leur expliquer. Il y a plein de choses aujourd'hui qu'il faut expliquer aux gens, ne serait-ce que comment fonctionne une minuterie, après au niveau des mitigeurs, comment ça fonctionne, pas besoin de laisser l'eau couler quand on fait la vaisselle, enfin, on fera des guides et on leur expliquera tout ça. »

<sup>2</sup> Cette distribution n'aurait en réalité eu lieu que dans la moitié des cas, selon les estimations concordantes des aménageurs des projets De Bonne et Bottière-Chénaie.

<sup>3</sup> Comme en témoigne cet extrait de la *charte d'objectifs HQE* [2005] commanditée par l'aménageur SEM SAGES (De Bonne) : « Une sensibilisation et une information des usagers est prévue sous deux formes : 1/ La rédaction d'une notice utilisateur présentant la démarche effectuée, les dispositifs à disposition des utilisateurs dans leur vie quotidienne vis-à-vis des objectifs poursuivis et les indicateurs accessibles pour se rendre compte des performances. 2/ Une réunion de présentation de cette notice utilisateur aux accédants est prévue .

<sup>4</sup> Source : [Diaporama de l'ALE de Grenoble, le 17/09/2009]

Générale (AG) dans le cadre d'une présentation de trente minutes environ adressée à l'ensemble des propriétaires du bâtiment. Son contenu explicite alors les bons comportements que sous-tendent les dispositifs techniques innovants du logement ainsi que les règles d'achats attendues sur les nouveaux équipements (électro-ménager, hi-fi, etc.). Puis dans un second temps, ce premier exposé se prolonge annuellement lors du bilan énergétique sur les consommations du bâtiment et de manière plus régulière dans des relances par courriel<sup>1</sup>, téléphone<sup>2</sup>, voire lors de visites occasionnelles des responsables syndicaux dans leur logement.

## 4.2. L'organisation de la formation des locataires sociaux (De Bonne)

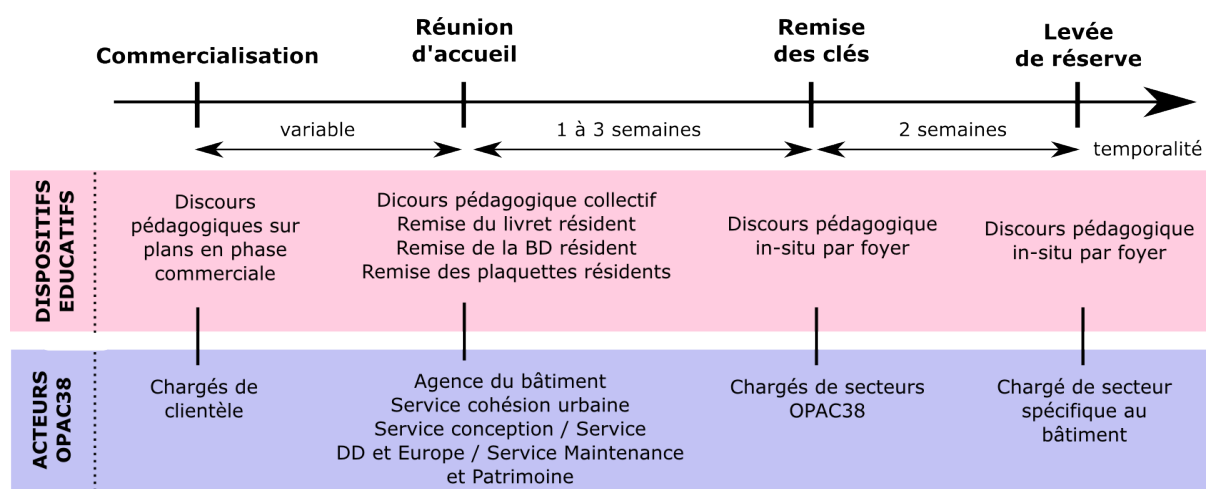


Figure 16 : Calendrier-type des dispositifs pédagogiques d'accueil de l'OPAC38 (De Bonne)<sup>3</sup>

Les dispositifs éducatifs d'accueil du bailleur social l'OPAC38 à l'attention de ses locataires sociaux dans l'écoquartier De Bonne renvoient plus largement aux outils pédagogiques spécifiquement mis en place dans le cadre de ses opérations performantes énergétiquement depuis 2004. Ils émergent dans une pluralité de situations et de formats que nous avons représentée schématiquement selon un calendrier-type (Cf. *supra* Figure 16) et que nous allons décrire au regard des différents acteurs qu'ils mobilisent.

Tout d'abord, le premier dispositif a lieu au début de la phase de contractualisation du bail lors des premiers échanges entre le futur locataire et le chargé de clientèle. A cette occasion, ce dernier utilise la présentation du logement sur plans pour en signaler certaines spécificités techniques (comme l'interrupteur coupeur de veille ou le sol marmoléum) au regard de leurs vertus écologiques et des comportements qu'ils induisent dans la vie quotidienne<sup>4</sup>. Ensuite, une fois l'ensemble des logements

<sup>1</sup> En effet, l'ALE de Grenoble envoie ses présentations par courriel aux différents responsables syndicaux identifiés.

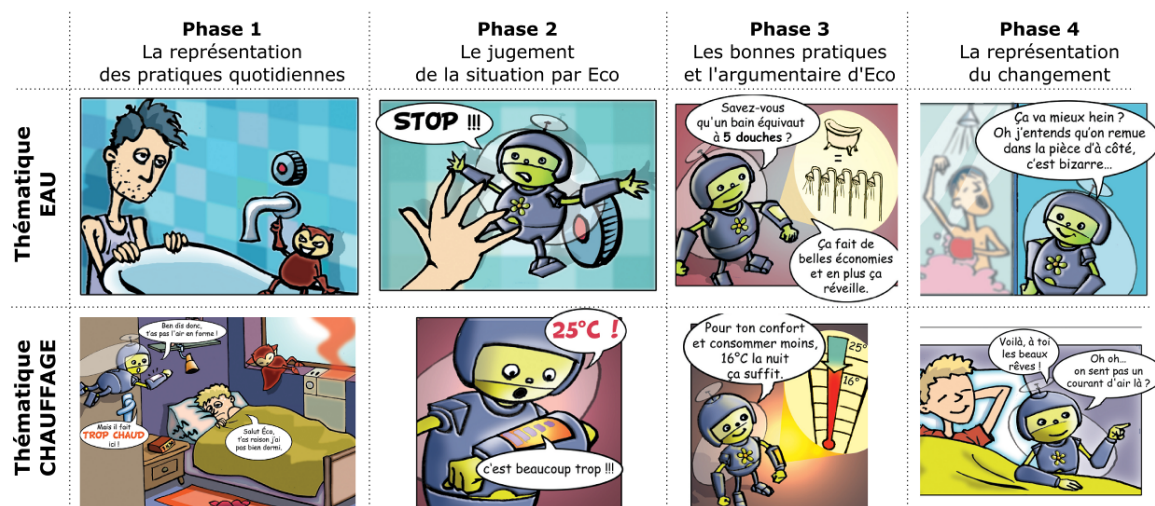
<sup>2</sup> Cf. [chargé de mission, ALE de Grenoble, De Bonne, entretien, 2010] : « On a utilisé le contact direct avec le contact par téléphone. Moi je les appelle. J'appelle le responsable du conseil syndical et puis parfois d'autres habitants que j'ai identifié et puis je leur pose des questions concrètes : Alors, c'est jours-ci, il a fait 36° dehors, plusieurs jours d'affilés, comment ça s'est passé ? Je me renseigne sur leurs pratiques ».

<sup>3</sup> Source : [Réalisation personnelle, 2012]

<sup>4</sup> Cf. [agitateur environnement, Direction développement durable et Europe, OPAC38, entretien, 2011] : « Le chargé de clientèle, finalement c'est le premier contact du futur locataire donc ça paraissait important que dès la prise de contact et

attribués et la phase de commercialisation terminée, une réunion d'accueil<sup>1</sup> est proposée aux futurs locataires entre une et trois semaines avant la remise des clés en présence de l'Agence, du Service de Cohésion Sociale et urbaine, du Service développement durable et Europe, du Service Conception, du Service Maintenance et Patrimoine et éventuellement de l'architecte. Dans un premier temps, le bailleur social présente aux locataires les spécificités techniques du bâtiment ainsi que leurs objectifs de performance énergétique. Puis dans un second temps, ils sensibilisent plus précisément sur le rôle déterminant des comportements sociaux dans le fonctionnement quotidien du logement ainsi que dans les résultats énergétiques escomptés<sup>2</sup>. Lors de cette réunion, trois types de supports sont distribués aux futurs habitants : une bande dessinée, un livret d'accueil et des plaquettes d'éco-gestes. Le premier met en scène dans un mode de discours ludique l'intervention d'un spationaute extraterrestre de la planète Aira nommé Eco dans la vie quotidienne des terriens. Ce personnage, défini comme le « *gardien des bons gestes pour les économies d'énergie* », réalise la visite d'une famille de terrien appelée « *Famille conso* » composée d'un couple et de ses deux enfants. La bande-dessinée montre l'intervention d'Eco dans la vie quotidienne de cette famille terrienne à travers plusieurs séquences ordonnées par type d'économies d'énergie, tels que l'eau, le chauffage ou l'électricité. Chacune de ces séquences décline systématiquement quatre phases (Cf. *infra* Extrait 6), que nous pouvons décrire de la manière suivante.

#### Extrait 6 : Mises en scène type de la bande dessinée à destination des locataires sociaux<sup>3</sup>



Dans un premier temps, les membres de la *Famille Conso* sont représentés dans leurs pratiques quotidiennes, à la fois tentés par le petit diable *Taxo* et dans une situation de malaise (réveil difficile, mauvais nuit, sensation de froid, etc.). Dans un second temps, *Eco* le robot intervient pour juger la pratique quotidienne déviante au regard des préceptes d'économies d'énergie dont il est le gardien. Puis, dans une troisième phase, *Eco* expose à la *Famille Conso* les bonnes pratiques à adopter au

l'aspect administratif il pointe que le logement est dans un bâtiment conçu comme ça, donc qui supposent certaines pratiques. »






<sup>1</sup> Appelée également par l'OPAC38 « premier Comité de Résident ».

<sup>2</sup> Cf. [chef de projet, Service Cohésion Sociale et Urbaine, OPAC38, entretien, 2011]: « On présente l'OPAC, les interlocuteurs de l'agence, la conception du bâtiment, et l'utilisation du logement appuyé d'un livret résident, qui est un petit bouquin qui récapitule le mode d'emploi du logement. Donc ça c'est en appui. Donc on explique un peu où est-ce qu'ils mettent les pieds, on rappelle quelques éco-gestes, donc des gestes qui peuvent optimiser l'utilisation des équipements et du bâtiment, que ce soit sur les radiateurs ou la ventilation (...). On essaie alors de les sensibiliser sur le fait que les résultats qu'on obtiendra, ce sera en grande partie par eux et leur comportement. Donc c'est vraiment une réunion de présentation. ».

<sup>3</sup> Source : [Montage personnel, 2012]

quotidien à partir d'un argumentaire qui peut se décliner suivant trois postures différentes. La première s'appuie plutôt sur le principe du geste vertueux pour la planète, la seconde pour le portefeuille des habitants et la dernière pour le bien-être des locataires. Enfin, dans une dernière phase, les séquences de la bande-dessinée mettent en scène une *Famille Conso* non plus déviante mais vertueuse. Cette représentation montre implicitement l'absence de résistance chez la famille terrienne et explicitement une attitude de gratitude vis-à-vis d'Eco, que ce soit dans un sourire ou un geste amical. Puis, une fois le tour du logement terrien effectué par Eco, le petit robot retourne sur sa planète et appelle les terriens à persévérer sur le chemin des comportements vertueux, leur promettant à la fois des gains d'argent et la gratitude de la planète : « *Au revoir à tous, continuez à faire attention à l'utilisation des énergies chez vous. Vous verrez, on peut faire de sacrées économies... et puis, c'est bon pour la planète !* »<sup>1</sup>.

### Extrait 7 : Le livret résident (OPAC38) à destination des locataires sociaux<sup>2</sup>

Livret : Partie 1		Livret : Partie 2		
Discours sur l'utilisation des fenêtres	<b>RAFRAÎCHIR LE LOGEMENT</b>  <p>&gt; <b>Le matin et le soir</b>, j'ouvre toutes les fenêtres pour ventiler et rafraîchir l'appartement.</p> 	 <b>SYSTÈME CONCERNÉ</b> <b>VENTILATION NATURELLE</b> > Tous les logements sont traversants afin de permettre une ventilation naturelle.	 <b>ACTION(S) DU LOCATAIRE</b> > Pour profiter de la ventilation naturelle, ouvrir toutes les fenêtres pendant les nuits d'été.  > En hiver, l'ouverture des fenêtres est aussi nécessaire pour le renouvellement d'air, mais sa durée ne doit pas excéder 10 à 15 minutes afin de ne pas perdre la chaleur du logement.	 <b>IMPACT ENVIRONNEMENTAL ET SANITAIRE</b> > La ventilation naturelle de nuit permet de rafraîchir le logement en été sans utiliser d'énergie, contrairement à un ventilateur.  > Pour assainir la qualité de l'air intérieur, il est nécessaire de faire entrer de l'air neuf dans le logement.

Le second type de support pédagogique distribué aux locataires lors de la réunion d'accueil est le livret résident construit en deux parties distinctes (Cf. *supra* Extrait 7) dont chacune traduit dans un langage différent les mêmes injonctions comportementales<sup>3</sup>. En effet, une première partie met en scène la bonne utilisation des nouveaux dispositifs techniques du logement par des phrases courtes, des images, des extraits de la bande-dessinée et des photos. Le locataire y est représenté exprimant à la première personne ses bonnes pratiques et les raisons justifiant son comportement, sous la formule générale : « *je pense à [bonne pratique] pour [argument]* ». Les bonnes pratiques sont organisées par poste énergétique – chauffage, ventilation, confort d'été, électricité, tri des déchets, eau – et l'argumentaire se décline sur les thèmes du confort, des économies de charge ou de la protection de l'environnement. Le mode d'explicitation du discours pédagogique est alors direct, imagé, ludique et compréhensible par les enfants et les analphabètes. En revanche, dans la seconde partie, le langage utilise plutôt l'écrit et la lecture de tableaux, autrement dit mobilise des capacités d'abstraction différentes. Il vise alors à faciliter aux adultes une lecture rapide et organisée en classant les modes

<sup>1</sup> Cf. p. 14 de la bande-dessinée les aventures d'Eco et Taxo, une visite pleine d'énergie : petit guide des économies d'énergie à l'usage des terriens (OPAC38)

<sup>2</sup> Source : [OPAC38, montage personnel, 2012]

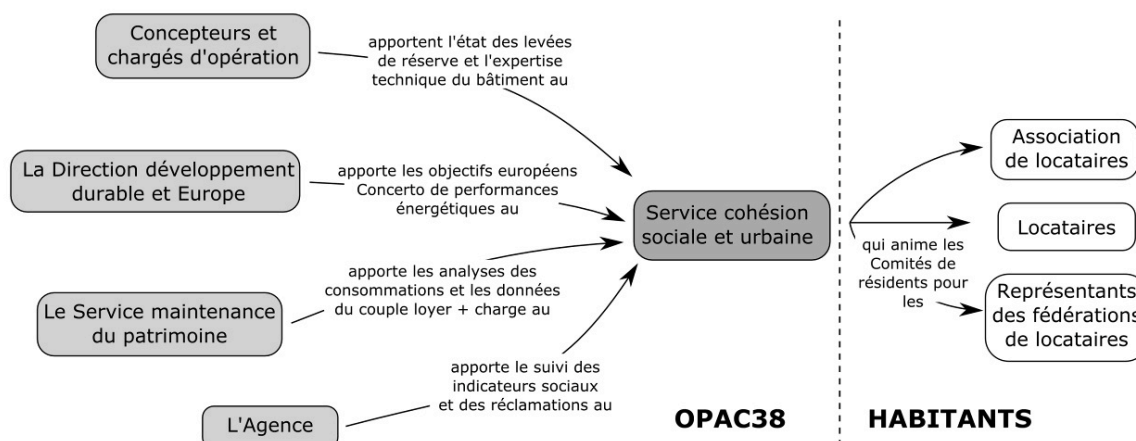
<sup>3</sup> Cf. [*agitateur environnement*, Direction développement durable et Europe, OPAC38, entretien, 2011] : « Les livrets utilisateurs, ils reprennent les graphismes de cette BD et en fait, ils sont faits en deux parties. Il y a une partie par thématique avec le chauffage, l'eau, etc. où il essaie d'être assez direct en reprenant le personnage là, le petit spationaute. Et puis il y a une deuxième partie qui est plus conséquente avec des colonnes, des tableaux et le quoi ? Pourquoi ? Qui ? Comment ? C'est-à-dire j'ai des volets, pourquoi ? Pour éviter que en été, le soleil tape sur la vitre. Qu'est-ce que je fais ? Je pense à les baisser en été, enfin des choses comme ça. »

d'emplois selon le type de dispositifs techniques auxquels ils renvoient. Nous aurons l'occasion de revenir sur ce point lors de notre analyse de la construction des langages pédagogiques (Cf. *infra* §0).

Enfin, des plaquettes d'informations sont également distribuées aux locataires lors de la réunion d'accueil. Elles déclinent dans un format plus court (dépliants) l'ensemble des comportements vertueux associés aux postes énergétiques caractéristiques du logement, tels que l'eau, l'électricité ou encore le chauffage.

Ensuite, ces discours pédagogiques sont relayés lors de la remise des clés par les chargés de secteur<sup>1</sup> de l'OPAC38 mobilisés pour l'occasion par l'Agence en charge de la gestion du bâtiment. En effet, ces derniers réalisent par foyer l'état des lieux du logement ainsi qu'une explication *in-situ* de la bonne utilisation des différents dispositifs techniques innovants. Par conséquent, la remise des clés habituellement prévue pour 45 minutes se trouve prolongée par le discours pédagogique à une durée pouvant varier de 1h à 1h30 selon les cas<sup>2</sup>. Puis le dispositif est renouvelé deux semaines plus tard – si la disponibilité du chargé de secteur le permet – au moment de la levée des réserves, c'est-à-dire plus précisément lorsque le bailleur social constate avec le locataire l'ensemble des réfections passées inaperçues lors de l'état des lieux.

**Figure 17 : Organisation du comité de résidence de l'OPAC38 (De Bonne)<sup>3</sup>**



Afin d'assurer le suivi éducatif de ses locataires sociaux, l'OPAC38 se constitue ensuite un dispositif emblématique de sa pédagogie dans le cadre de ses opérations performantes énergétiquement dont celle de l'écoquartier De Bonne à Grenoble. Aujourd'hui appelé « *Comités de résidence* », cet outil est imaginé par le bailleur en 2004 lors des premiers retours d'usage de l'opération HQE du Grand Tissage<sup>4</sup> à Bourgoin-Jallieu. En effet, sur cette opération qui comprenait de nombreuses innovations techniques, comme une serre bioclimatique, des interrupteurs coupeurs de veille, des robinets à mélangeurs air-eau ou encore des baignoires ajustées à la forme du corps, les résultats énergétiques escomptés ne sont pas atteints. C'est alors l'analyse du problème par le bailleur – c'est dire d'une part

<sup>1</sup> Les chargés de secteur sont les acteurs de proximité emblématiques des Agence de l'OPAC38. Ils ont en charge les problèmes techniques quotidiens des bâtiments.

<sup>2</sup> Cf. [chargé de secteur, Agence, OPAC38, entretien, 2011] : « Moi, à la remise des clés, je passe facilement une heure, une heure et demie avec chaque locataire. C'est-à-dire qu'on fait l'état des lieux, on leur explique le livret de locataire, c'est vrai que moi je suis un peu exigeant parce que on est HQE qui préserve quand même leur environnement. »

<sup>3</sup> Source : [Réalisation personnelle, 2012]

<sup>4</sup> Cette opération constitue l'une des toutes premières constructions de logements sociaux HQE en France.

le manque de savoir-faire adapté aux nouveaux dispositifs chez les acteurs de la construction et de la maintenance et d'autre part les usages des locataires – qui le conduit en 2004 à proposer des réunions spécifiques de suivi. Il s'agit alors d'éviter selon le bailleur les « *risques de rupture de la chaîne d'appropriation* »<sup>1</sup> induit par les innovations techniques argumentées pour des raisons écologiques.

En 2008, lors de la multiplication chez le bailleur social d'opérations labélisées performantes énergétiquement, les comités de gestion HQE montent en puissance et s'actualisent sous le nom de « *Comité de résidence* », entraînant à la fois la création spéciale d'une unité de gestion au sein du Service de Cohésion Sociale Urbaine de l'OPAC38 et une redéfinition de son calendrier, de ses acteurs, de son contenu et enfin de ses outils de mobilisation auprès des locataires. Ainsi, depuis la naissance des Comités de Résidence en 2008, le calendrier de l'OPAC38 prévoit une réunion avec les locataires après chaque saison de chauffe pendant au moins deux ans. A partir de la troisième année, les Comités de Résidence ont vocation à être facultatifs ou éventuellement de s'insérer définitivement dans la réunion annuelle organisée habituellement par l'Agence avec l'ensemble des locataires qui s'y rattachent. Puis en interne, ces comités sont systématiquement précédés d'une réunion de préparation qui regroupe l'ensemble des acteurs concernés, c'est-à-dire l'équipe d'animation du Service de Cohésion Sociale et Urbaine ainsi que les différents experts internes qu'elle coordonne (*Cf. supra* Figure 17). Plus précisément, le service maintenance du patrimoine est mobilisé pour ses analyses des consommations énergétiques du bâtiment ainsi que ses analyses économiques du couple loyer-charges. Puis la Direction Développement Durable et Europe évalue ces bilans de consommation chiffrés au regard des objectifs initiaux et des engagements pris dans le cadre des programmes de subventions européens. Les concepteurs et chargés d'opération sont quant à eux présents à la fois pour juger de l'état technique des logements via les levées de réserves mais également pour apporter plus largement leur expertise technique sur les innovations écologiques du bâtiment. Enfin, l'agence apporte au service d'animation une représentation du climat social chez les locataires à travers le niveau d'intensité des réclamations enregistrées quotidiennement (courriers, téléphone) sur son logiciel informatique.

En ce sens, lors des réunions internes préalables au Comité de Résidence, l'ensemble des services discutent tout d'abord du décalage entre les résultats énergétiques réels du bâtiment et les objectifs initiaux au regard des enjeux qu'ils sous-tendent en terme d'image environnementale pour le bailleur et d'engagement vis-à-vis des partenaires économiques tel que le programme européen Concerto. Puis, les raisons de ce décalage sont interprétées à partir des problèmes d'utilisation du bâtiment, que ce soit des entreprises de maintenance ou des habitants. Dans ce dernier cas, il s'agit alors pour les acteurs du Comité de Résidence d'identifier chez les locataires les pratiques sociales déviantes au regard de leurs attentes, c'est à dire au regard des pratiques qui sous-tendent la performance énergétique du bâtiment. Nous citons à titre d'exemple l'ouverture des fenêtres l'hiver ou encore l'utilisation des coupeurs de veille comme interrupteurs de lumière (*Cf. infra* Extrait 8 et Extrait 9).

---

<sup>1</sup> *Cf. [chef de projet, Service Cohésion sociale et Urbaine, OPAC38, entretien, 2010] : « On s'est rendu compte qu'un défaut d'appropriation d'un seul de ces acteurs, l'habitant, le gestionnaire, l'exploitant, etc. pouvait mettre à plat ou détruire tous les efforts qui ont été mis en œuvre pour atteindre les cibles visées. Donc c'est ce qu'on a appelé "le risque de rupture de la chaîne d'appropriation" des acteurs entre la fin de construction et le début de la vie dans la résidence. Alors, pour en revenir à l'historique, il y avait eu un premier outil de réponse expérimenté, qui remonte maintenant à 6 ans, et on avait appelé ça des comités de gestion HQE. »*



### **Extrait 8 : Discussion sur l'utilisation des fenêtres par les habitants lors d'un Comité de résidence interne<sup>1</sup>**

- Et est-ce qu'on parlerait pas aussi de l'usage du bâtiment ? J'y suis quand même souvent et en plein hiver, les gens ouvrent leurs fenêtres ! (...) Dans le livret résident, on a pourtant bien indiqué qu'il fallait faire attention aux fenêtres mais les gens continuent à ouvrir les fenêtres, c'est un peu dommage.  
- Et au début du Pallium, il y a eu un nombre incroyable de coups de téléphone en disant : « on a froid, les radiateurs sont froids » ? Et on leur disait : « oui, ils sont froids parce qu'il fait 19° à l'intérieur de votre logement ! ». ça a été souvent. Marcel a reçu des tas et des tas de coups de fils et on leur a expliqué que c'était normal.

### **Extrait 9 : Discussion sur l'utilisation des interrupteurs lors d'un Comité de résidence interne<sup>2</sup>**

- Les gens confondent aussi les interrupteurs coupeurs de veille avec la lumière.  
- Mais c'est incroyable parce que Grand Tissage, on a tiré aucune leçon, c'est exactement le problème de grand tissage. Il faudrait ajouter des couleurs. Et il faut regarder dans le livret locataire si c'est bien précisé comme il faut, et mettre éventuellement un nouveau schéma plus clair d'utilisation. Je pense aussi qu'à l'arrivée des habitants dans le logement, il faut plus insister sur les veilles et l'utilisation du coupeur de veille.  
- Il faut qu'on trouve une solution incitative pour que les gens l'utilisent, peut-être avec une lumière, un code couleur, il faut qu'il y ait une accroche.

Puis une fois ces pratiques dissidentes identifiées au regard du bon fonctionnement technique du bâtiment, les acteurs du Comité mettent au point collectivement leur stratégie éducative à partir de différentes hypothèses qu'ils posent sur les locataires sociaux. En premier lieu, c'est la disponibilité des habitants aux injonctions comportementales qui est discutée. Quel est leur état de réceptivité ? Quelles seront leurs réactions ? Est-ce vraiment le bon moment pour rappeler le mode d'emploi de tel dispositif technique ? Sur ce point, les différents indicateurs sociaux de l'Agence se révèlent précieux pour le bailleur. Ils lui permettent d'alimenter les représentations qu'il se fait de l'état de disponibilité des usagers au discours éducatif et par la même d'orienter sa propre stratégie pédagogique. Puis en second lieu, c'est sur la capacité de compréhension des habitants que les hypothèses de chacun sont explicitées et discutées. Quel registre de langage est le plus pertinent ? Comment faire comprendre au mieux les messages ? Quel ton adopter ? Il s'agit alors de définir les modes de traduction des injonctions comportementales en discours, autrement dit d'en construire le langage de manière la plus approprié au regard du public visé.

Ensuite, le déroulement-type d'un Comité de Résidence se sépare en deux temps distincts. Le premier concerne les questions liées au cadre de vie et à l'ensemble des réclamations des locataires. Il s'agit d'un temps destiné à l'écoute où la parole est majoritairement laissée aux habitants afin qu'ils s'expriment sur les difficultés de vie quotidienne dans le bâtiment et d'usage dans leur logement. Puis dans un second temps, le bailleur social présente aux locataires les résultats énergétiques du bâtiment, ses objectifs initiaux, les décalages éventuels, et l'ensemble des mesures correctives à prendre collectivement pour atteindre les objectifs initiaux, c'est-à-dire pour l'Agence résoudre les problèmes de maintenance et pour les habitants adopter des comportements plus vertueux, autrement dit plus en phase avec le fonctionnement technique escompté. La bonne utilisation des dispositifs du bâtiment est alors expliquée oralement aux habitants par le bailleur – selon les orientations stratégiques définies au préalable – à partir du livret, de la bande-dessinée et des plaquettes distribuées. Enfin, une collation BIO est proposée aux locataires en fin de réunion, apaisant les tensions émergentes et permettant des échanges sur un registre plus informel entre professionnels et habitants.

<sup>1</sup> Extraits de mes notes personnelles lors du comité interne du 16 septembre 2010 à l'OPAC38.

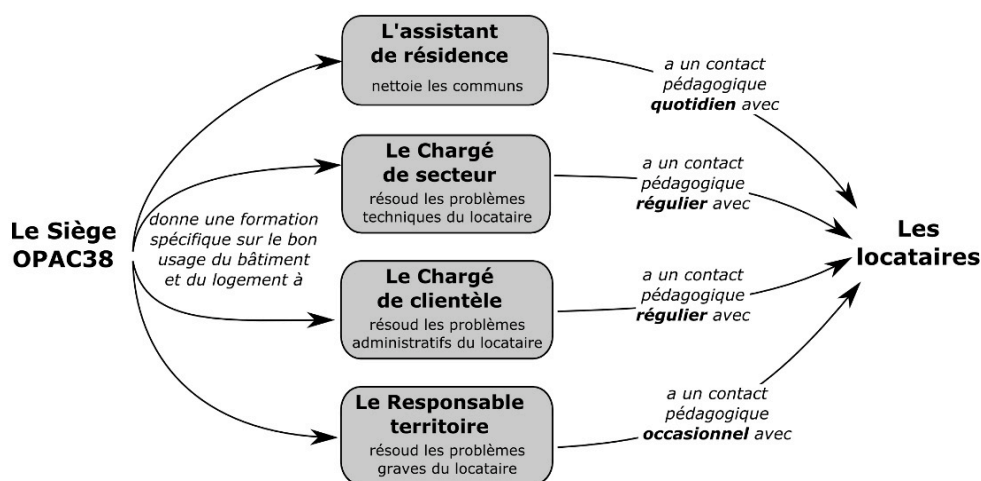
<sup>2</sup> Cf. [ibid.]

Concernant ses outils de mobilisation, le Comité de Résidence mise sur une invitation collective affichée une semaine au préalable dans le hall du bâtiment ainsi que sur un courrier nominatif adressé à l'ensemble des locataires. Ce dernier contient une explication des enjeux fixés par les Comités de Résidence accompagnée d'une invitation personnelle. Dans un cas, la technique du « *phoning* » fut utilisée par le bailleur deux ou trois jours avant la date de réunion afin de contacter personnellement par téléphone chaque locataire, lui rappeler la tenue du Comité (date, heure), l'importance de sa participation et ainsi favoriser la mobilisation du plus grand nombre<sup>1</sup>.

En complément des Comités de résidence annuels, le suivi éducatif se décline dans une palette de dispositifs qui s'insèrent plus régulièrement dans le quotidien des habitants.

Premièrement, les acteurs de proximité de l'OPAC38, c'est-à-dire le responsable territoire, le chargé de secteur, le chargé de clientèle et l'assistant de résidence (Cf. *infra* Figure 18) sont mobilisés pour assurer ce suivi lorsque les occasions leur sont données d'échanger avec les locataires. Une formation spécifique leur a ainsi été accordée par le Service Cohésion Sociale et Urbaine afin de leur donner connaissance du fonctionnement technique des innovations écologiques et des comportements qu'elles sous-tendent dans le logement<sup>2</sup>.

Figure 18 : Acteurs mobilisés dans le suivi éducatif des locataires sociaux<sup>3</sup>



Ce premier dispositif de suivi se construit à partir des différentes occasions offertes aux acteurs de proximité du bailleur social pour échanger avec les locataires. En ce sens, il est tout d'abord demandé à l'assistant de résidence, dont la mission est généralement d'assurer l'entretien des communs, de transmettre les bonnes pratiques dans les espaces collectifs lors des rencontres quotidiennes que son

<sup>1</sup> Cf. [chef de projet, Service Cohésion Sociale et Urbaine, OPAC38, entretien, 2010] : « On a appelé les locataires. Donc ça on le fait une fois mais pas deux, c'est-à-dire que appeler les 52 locataires, c'est long, et donc si on est amené à généraliser le phoning, on externalisera. (...) Il faut qu'on fasse évoluer nos outils de communication, c'est évident. Ça reste assez formel. Donc on est dans le courrier et le phoning qu'on a essayé sur ZAC de Bonne. On n'a pas encore expérimenté le mail. Il va falloir en tout cas qu'on les adapte. »

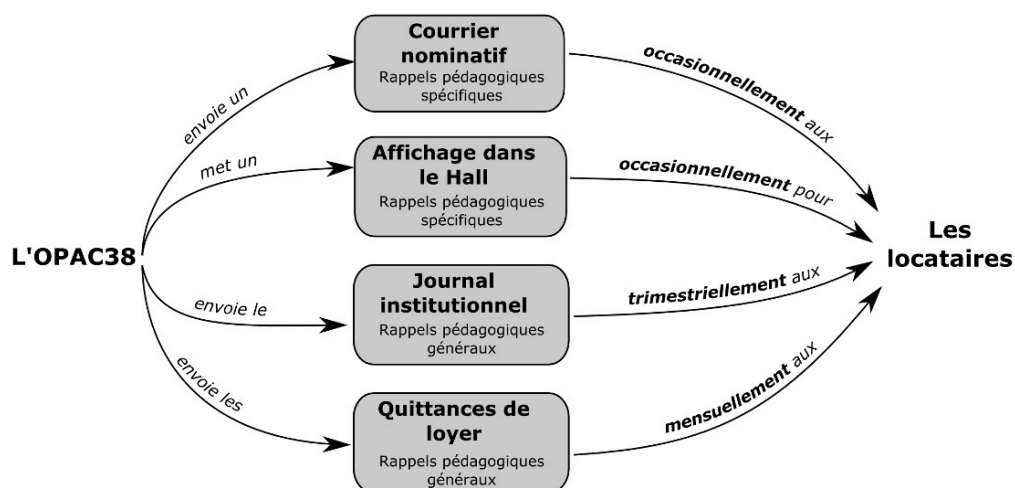
<sup>2</sup> Cf. [Agitateur Environnement, Direction Développement Durable et Europe, OPAC38, entretien, 2011] : « Cette formation, ça concernait le responsable du territoire, le chargé de secteur, le chargé de clientèle et puis l'assistant de résidence s'il y a lieu. Et donc ces personnes là qui sont amenées à rencontrer les locataires sont aussi formés pour transmettre le bon usage du bâtiment et du logement. »

<sup>3</sup> Source : [Réalisation personnelle, 2012]

rôle lui permet d'obtenir avec les locataires<sup>1</sup>. Ensuite, le chargé de secteur est particulièrement sollicité par les habitants lorsque des difficultés techniques surgissent dans le logement, comme un problème de poignée par exemple ou de fonctionnement du chauffage. Ce dernier a alors pour mission lorsque le locataire est en situation de demande auprès du bailleur de rappeler autant que possible les pratiques nécessaires au bon fonctionnement du logement<sup>2</sup>. Quand les difficultés d'usage s'amplifient, ces situations d'échanges informels sont amenées à être plus soutenues, comme c'est le cas dans les logements du bâtiment Le Pallium pour l'entretien du sol écologique marmolém. La vigilance du chargé de secteur est intensifiée et son attention plus prolongée envers les habitants en difficultés, que ce soit dans des appels téléphoniques ou lors de passages quasi-quotidiens sur le site.

Enfin, dans les acteurs de proximité, le chargé de clientèle est également amené à développer des contacts réguliers avec les locataires lorsque des difficultés administratives surviennent, que ce soit un simple questionnement sur la quittance ou bien un problème de facturation. De même, le responsable territoire est formé pour relayer dans certaines situations le discours pédagogique, notamment lorsque le problème du locataire relève d'un autre niveau de responsabilité (incivilité, impayés, etc.) dans l'organisation interne du bailleur social.

Figure 19 : Les dispositifs éducatifs dans la vie quotidienne des locataires<sup>3</sup>



Deuxièmement, en dehors de la figure pédagogique centrale jouée par les acteurs de proximité, les outils de suivis éducatifs du bailleur se traduisent aussi dans deux types d'outils qui s'inscrivent dans la vie quotidienne des habitants : le courrier et les affichages dans le hall (Cf. *supra* Figure 19). Ainsi, dans le cas du bâtiment Le Pallium, en plus d'un affichage pédagogique temporaire dans le hall d'immeuble, une lettre nominative spécifique a par exemple été envoyée à chaque locataire lui

<sup>1</sup> Cf. [ibid.] : « La logique est de se dire que si il y a un assistant de résidence, donc agent d'entretien, et bien lui il est sur le bâtiment tous les jours donc il est amené à rencontrer les habitants, donc il est amené à faire passer des messages, il a une certaine vigilance technique. »

<sup>2</sup> Cf. [concepteur d'opération, OPAC38, entretien, 2011] : « Il [le chargé de secteur] a été formé pour ça et on lui a demandé de passer chez les gens et de dire aux gens : « ben voilà, est-ce vous faites bien ça ? ». C'est Marcel et il a été formé pour ça par l'OPAC. On lui a demandé à chaque fois qu'il voyait quelqu'un, parce qu'on pressentait que les thermostats par exemple, les gens ne sauraient pas faire. » ; puis Cf. [chargé de secteur, Agence, OPAC38, entretien, 2011] : « C'est vrai que moi personnellement à chaque fois que j'ai un locataire qui a un souci, je viens et on voit ensemble, et ça me permet d'en profiter pour leur expliquer le reste, l'utilisation et le fonctionnement. Moi je suis beaucoup sur le terrain. » ; puis à propos de l'entretien du sol marmolém Cf. [ibid.] : « Les gens me disent encore : ah mais c'est dur à entretenir [le sol]. Je dis non, certains, ils n'ont pas encore compris. Et là je réexplique. »

<sup>3</sup> Source : [Réalisation personnelle, 2012]

rappelant les règles d'utilisation du sol écologique, de la prise de veille et de la double arrivée eau chaude / eau froide pour le lave-vaisselle<sup>1</sup>. Enfin, des injonctions comportementales apparaissent également dans les outils de communication habituels du bailleur, tels que les journaux trimestriels ou encore les quittances mensuelles de loyer dont les messages se veulent subliminaux<sup>2</sup>.

### 4.3. Les types de stratégies éducatives mobilisées par les bailleurs sociaux

Tableau 16 : Types de stratégies éducatives utilisées par l'OPAC38

Exemples	
Stratégies éducatives dans la <i>construction</i> du discours	- tenir un discours cohérent - traduire les injonctions comportementales sur un registre de langage ludique et économique
Stratégies éducatives dans la <i>diffusion</i> du discours	- favoriser la présence de l'habitant par les contraintes de contractualisation du bail et les situations de demande au quotidien - canaliser l'écoute des habitants en canalisant les temps de parole lors des Comités de Résidents

Dans la construction de son discours pédagogique, l'OPAC38 tente en premier lieu de tenir des messages cohérents au regard de la pluralité des outils éducatifs qu'il mobilise (Cf. *supra* Tableau 16). En effet, dans la représentation que le bailleur social se fait des capacités de compréhension des habitants, les dissonances cognitives peuvent nuire à une bonne assimilation des injonctions comportementales. Ainsi, la création en interne du Service de Cohésion Sociale et Urbaine (2008) permet d'assurer le pilotage de l'ensemble des outils pédagogiques et par conséquent leur coordination. Puis des formations sont données aux différents acteurs de proximité (Assistant de résidence, chargé commercial, chargé résident, responsable territoire) afin d'assurer l'assimilation des mêmes messages pédagogiques par l'ensemble des interlocuteurs privilégiés des habitants<sup>3</sup>.

Ensuite, il s'agit pour le Service de Cohésion Sociale et Urbaine (SCSU) d'assurer non seulement la cohérence des messages éducatifs entre les différents outils mais également au sein du même dispositif lorsqu'il se construit en interne à partir de plusieurs services. Cette stratégie est particulièrement tangible lors de la préparation en amont des Comités de Résidents. Au regard des différentes équipes mobilisées (concepteurs d'opération, direction développement durable et Europe, service maintenance du patrimoine, agence), le SCSU pilote la mise au point préalable des messages que doit contenir le prochain Comité de Résidents. Ainsi, lors de la réunion interne, c'est à la fois la teneur des messages

<sup>1</sup> Cf. [concepteur d'opération, OPAC38, entretien, 2011] : « Pour le sol, on a fait en plus une feuille qu'on a distribué à tout le monde, une feuille à part, indiquant ce qu'il fallait faire pour ce sol là, comment il fallait l'utiliser. Oui parce qu'en fait, c'est un sol qui est composé de bois, dès qu'il y a trop d'eau, il gonfle. (...) Donc on reprenait les principales caractéristiques de l'appartement avec la prise de veille ; ça c'est on va dire les caractéristiques qui ne sont pas dans d'autres logements. Des prises de veille, on en trouve jamais, du marmoléum, c'est pas connu et puis la double arrivée eau chaude eau froide pour la vaisselle, c'est pas connu non plus. C'est vraiment les trois éléments nouveaux. ».

<sup>2</sup> Cf. [ibid.] : « Il y a eu aussi à un moment donné des messages qui ont été donnés (...) sur les quittances de loyers. Des messages disant par exemple "un bain égal cinq douches". Directement sur les quittances. Des messages subliminaux permettant de marquer, d'acter les bons gestes. Et à chaque mois il y avait un message différent. ».

<sup>3</sup> Cf. [agitateur environnement, Service Développement Durable et Europe, OPAC38, entretien, 2011] : « L'idée de la formation, c'est de dire qu'il y a eu une attention particulière sur des choix techniques performantes, des choix de matériaux, sachez que vous en tant que gestionnaire du quotidien, vous avez un rôle aussi à jouer. Donc cette formation, ça concernait le responsable du territoire, le chargé de secteur, le chargé de clientèle et puis l'assistant de résidence s'il y a lieu. ».

clés qui est arbitrée, la répartition de la parole mais également les registres de langage dans lesquels ils vont s'expliciter, tels que le registre ludique ou économique. Enfin, cette mise en cohérence des messages au sein du même outil est également visible lors de la remise des clés qui mobilise la même journée plusieurs chargés de secteur. Dans le cas du bâtiment Le Pallium, un rendez-vous préliminaire est donné par le bailleur dans le but de pouvoir tenir les mêmes messages pédagogiques à l'ensemble des locataires<sup>1</sup>.

En second lieu, la construction du discours pédagogique s'oriente en fonction des représentations que se fait le bailleur social des registres de langage compréhensibles par les locataires. Une première tendance qui émerge dans le mode de discours est de type ludique. Elle consiste à montrer l'injonction comportementale sous la forme d'un jeu ou d'une occasion au divertissement pour les usagers. Elle vise à séduire l'habitant en l'amusant afin de faciliter le processus d'intégration ou d'intériorisation du message normatif. Dans les dispositifs éducatifs, ce registre de langage est principalement utilisé à destination des enfants, des étrangers, et des analphabètes. A ce titre, lorsque le chargé de secteur discute avec les familles sur le palier de porte, il conseille régulièrement aux enfants de transformer les bonnes pratiques écologiques à la maison – comme éteindre la lumière en sortant d'une pièce ou prendre des douches rapides – sous la forme d'un jeu. Il est par exemple suggéré aux plus jeunes d'imaginer que la planète dit « *merci !* » à chaque éco-geste ou encore de compter le nombre de comportements vertueux afin de faire valoir une récompense auprès des parents. Puis dans le même registre, la bande dessinée distribuée aux locataires met en scène le personnage extraterrestre *Eco* en situation de sauver une famille terrienne de l'emprise du petit diable *Taxo* dans les habitudes quotidiennes. La caricature se veut alors amusante, divertissante et le ton ludique<sup>2</sup>. Il s'agit pour le bailleur de faciliter l'appropriation du document par les enfants (référence implicite à Tintin) ainsi qu'aux populations peu instruites ou réticentes à une mise en scène trop sévère de l'injonction, comme celle largement répandue de la culpabilisation individuelle.

La deuxième tendance qui émerge dans les registres de langages pédagogiques est la traduction économique des comportements vertueux. Dans cette mise en scène, le bailleur social se représente une faible capacité de compréhension des locataires au langage environnementaliste ou écologiste mais une bonne capacité d'assimilation du langage financier. Autrement dit, l'utilisateur est imaginé en situation de changer son comportement dès lors qu'il y trouve son propre intérêt économique. Le mode de traduction des éco-gestes en euros vise donc à séduire les locataires par l'appât du gain. Le livret de résidence distribué à chacun montre ainsi les bons comportements sociaux dans le logement au regard des bénéfices escomptés pour l'habitant. En ce sens, ne pas oublier d'éteindre les veilles grâce à l'interrupteur conçu à cet effet devient « *économiser jusqu'à 10% sur la facture d'électricité* » puis les modes d'achat écologiques se traduisent en coût annuel en euros, comme l'illustre le cas des ampoules fluo-compactes à basse consommation (Cf. *infra* Extrait 10). Ensuite, la bande dessinée éducative mobilise également ce registre de langage économique pour séduire les usagers. Par

---

<sup>1</sup> Cf. [directrice, Agence, OPAC38, entretien, 2011] : « On mobilise plusieurs chargés de secteur de l'Agence qui vont sur le Groupe le même jour et on fait des remises de clés à la chaîne. Et le problème, c'est que autant le chargé de secteur qui a participé en amont, il est au courant, autant celui qui débarque le jour même... Alors là, il y avait eu un effort de fait, c'est-à-dire qu'on s'était donné rendez-vous une demi-heure avant, sur place, et monsieur Simon [concepteur d'opération] avait briefé un peu tous les gens qui étaient là, pour mettre à niveau tout le monde. »

<sup>2</sup> Cf. [concepteur d'opération, OPAC38, entretien, 2011] : « Comme on a un panel de locataires très large, et bien il y a des gens qui ne comprennent pas tout ou bien qui s'en foutent éperdument, voilà... Et donc il y a 8 ans, on avait étudié une bande dessinée, à usage de tous les locataires de l'OPAC, (...) une bande dessinée très ludique, que les enfants pouvaient s'accaparer et lisibles aussi par les adultes, les personnes analphabètes ou les personnes avec des difficultés. C'est moi d'ailleurs qui était à l'initiative de ce projet et en fait, ce qu'on a voulu faire, c'est que pour les gens qui savent pas lire, les étrangers ou autres qui n'ont pas une approche de lecture et bien cette bande dessinée permettait de faire comprendre aux gens ce qu'il fallait faire. (...) Ce livret il a été donné à tous les habitants. (...) on a voulu le faire ludique, pour pas que ce soit un truc trop sévère. »

exemple, l'injonction « *prendre une douche plutôt qu'un bain* » est non seulement mise en scène sur un mode ludique (mise en ridicule du père de famille endormi, non rasé, oisif, en train de bâiller et tenté par ses mauvaises habitudes) mais aussi économique. Elle devient une espérance de gain sur la facture d'eau. Dans le même registre, les comportements déviants associés à l'évier de la cuisine (laisser l'eau couler en faisant la vaisselle ou en se lavant les mains) sont traduits par « *une fortune* » (Cf. *infra* Extrait 10) et valorisent – par contraste – l'intérêt économique de la vertu, amenant Eco à conclure à la fin de l'histoire : « *Vous verrez, on peut faire de sacrées économies...* ». Enfin, les registres de langage utilisés par le SCSU lors du Comité de Résidents annuel mobilise également des projections de gains économiques dans le logement dans l'espoir de faciliter l'intériorisation des nouvelles règles d'usage<sup>1</sup>. En ce sens, les acteurs insistent tout particulièrement à l'oral sur les traductions économiques (euros) inscrites dans les livrets résidents et mettent stratégiquement au second plan la dimension énergétique (bilans en watts, en carbone).

### Extrait 10 : Le registre de langage économique des outils éducatifs<sup>2</sup>

Bande-dessinée	Livret résident																				
	<p><b>ÉCONOMISER SUR L'ÉCLAIRAGE</b></p> <p>&gt; Je choisis des lampes basse consommation pour le séjour et la cuisine.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>AMPOULE</th> <th>HALOGÈNE</th> <th>INCANDESCENCE</th> <th>FLUO-COMPACTE BASSE CONSOMMATION</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>PUISSANCE NÉCESSAIRE</b></td> <td><b>200 W</b></td> <td><b>100 W</b></td> <td><b>20 W</b></td> </tr> <tr> <td><b>COÛT ANNUEL</b></td> <td><b>40e/an</b></td> <td><b>20e/an</b></td> <td><b>14e/an</b></td> </tr> <tr> <td><b>DURÉE D'ÉCLAIREMENT</b></td> <td><b>2000 heures</b></td> <td><b>1000 heures</b></td> <td><b>6000 heures</b></td> </tr> </tbody> </table> <p><small>Source : Info Énergie</small></p>	AMPOULE	HALOGÈNE	INCANDESCENCE	FLUO-COMPACTE BASSE CONSOMMATION					<b>PUISSANCE NÉCESSAIRE</b>	<b>200 W</b>	<b>100 W</b>	<b>20 W</b>	<b>COÛT ANNUEL</b>	<b>40e/an</b>	<b>20e/an</b>	<b>14e/an</b>	<b>DURÉE D'ÉCLAIREMENT</b>	<b>2000 heures</b>	<b>1000 heures</b>	<b>6000 heures</b>
AMPOULE	HALOGÈNE	INCANDESCENCE	FLUO-COMPACTE BASSE CONSOMMATION																		
<b>PUISSANCE NÉCESSAIRE</b>	<b>200 W</b>	<b>100 W</b>	<b>20 W</b>																		
<b>COÛT ANNUEL</b>	<b>40e/an</b>	<b>20e/an</b>	<b>14e/an</b>																		
<b>DURÉE D'ÉCLAIREMENT</b>	<b>2000 heures</b>	<b>1000 heures</b>	<b>6000 heures</b>																		

En troisième lieu, les stratégies éducatives du bailleur social ne concernent pas seulement les modes de construction de son discours (cohérence, registre de langue) mais également l'organisation de sa diffusion à l'attention des locataires. Ainsi, afin de favoriser la présence des habitants, les dispositifs pédagogiques utilisent tout d'abord les situations où le locataire est en demande vis-à-vis du bailleur. Les phases obligatoires de contractualisation du bail sont alors de puissants outils pour diffuser le discours éducatif au plus grand nombre. Les locataires y sont nécessairement concernés et demandeurs, que ce soit pour trouver un appartement en phase commercialisation ou pour emménager par la suite. De plus, la réunion d'accueil se situe désormais avant la remise des clés. Il s'agit de mobiliser la majorité des futurs habitants avant qu'ils n'investissent définitivement leur logement et perdent un contact régulier avec les services de l'Agence<sup>3</sup>. Autrement dit, le bailleur s'assure lors de

<sup>1</sup> Cf. [chef de projet, Service Cohésion sociale et urbaine, OPAC38, entretien, 2011] « On veut leur [les locataires] montrer qu'ils ont tout à y gagner et avant tout sur le plan économique. C'est vrai que l'aspect environnemental, c'est pas l'argument (...) qu'on met en avant auprès des locataires. Je vais pas dire qu'ils y sont insensibles mais c'est pas ça qu'ils attendent. Donc l'argument économique est pour nous un levier fort. ». puis Cf. [ibid.] : « On est resté assez sobre dans les postes à suivre. Donc chauffage, eau, électricité. Quelle valeur est attendue à la construction ? Et qu'est-ce qu'on constate la première année ? la deuxième ? Le pourcentage d'écart et pourquoi. Et expliquer l'écart entre le constaté et les objectifs. Idem pour la protection solaire. Et les mêmes postes, mais en euros par an, c'est plus parlant pour les locataires. Donc charges, eau chaude, électricité. Ça c'est choses qui parlent plus en euros aux habitants qu'en mégawatts heure. »

<sup>2</sup> Source : [données OPAC38, montage personnel, 2012]

<sup>3</sup> Cf. [ibid.] : « L'idée, c'est de réunir les habitants avant la remise des clés, et c'est la généralement où on a la mobilisation maximum, les gens n'ont pas encore les clés de leur appart et ils sont plutôt demandeurs, donc est quasiment sûr qu'ils soient tous là. ».

cette première invitation collective que le discours sur « *les bonnes pratiques* » est entendu et que le livret résident, la bande dessinée ou encore les fiches éco-gestes sont distribués au plus grand nombre. Puis lorsque cette pédagogie est réitérée par la suite, elle s'inscrit dans les phases de contractualisation du bail, qu'il s'agisse de la remise des clés ou de la levée de réserve. Les locataires sont nécessairement présents au regard de leurs engagements pris en phase commerciale. Leur présence assurée offre donc au bailleur une occasion stratégique de diffuser ses messages pédagogiques.

Ensuite, la stratégie du bailleur consiste à utiliser les situations où les locataires sont en demande à son égard dans la vie quotidienne afin d'assurer un suivi et une continuité pédagogique. En ce sens, c'est lorsque le locataire appelle l'Agence (question technique, administrative ou réclamation) que le chargé de secteur ou le chargé commercial rappelle les comportements nécessaires au bon fonctionnement technique du logement. Puis le dispositif emblématique des Comité de Résidents utilise le besoin de réclamations des locataires – enregistré par le logiciel informatique de l'Agence – pour assurer la présence du plus grand nombre aux réunions. En effet, le déroulement de la soirée annuelle, comme nous l'avons décrit précédemment (*cf. supra* §4.2), fonctionne en deux temps bien distincts et clairement explicités dans les invitations. Pour rappel, le premier temps est entièrement dédié à la qualité de vie et aux réclamations tandis que le second porte uniquement sur les économies d'énergie et les comportements sociaux qu'elles sous-tendent via l'utilisation appropriée des dispositifs techniques. En ce sens, la demande des locataires pour exprimer leurs difficultés d'usage et faire valoir leurs réclamations est stratégiquement utilisée par le bailleur afin de faire venir aux réunions le plus grand nombre d'habitants<sup>1</sup>.

#### **Extrait 11 : La stratégie de diffusion du discours pédagogique lors de la réunion d'accueil<sup>2</sup>**

« Sur les nouveaux groupes, avant de remettre les clés aux gens, on fait le premier comité de résidence, une semaine ou quinze jours avant. On fait ça dans une salle de réunion. Parce qu'on se dit : le jour de la remise des clés, ils sont pas réceptifs, ils sont dans leur cartons, dans leur déménagement, ils ont d'autres choses à penser. Et puis après, ils ont d'autres problèmes, la tapisserie qui se décolle, l'évier qui machin et ils sont pas du tout attentif à ce qu'on leur raconte, ils sont dans leur quotidien, mais c'est logique. Mais le fait de les voir quinze jours avant, ils sont encore très curieux du logement qu'on va leur livrer, ils ont pas vu le chantier, ils sont contents et ils sont très ouverts, pas pollués par des histoires de tapisserie qui se décolle et du coup on a plus de monde, les gens sont plus attentifs. Et là on parle vraiment de ce pour quoi on les invité. »  
[Directrice, Agence, OPAC38, entretien, 2011]

« Le locataire, il débarque, c'est le jour de sa remise de clés, généralement, lui il pense à son camion de déménagement, il est pas forcément tellement très perceptible à ce qu'on va lui expliquer sur les équipements. Il est là pour récupérer les clés, alors soit il est content, soit il est pas content de ce qu'il voit en plus... Il y a des gens effectivement qui étaient focalisés sur la couleur de la cuisine et puis qui n'écoutaient pas du tout ce qu'on leur disait sur le chauffage et c'est là qu'on s'est dit. Il faut qu'on s'y prenne différemment. Donc maintenant on réunit les gens avant la remise de clés. Là il n'y a pas de problèmes dans leur logements, parce qu'il y a souvent des petits problèmes dans leur logement, de fin de chantier, de choses comme ça, donc on les voit avant, donc déjà il y en a beaucoup plus qui viennent que quand on faisait les réunions après. Et là on leur explique comment utiliser leur logement. Et ça c'est bien pour les locataires. Mais sur De Bonne, c'était pas encore le cas ; donc on a modifié par la suite. » [ibid.]

<sup>1</sup> Cf. [ibid.] : « Les gens quand ils viennent, ils viennent pas pour écouter les performances énergétiques du bâtiment. C'est pour ça qu'on les laisse parler dans un premier temps pour avoir leur écoute sur les questions énergétiques. On officialise bien deux temps. Cet aspect réclamations et tout, que connait l'agence et elle est là pour ça. Les locataires savent qu'il faut se tourner vers l'agence. Et c'est vrai que les réclamations, c'est la motivation des gens pour venir et c'est aussi pour ça qu'on ne veut pas supprimer cette partie là des comités de résidence. »

<sup>2</sup> Source : [Directrice, Agence, OPAC38, entretien, 2011]

## Extrait 12 : La stratégie de canalisation de la parole des habitants lors du Comité de Résidence<sup>1</sup>

« On distinguait deux parties dans la réunion, celle où on vient plus pour les problèmes du quotidien, les dysfonctionnements, c'est la partie qu'on appelle en interne « réclamations ». Et ça, c'est une stratégie qu'on a mise en place avec le souci qu'avait Michel GIBERT quand il animait les premiers Comités HQE, c'est-à-dire que ça parlait de tout sauf ce dont il avait envie, c'est-à-dire qu'il était là pour parler des problèmes de consommation et de maîtrise de charge et les locataires venaient exclusivement pour parler de leurs problèmes de quotidien donc on a décidé de séparer bien la réunion en deux temps pour bien canaliser tous ces problèmes en premier lieu et puis aller sur l'aspect plus suivi et performances énergétiques du bâtiment. L'idée c'est de canaliser la parole. A l'origine des tous premiers Comités de Résidents, on était censé parler que de ça et puis on était débordé, les gens venaient tout le temps sur leurs problèmes, leur quotidien et du coup là on a bien scindé en deux temps. » [Chef de projet, Service Cohésion Sociale et Urbaine, OPAC38, entretien, 2011]

« Au Pallium sur De Bonne, au premier comité de résidence, on a du avoir que cinq personnes sur cinquante logements dont deux personnes handicapées et qui venaient clairement pour faire part des problèmes de vie dans l'immeuble, comme sur les portes excessivement lourdes. (...) Donc les gens quand ils viennent, ils viennent pas pour écouter les performances énergétiques du bâtiment. C'est pour ça qu'on les laisse parler dans un premier temps pour avoir leur écoute sur les questions énergétiques. (...). Et le fait aussi de laisser le temps de réclamation, ça permet de canaliser la parole et donc l'écoute pour le deuxième temps. » [ibid.]

Enfin, en quatrième lieu, la stratégie du bailleur social ne vise pas seulement la présence des locataires mais également leur écoute, c'est-à-dire leur assimilation des nouvelles injonctions comportementales. Les dispositifs pédagogiques du bailleur se construisent donc dans des situations qui dans les représentations des professionnels favorisent la disponibilité des usagers. Le choix de la date de la réunion d'accueil est à ce titre tout à fait déterminant. Lors des premiers bâtiments écologiques (avant 2008), elle a lieu lors de la remise des clés et le bilan qu'en a fait par la suite le bailleur montre la difficulté des chargés de secteur à capter l'attention des usagers pourtant bien présents dans le logement. L'organisation journalière du déménagement ainsi que la découverte de l'appartement sont alors qualifiées par l'OPAC38 comme autant d'éléments perturbateurs à la disponibilité effective de l'habitant. Le déballage des cartons, le stationnement du camion de déménagement ou encore les premières réclamations dans le logement renvoient l'image de préoccupations qui parasitent le locataire. Le bailleur social choisit alors de séparer deux temps bien distincts – celui de la pédagogie et celui de la remise des clés – afin de pouvoir canaliser l'écoute des locataires (Cf. *supra* Extrait 11). Ainsi, la réunion d'accueil est désormais positionnée suffisamment en amont de la remise des clés pour adresser le discours pédagogique à des usagers libérés des soucis de déménagement ainsi que des difficultés d'usage dans l'appartement.

Cette stratégie se décline ensuite dans le déroulement du Comité de Résidents à travers ses ajustements successifs depuis sa naissance en 2004. Lors des premiers Comités HQE, le bailleur est confronté à la difficulté de canaliser l'attention des nouveaux habitants autour des objectifs environnementaux, les discussions revenant sans cesse autour des questions d'usage et de qualité de vie. Il décide alors de séparer formellement la réunion en deux temps bien distincts afin de pouvoir canaliser l'écoute en canalisant la parole elle-même (Cf. *supra* Extrait 12).

<sup>1</sup> Source : [chef de projet, Service Cohésion Sociale et Urbaine, OPAC38, entretien, 2011]





## Chapitre 2. Conditions économiques de production

### 1. L'aménageur et la collectivité

#### 1.1. Les conditions générales de production

Dans la fabrication des écoquartiers français, la situation économique de l'aménageur relève des conditions usuelles de production d'un nouveau quartier que nous proposons ici de montrer à partir des différents flux financiers qu'elles projettent dans sa trésorerie. Nous allons donc décrire comment l'aménageur ainsi que l'ensemble de ses prestataires se constituent des ressources économiques à partir du rôle qu'ils jouent dans la fabrication d'un écoquartier. En ce sens, nous verrons tout d'abord la construction de son équilibre financier prévisionnel dans sa forme la plus statique, c'est-à-dire dans l'assemblage général des différents postes de recettes et de dépenses du projet (*Cf. infra* Tableau 17), puis nous nous intéresserons ensuite à la manière dont les flux escomptés de trésorerie se répartissent sur toute la durée de l'opération.

Tableau 17 : Les postes de dépenses et de recettes de l'aménageur des écoquartiers<sup>1</sup>

Dépenses	<b>(D1) Acquisition foncière</b> : achat des terrains, déconstruction, dépollution, frais d'actes, indemnités d'éviction, honoraire du géomètre, impôts fonciers.
	<b>(D2) Etudes et honoraires techniques</b> : études et honoraires de la maîtrise d'œuvre
	<b>(D3) Travaux</b> : aménagement des infrastructures (voiries et réseaux divers) et construction des superstructures publiques (école, médiathèque, etc.), assurances.
	<b>(D4) Communication</b> : réalisation d'un plan de communication et de sensibilisation au projet
	<b>(D5) Rémunération</b> : rémunération des frais de l'aménageur, de ses prestataires (gestion) et prise d'une marge (liquidité financière).
	<b>(D6) Frais financiers</b> : rémunération des banques prêteuses à taux actuariel
Recettes	<b>(R1) Cessions des charges foncières</b> : vente des droits à construire aux promoteurs privés et bailleurs sociaux et taxe de participation des constructeurs aux équipements publics.
	<b>(R2) Subventions des acteurs publics locaux</b> : fonds propres, apports de capitaux, participation stratégique au projet (équipement public, acquisition foncière, etc.)

A la charge de l'aménageur d'un écoquartier apparaît tout d'abord la maîtrise foncière du quartier définie par le périmètre d'intervention de la ZAC. Ce premier poste **(D1)** rassemble à la fois les frais d'acquisition des terrains (achat, frais d'actes, honoraires du géomètre, indemnités d'éviction, relogements, etc.) mais également de démolition ainsi que les dépollutions éventuelles à réaliser en fonction de l'usage futur et de la réglementation en vigueur. Il inclut aussi les impôts fonciers à la charge de l'aménageur sur les espaces acquis entre la date d'achat et de revente. Un second poste **(D2)** concerne ensuite les frais d'études (études de marché, de faisabilité, voire remboursement des études préalables de la collectivité) ainsi que les honoraires de la maîtrise d'œuvre et de son équipe qui assure le pilotage et le suivi des travaux. Elle comprend l'architecte-urbaniste, le paysagiste, les bureaux

<sup>1</sup> Source : [Réalisation personnelle, 2012]

d'études et les coordinateurs sécurité-santé. Puis le troisième poste de dépenses correspond aux coûts des travaux d'aménagement des espaces publics à réaliser *in-situ* par les entreprises de construction (**D3**). Ces coûts comprennent à la fois les dépenses liées à la réalisation des voiries, parcs, venelles, zones de biodiversité et jardins (terrassement, construction, mise en place du mobilier urbain, assurances travaux) mais également liées aux différents réseaux qui s'y affèrent tels que l'éclairage, l'eau potable, l'assainissement, l'électricité, le gaz ou encore les télécommunications. Dans certains cas, selon le type de contrat passé entre l'aménageur et la collectivité, le poste des travaux peut également s'élargir aux différents équipements publics présents au sein du quartier (école, médiathèque, gymnase, etc.). Puis, un quatrième poste (**D4**) met à la charge de l'aménageur les frais de communication de l'opération, c'est-à-dire à la fois les dépenses de publicité destinées à vendre les lots aménagés mais également celles qui visent la sensibilisation, la communication, et parfois la concertation auprès de la population locale et futurs usagers. Un cinquième poste (**D5**) réunit ensuite l'ensemble des frais de gestion de l'aménageur, autrement dit la rémunération du maître d'ouvrage ainsi que celle des différents prestataires qu'il mobilise comme les assistants (AMO) en énergie et développement durable du projet. Une marge (liquidité financière) vient alors s'ajouter et sa part relative varie selon la stratégie de capitalisation définie par les actionnaires de l'aménageur pour consolider ses risques financiers et par la même la confiance des banques. Elle correspond donc à la rémunération des capitaux de l'aménageur, c'est-à-dire *in fine* à la rentabilité de l'opération<sup>1</sup>. Enfin, au regard d'une production qui s'effectue à crédit, le dernier poste de dépense renvoie aux frais financiers de l'opération (**D6**) qu'induit la différence temporellement actualisée entre les postes de dépenses et de recettes. Il s'agit donc des intérêts actuariels exigés par les différentes banques (Dexia, Caisse des Dépôts et Consignation, Crédit Agricole, etc.) qui financent l'opération dans la temporalité du projet d'aménagement urbain. Nous insisterons plus précisément sur ce point lorsque nous présenterons la dynamique temporelle des flux financiers sur l'opération.

Concernant le poids relatif qu'occupe chacun de ces postes au regard de la charge totale, les bilans économiques prévisionnels (*Cf. infra* Tableau 18) montrent principalement la prédominance des coûts d'acquisition foncière et des travaux, puis viennent ensuite la rémunération et les honoraires techniques, et enfin les frais financiers et la communication. Quant à l'ensemble des dépenses engagées par l'aménageur, le flux financier global n'est pas sensiblement modifié par le caractère écologique des aménagements fabriqués, tels que les espaces rustiques, les zones de biodiversité, les venelles vertes, les grands parcs et jardins. En effet, notre enquête montre que les surcoûts représentés d'un côté par la montée en puissance des prestations d'experts (AMO développement durable, AMO Energie, études des sols) et de l'autre par la multiplication des outils de sensibilisation à la population (*Cf. infra* Extrait 13) sont au final compensés dans les bilans prévisionnels par une réduction du poste des travaux qu'induit la tendance végétale des matériaux mobilisés<sup>2</sup>. Pour illustrer, nous détaillons

---

<sup>1</sup> Situation renforcée par la mise en concurrence des aménageurs (2005), *Cf. Guide de rémunération des SEM* interne au réseau SEM-SCET [SCET, 2008] : « La mise en concurrence a modifié la perception des rapports entre l'aménageur et la collectivité : d'une démarche partenariale où la SEM est l'outil de la collectivité, on évolue progressivement vers une relation contractuelle où l'appréhension du résultat opérationnel devient essentiellement financière. (...) Une nouvelle question est également posée : celle des fonds propres des SEM. Jusqu'alors faiblement capitalisées parce que faiblement exposées au risque, elles doivent les renforcer au plus tôt pour garantir leur capacité à s'engager, tant vis-à-vis des collectivités locales clientes peut enclines désormais à fournir leur garanties, que vis-à-vis de leurs banquiers inquiets du remboursement de leurs prêts. Ces nouveaux capitaux ne pourront pas venir exclusivement d'augmentation de capital. Les SEM devront engranger des résultats sur leurs propres activités et adapter leur niveau de rémunération, et donc de marge, en conséquence. »

<sup>2</sup> *Cf. [chargé d'opération, SPLA NA, aménageur de Bottière-Chénaie, entretien NE, 2010]* : « Dans notre bilan financier, le fait d'avoir des espaces publics plus écologiques, donc en gros des espaces en pleine terre, des espaces verts, des zones rustiques de biodiversité, c'est pas plus cher qu'avant parce que ce qu'on paie en plus en expertise on le paie moins en travaux vu qu'on est sur des matériaux plus simples et moins coûteux. Donc, économiquement, pour nous, c'est pas un problème. » ; et *Cf. [chef de projet, Bouygues Immobilier, aménageur de Ginko, entretien NE, 2010]* : « Alors, le fait d'avoir des nouveaux types d'aménagements, avec notamment un quota d'espaces verts par rapport aux espaces minéraux plus

plus précisément le poste de travaux dédié à la construction des espaces publics écologiques dans la section suivante (Cf. *infra* §1.2).

**Tableau 18 : Bilans financiers prévisionnels des aménageurs (De Bonne, Bottière-Chénaie)<sup>1</sup>**

	Ecoquartier Ginko		Ecoquartier Bottière-Chénaie	
(D) Postes de dépenses	en euros HT	en % du TOTAL	en euros HT	en % du TOTAL
(D1) Acquisition foncière	26 480 000	43,6%	15 747 000	34,7%
(D2) Etudes et honoraires techniques	3 522 000	5,8%	3 833 000	8,4%
(D3) Travaux	24 515 000	40,4%	19 574 000	43,1%
(D4) Communication	900 000	1,5%	241 000	0,5%
(D5) Rémunération	4 641 000	7,6%	3 269 000	7,2%
(D6) Frais financiers	640 000	1,1%	2 701 000	6,0%
<b>TOTAL</b>	<b>60 698 000</b>		<b>45 365 000</b>	
<b>(R) Postes de recettes</b>				
(R1) Cessions charges foncières	58 448 000	96,3%	40 867 000	90,1%
(R2) Subvention communautaire	1 250 000	2,1%	2 056 000	4,5%
(R2) Subvention communale	1 000 000	1,6%	2 442 000	5,4%
<b>TOTAL</b>	<b>60 698 000</b>		<b>45 365 000</b>	

**Extrait 13 : Les frais de communication prévisionnel de l'aménageur (Ginko)<sup>2</sup>**

- Les frais de communication afin de faire connaître l'opération sur le plan national, régional et local les frais de marketing afin de mettre au point et en œuvre une stratégie de communication et de marketing afin de faire découvrir et connaître ce nouveau quartier et ses spécificités en tant qu' « écoquartier » et de « quartier jardin ». (600 000 euros HT)
- Les participation à des manifestations et salons nationaux dans le domaine du développement durable, de l'urbanisme, de l'aménagement de l'architecture et de l'immobilier, la production de documents de communication et de présentation du projet : images de synthèse, plaquettes, ouvrage, films, maquette évolutive de la ZAC. (140 000 Euros HT)
- Les frais d'études et de construction du Pavillon de la Berge du Lac, espace de communication, information, manifestations, expositions et commercialisation des opérations de la ZAC (160 000 euros HT)

Ensuite, les aménageurs des écoquartiers distinguent deux postes prévisionnels différents de recettes. Le premier concerne la vente des droits à construire de l'espace privé dans le respect du cahier des charges (l'espace public étant cédé gratuitement à la collectivité qui en assure l'exploitation), c'est-à-dire la cession des charges foncières<sup>3</sup> aux différents promoteurs et bailleurs sociaux sélectionnés sur le marché (R1). Chaque valeur de charge diffère alors selon le type de logement (libre, accession, aidé, social) ou d'espace économique (commerces, bureaux) qui la caractérise. Enfin, le second poste relève des différentes subventions publiques (R2) qui peuvent venir compléter les recettes pour équilibrer le bilan de l'opération. Elles apparaissent généralement ciblées sur un ou plusieurs postes précis de surcoût que la collectivité prend partiellement en charge, comme par exemple la maîtrise foncière, la

important, c'est plutôt neutre côté bilan économique parce que même si on a quelques dépenses supplémentaires dans l'assistance à maîtrise d'ouvrage énergie ou dans des expertises spécifiques, c'est compensé sur le poste travaux avec des coûts d'investissement plus faibles. »

<sup>1</sup> Source : [dossier de réalisation de la ZAC Ginko, 2008 ; dossier de réalisation de la ZAC Bottière-Chénaie, 2005]

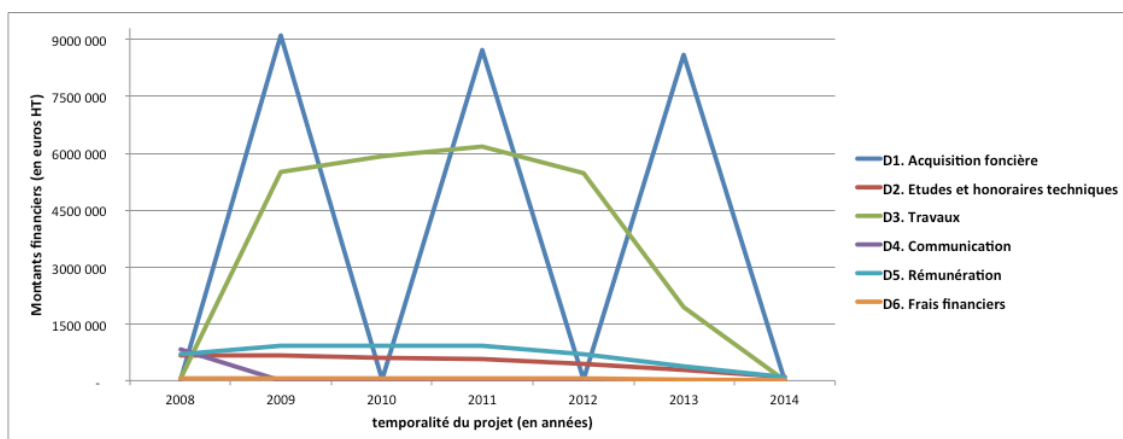
<sup>2</sup> Source : [dossier de réalisation de la ZAC Ginko, 2008]

<sup>3</sup> Lorsque des équipements publics sont présents au sein de l'opération, une participation réglementée des constructeurs vient alors majorée les recettes de cessions foncière.

construction d'une infrastructure ou encore celle d'un équipement public emblématique (médiathèque, gymnase, etc.) du nouveau quartier.

Dans ce cadre de projection économique, le mode de répartition des recettes des aménageurs des écoquartiers est usuel. Il s'agit de faire porter la quasi-totalité des dépenses générées par l'opération sur les charges foncières cédées aux promoteurs et bailleurs sociaux<sup>1</sup>, c'est-à-dire par conséquent aux futurs acquéreurs et propriétaires du quartier. Autrement dit, la typologie des valeurs foncières cédées dans les écoquartiers correspond à une optimisation entre d'un côté celle qui assure l'équilibre du bilan financier de l'aménageur et de l'autre celle qui projette aux constructeurs une rentabilité acceptable sur chaque type de marché immobilier concerné (logements, commerces, bureaux). Au regard des exigences énergétiques des cahiers des charges, elle correspond alors à la valeur du marché des constructeurs (promoteurs et bailleurs sociaux) qui misent sur les bâtiments performants énergétiquement pour assurer leur avenir économique<sup>2</sup>. En ce sens, dans le cas des écoquartiers Ginko et Bottière-Chénaie, les recettes proviennent pour l'essentiel (plus de 90%) de la cession des droits à construire aux différents opérateurs immobiliers. Autrement dit, le programme de construction du quartier (densité, mixité sociale, fonctionnelle) est construit de manière à permettre à l'aménageur de financer la quasi totalité des charges qui lui incombent par la plus-value foncière qu'il fabrique sur le marché des constructeurs, le reste provenant de subventions usuelles et mineures de la part des collectivités publiques partenaires.

**Graphique 1 : Evolution prévisionnelle de chaque poste de trésorerie de l'aménageur (Ginko)<sup>3</sup>**



Du point de vue dynamique, la représentation des flux financiers temporalisés des aménageurs des écoquartiers montrent ensuite un décalage habituel entre les postes de dépenses et de recettes au cours

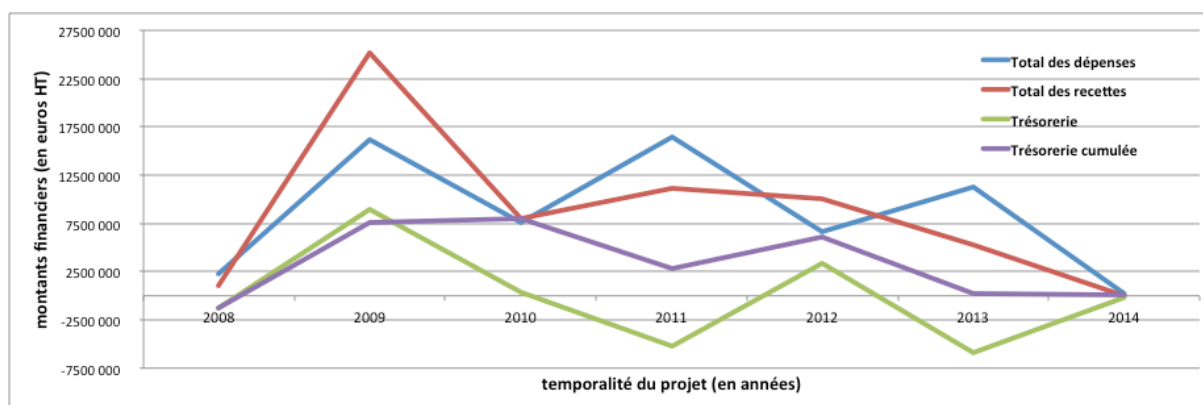
<sup>1</sup> Cf. [chef de projet, Bouygues Immobilier, aménageur de Ginko, entretien NE, 2010] : « Pour nous, aménageur, et de plus en plus aujourd'hui avec la crise des finances publiques, l'objectif est véritablement de faire financer l'aménagement le plus possible par la cession des charges foncières donc par les futurs acquéreurs et propriétaires qui au final vont payer et le moins possible par les collectivités. ».

<sup>2</sup> Cf. [chef de projet, Bouygues Immobilier, aménageur de Ginko, entretien NE, 2010] : « Nous, en tant qu'aménageur, écoquartier ou pas, on est toujours dans la même démarche pour équilibrer notre bilan. On s'adresse au marché des constructeurs, donc aux promoteurs et bailleurs sociaux puis on leur dit : voilà, on vous offre un nouveau marché qui a le vent en poupe, qui vous offre aussi pas mal d'avantages fiscaux et qui vous assure de bonnes perspectives économiques pour l'avenir, donc faites votre offre ! Alors bien sûr c'est un pari au départ, mais la perspective des nouvelles normes thermiques oblige aussi les constructeurs à s'ouvrir sur ce marché là qui va se banaliser dans le futur. » ; et Cf. [chargé d'opération, SPLA NA, aménageur de Bottière-Chénaie, entretien NE, 2010] : « Nous, notre marché économique, c'est ceux des constructeurs sauf que dans le cadre de Bottière-Chénaie, l'objectif était plutôt de s'orienter sur un marché vert dont on pense qu'il va se développer à l'avenir. ».

<sup>3</sup> Source : [budget prévisionnel et actualisé de Bouygues Immobilier, 2010]

des différentes phases du projet. En effet, dans une production financiarisée (à crédit), le hiatus temporel entre l'acquisition foncière, la viabilisation et la commercialisation des lots conduit les aménageurs à contracter un ou plusieurs emprunts sur le marché bancaire. En ce sens, la production économique des écoquartiers – comme toute opération urbaine usuelle – débute par la confiance des banques (Dexia, Caisse des Dépôts et Consignation, Banque postale, Crédit Agricole, etc.) envers la rentabilité de l'opération et la solvabilité de son maître d'ouvrage. La production étant financiarisée, elle engendre des frais financiers dont la valeur s'actualise dans le bilan prévisionnel selon l'état de la trésorerie, autrement dit principalement selon le degré d'avancement des travaux et la vitesse de commercialisation. Ainsi, si la vente des droits à construire prend du retard sur le phasage prévisionnel, les frais financiers augmentent et par là même réduisent la rentabilité de l'opération. La stratégie de l'aménageur consiste donc à commercialiser au plus vite les lots qu'il acquiert afin non seulement de limiter les taxes foncières, mais surtout afin de maîtriser son poste de frais financiers. Pour illustrer, le cas de la trésorerie dynamique de l'écoquartier Ginko est particulièrement révélateur (Cf. *supra* Graphique 1 et *infra* Graphique 2). Il traduit la manière dont Bouygues Immobilier (aménageur) projette dans le temps les flux financiers de l'opération urbaine afin de limiter l'immobilisation de ses propres liquidités et les durées d'emprunt. Ainsi, l'apport de subventions publiques prévu dès la première année amortit tout d'abord le premier flot de dépenses dans lequel la quasi-totalité (92%) du poste communication est libérée pour construire des conditions favorables de commercialisation auprès des constructeurs et de leurs futurs clients. Puis la stratégie de Bouygues Immobilier consiste à rapprocher chaque acquisition foncière constructible avec la commercialisation de manière à limiter les impôts fonciers et les frais bancaires. En ce sens, la première phase d'acquisition qui débute en 2009 est cédée aux constructeurs pour deux tiers la première année (2009) et en totalité l'année suivante (2010) ; et ainsi de suite à chaque phase d'acquisition prévisionnelle. Cependant, concernant le poste plus spécifique de travaux des espaces publics de l'aménagement (jardin-promenade, cours du tramway, canal nord, etc.), la cession gratuite prévue à la collectivité conduit plutôt l'aménageur à répartir stratégiquement ses dépenses de construction sur la durée du cycle de manière à se financer au maximum sur ses recettes de trésorerie (flux entrants) et au minimum sur des crédits d'accompagnement ou sur de l'immobilisation de capitaux propres.

**Graphique 2 : Evolution prévisionnelle des dépenses et recettes de l'aménageur (Ginko)<sup>1</sup>**

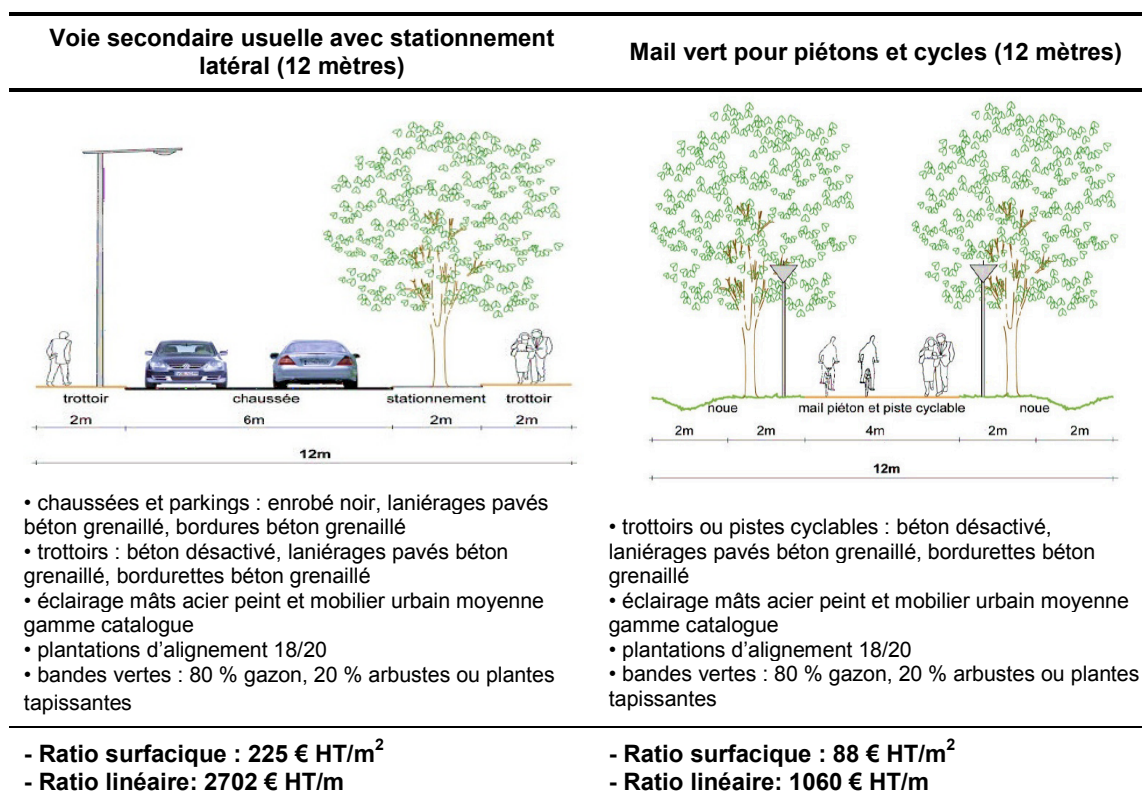


<sup>1</sup> Source : [budget prévisionnel et actualisé de Bouygues Immobilier, 2010]

## 1.2. Les promesses financières de la végétalisation et de la concentration des espaces publics

Comme nous venons de l'esquisser précédemment, le type d'espace public produit dans les écoquartiers (venelles vertes, parcs, jardins, prairies, mails doux, etc.) ne modifie pas sensiblement le bilan prévisionnel de l'aménageur. En effet, les surcoûts liés à l'émergence de nouvelles expertises en amont et parfois même au sein de la maîtrise d'œuvre (**D2**) se révèlent à minima compensés par la réduction du poste de travaux sur les infrastructures publiques (**D3**). En ce sens, l'aménageur projette sur les dispositifs écologiques de l'espace public des coûts de travaux réduits qui équilibre son bilan financier prévisionnel. Cette hypothèse financière se fonde schématiquement sur deux tendances caractéristiques de l'aménagement des écoquartiers : une première concerne la végétalisation et le développement des espaces en pleine terre dans l'espace public puis la seconde leur mode de répartition spatiale basé sur la concentration, c'est-à-dire sur leur regroupement au sein d'un lieu emblématique du projet<sup>1</sup>.

Figure 20 : Comparaison des ratios d'investissement entre une voirie et un mail vert<sup>2</sup>



Ainsi, la diminution de la part des espaces minéraux au profit des espaces en pleine terre ou végétaux modifie tout d'abord considérablement les ratios d'investissement de l'aménageur. A ce titre, les mercuriales de prix éditées annuellement par l'Observatoire du Réseau SEM-SCET en donnent des illustrations tout à fait éclairantes. Elles montrent par dispositif-type de l'espace public les ratios

<sup>1</sup> A ce titre, l'espace public hors-voirie se résume pour l'essentiel au Jardin-Promenade (5ha) dans le quartier Ginko, au large mail appelé Parc des Goharts (5ha) dans le cas du projet Bottière-Chénaie et à l'axe central (5,25 ha comprenant le Jardin des Vallons, la Cour d'honneur et le Jardin Hoche) pour l'écoquartier De Bonne.

<sup>2</sup> Cf. données des mercuriales de l'aménagement internes au réseau SEM-SCET [SCET, 2010]

économiques que construit la SCET<sup>1</sup> à destination du réseau des aménageurs qu'elle anime. Ainsi, si l'on observe les dispositifs urbains « linéaires », nous constatons que les mails verts (aussi appelés venelles) sont environ 2,5 fois moins onéreux que les voiries secondaires plantées avec stationnement latéral (Cf. *supra* Figure 20). Pour illustrer, la mise en œuvre de la venelle verte de l'écoquartier Ginko est par exemple considérée peu coûteuse par les acteurs au regard du modelage *in situ* de son relief et du prix d'investissement des matériaux végétaux qu'elle mobilise<sup>2</sup>.

**Figure 21 : Comparaison des ratios d'investissement entre une place piétonne et un jardin<sup>3</sup>**

Place piétonne et automobile	Jardin / Parc
Surfaces : 75 à 80 % minérales, 20 à 25 % espaces verts	Surfaces : 20 % minérales, 80 % espaces verts
<ul style="list-style-type: none"> <li>• chaussées : enrobé noir, laniérages pavés béton grenailé</li> <li>• zones piétonnes : dalles et pavés béton grenailé</li> <li>• bordures et bordurettes béton grenailé</li> <li>• éclairage : mâts acier peint et mobilier urbain moyenne gamme catalogue</li> <li>• plantations : arbres tiges 18/20</li> <li>• espaces verts : 50 % gazon, 50 % arbustes ou plantes tapissantes.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zones piétonnes : enrobé noir et stabilisé</li> <li>• zones jeux : dalles plastiques sécurité</li> <li>• bordures et bordurettes béton gris</li> <li>• éclairage : mâts acier et mobilier urbain gamme ordinaire catalogue</li> <li>• plantations : arbres tiges 14/17 et conifères 150/175</li> <li>• espaces verts : 80 % gazon, 10 % arbustes ou plantes tapissantes, 10 % baliveaux</li> </ul>
<b>- Ratio surfacique : 201 € HT/m<sup>2</sup></b>	<b>- Ratio surfacique : 71 € HT/m<sup>2</sup></b>

Puis sur les dispositifs urbains « surfaciques », les ratios économiques des parcs et jardins<sup>4</sup> projettent un poste de travaux réduit par rapport aux espaces minéraux habituels. Autrement dit, les types d'espaces verts (ou en pleine terre) qui composent les parcs et jardins des projets (prairies, pelouses, clairière, berges sauvages, cheminements en terre stabilisée, etc.) renvoient l'image de dispositifs moins onéreux à la mise en œuvre que des dispositifs urbains traditionnels, tels que la rue, la voirie, le parking, la place piétonne-automobile ou encore les allées minérales. Par exemple, le coût prévisionnel d'un « jardin » composé à 20% d'espace minéral (jeux enfants, enrobé noir, stabilisé) et à 80% d'espaces verts (gazon, arbustes, plantes tapissantes, baliveaux) se situe entre 2,5 et 3 fois moins cher en ratio d'investissement qu'une « place » composé de 20% d'espaces verts et pouvant accueillir sur le reste de ses espaces des piétons ainsi qu'une circulation partielle automobile (Cf. *supra* Figure 21). Cette hypothèse économique sous-jacente à la fabrication – bien connue des experts financiers VRD<sup>5</sup> – émerge également dans les discours des maîtres d'ouvrage des projets d'écoquartiers. Ainsi,

<sup>1</sup> Ces ratios sont construits à partir des retours d'opérations urbaines donnés par le réseau des aménageurs SEM-SCET. Ils correspondent uniquement au poste travaux (Avril 2010) et sont indexés sur la région parisienne. Ils sont ici donnés hors taxes, hors divers et imprévus techniques et hors honoraires de la maîtrise d'œuvre.

<sup>2</sup> Cf. [chef de projet, Bouygues Immobilier, aménageur de Ginko, entretien NE, 2010] : « Alors, faire une venelle, pour nous aménageur c'est pas plus cher qu'autre chose. En fait, c'est même moins cher. On utilise la terre déjà sur site pour faire le relief et ensuite les matériaux qu'on amène sont assez peu coûteux, c'est du stabilisé, des massifs végétaux, des choses simples. Donc ça pour nous c'est aussi un levier financier. » ; et Cf. [chargé de projet, Signes-Ouest, paysagiste de Ginko, entretien NE, 2010] : « En plus, comme je t'expliquais, on essaie aussi de limiter les coûts d'investissement. Donc là par exemple, tu vois, cette venelle, sa morphologie elle est simple et ses matériaux de surface ils sont peu coûteux, donc ça, c'est aussi un avantage de ne pas tout bétonné comme on faisait avant. ».

<sup>3</sup> Cf. données des *mercuriales de l'aménagement* internes au réseau SEM-SCET [SCET, 2010]

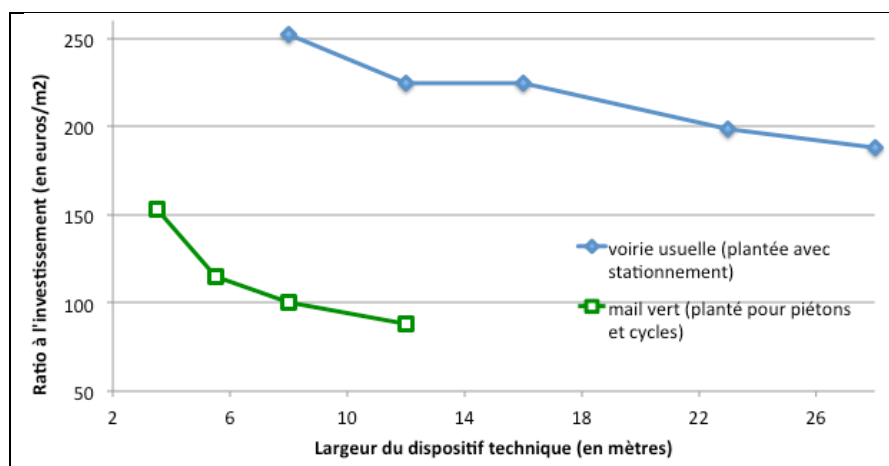
<sup>4</sup> Chaque projet d'écoquartier analysé possède un espace public emblématique de type parc ou jardin : le Parc des Goharts (Bottière-Chénaie), le Jardin-promenade (Ginko), le Jardin des Vallons (De Bonne).

<sup>5</sup> Cf. [consultant, réseau SEM-SCET, entretien, 2010] : « D'une manière globale, plus on a de surface ou de largeur, plus on est cher, c'est une règle de base. La deuxième règle c'est plus on est minéral, plus on est cher en investissement tout au moins. Dans l'état actuel de mes connaissances, et cela veut dire que de manière générale, un investissement en espace vert est beaucoup plus économique qu'un espace minéralisé. (...) A chaque fois qu'on peut aller dans le sens d'une substitution de zones imperméabilisées par des zones d'espaces verts, on va dans le sens de l'économie en termes d'investissements. ».



la ville de Nantes associe le verdissement des espaces publics à des économies d'investissement et par conséquent à un levier d'équilibrage financier des projets<sup>1</sup>. Puis à Bordeaux, l'aménageur Ginko argumente les avantages de la perméabilité des sols dans les parcs et jardins à partir de l'avantage financier qu'elle produit dans son bilan économique<sup>2</sup>.

**Graphique 3 : Evolution du coût d'investissement d'une voirie et d'un mail vert en fonction de sa largeur<sup>3</sup>**



Enfin, le deuxième mécanisme qui favorise schématiquement la diminution du poste prévisionnel des travaux de l'aménageur s'appuie sur un mode de répartition de l'espace public qui tend vers sa concentration plutôt que sa dispersion spatiale. Il se fonde sur l'influence économique jouée par l'augmentation de la taille et de la largeur des dispositifs sur la projection de leurs coûts d'investissement. Ainsi, au sein du poste travaux, une partie des dépenses – couramment appelée « *bagage technique* » par les experts VRD – n'est pas proportionnelle à la surface construite<sup>4</sup>. Hors-sol, ce bagage comprend par exemple les arbres plantés, les candélabres ou encore le mobilier urbain. En sous-sol, il renvoie plutôt à l'ensemble des réseaux dont le passage s'impose dans le cadre du projet, qu'il s'agisse de l'assainissement (eau pluviale, eaux usées), de l'eau potable, de l'électricité, du gaz ou encore des télécommunications. En ce sens, à mesure que la taille du dispositif (linéaire ou surfacique) augmente, son ratio au m<sup>2</sup> diminue. A ce titre, les mercuriales de l'observatoire du réseau SEM-SCET montrent tout d'abord que quelle que soit la composition du dispositif concerné (minérale ou végétale), son ratio d'investissement surfacique diminue à mesure que sa taille augmente. En revanche, l'impact du « *facteur taille* » dans la projection des prix est d'autant plus sensible à mesure

<sup>1</sup> Cf. [directeur, Direction Générale Développement Urbain, ville de Nantes, entretien NE, 2010] : « Alors, nous en tant que maître d'ouvrage, c'est clair que l'intérêt des espaces verts dans les nouveaux aménagements il est double. C'est à la fois répondre au mieux aux objectifs du développement durable en matière de perméabilité des sols, de biodiversité, de respect de la nature, d'attente des usagers mais c'est aussi être vigilant sur nos dépenses donc limiter les aménagements minéraux trop coûteux, compliqués. Donc ça pour nous, c'est aussi un levier intéressant pour boucler le bilan et donc lancer des projets. »

<sup>2</sup> Cf. [chef de projet, Bouygues Immobilier, aménageur de Ginko, entretien NE, 2010] : « Vous savez que pour nous, aménageur, la perméabilité des sols, c'est très important, donc on limite comme ici à Ginko au minimum les surfaces imperméabilisés. Alors bien sûr on fait des voiries, car faire un écoquartier, c'est aussi prendre en compte cette réalité là, mais disons que sur les grands espaces publics [parcs et jardins], on est très vigilants. Et ça, ça correspond à la fois à une demande du développement durable, mais c'est aussi [hésitation], et je pense que vous le savez, assez intéressant du point de vue économique. C'est-à-dire que à partir du moment où on garde les arbres existants, où on utilise la terre locale pour réaliser la couche de surface, le reste impacte plutôt peu le coût des travaux dont on assure nous la responsabilité. »

<sup>3</sup> Cf. données des mercuriales de l'aménagement internes au réseau SEM-SCET [SCET, 2010]

<sup>4</sup> Cf. [consultant, Réseau SEM-SCET, entretien, 2010] : « De manière générale cela coûte plus cher en ratio au mètre carré, de faire quatre espaces plus petits, que d'en faire un grand. Je dirais que le minimum technique à mettre en place, n'est pas proportionnel à la surface. (...) Plus on est en train d'éparpiller, plus on est en train de multiplier les organes pour aller alimenter, ou pour aller faire un objet paysager. Je dirais qu'il y a un minimum technique qui fait que de toute façon, plus on va aller vers des surfaces petites, plus elles vont être chères proportionnellement au mètre carré. »

que les dispositifs de végétalisent. Par exemple, sur une comparaison schématique d'une voirie et d'un mail vert (Cf. *supra* Graphique 3), ce facteur apparaît en coefficient de régression linéaire 2,3 fois moins important dans le premier cas que dans le second<sup>1</sup>. Autrement dit, sur une réduction de largeur de 8 mètres à partir d'un profil-type identique, le surcoût moyen est estimé à 70% dans le cas de la venelle verte alors et de 10% dans celui de la voirie. Cette différence s'explique dans la fabrication des espaces verts par le poids dominant qu'occupe le bagage technique dans la construction des ratios économiques. En effet, la part relative que prend une plantation d'arbre, un banc ou un candélabre avec son réseau électrique dans le coût d'aménagement d'une venelle verte est d'autant plus prégnante que les dispositifs hors bagage technique qui la composent (engazonnement, baliveaux, plantes tapissantes, arbustes, etc.) sont peu coûteux.

### 1.3. Les économies de gestion escomptées sur les espaces rustiques

Caractéristiques types des dispositifs rustiques		Entretien projeté pour la collectivité
<b>Types d'espèces</b>	Espèces indigènes résistantes au climat et sol local	- Réduction de l'usage des produits phytosanitaires - Réduction de l'usage d'engrais - Réduction des fréquences d'arrosage
	Espèces pérennes d'une année sur l'autre (type vivace)	- Réduction des plantations annuelles
	Espèces à faible croissance annuelle	- Réduction des fréquences de tailles et de tontes
<b>Modes d'implantation</b>	Implantation mulchée afin de favoriser la rétention d'eau dans le sol	- Réduction des fréquences d'arrosage
	Implantation sous formes libres d'alignements	- Réduction des fréquences de tailles et de tontes
	Implantation limitée des surfaces engazonnées	- Réduction des tontes
	Implantation en espace sauvage (prairie, berge, zone de biodiversité)	- Réduit l'entretien à une ou deux interventions annuelles voire le supprime dans certains cas

**Tableau 19 : Les économies d'entretien projetées à la gestion des espaces verts rustiques<sup>2</sup>**

La composition des espaces publics dans les projets d'écoquartiers français traduit non seulement la prédominance d'espaces verts dans des grands parcs, jardins et venelles, mais également celle de la rusticité de ses dispositifs<sup>3</sup> au regard des types d'espèces végétales qui y sont introduites et des modes d'implantation qui y sont développés (Cf. *supra* Tableau 11). Dans le processus économique du projet, cette rusticité vise une réduction importante des frais de gestion des espaces verts pour la collectivité locale destinataire, c'est-à-dire généralement la ville concernée<sup>4</sup>. Elle révèle en ce sens les projections

<sup>1</sup> Le coefficient moyen de régression linéaire est de (-3) pour la voirie et de (-7) pour la venelle.

<sup>2</sup> Source : [Réalisation personnelle, 2012]

<sup>3</sup> Comme par exemple les buttes alpines et belvédère dans le Jardin des Vallons (De Bonne) ; les haies de bocages, prairies fleuries et sous-bois dans le Jardin-promenade (Ginko) ; les zones protégées, prairies basses et berges sauvages dans le Parc des Goharts (Bottière-Chénaie).

<sup>4</sup> Cf. [dossier de candidature au concours écoquartier (MEEDDAT), SPLA NA, Bottière-Chénaie, 2008] : « Optimisation des coûts de fonctionnement : d'une manière générale, les aménagements retenus sont caractérisés par leur rusticité. Ainsi, les investissements sont réduits et les coûts de fonctionnement sont maîtrisés sur le long terme. » ; Cf. [dossier de réalisation de la ZAC Ginko, Bouygues Immobilier, 2008] : « La conception des espaces publics vise à limiter les coûts de gestion et d'entretien, et à s'adapter à l'échelle d'un quartier à dominante de logements installé dans un site s'ouvrant vers le vaste espace du lac. » ; Cf. [dossier de création de la ZAC Ginko, ville de Bordeaux/CUB, 2006] : « L'aménagement des espaces ouverts publics et privés devra limiter l'imperméabilisation des sols et rechercher la durabilité ainsi que l'économie d'entretien, notamment la limitation des tontes et l'abandon des pesticides. ».

économiques que fait l'aménageur, ses prestataires ainsi que la collectivité non pas sur les coûts d'investissement des espaces végétalisés mais sur ceux de leur entretien ou exploitation<sup>1</sup>.

Ainsi, l'aménageur imagine des économies de gestion pour la collectivité sur les dispositifs rustiques « *sauvages* » tels que les prairies fleuries, les berges, ou encore les zones de biodiversité protégées. En effet, leur caractère naturellement prolifique est associé à un entretien toujours occasionnel (une à deux fauches annuelles pour la prairie) voire inexistant comme pour le cas des zones naturelles protégées du Parc des Goharts. Puis sur les autres espaces verts, le choix d'espèces indigènes et pérennes adaptées au système bioclimatique local vise à limiter le recours à l'engrais, aux produits phytosanitaires et à l'arrosage<sup>2</sup>. A ce titre, la technique du mûlching, qui consiste à recouvrir le sol de copeaux – escompte en ce sens une rétention d'eau dans la terre et par la même une utilisation réduite de l'arrosage artificiel.

---

<sup>1</sup> Ces hypothèses s'avèrent d'autant plus prégnantes dans les discussions des acteurs que les coûts de gestion des jardins traditionnels sont habituellement beaucoup plus élevés que les autres dispositifs minéraux (rue, places, voiries, etc.).

<sup>2</sup> Cf. [*principes d'aménagement du Jardin-promenade* (phase AVP), paysagistes Signes-Ouest, 2008] : « La palette végétale est déterminée selon les mêmes critères de développement durable. Les végétaux installés sont particulièrement résistants ; ils demandent un minimum d'entretien et sont adaptés aux conditions spécifiques du milieu, notamment au climat local et aux types de sols, ce qui réduit considérablement l'usage des produits phytosanitaires, l'emploi des engrais. Les espèces choisies sont adaptées aux conditions spécifiques du milieu, elles demandent pour leur installation les deux premières années des apports qui ensuite se limitent aux précipitations naturelles. ».

## 2. Les promoteurs et investisseurs

### 2.1. Les conditions générales de production

Nous proposons ici de montrer les conditions de production économique des bâtiments performants énergétiquement chez les promoteurs immobiliers investis dans la fabrication des écoquartiers. Nous expliquons donc comment se construit la rentabilité d'une opération immobilière performante énergétiquement chez les promoteurs au regard du fonctionnement escompté de leur trésorerie dans la temporalité du projet.

Tableau 20 : Les postes de dépenses et de recettes des promoteurs<sup>1</sup>

Dépenses	<b>(D1) Acquisition foncière</b> : acquisition du terrain, frais d'actes, honoraires géomètre, taxes, frais de raccordements
	<b>(D2) Etudes préalables</b> : études de marché et de faisabilité sur opération
	<b>(D3) Travaux</b> : construction du bâtiment, provision pour aléas travaux (MOE + MO), provision pour actualisations et révisions
	<b>(D4) Honoraires techniques</b> : honoraires de l'architecte, du bureau d'étude HQE, du géomètre, du contrôleur SPS, de la mission OPC, de contrôleur labélisation énergétique, de l'assurance sur travaux.
	<b>(D5) Honoraires de gestion et de commercialisation</b> : honoraires internes de gestion, honoraires internes de commercialisation, honoraires externes de commercialisation, frais de publicité.
	<b>(D6) Frais financiers</b> : rémunération des banques prêteuses
	<b>(D7) Marge sur Chiffre d'Affaire</b> : la marge est calculée à X% du Chiffre d'affaire
Recettes	<b>(R1) Vente HT en bloc ou à l'unité de m<sup>2</sup> utile sur le marché du logement, du commerce et de bureau.</b>

Ainsi, à la charge du promoteur immobilier (*Cf. supra* Tableau 20) d'un écoquartier apparaît tout d'abord les frais d'acquisition **(D1)** du terrain à bâtir comprenant les droits à construire achetés à l'aménageur, les frais d'actes, de raccordements, les honoraires du géomètre ainsi que l'ensemble des taxes qui lui incombent (permis de construire, taxes de participation aux équipements publics, taxes foncières). A ce premier poste s'ajoutent alors les études préalables **(D2)** dont l'objectif est d'estimer le chiffre d'affaire potentiel de l'opération au regard de sa faisabilité technique et du marché immobilier qu'elle sous-tend. Puis le principal poste de dépenses relève ensuite des travaux à mettre en œuvre **(D3)**, c'est-à-dire à la fois de la construction du bâtiment écologique par les entreprises spécialisées mais également des diverses provisions pour aléas et révisions des prix. Le quatrième poste concerne alors les honoraires techniques **(D4)**, autrement dit la rémunération de la maîtrise d'œuvre (architecte, bureau d'étude HQE) et de l'ensemble de ses prestataires (contrôleur sécurité, contrôleur label, géomètre, assureur). Puis la maîtrise d'ouvrage est également rémunérée **(D5)** pour ses frais de gestion et de commercialisation tout comme l'ensemble de ses prestataires, notamment sur le travail usuellement externalisé de publicité commerciale. Enfin, des frais financiers **(D6)** ainsi qu'une marge **(D7)** calculée sur le chiffre d'affaire – selon les règles de rentabilité habituelles que nous détaillons par la suite – s'ajoutent systématiquement en tant que poste de dépense à part entière que le promoteur intègre dans son bilan financier prévisionnel.

Dans la production de bâtiments performants énergétiquement, le total de ces dépenses est majoré dans le bilan financier du promoteur en raison du surcoût qu'induisent les innovations techniques

<sup>1</sup> Source : [Réalisation personnelle, 2012]

écologiques (isolation par l'extérieur, ventilations, passerelles, etc.) sur le poste travaux<sup>1</sup>. En effet, la nouvelle technicité de ces dispositifs ainsi que leur intégration encore marginale dans la production industrielle de masse en France génère des factures plus élevées en phase construction qui sont prises en compte par le promoteur dans les hypothèses économiques du bilan prévisionnel. A ce titre, excepté les cas de négociation avec l'aménageur sur le poste de charge foncière<sup>2</sup>, sa stratégie d'équilibre financier consiste à faire peser l'ensemble de ce surcoût de construction sur les prix de vente<sup>3</sup> grâce au contexte de défiscalisation « vert » particulièrement favorable aux investisseurs et propriétaires et que nous détaillerons dans la partie suivante (*cf. infra* §2.2). Ainsi, selon le poids relatif qu'occupent le poste travaux et ses surcoûts dans le bilan global, les prix de vente des bâtiments basse consommation (BBC) sont généralement majorés de 3 à 5% sur le marché libre<sup>4</sup>. Autrement dit, ce n'est ni le mode de rémunération de l'emprunt ni celui des capitaux initiaux par la marge qui compense les surcoûts d'innovation mais d'un côté le poste de charge foncière et de l'autre celui des recettes au regard des prix de vente que les promoteurs argumentent à leur clientèle<sup>5</sup>.

Ensuite, dans la temporalité du projet, les promoteurs mobilisés sur l'appel d'offre de droits à construire par l'aménageur écoquartier réalisent tout d'abord un bilan financier prévisionnel temporalisé afin de déterminer la valeur maximum de charge foncière acceptable pour rentabiliser l'opération. Cette méthode, appelée traditionnellement « *compte à rebours* » (*Cf. infra* Extrait 14), consiste à partir des recettes projetées – c'est-à-dire du chiffre d'affaire donné par l'étude de marché et le programme de construction du terrain – à déduire progressivement l'ensemble des postes dépenses par simulation jusqu'à obtenir le prix de la charge foncière au delà duquel la rentabilité est jugée insuffisante pour amorcer l'opération immobilière. Autrement dit, à partir d'un ensemble d'hypothèses sur les postes de dépenses et de recettes que nous avons décrit précédemment ainsi que sur leur temporalisation (vitesse de commercialisation, avancement des travaux, etc.), le promoteur estime la valeur des droits à construire en dessous de laquelle l'opération n'est plus suffisamment rentable. Cette rentabilité est alors jugée au regard de la masse de liquidité financière que dégage le bilan prévisionnel en phase finale de livraison et dont la valeur doit être au minimum supérieure à 6,5% du chiffre d'affaire TTC<sup>6</sup>. En ce sens, le promoteur ne signe de promesses de vente que si la valeur de charge foncière achetée à l'aménageur est en dessous de celle calculée par sa simulation en « *compte à rebours* ».

---

<sup>1</sup> Ce surcoût tend à diminuer dès lors que l'innovation technique s'insère dans la production de masse. Il est estimé entre 10% et 12% pour une construction neuve BBC : chiffres donnés et analysés à la baisse par le BE Enertech en 2011, disponibles sur [www.enertech.fr](http://www.enertech.fr), rubrique Conférences et Outils de Communication, dans le document « Analyse des surinvestissements de 11 bâtiments basse consommation » (consulté le 2 décembre 2011)

<sup>2</sup> Tel que ce fut le cas dans l'écoquartier De Bonne sur 50% des charges foncières cédées aux promoteurs dont le prix fut baissé à 340 euros/m<sup>2</sup> contrairement aux 600 euros/m<sup>2</sup> prévus initialement tout en conservant la rentabilité de l'opération pour l'aménageur. L'objectif était alors de limiter sur une partie des logements les prix de sortie à 3000 euros/m<sup>2</sup> dans un marché estimé à 4000 euros/m<sup>2</sup>.

<sup>3</sup> *Cf. [chef de projet, Bouygues Immobilier, constructeur à Ginko, entretien NE, 2010]* : « Alors, la question des surcoûts, disons qu'aujourd'hui elle se traite assez facilement pour nous parce que le contexte de défiscalisation avec la loi Scellier vert nous permet de répercuter les surcoûts de la construction sur les prix de vente sans freiner la commercialisation. Donc pour que vous compreniez bien, les fameux 10% de surcoût sur le poste travaux mais qui en fait dépendent du contexte et se réduisent avec le temps, ben ils sont compensés par des prix de vente en moyenne majoré de 3 à 5% selon les cas. » ; et *Cf. [chargé de projet, Kaufman & Broad, constructeur à Bottière-Chénaie, entretien NE, 2010]* : « Aujourd'hui, grâce à la loi Scellier vert, le surcoût du BBC il est plutôt neutre pour nous comme je vous disais tout à l'heure puisqu'il se retrouve sur le prix de vente généralement avec 3 ou 4 % d'investissement supplémentaire qui de toute façon sont ensuite amorti par la défiscalisation. Donc ça c'est bien, ça permet de soutenir l'innovation et de laisser le temps aux entreprises de baisser leurs prix. Ça soutient l'économie de la construction et donc la croissance. ».

<sup>4</sup> En effet, notons que 10% de majoration sur un poste de travaux qui occupe 40% des dépenses induit une majoration sur le bilan global de 10% \* 40% = 4%

<sup>5</sup> Par les plus-values à la revente, les réductions d'impôts ou encore les économies de charges à l'usage : *cf. infra* §2.2

<sup>6</sup> Il ne nous a pas été possible d'obtenir les marges réelles réalisées sur les projets immobiliers de l'écoquartier Bottière-Chénaie. La valeur de 6,5% donnée ici correspond donc à la valeur moyenne donnée en entretiens non enregistrés par les promoteurs eux-mêmes : Bouygues Immobilier (7%), Kaufman & Broad (6,5%), Espacil (6%)

#### Extrait 14 : La méthode du compte à rebours (Bottière-Chénaie)<sup>1</sup>

« Nous, qu'on soit sur un écoquartier ou pas, le méthode reste la même, on fait du compte à rebours, c'est-à-dire qu'on s'assure avant toute signature avec l'aménageur que le prix de la charge foncière nous permet d'être suffisamment rentable. Donc, oui, c'est ce qu'on a fait à Bottière-Chénaie, mais c'est une étape indispensable et pas seulement pour nous, aussi pour les banques qui financent l'opération. »

[chargé de projet, Kaufman & Broad, constructeur à Bottière-Chénaie, entretien NE, 2010]

« Nous, lorsqu'on est arrivé sur Bottière-Chénaie, on a fait toujours ce qu'on appelle un compte à rebours. Donc on s'assure avec l'aménageur que la valeur de la charge foncière cédée permet selon les études de faisabilité et de marché d'assurer la viabilité économique de l'opération. Donc de vendre. »

[chargé de projet, Espacil, constructeur à Bottière-Chénaie, entretien NE, 2010]

Par la suite, la promesse de vente qu'il conclut avec l'aménageur ne signifie pas l'achat immédiat des terrains. En effet, le mode opérationnel de fonctionnement du promoteur consiste à immobiliser au minimum ses propres liquidités et à financer l'opération sur des capitaux extérieurs et de l'emprunt bancaire. Cette production à crédit augmente mécaniquement selon l'« effet levier »<sup>2</sup> à la fois les risques financiers et les taux de rémunération des capitaux. Ainsi, lors du montage opérationnel, le promoteur se constitue systématiquement en Société Civile Immobilière (SCI) ou Société Civile de Construction de Vente (SCCV) afin de construire son mode de capitalisation externe, c'est-à-dire : d'une part (20% environ) à partir de fonds propres provenant de banques et d'investisseurs extérieurs (assurances, banques, fonds de pension, etc.) rémunérés à taux élevé par une partie de la marge et d'autre part (80% environ) à partir de crédits d'accompagnements accordés par les banques et rémunérés par le poste de frais financiers. Ainsi, cette situation économique de production à crédit oblige tout d'abord le promoteur des écoquartiers à obtenir la confiance des financeurs sur la faisabilité économique de l'opération. En ce sens, au delà du bilan financier prévisionnel dont la marge doit convaincre les investisseurs, le promoteur doit obtenir un quota minimum de promesses de vente afin de montrer aux banques la fiabilité du marché immobilier que sous-tend son chiffre d'affaire simulé. Appelées contrats de réservation, ces promesses – habituellement signées par les réservataires sur un plan de situation, un prix, et un délai de livraison – doivent être généralement supérieures à 30%<sup>3</sup> afin que les crédits de financement soient accordés au promoteur et qu'il puisse engager l'opération immobilière, c'est-à-dire en premier lieu procéder à l'achat du foncier à l'aménageur.

A partir de cette date d'acquisition du terrain, la stratégie économique des promoteurs des écoquartiers consiste alors à commercialiser dans les plus brefs délais l'opération afin d'optimiser sa rentabilité financière. En effet, dans les modes de production actuels, la marge finale varie principalement selon la durée d'immobilisation des liquidités dans la trésorerie, qu'il s'agisse de celles des banques prêteuses sur les crédits d'accompagnements ou bien de celles des capitaux mobilisés initialement lors du tour de table des investisseurs de la société immobilière. Autrement dit, lorsque la durée de commercialisation prend du retard sur le délai prévisionnel<sup>4</sup>, l'augmentation qu'elle induit sur les frais financiers ainsi que sur la durée d'immobilisation des capitaux initiaux réduit progressivement la marge, c'est-à-dire le taux de rémunération des fonds propres de la société immobilière (Cf. *infra*

<sup>1</sup> Source : Cf. [chargé de projet, Kaufman & Broad, constructeur à Bottière-Chénaie, entretien NE, 2010] et Cf. [chargé de projet, Espacil, constructeur à Bottière-Chénaie, entretien NE, 2010]

<sup>2</sup> Cf. [Généreux, 2011 : 112] : « L'effet de levier désigne toute augmentation de l'endettement qui a pour effet de faire monter la rentabilité des fonds propres investis. Quel que soit le profit dégagé par une opération, le taux de rentabilité des capitaux (fonds propres investis) est mécaniquement plus élevé si cette opération est financée à crédit plutôt qu'en investissant d'avantage de fonds propres. »

<sup>3</sup> Selon les promoteurs de Bottière-Chénaie interrogés, ces promesses de vente peuvent monter jusqu'à 40% en période de crise et à moins de 20% dans un contexte de croissance économique favorable. Pour le projet immobilier Le verger de la Chénaie de l'écoquartier Bottière-Chénaie, le promoteur Espacil nous a donné le taux de 30% [entretiens NE].

<sup>4</sup> C'est-à-dire dès lors que toute la commercialisation n'est pas réalisée 6 mois avant la livraison.

Extrait 15). Ainsi, pour illustrer schématiquement, si la commercialisation prend une année de retard sur les prévisions inscrites au départ dans le bilan financier, la marge économique du projet tend vers zéro et par la même le taux de rémunération des capitaux initiaux. En revanche, si la commercialisation se réalise selon le phasage prévisionnel, c'est-à-dire se termine plusieurs mois avant la livraison, alors non seulement les capitaux initiaux peuvent être remobilisés pour d'autres investissements mais en plus ils s'enrichissent de la rémunération (donc de liquidités supplémentaires) qu'offre la marge de l'opération immobilière par sa vente sur le marché.

#### Extrait 15 : Rentabilité financière et vitesse de commercialisation (Bottière-Chénaie)<sup>1</sup>

« En fait, le facteur économique central sur toutes nos opérations, c'est la rapidité de commercialisation. C'est-à-dire que plus on vend vite, et plus on est rentable parce qu'on réduit la durée d'emprunt et donc notre poste de frais financiers. » [chargé de projet, Kaufman & Broad, constructeur à Bottière-Chénaie, entretien NE, 2010]

« Je ne vais pas non plus faire des mystères : qu'on fasse du BBC ou pas, notre mode de financement reste le même, c'est-à-dire que nous on autofinance l'opération d'un côté sur de l'emprunt et de l'autre à partir de tout un tas de capitaux que les banques et investisseurs de tous bords mettent dans la société quand on fait le tour de table. Donc à partir de ce moment là, le facteur rentabilité de l'opération, il reste le même : c'est la commercialisation. Donc tout ça pour dire que plus on est rapide, plus on est rentable et c'est pour cette raison que le facteur temps est si important ». [chargé de projet, Espacil, constructeur à Bottière-Chénaie, entretien NE, 2010]

## 2.2. Les promesses fiscales de la commercialisation des bâtiments écologiques

#### Extrait 16 : Le site internet Ginko<sup>2</sup>

**Choisir Ginko**  
pour votre investissement locatif

Si vous cherchez à placer votre patrimoine avec sagesse et efficacité, choisir l'immobilier durable est aujourd'hui une valeur sûre. Pour dégager un complément de revenus, préparer votre retraite, il faut tenir compte de l'avenir... et de ses futures contraintes, auxquelles Ginko répond dès maintenant.



Ilot St Exupéry, phase 1, Bâtiment A

---

« Avec Ginko, Eco quartier, Bouygues Immobilier vous propose un placement dans un avenir plus respectueux des hommes et de la nature. Avec la prise de conscience écologique, nous savons que l'habitat devra évoluer afin de mieux s'intégrer à l'environnement. Choisissez dès maintenant de placer votre patrimoine dans un logement en avance sur les futures normes : un bilan énergétique performant, des charges maîtrisés, une architecture intelligente, un véritable respect du site... Autant de caractéristiques qui ne pourront que donner de la valeur à votre bien dans les années à venir. » [site internet de l'écoquartier Ginko, consulté le 03/12/2011]

La commercialisation des bâtiments écologiques est perçue par les promoteurs des écoquartiers comme favorable en raison des promesses économiques qu'elle sous-tend aux propriétaires et investisseurs locatifs du marché immobilier. Tout d'abord, le caractère innovant des dispositifs

<sup>1</sup> Source : Cf. [chargé de projet, Kaufman & Broad, constructeur à Bottière-Chénaie, entretien NE, 2010] et Cf. [chargé de projet, Espacil, constructeur à Bottière-Chénaie, entretien NE, 2010]

<sup>2</sup> Source : [www.ecoquartier-ginko.fr](http://www.ecoquartier-ginko.fr) (consulté le 3 décembre 2011)

techniques est considéré en avance sur l'avenir et plus précisément sur les futures exigences environnementales du marché immobilier (maîtrise des charges, réglementations thermiques). Autrement dit, ils constituent dans le discours des promoteurs un excellent placement financier dont les promesses de plus-values à la revente sont utilisées pour séduire la clientèle et soutenir la commercialisation des logements (*Cf. supra* Extrait 16).

**Tableau 21 : Liste des dispositifs fiscaux verts<sup>1</sup>**

Dispositif fiscal	Public ciblé	Achat d'un bien immobilier écologique (BBC/BEPOS)	Achat d'un bien immobilier classique (non BBC)
PTZ : Prêts à taux 0	Propriétaires (premier achat)	Montant de l'emprunt à taux zéro majoré de 20 000 euros (LF 2009, art 100)	Pas de majoration d'emprunt possible
Crédit d'impôt TEPA	Propriétaires (achat maison principale)	Appliqué les 7 premières années Taux augmentés à 40% sur la totalité des annuités (LF 2009, art 103)	Appliqué les 5 premières années Taux réduits sur la période 2010-2012 : à 15% (et 30% la première année) en 2010, à 10% (et 25%) en 2011 et 5% (et 20%) en 2012. (LF 2010, art 84)
Exonération de la taxe foncière	Propriétaires	Exonération possible de 50 à 100% pendant 5 ans pour les collectivités locales (LF 2009, art 107)	Pas d'exonération sur les impôts fonciers possibles pour les collectivités locales
Réduction d'impôt SCCELLIER	Investisseurs locatifs	Taux de réduction d'impôt majoré de 10 points (LF 2009, art 82)	Taux de réduction d'impôt minoré de 5 points en 2011 et de 10 points en 2012 (LF 2010, art 82)

Ensuite, la projection de la commercialisation en dépit des surcoûts sur les prix de vente repose pour les promoteurs des écoquartiers sur un ensemble de dispositifs fiscaux « verts » mis en place par l'Etat depuis la loi Grenelle 1 en 2008 (*Cf. supra* Tableau 21). L'objectif de ce verdissement de la fiscalité immobilière consiste selon les déclarations du ministère<sup>2</sup> de l'Ecologie (MEEDDAT) à compenser les surcoûts liés à l'acquisition de logements performants énergétiquement, autrement dit de soutenir leur production en soutenant les intérêts économiques des acteurs ordinaires qui y participent.

Ainsi, la confiance des promoteurs dans la commercialisation repose en premier lieu sur les avantages fiscaux qu'offre l'amendement Scellier vert (LF 2009, art 82) aux investisseurs locatifs qui sont leur plus importante clientèle<sup>3</sup>. En effet, quelle que soit la tranche marginale d'imposition, l'acquisition de logements basse consommation (BBC) à destination du marché de la location promet des réductions d'impôts aux propriétaires investisseurs égales à 22% du prix de vente sur 9 ans dans la limite des 300 000 euros, c'est-à-dire de 15 points plus élevés que dans le cas d'un bâtiment non-écologique (valeur 2011). Quant à la commercialisation à destination du marché de la résidence principale, elle se réalise

<sup>1</sup> Source : [Réalisation personnelle, 2012]

<sup>2</sup> *Cf.* [MEEDDAT, 2010] : « Objectif du verdissement des défiscalisations : inciter les ménages à faire l'acquisition de logements neuf en avance sur la réglementation thermique – logements BBC, bâtiments basse consommation ou BEPOS, bâtiment à énergie positive – en compensant les surcoûts liés à l'acquisition de ce type de logements. ».

<sup>3</sup> Comme en témoigne cet extrait de la publicité [2011] du promoteur *Espacil* : « L'acquisition d'un bien immobilier dans le Verger de la Chénaie vous permet de bénéficier d'avantages fiscaux comme ceux associés à la loi Scellier. Ces avantages vous permettront de rentabiliser au mieux votre investissement immobilier » et *Cf.* [chargé de projet, Bouygues Immobilier, constructeur à Ginko, entretien NE, 2010] : « Pour l'instant, on peut dire qu'on a plutôt confiance dans la commercialisation des bâtiments parce qu'on est en mesure de dire à la majeure partie de nos clients, donc les investisseurs comme je vous le disais tout à l'heure, que c'est aussi voire plus avantageux pour eux aujourd'hui d'acheter du logement vert que du classique. Ils défiscalisent mieux leur investissement et augmentent sa valeur ajoutée pour l'avenir. Donc au final, c'est une meilleure rentabilité dans le temps. ».



aussi sous des augures prometteuses au regard de deux dispositifs fiscaux verts emblématiques du gouvernement français : les prêts à taux zéro PTZ (LF 2009, art 100) et le Crédit d'impôt sur l'achat d'une résidence principale (LF 2009, art 103). En effet, le premier induit une majoration de 20 000 euros sur le montant emprunté à taux réduit et le second une augmentation à la fois de sa durée d'application mais également de son taux de déduction appliqué au montant total des intérêts bancaires contractés lors de l'acquisition du bâtiment performant énergétiquement.

Enfin, les promesses de réduction d'impôt du promoteur se complètent par les exonérations sur les taxes foncières qu'autorise l'Etat sur les bâtiments basse consommation (LF 2009, art 107). A ce titre, la collectivité est en mesure de réduire l'impôt sur la propriété de moitié voire en totalité et de surcroît sur une durée minimum de 5 ans.

### 3. Les bailleurs sociaux

#### 3.1. Les conditions générales de production

Dans la fabrication des bâtiments performants énergétiquement, la situation économique du bailleur social relève des conditions usuelles de production que nous allons ici montrer à partir des différents flux financiers qu'elle représente dans le temps. Ainsi, nous verrons tout d'abord comment se construit dans les écoquartiers le bilan financier prévisionnel d'un projet de construction de logements sociaux au regard des différents postes de dépenses et de recettes qu'il induit d'une part en phase d'opération et d'autre part en phase d'exploitation (*Cf. infra* Tableau 22). Puis nous nous intéresserons ensuite aux modalités d'équilibrage de ce bilan financier, c'est-à-dire à la manière dont la production et le fonctionnement du bâtiment écologique projetée au bailleur ainsi qu'à l'ensemble de ses prestataires des ressources économiques.

Tableau 22 : L'organisation du bilan financier du bailleur social<sup>1</sup>

	(E) Bilan financier d'exploitation	(O) Bilan financier d'opération
Dépenses	<p><b>(ED1) Annuités d'emprunt</b> : remboursement des emprunts et frais bancaires</p> <p><b>(ED2) Provisions</b> : grosses réparations, aléas</p> <p><b>(ED3) Entretien courant</b></p> <p><b>(ED4) Frais de gestion</b> : rémunération du fonctionnement des services du bailleur</p> <p><b>(ED5) Taxes foncières</b> (TFPB)</p>	<p><b>(OD1) Charges foncières</b> : acquisition terrain, frais d'actes, honoraires géomètre, impôts fonciers</p> <p><b>(OD2) Travaux</b> : construction du bâtiment</p> <p><b>(OD3) Honoraires techniques</b> : honoraires maîtrise d'œuvre et experts (AMO HQE, OPC, géomètre, etc.)</p> <p><b>(OD4) Honoraire maître d'ouvrage</b> : rémunération du travail du bailleur social</p> <p><b>(OD5) TVA</b>: Taxe étatique fixées usuellement à 5,5% pour les bailleurs sociaux</p>
Recettes	<p><b>(ER1) Recettes locatives</b> : location des garages + recettes définies en fonction de la surface utile et du loyer maximum conventionné</p>	<p><b>(OR1) Emprunts conventionnés</b> : emprunts contractés auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations</p> <p><b>(OR2) Subventions publiques</b></p> <p><b>(OR3) Fonds propres</b></p>

Ainsi, lors de la phase d'opération d'un bâtiment performant énergétiquement apparaît tout d'abord à la charge du bailleur les frais d'acquisition du terrain (**OD1**). Ces frais comprennent non seulement les droits à construire négociés avec l'aménageur du projet d'écoquartier (*cf. supra* §1.1), mais également les frais d'actes, les honoraires du géomètre, les impôts fonciers et éventuellement les frais de branchement aux réseaux. A ce poste s'ajoutent ensuite les coûts de construction du bâtiment performant énergétiquement (**OD2**), c'est-à-dire la rémunération de l'ensemble des entreprises réalisant les travaux *in-situ*. Ensuite, le troisième poste de dépenses réunit les honoraires techniques du projet (**OD3**), autrement dit à la fois ceux de la maîtrise d'œuvre (architecte, BE HQE) mais également du coordinateur sécurité, du géomètre, de l'assurance, du conducteur d'opération, des experts en labélisation énergétique, ou encore des bureaux de contrôle. En quatrième poste est ensuite comptabilisée la rémunération du travail du bailleur social<sup>2</sup> (frais de gestion) ainsi que celle de ses prestataires énergétiques et développement durable, tel que l'AMO HQE. Enfin, le dernier poste de dépenses sur le bilan de l'opération de construction concerne la TVA dont le bailleur est redevable à l'Etat (taux à 5,5%) sur les dépenses qu'il engage et dont il est le client final (**OD5**). Puis au regard de l'ensemble de ces dépenses à charge sur la phase opérationnelle, le bailleur social ne finance pas

<sup>1</sup> Source : [Réalisation personnelle, 2012]

<sup>2</sup> Dont les règles de calcul sont renouvelées chaque année par arrêté ministériel de l'Etat.

l'opération sur ses propres liquidités mais a majoritairement recours à l'emprunt, c'est à dire produit à crédit. A ce titre, son statut conventionné avec l'Etat lui permet de contracter des prêts spécifiques auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) dont les durées de remboursement s'inscrivent sur des durées variant entre 30 et 50 années **(OR1)**. A l'emprunt s'ajoutent ensuite les différentes subventions qu'accordent les acteurs publics du territoire (Etat, Région, département, collectivités locales) selon un barème et des modes de majoration annuellement actualisés par une circulaire ministérielle **(OR2)**. Dans le cas de bâtiments performants énergétiquement, d'autres sources de subventions sont parfois sollicitées parallèlement – telles que celles du programme européen pilote CONCERTO dans le cas de l'écoquartier De Bonne.

Ensuite, lors de la phase d'exploitation sont tout d'abord à la charge du bailleur social les annuités d'emprunts **(ED1)**, c'est-à-dire à la fois le remboursement annuel des prêts contractés dans la phase d'opération, mais également les frais financiers correspondant au taux d'intérêt bancaire. A ce titre, les durées d'emprunt varient entre 30 et 50 ans, selon des règles qui varient selon la destination du prêt (foncier ou travaux) et le type de logements sociaux réalisés (PLAI, PLUS ou PLU)<sup>1</sup>. Dans le cas des constructions performantes énergétiquement, ces derniers sont minorés par des taux spécifiques qu'offre la Caisse des Dépôts et Consignations, tel que le prêt BBC « *Effinergie* » ou encore celui des constructions performantes (« *PEP* »), mais nous reviendrons plus précisément sur ce point par la suite (cf. *infra* §3.2). Puis viennent ensuite s'ajouter les frais d'entretien du bâtiment, que ce soit sous forme de provisions pour les gros travaux **(ED2)** ou encore de dépenses directes sur l'entretien courant **(ED3)**. Enfin, sont intégrés dans les postes de dépenses du bilan d'exploitation les différents frais de gestion, c'est-à-dire la rémunération des services internes au bailleur mobilisés en phase fonctionnement **(ED4)** ; puis également les impôts fonciers (TFPB) qui lui incombent dans la temporalité du projet **(ED5)**.

Face à ces dépenses, le bailleur social utilise les recettes locatives **(ER1)** pour équilibrer son bilan d'exploitation prévisionnel. Ces dernières varient selon trois variables principales : premièrement la surface utile du bâtiment, c'est-à-dire la surface habitable majorée de la moitié des surfaces annexes<sup>2</sup> (terrasses, balcons, caves, etc.) puis deuxièmement le loyer maximal conventionné selon un barème et un mode de majoration qu'actualise annuellement la circulaire ministérielle en vigueur<sup>3</sup> ; et enfin troisièmement le coefficient de structure interne au bâtiment, c'est-à-dire un taux de pondération permettant de compenser les écarts de prix de revient entre les logements de petites et grandes tailles<sup>4</sup>.

**Tableau 23 : Hypothèses usuelles intégrées dans le bilan d'exploitation de l'OPAC38<sup>5</sup>**

Evolution des frais de gestion	Taux d'impayés	Taux d'inflation	Evolution des prix des loyers	Taux pour vacants	Evolution des taxes foncières
+2,5% chaque année	1,0%	2,0%	+2,0% chaque année	2,0%	+2,5% chaque année

<sup>1</sup> Les durées d'emprunt à la CDC sont de 40 ans pour les PLUS et PLAI et de 30 ans pour les PLU. Cependant, ils peuvent aller jusqu'à 50 ans concernant les prêts liés à la charge foncière.

<sup>2</sup> Dans la limite de 9m<sup>2</sup> selon les règles en usage.

<sup>3</sup> Cf. *infra* §3.2

<sup>4</sup> Le coefficient de structure a pour objectif de compenser la place prédominante qu'occupe le poste de travaux de la salle de bain dans la construction de logements de petite taille.

<sup>5</sup> Source : [données OPAC38, 2011]

Pour le bailleur, l'équilibre financier des projets performants énergétiquement se fonde sur des mécanismes habituels que nous allons décrire. Ainsi, comme toute opération de logement social, il s'agit de déterminer à partir du montant de liquidités que le bailleur doit nécessairement apporter à l'investissement pour obtenir la confiance de ses financeurs (banques et établissements publics) la valeur du loyer qui équilibre à la fois son bilan d'opération et son bilan d'exploitation. Pour réaliser ce calcul, le bailleur mesure tout d'abord le montant de l'emprunt bancaire qui équilibre son bilan d'opération au regard des capitaux propres exigés par les financeurs, des postes de dépenses prévisionnels (charges foncières, travaux, honoraires) et des subventions publiques auxquelles il peut prétendre selon les caractéristiques techniques, architecturales et contextuelles du bâtiment. Puis, dans un second temps, cette valeur de l'emprunt détermine à partir des durées de prêts offertes par la Caisse des Dépôts et Consignations (entre 30 et 50 ans) le montant des annuités de remboursement et par la même le poste de dépense qu'il sous-tend dans le bilan d'exploitation. Ensuite, à partir d'un ensemble d'hypothèses économiques que le bailleur pose sur l'inflation, l'évolution des prix des loyers, les taxes foncières (TFPB) ou encore les impayés (*Cf. supra* Tableau 23), il équilibre son bilan d'exploitation, c'est-à-dire calcule le montant du loyer qui projette une trésorerie annuellement positive<sup>1</sup>. L'objectif de cet équilibre d'exploitation est alors non seulement d'autofinancer l'opération, autrement dit d'équilibrer les charges et dettes annuelles imputées au fonctionnement du bâtiment par les recettes locatives, mais également de permettre la reconstitution des liquidités financières initiales lorsque l'emprunt arrive à terme. Par conséquent, une fois cette projection économique réalisée, le bailleur social met en perspective la valeur du loyer d'équilibre induite par le calcul avec celle du loyer maximum inscrite dans la circulaire ministérielle en vigueur afin de juger de la rentabilité de l'opération.

**Tableau 24 : Bilan d'opération simulé sur le bâtiment Le Pallium (De Bonne)<sup>2</sup>**

<b>(OD) Postes de dépenses</b>	en euros	en % du TOTAL
<b>(OD1)</b> Charges foncières	1 002 983	18,9%
<b>(OD2)</b> Travaux	3 431 195	64,5%
<b>(OD3) / (OD4)</b> Honoraires	604 502	11,4%
<b>(OD5)</b> TVA	277 127	5,2%
<b>TOTAL</b>	<b>5 315 807</b>	
<b>(OR) Postes de recettes</b>		
<b>(OR1)</b> Emprunts conventionnés	2 837 178	53,4 %
<b>(OR2)</b> Subventions publiques	1 359 998	25,6%
<b>(OR2)</b> Fonds propres	1 118 630	21%
<b>TOTAL</b>	<b>5 315 807</b>	

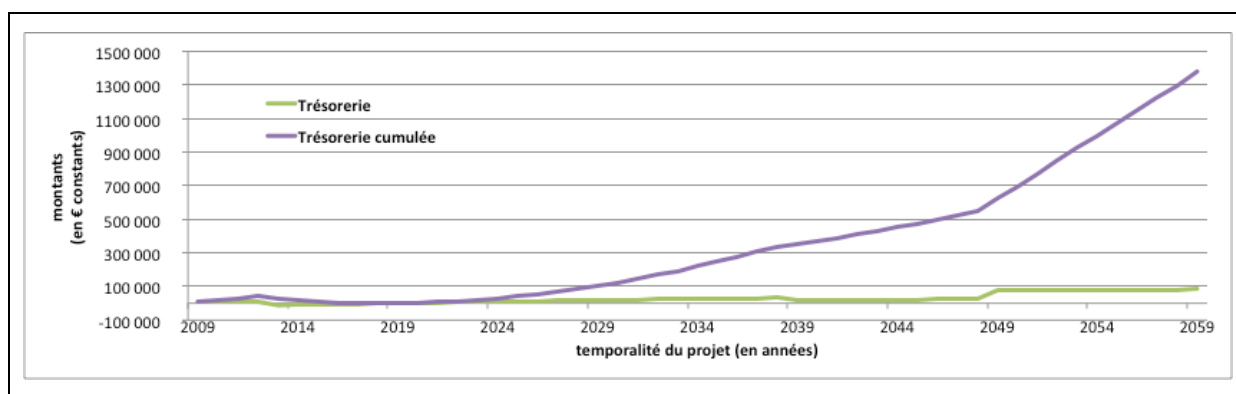
Pour illustrer, prenons le cas du bilan financier simulé par l'OPAC38 sur le bâtiment Le Pallium de l'écoquartier De Bonne à Grenoble. La projection économique montre alors comment la valeur du loyer retenue par l'opérateur permet l'équilibrage du bilan global, c'est-à-dire à la fois de l'opération et de l'exploitation. En effet, à partir des caractéristiques techniques, architecturales et contextuelles propres au bâtiment, nous constatons que la valeur du loyer maximum conventionné par la

<sup>1</sup> Selon l'OPAC38, les conditions d'autofinancement des opérations exigent un dégagement de liquidités en fin d'emprunt proche des capitaux initiaux et interdisent de dépasser cinq années de trésorerie négatives, c'est-à-dire mobilisant du capital propre.

<sup>2</sup> Source : [données OPAC38, 2006]

réglementation en vigueur<sup>1</sup> – et dont nous expliquons les modes de calcul par la suite (*Cf. infra* §3.2) – assure à la fois une trésorerie positive au sein du bilan d’exploitation (*Cf. infra* Graphique 4) mais également un montant d’emprunt à la hauteur des postes de dépenses induits par le bilan d’opération (*Cf. supra* Tableau 24). De plus, la trésorerie cumulée – c’est-à-dire l’ensemble des liquidités que produit le fonctionnement du bâtiment hors autofinancement par échange de flux financiers – projette ensuite sur ce montant de loyer d’équilibre une recapitalisation du bailleur social au fil du temps jusqu’à constituer en fin d’emprunt les fonds propres investis initialement sur l’opération (ici 1 380 K€ accumulés sur 50 ans contre 1 118 K€ investis initialement).

**Graphique 4 : Bilan d’exploitation simulé du bâtiment Le Pallium (De Bonne)<sup>2</sup>**



### 3.2. Les règles de majorations des loyers et la promesse de l’équilibre financier

Si la production de dispositifs écologiques dans l’habitat projette une trésorerie usuelle chez le bailleur social, c’est parce que les surcoûts qu’ils induisent sur le poste de construction sont compensés d’un côté par des taux d’intérêt bancaire minorés par la Caisse des Dépôts et Consignations et de l’autre par des modes de calcul des loyers et subventions publiques spécifiques que nous allons ici détailler.

Ainsi, la Caisse des Dépôts et Consignation (CDC) lance fin 2006 un premier prêt « *écologique* » appelé « *Energie Performance et Construction* » qui bonifie les taux d’intérêts des emprunts mobilisés pour la construction de logements sociaux neufs labélisés en Très Haute Performance Energétique (THPE sur RT2000). Cette mesure incitative permet alors aux bailleurs français d’emprunter à taux réduit (2,45% au lieu de 3,25%) sur 40 ans le montant de leurs dépenses initiales correspondant au surinvestissement nécessaire à la construction des dispositifs écologiques. Fixé forfaitairement par la banque CDC à 7% de la valeur totale des dépenses sur le bilan d’opération, ce montant emprunté à taux réduit cible ainsi le poste de surcoût du bailleur et se situe donc en complémentarité des prêts usuels contractés sur les PLUS, PLAI et PRU-CD. Puis après deux années de fonctionnement, ce premier prêt écologique se réactualise en 2009 sous le nom « *Energie Performance BBC* » et modifie ses règles d’emprunt au regard de l’évolution des coûts de la construction en France et en préparation des nouvelles réglementations thermiques (RT 2012). A ce stade, l’assiette de financement correspond à l’intégralité du montant du poste travaux du bailleur social et les taux d’intérêts sont minorés de 20

<sup>1</sup> Soit le plafond autorisé de 67,24 €/m<sup>2</sup> de surface utile dont nous détaillerons les modes de calcul par la suite : *cf. infra* §3.2.

<sup>2</sup> Source : [données OPAC38, 2006]

points de base, c'est-à-dire de 0,2 % afin de couvrir environ un dixième des surcoûts initiaux à l'investissement<sup>1</sup>.

**Tableau 25 : Règles de majorations des loyers et subventions publiques dans le logement social<sup>2</sup>**

Critères techniques	majoration sur les subventions publiques	majoration sur les loyers maximum
<b>(MQ) Barème national automatique</b>		
Certification selon la méthode Qualitel	8%	
Label HPE	5%	
Label THPE	10%	
Ascenseurs	suivant calcul	
Taille de l'opération	suivant calcul	
<b>Plafond sur (MQ)</b>	<b>24%</b>	
<b>(ML) Barème des majorations locales</b>		
<b>1. Performances énergétiques</b>		
Label THPE 2005	7%	7%
Label THPE ENR 2005	8%	8%
Label BBC 2005	10%	10%
Habitat passif	12%	12%
<b>2. Utilisation des énergies renouvelables</b>		
<b>a) production de chaleur</b>		
au moins 15% de la consommation totale est couverte par ENR	1%	0,5%
au moins 50% de la consommation totale est couverte par ENR	2%	1%
<b>b) production d'électricité</b>		
Au moins 50% de la consommation totale est couverte par ENR	1%	0,5%
Au moins 80% de la consommation totale est couverte par ENR	1,5%	0,5%
<b>3. Travaux concernant les bâtiments existants</b>		
<b>a) isolation thermique (justification sur au moins 2 domaines)</b>		
toitures	2%	5%
façades	2%	
vitrage à isolation renforcée	2%	
<b>b) systèmes techniques performants</b>		
chauffage	2%	2%
ventilation performante : double flux, hydroréglable	1,50%	
<b>4. Autres caractéristiques techniques</b>		
Taille de l'opération	jusqu'à 2%	jusqu'à 2%
Local à vélo	2%	
surcoût sur risque technologique ou naturel	3%	
ascenseurs		suivant calcul
<b>5. Contexte foncier local</b>		
		jusqu'à 4%
<b>Plafond sur (ML)</b>	<b>12%</b>	
<b>Plafond général sur (MQ)+(ML)</b>	<b>30%</b>	<b>12% ou 18% si ascenseurs</b>

Puis en second lieu, les modes de calcul des subventions ainsi que des loyers sociaux maximums conventionnés sont construits de manière à assurer la rentabilité financière des opérations de logements performants énergétiquement des bailleurs sociaux. Actualisés chaque année<sup>3</sup> par l'Etat et son ministère du logement (Unité UHC/DH2) – au regard de l'article L.351-2 du Code de la construction et de l'habitation relatif à l'habitat conventionné –, ces modes de calculs sont ensuite transmis par circulaire à l'ensemble de ses mandataires locaux tels que les préfets de région et département, les directions régionales de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL), ou encore les directions de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DEAL). Plus précisément, il apparaît dans cette circulaire que le calcul des loyers maximum ainsi que des subventions publiques est déterminé à partir de deux types de barèmes cumulables : un premier –

<sup>1</sup> Cf. [concepteur d'opération, OPAC38, entretien, 2011]

<sup>2</sup> Source : [Circulaire ministérielle UHC/DH2, 2010]

<sup>3</sup> En application de l'article 65 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, les loyers et redevances maximums des conventions en cours sont désormais révisés chaque année au 1er janvier en fonction de l'indice de référence des loyers (IRL) du 2ème trimestre de l'année précédente. Cette modification permet d'harmoniser les dates de révision des montants de l'aide personnalisée au logement (APL) avec celles des conventions APL.

appelé national – qui juge de la qualité du bâtiment (**MQ**) au regard de ses certifications et de son accessibilité, notamment à l'attention des personnes à mobilité réduite ; puis un second – appelé local (**ML**) – qui caractérise le projet architectural à partir de ses performances énergétiques, de son utilisation en énergies renouvelables, de sa taille, et de son contexte foncier sur le marché immobilier (Cf. *supra* Tableau 25). Dans leurs modalités de calcul, les deux barèmes (**ML + MQ**) encouragent largement la production d'habitat écologique innovant. En effet, construire un bâtiment basse consommation (BBC) permet au bailleur social d'augmenter de 22% ses subventions initiales et de 10% le seuil du loyer maximum conventionné dont la variable est au cœur de l'équilibre financier de sa trésorerie actualisée<sup>1</sup>. A ce titre, la différence en valeur absolue des majorations entre loyer maximum et subventions doit être pondérée à la fois au regard du poids relatif qu'occupe chacun de ces postes dans l'équilibre global mais également dans la trésorerie annuelle. Ainsi, sur un bilan financier type d'un bâtiment Basse Consommation (BBC)<sup>2</sup>, une majoration de 10% sur le prix du loyer permet au bailleur d'augmenter de 15% le montant des annuités sans modifier l'équilibre de son bilan économique d'exploitation. En conséquence, si l'on observe l'ensemble des flux financiers sur la durée d'opération, la valeur totale en euros induite par l'augmentation des recettes locatives est équivalente à 1,6 fois<sup>3</sup> celle des subventions publiques supplémentaires investies initialement. Enfin, les allocations supplémentaires de subventions publiques dans le cas de bâtiments écologiques explicitent leurs attentes de résultats énergétiques de la part des bailleurs sociaux et exigent en ce sens des retours annuels sur les consommations des bâtiments en phase d'exploitation.

**Tableau 26 : Majorations simulées du loyer maximum et des subventions sur Le Pallium (De Bonne)<sup>4</sup>**

Critères techniques	Majoration sur les subventions publiques	Majoration sur le loyer maximum
<b>(MQ) Majoration pour qualité</b>		
1. Label Qualitel énergétique	17,00%	
2. Ascenseurs	6,00%	
3. Taille opération	2,13%	
<b>TOTAL (MQ)</b>	<b>25,13%</b>	
<b>(ML) Majoration Locale</b>		
1. Performance thermique	4,50%	5,50%
2. Opération HQE	2,00%	1%
3. Energie Renouvelable	2,00%	1%
4. Qualité architecturale écologique	3,05%	6,05%
5. Contexte local	4,00%	1%
<b>TOTAL (ML)</b>	<b>12%</b>	<b>14,55%</b>

Pour illustrer, prenons le cas du bâtiment Le Pallium de l'écoquartier De Bonne à Grenoble construit en 2007 et mis en location début 2009. Sur le calcul des assiettes de subventions de 2006, le Label « *Qualitel énergétique* » du bâtiment majore alors de 17% le coefficient du barème national (**MQ**), puis les caractéristiques écologiques de son architecture (thermique, HQE) renforcent de 11,55% celui

<sup>1</sup> Cf. p. 24, Annexe 8 [Circulaire ministérielle UHC/DH2, 2010] « Une majoration de loyer est possible pour tenir compte des choix énergétiques et des équipements favorisant la maîtrise de la facture énergétique à la charge du locataire. Cette majoration est destinée à favoriser des investissements permettant une réduction des charges sans remettre en cause l'équilibre de l'opération » et Cf. [concepteur d'opération, OPAC38, entretien NE, 2011] : « L'objectif de ces majorations sur les loyers type BBC, c'est de compenser les surcoûts que nous bailleur, on peut avoir en phase construction, c'est pour qu'on puisse boucler la faisabilité financière et rester dans l'innovation. »

<sup>2</sup> Nous prenons les hypothèses usuelles suivantes : répartition des dépenses en bilan d'opération (15% de fonds propres, 25% de subventions et 60% d'emprunt) puis répartition des recettes en phase exploitation (80% annuités d'emprunt, 20% gestion, provisions travaux, entretien courant et taxes foncières)

<sup>3</sup> Calculé proportionnellement selon la formule suivante :  $(60\% \text{ d'emprunt} * 15\% \text{ de majoration}) / (25\% \text{ de subventions} * 22\% \text{ de majoration})$

<sup>4</sup> Source : [Circulaire ministérielle UHC/DH2, 2006]

du barème local (**ML**), ce qui constitue au final 28,55% de recettes supplémentaires sur ce poste en phase opérationnelle, c'est-à-dire 625 000 euros selon les chiffres de l'OPAC38. Parallèlement, le seuil du loyer maximum est augmenté dans le bilan d'exploitation de 13,55%, c'est-à-dire : 5,5% pour la performance thermique, 1% pour la caractéristique HQE de l'opération, 1% pour la présence d'énergie renouvelable et 6,05% pour le caractère écologique innovant de son architecture. Rapporté à l'ensemble des recettes locatives, ces majorations induisent alors en trésorerie annuelle 19 300 euros de flux positifs supplémentaires, autrement dit 965 000 euros sur la durée totale de désendettement<sup>1</sup>. Choisi comme loyer d'équilibre par le bailleur, ce loyer maximum conventionné et majoré projette alors des bilans économiques rentables selon les règles de jugement en vigueur, c'est-à-dire selon les règles d'équilibre du bilan d'opération et d'exploitation que nous avons décrites précédemment (Cf. *supra* §3.1).

---

<sup>1</sup> Source : [données OPAC38, 2006]





## Conclusion de la première partie.

### Un mode de fabrication économique conservateur

En conclusion de cette première partie, il apparaît tout d'abord (Chapitre 1) que le processus de fabrication des écoquartiers français réunit des acteurs sous la forme de *collectifs organisés* autour de l'activité de production et d'exploitation des dispositifs techniques écologiques de l'aménagement urbain. Nous avons alors montré au sein de ces collectifs la présence usuelle des commanditaires opérationnels que sont les collectivités publiques, les aménageurs, les promoteurs immobiliers et les bailleurs sociaux ainsi que de leurs financeurs, c'est-à-dire les banques privées (le marché financier international), la Caisse des Dépôts et Consignation et enfin l'administration (Europe, Etat, régions, départements, collectivités) par l'intermédiaire de subventions publiques. Puis, les différents commanditaires mobilisent leurs experts que sont les architectes, les paysagistes, les bureaux d'études, les entreprises de construction, les géomètres, les contrôleurs techniques ou encore les notaires et assureurs. Cette assemblée de spécialistes se complète alors de trois nouveaux acteurs dont nous avons souligné l'émergence selon les différentes phases du projet. Ainsi, le rôle d'assistant développement durable aux commanditaires (AMO QE), que ce soit par l'écriture des cahiers des charges ou le contrôle de la maîtrise d'œuvre, traduit en premier lieu le rôle dominant joué par l'ingénierie environnementale et ses bureaux d'études lors de chaque étape déterminante de la conception. Puis la montée en puissance des pédagogues en comportements sociaux, que ce soit à l'attention des travailleurs en phase réalisation ou des usagers en phase fonctionnement, implique l'intégration de nouveaux experts issus des métiers de la communication, de la sensibilisation, de la médiation, de l'éducation ou encore du management en entreprise. Autrement dit, l'organisation de l'expertise au sein de la fabrication des écoquartiers sous-tend à la fois une bifurcation environnementale des collectifs usuels (bureaux d'études, architectes, entreprises de construction, etc.) mais également leur élargissement aux différents métiers contemporains afférents au contrôle des travailleurs et usagers. Enfin, l'interdépendance entre commanditaires et experts que nous avons identifiée est aussi celle des financiers, des producteurs privés et des institutions publiques. Elle renouvelle donc dans la division du travail contemporaine la délégation que chacun reconnaît aux collectifs existants pour produire et entretenir les objets nécessaires à sa vie urbaine. A ce titre, elle actualise le mode de légitimation *idéologique*<sup>1</sup> [Ricœur, 1997 : 32] de l'appareil productif urbain français fondé schématiquement sur le

---

<sup>1</sup> Nous utilisons le concept de P. Ricœur [1997 : 32]. Dans ce cadre, l'idéologie est définie comme ce qui légitime le pouvoir sans mobiliser la force policière, c'est à dire l'autorité : « Dès qu'une différenciation apparaît entre un corps gouvernant et le reste du groupe, le corps gouvernant a à la fois le pouvoir de commander et celui d'imposer un ordre au moyen de la force. L'idéologie intervient ici parce qu'aucun système de domination, fût-ce le plus brutal, ne gouverne seulement par la force. Chaque système de domination exige non seulement notre soumission physique, mais notre consentement et notre coopération. Chaque système de domination veut dès lors que son pouvoir ne repose pas sur la seule domination ; il veut aussi que son pouvoir soit fondé parce que son autorité est légitime. C'est le rôle de l'idéologie de légitimer l'autorité. Plus précisément, tandis que l'idéologie sert, comme nous venons de le voir, de code d'interprétation qui assure l'intégration, elle le fait en justifiant le système présent d'autorité. »

mandat électif pour les personnels politiques et sur la reconnaissance sociale des titres et diplômes pour les professionnels.

Puis dans un second temps (Chapitre 2), nous avons montré les projections économiques des commanditaires des écoquartiers, c'est-à-dire la manière dont chaque collectif projette sur le processus d'édification et de maintenance des objets écologiques la constitution de ressources financières nécessaires à son existence dans l'organisation du travail. Il apparaît alors que les conditions de production que nous avons décrites fonctionnent sur des règles économiques particulières qui s'encastrent dans le modèle dominant du capitalisme néolibéral financiarisé institué par les néoconservateurs anglo-saxons à la fin de Trente Glorieuses et dont nous précisons ici la contingence historique depuis l'avènement de la société industrielle dans les pays occidentaux.

Ainsi, dans les sociétés préindustrielles, le système économique se construit schématiquement entre les règles de la réciprocité fondée sur l'obligation sociale de donner, de rendre et de recevoir<sup>1</sup> (économie du don), et celles de la redistribution qui émergent sous deux formes différentes : l'appropriation des ressources par une autorité (un roi, un chef, un maître de maison, etc.) qui en assure la redistribution ou bien l'échange administré à taux préfixés avec des prix institutionnels ou taxés. Par exemple, dans l'empire babylonien, égyptien ou romain, c'est l'échange administré ainsi que la redistribution qui prédominent dans l'organisation économique jusqu'au début du 1<sup>er</sup> siècle après J.C. A ce titre, le cas de la ville de Rome est particulièrement significatif puisque les lois frumentaires fixent à la fois les prix commerciaux sur le territoire, mais oblige également la redistribution quotidienne d'une ration de pain (entre 1 à 1,5kg) à l'ensemble des citoyens romains, c'est dire vers -45 avant J.C environ 320 000 bénéficiaires adultes [Bairoch, 1985 : 116]. Nous nous inscrivons donc dans le sillage de Karl Polanyi, qui caractérise l'ensemble des systèmes économiques préindustriels par leur encastrement systématique dans la coutume, le droit, la magie ou encore la religion : « *Dans les sociétés préindustrielles, le système économique est toujours immergé dans le social, qu'il soit question de la cité-Etat de l'Antiquité, de l'empire despotique, du féodalisme, de la vie urbaine au XIIIe siècle, du système mercantiliste au XVIe siècle ou du marché réglementé au XVIIIe siècle. Les incitations ont des sources particulièrement variées : les coutumes et les traditions, les devoirs publics et l'engagement personnel, la pratique religieuse et l'allégeance politique, les obligations juridiques et les règles administratives telles qu'elles sont établies par le prince, la commune ou la guilde. Ce sont le rang et le statut, la contrainte de la loi et la peur du châtement, les honneurs publics et la réputation, qui garantissent que l'individu contribue à la production.* »<sup>2</sup>.

L'émergence de l'industrialisation au XIXe siècle dans les pays occidentaux s'accompagne ensuite d'une domination progressive de l'économie capitaliste – auparavant marginale et dissidente<sup>3</sup> – sur les règles d'organisation usuelles des sociétés. Cette transformation se construit tout d'abord par la

---

<sup>1</sup> Pour illustrer, les Trobriandais de la Mélanésie occidentale étudiés par l'anthropologue B. K. Malinowski [1922] remettent par exemple une partie considérable de leurs productions au chef suprême de l'île (*chief*) par l'intermédiaire des chefs de village (*headmen*) qui en assure alors la redistribution aux familles selon leur étiquette sociale lors de visites hebdomadaires définies par la coutume. Puis une économie du don s'organise parallèlement entre les villages côtiers et les villages intérieurs de chaque île qui échangent alors les fruits de l'arbre à pain avec des poissons lors de cérémonies successives dans lesquelles la manifestation de la générosité du village est la signe de sa puissance ainsi que du lien pacifique qu'il cultive avec ses voisins.

<sup>2</sup> Cf. [Polanyi, 2008 : 511]

<sup>3</sup> Cf. [Généreux, 2011 : 66] : « Dans son principe essentiel, le capitalisme n'est pas né avec la révolution industrielle. Il existe dès le XVIe siècle, sous la forme des sociétés commerciales montées par les marchands engagés dans le commerce au long cours, en vue de tirer un profit des écarts entre le prix d'achat de certains produits dans des pays lointains et leur prix de vente à l'importation dans quelques riches cités européennes »

marchandisation de la terre et du travail, dont l'abolition de la loi sur les pauvres<sup>1</sup> en Angleterre (*Poor Law Amendment Bill, 1834*) votée après plusieurs années de luttes bourgeoises en est l'emblème. La faim est alors érigée en sanction motrice des travailleurs et le salaire des firmes capitalistes le moyen universel de subvenir à leurs besoins par l'achat de biens autorégulés sur le marché. Puis au milieu du XIXe siècle, le capitalisme se libéralise, c'est-à-dire à la fois s'émancipe progressivement des barrières douanières régionales et nationales mais également introduit une stabilité des taux de change monétaires entre les principales puissances économiques occidentales. A ce titre, la loi d'abrogation des taxes douanières anglaises sur le blé (1846) ainsi que l'introduction de la convertibilité des monnaies en or (1844 en Angleterre, 1871 en Allemagne, 1873 aux Etats-Unis, 1876 en France, etc.) traduisent les premières victoires de la bourgeoisie libérale sur les républicains, les radicaux et l'aristocratie. Mais les conséquences induites sur le chômage et la précarité des travailleurs (notamment sur le logement), entraîne rapidement l'indignation religieuse (puritaine ou catholique), hygiéniste, et provoque des luttes ouvrières et syndicales. Le capitalisme libéral se mute alors en diverses formes de paternalisme et renforce le pouvoir de l'Etat ainsi que des municipalités publiques à qui revient la charge de résoudre les problèmes sociaux, notamment par l'urbanisme et l'aménagement de l'habitat, comme le note Lewis Mumford « *Ainsi, en dépit de la doctrine du "laissez-faire", le XIXe siècle devint le siècle du socialisme municipal. La propriété collective et la gestion publique étaient la condition même du progrès de l'aménagement de l'habitat : conduites, réservoirs d'eau, aqueducs, stations de pompage, tout-à-l'égout, usines d'utilisation des déchets, etc.* »<sup>2</sup>. Parallèlement, le système économique capitaliste connaît régulièrement des crises inhérentes à ses règles de reproduction fondées sur le renouvellement de l'offre en objets sur le marché disponible. Comme le montre J. Schumpeter dans son ouvrage *capitalisme, socialisme et démocratie* [e1951], l'offre en nouveaux objets techniques (innovations) est inhérente à la reproduction de l'économie capitaliste. En élargissant les branches de production, elle renouvelle les possibilités d'écoulement de biens fabriqués et par là même tend à surmonter la saturation des besoins et de la demande. Elle participe ainsi selon l'auteur à un processus de « *destruction créatrice* »<sup>3</sup> qui fait naître de nouveaux secteurs d'activités au détriment d'autres – ce qui régénère la croissance du système économique. De manière cyclique, des outils de travail, méthodes de production, et savoir-faire des travailleurs deviennent donc obsolètes au bénéfice de ceux exigés par les innovations marchandes et objets de consommation. Dans ce cadre spécifique de reproduction, l'économie capitaliste connaît donc deux types de crises.

Dans l'économie productive, tout d'abord, la baisse de la part salariale dans la valeur ajoutée nécessaire à l'augmentation de la rémunération des capitaux dans les contextes de forte concurrence ne permet pas toujours aux revenus distribués d'absorber l'ensemble des biens accumulés à la production. Cette situation engendre alors une crise de surproduction, c'est-à-dire que les marchandises sont bradées, les stocks réduits et les investissements arrêtés. Les entreprises les plus

<sup>1</sup> La loi sur les pauvres du XVIIe siècle en Angleterre exige un complément de salaire, indexé sur les prix du pain pour les pauvres, indépendamment de leurs gains.

<sup>2</sup> Cf. [Mumford, 1964 : 595]

<sup>3</sup> Cf. [Schumpeter, 1951 : 106-107] : « L'impulsion fondamentale qui met et maintient en mouvement la machine capitaliste est imprimée par les nouveaux objets de consommation, les nouvelles méthodes de production et de transport, les nouveaux marchés, les nouveaux types d'organisation industrielle - tous éléments créés par l'initiative capitaliste. [...] L'histoire de l'équipement productif d'énergie, depuis la roue hydraulique jusqu'à la turbine moderne, ou l'histoire des transports, depuis la diligence jusqu'à l'avion. L'ouverture de nouveaux marchés nationaux ou extérieurs et le développement des organisations productives, depuis l'atelier artisanal et la manufacture jusqu'aux entreprises amalgamées telles que l'U.S. Steel, constituent d'autres exemples du même processus de mutation industrielle - si l'on me passe cette expression biologique - qui révolutionne incessamment de l'intérieur la structure économique, en détruisant continuellement ses éléments vieillissants et en créant continuellement des éléments neufs. Ce processus de Destruction Créatrice constitue la donnée fondamentale du capitalisme : c'est en elle que consiste, en dernière analyse, le capitalisme et toute entreprise capitaliste doit, bon gré mal gré, s'y adapter. »

fragiles font faillite, le chômage augmente et la demande des ménages diminue ce qui auto-entretient le processus de récession. Puis dans l'économie financière, les crises capitalistes émergent lorsque les investisseurs ont un accès facile au crédit, comme dans le contexte de forte croissance économique caractéristique des années 1920 aux Etats-Unis. Ils achètent alors des titres boursiers (actions, obligations, etc.) ou encore des matières premières et espèrent engendrer des plus-values supérieures aux taux d'intérêts bancaires. Ils spéculent alors à la hausse et les cours ne cessent de grimper jusqu'à former des bulles spéculatives. Dans ce cas, les valeurs des cours ne reflètent que la croyance collective dans leurs futures hausses. Ainsi, lorsqu'un doute sur leur valeur (mauvaise nouvelle, rumeur, défiance, etc.) ou un besoin de liquidités se répand, ils s'effondrent et les investisseurs font faillite, ce qui conduit les banques à restreindre leur crédit. Les firmes les moins capitalisées deviennent insolvables, ce qui fragilise en retour les établissements bancaires prêteurs et engendre du chômage. La capacité d'endettement diminue et entretient la contraction des activités productives.

Historiquement, c'est le Krach de 1929 qui marque l'apogée des premières crises capitalistes entamées depuis la moitié du XIXe siècle et dont les cycles varient usuellement de 6 à 8 ans. Dans ce contexte, la *Grande Dépression* internationale (1930-1945) engendre une modification radicale des règles économiques héritées des conquêtes bourgeoises de la révolution industrielle. D'abord initié aux Etats-Unis par le président américain Roosevelt lors du *New Deal* (1933-1938), cette *Grande Transformation* [Polanyi, e1983] se caractérise principalement par un encadrement croissant du pouvoir des capitaux et des banques. Ainsi, le droit syndical est renforcé (*National Labour Relations Act*), les chômeurs financièrement aidés (*Social Security Act*), la part salariale dans la valeur ajoutée augmentée (*Fair Labour Standards Act*), les banques de dépôts séparées de celles d'investissement (*Glass-Steagall Act*) et les barrières douanières restaurées à l'échelle nationale. Comme le précise Jacques Généreux, ce changement de paradigme économique se développe ensuite dans la plupart des pays européens (Front Populaire en France, 1936) jusqu'à soutenir l'émergence des régimes fascistes en Italie et nazis lors de l'élection d'Hitler en 1933 : « *Dès le dernier tiers du XIXe siècle, la première tentative de marchandisation du monde a déjà déclenché un mouvement de resocialisation. Ce mouvement sera renforcé par l'échec fracassant des marchés dans les années 20, débouchant sur la grande transformation des années 1929-1945 : l'enterrement de l'utopie des marchés autorégulateurs, la reprise en main de l'économie et de la société par l'Etat, parfois jusqu'aux extrémités fascistes et totalitaires.* »<sup>1</sup>.

Puis après la seconde guerre mondiale, dans un contexte international où le communisme est perçu par l'occident comme une menace croissante, la redéfinition des règles économiques menés par les Etats-Unis et l'Europe de l'Ouest dès *Bretton Woods* (1944) conduit non pas à déconstruire l'ensemble des fondements de l'économie capitaliste imaginée au début du XIXe siècle (marché de la terre, du travail, de la monnaie) mais à les réglementer fortement en renforçant le pouvoir des administrations ainsi que des travailleurs au détriment des détenteurs de capitaux dont les taux de rentabilité ne sont pas en mesure de dépasser 3 à 5% jusqu'au milieu des années 70. En ce sens, l'organisation économique des nations est partiellement socialisée dans les secteurs stratégiques (banques<sup>2</sup>, assurances, compagnies des transports et de l'énergie, grandes entreprises) et largement planifiée (création en France du *Commissariat Général du Plan* en 1946). Puis la fiscalité se généralise au plus grand nombre<sup>3</sup> et renforce son caractère progressif par l'augmentation des tranches d'imposition ainsi que de leurs taux marginaux tandis que sous l'influence du fordisme américain, la part salariale et l'investissement dans

---

<sup>1</sup> Cf. [Généreux, 2011 : 60]

<sup>2</sup> A ce titre, la France nationalise dès 1945 la Crédit Lyonnais, la Société Générale et la Banque Nationale de Paris.

<sup>3</sup> En ce sens, 3,8 millions de foyers sont imposables sur le revenu en 1955 en France alors qu'ils sont 15 millions en 1979, Cf. [Delalande, Spire, 2011]

la valeur ajoutée ne cesse d'augmenter en Europe de l'Ouest jusqu'à la fin des années 70 ce qui soutient puissamment la production ainsi que la consommation de masse sans recourir à un fort endettement des ménages. L'organisation du système monétaire international (Création du Fond Monétaire International et de la Banque Mondiale en 1944) vise ensuite à pacifier les relations politiques en stabilisant les taux de change (convertibilité du dollar en or à prix fixe) et en renforçant le pouvoir des Etats sur le contrôle des changes, c'est-à-dire sur les mouvements de capitaux entre les nations. Jusqu'au début des années 70, le commerce international se caractérise alors par une concurrence limitée aux grandes nations coloniales ainsi qu'à certains secteurs industriels dans lesquels les Etats les plus puissants mènent des politiques volontaristes à l'abri des tarifs douaniers [Berger, 2003].

La fin de trente glorieuses s'accompagne ensuite d'un nouveau mode d'institution de l'économie sous une forme à la fois capitaliste, libérale, et financiarisée. Idéologiquement soutenue par des théoriciens influents depuis la fin de la seconde guerre mondiale tels que F. Hayek ou M. Friedman<sup>1</sup>, cette modification des règles économiques est portée politiquement par les néoconservateurs britanniques (victoire de Thatcher en 1979) et américains (victoire de Reagan en 1980) dans un contexte de forte récession (Choc pétroliers de 1973 puis 1979, saturation progressive de la demande des ménages en équipements) et d'inflation (inconvertibilité du dollar en or décidée par Nixon en 1971). Elle se traduit principalement par une libéralisation croissante des mouvements de capitaux entre nations à travers l'extension des zones de libre-échange vers les pays en développement<sup>2</sup> et leur renforcement dans les espaces économiques existants (Consensus de Washington en 1989, Accords de Libre-Echanges entre les Etats-Unis et le Mexique en 1990, Accords nord-américains en 1991, Traité de l'Acte Unique en Europe en 1986). Dans cette situation de forte concurrence internationale, l'augmentation des profits dans les pays occidentaux signifie alors une diminution de la part des salaires dans la valeur ajoutée<sup>3</sup> et une augmentation des revenus des capitaux qui s'orientent pour l'essentiel vers les pays émergents au détriment de l'investissement national [Arthus, Cohen, 1998 : 21]. Dans ce cadre, les crises de surproduction liée à la tension historique entre la masse des revenus distribués et les exigences d'écoulement des biens fabriqués sont surmontées par le développement de la *financiarisation* du capitalisme, c'est-à-dire par la mobilisation croissante du crédit bancaire par l'ensemble des acteurs économiques [Beaud, e2010]. Ainsi, du côté de la production, l'« effet de levier » qui consiste à immobiliser au minimum ses propres liquidités par l'utilisation accrue du crédit permet d'augmenter mécaniquement à la fois le risque financier et les taux de rentabilité des capitaux<sup>4</sup> tandis que la banalisation de l'endettement privé soutient activement la consommation des ménages, la hausse de l'immobilier et la formation de bulles spéculatives sur les marchés. Quant aux grandes puissances publiques occidentales, le maintien de leurs dépenses à l'investissement dans un contexte de forte réduction d'impôts les oblige également à accroître progressivement leur endettement sur le marché financier des obligations désormais internationalisé. Dans le domaine de l'urbain, cette financiarisation de la production et de l'acquisition de biens immobiliers entraîne à la fois une croissance des risques et des taux de rémunération des opérateurs qui désormais fabriquent des logements sur des marchés systématiquement volatiles, c'est-à-dire propices à l'émergence de bulles

---

<sup>1</sup> Avec trente quatre autres personnalités, ils fondent la société du Mont-Pèlerin, en avril 1947 pour promouvoir un nouveau libéralisme.

<sup>2</sup> Cette extension des zones de libre-échange se réalise *via* : 1/ le FMI et la Banque mondiale ont étendu le libre-échange dans les pays du sud lors de la crise de la dette et les Plans d'Ajustements Structurels (PAS) ; 2/ Le GATT et L'OMC déconstruisent les protections nationales non tarifaires et engagent une extension progressive du libre échange aux services (AGCS), aux investissements (AMI), aux marchés publics, à l'agriculture (Accords de Doha).

<sup>3</sup> Cf. [Généreux, 2011 : 112] : « Entre le début des années 1980 et le milieu des années 2000, la part des salaires dans la valeur ajoutée perd 6 points dans les pays du G7, 9 points dans l'Union européenne et 10 points en France. ».

<sup>4</sup> Cf. *supra* note 2 p. 117

spéculatives sur les valeurs foncières ou immobilières<sup>1</sup>. Ainsi, comme le précise l'économiste V. Renard [2008], les investisseurs de biens immobiliers (logements, bureaux, etc.) utilisent désormais la méthode du « *market timing* », autrement dit achètent à crédit puis revendent selon des temporalités qui dépendent des croyances collectives sur la valeur des cours du marché : « *Sur des marchés cycliques, l'investisseur « rationnel » joue le jeu des cycles, achète en bas de cycle et revend en haut de cycle : on dira qu'il fait du « market timing ». L'information sur les marchés, notamment celle qui est diffusée auprès des investisseurs par les conseils en gestion immobilière, constitue alors une sorte de "self fulfilling prophecy" (prophétie auto-réalisatrice), accentuant les phases des cycles et leur ampleur. Ces sociétés de conseil, travaillant dans de nombreux pays, peuvent indiquer à la fois le pays ou la ville où il faut investir, la durée du cycle en cours et le type de produit qu'il est opportun d'acheter.* »<sup>2</sup>.

Cette mise en perspective des modes d'institution de l'économie dans l'histoire des sociétés occidentales permet en fait de souligner la contingence des règles économiques fondatrices du mode de production des écoquartiers français du début des années 2000. Ainsi, la création d'un marché du travail, de la terre, et de la monnaie sont des inventions datées des conquêtes bourgeoises du XIXe siècle tandis que la libéralisation du capitalisme (mise en concurrence croissante des acteurs économiques sur les marchés) qui conduit progressivement à sa financiarisation (production et consommation à crédit) n'est véritablement instituée que lors de la révolution néoconservatrice anglo-saxonne des années 80 puis mise en place en Europe qu'après la chute du mur de Berlin (1989). De plus, les conditions de fabrication économique des principaux acteurs des écoquartiers que nous avons décrites (Chapitre 2) montrent non seulement leur encastrement dans les règles fondatrices du capitalisme financiarisé mais également dans celles de rentabilité usuelles.

Ainsi, pour illustrer, la production de dispositifs écologiques pour les aménageurs tend par des mécanismes économiques sur le poste travaux que nous avons présenté (*Cf. supra* Ch.2 §1.2) à conserver leurs profits usuels voire à les augmenter dans un contexte où la mise en concurrence depuis 2005 les conduit massivement à assumer la responsabilité financière de leurs productions à crédit sur le marché financier, c'est-à-dire à renforcer leurs fonds propres. Comme l'indique la SCET, cette nouvelle situation économique les oblige à tendre vers la privatisation du capital et à sa rémunération pour se constituer des masses croissantes de liquidités et continuer ainsi à engager des opérations urbaines à crédit : « *Apparue récemment, la notion de risque est désormais au centre de l'activité de l'aménageur et donc de la SEM. La concession n'existe pas s'il n'y a pas de risque assumé par l'aménageur : ce fait juridique nouveau déplace le centre de gravité des SEM et modifie leur modèle économique. La notion de rémunération se transforme en celle de marge, difficilement acceptée par ces mêmes collectivités qui sont les clients et les actionnaires des SEM. Mais dès lors que ces dernières doivent assumer le bilan des opérations qu'elles réalisent pour les collectivités, elles doivent veiller à leur propre sauvegarde et à leur rentabilité. (...) Jusqu'alors faiblement capitalisées parce que faiblement exposées au risque, elles doivent les renforcer au plus tôt pour garantir leur capacité à s'engager, tant vis-à-vis des collectivités locales clientes peut enclines désormais à fournir leur garanties, que vis-à-vis de leurs banquiers inquiets du remboursement de leurs prêts. Ces nouveaux capitaux ne pourront pas venir exclusivement d'augmentation de capital. Les SEM devront engranger des résultats sur leurs propres activités et adapter leur niveau de rémunération, et donc de marge, en conséquence. Par ailleurs, les capitaux devront être rémunérés.* »<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> Pour illustrer, le prix des appartements à Paris intra-muros a presque doublé entre 1986 et 1991 alors que le pouvoir d'achat augmente de moins de 10%.

<sup>2</sup> *Cf.* [Renard, 2008]

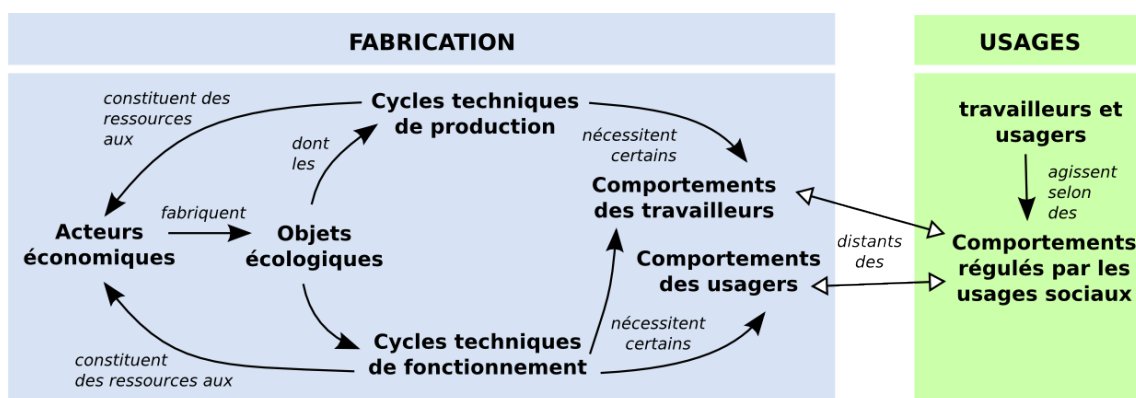
<sup>3</sup> *Cf.* [SCET, 2008 : 4]

Puis la construction de bâtiments écologiques actualise ensuite le mode de production à crédit des promoteurs immobiliers sur le marché financier ainsi que le mode de rémunération des capitaux réunis initialement par la société lors du tour de table des investisseurs. Les surcoûts des dispositifs écologiques sur le poste construction – que la généralisation sur le marché tend à diminuer – sont compensés par de puissants dispositifs fiscaux mis en place par l’Etat suite au Grenelle 1 en 2008 (Cf. *supra* Ch2. §2.2) et qui soutiennent activement la production immobilière écologique selon ses règles de rentabilité en usage. Quant au bailleur social, les règles de majorations des subventions publiques et plus particulièrement des prix des loyers (Cf. *supra* Ch2. §3.2) orientées par l’Etat sur les innovations écologiques tendent à compenser l’augmentation des dépenses sur le poste construction et par là même à équilibrer à la fois le bilan financier d’opération et celui d’exploitation. En ce sens, les bâtiments performants énergétiquement projettent au bailleur social selon ses usages économiques l’autofinancement de chacune de ses opérations sur la durée totale des prêts contractés auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC).

Ainsi, l’organisation de la fabrication des écoquartiers s’encadre à la fois dans les règles économiques générales issues du capitalisme financiarisé dont nous avons rappelé la contingence historique mais également dans celles plus particulières de rentabilité usuelle pour chaque commanditaire opérationnel. Autrement dit, dans son mode d’institution économique, l’appareil productif urbain que nous avons analysé est particulièrement *conservateur*. Il tend à reproduire non seulement ses acteurs mais également ses règles de fonctionnement économique en usage.

## Des usages sociaux comme problème de la fabrication économique

Figure 22 : les comportements des travailleurs et usagers nécessaires aux cycles techniques des objets<sup>1</sup>



En revanche, si l’organisation économique de la fabrication des écoquartiers actualise ses usages économiques, elle vise à modifier les usages sociaux au regard des différents comportements des travailleurs et usagers des écoquartiers qu’exigent les cycles techniques des innovations fabriquées et par lesquels chaque acteur se constitue des ressources (Cf. *supra* Figure 22). Par cycles techniques nous entendons le mode d’existence des objets par lequel les collectifs économiques de la production et de la maintenance se constituent les ressources nécessaires (telles que la rentabilité financière, la

<sup>1</sup> Source : [Réalisation personnelle, 2012]



capitalisation de savoir-faire et l'image sociale) à leur existence dans l'organisation du travail. Les cycles techniques sont donc indissociables des comportements sociaux. Une distinction a par ailleurs été réalisée par R. Barbier [2002] entre pratiques sociales « *vitales* » aux cycles techniques et pratiques sociales « *marginales* »<sup>1</sup> à partir du cas des réseaux de collecte sélective des déchets ménagers. Pour cet auteur, les comportements des habitants dont la mise en place effective est essentielle au fonctionnement du réseau de collecte de déchets sont dénommés « *variables de bouclage* » tandis que ceux plus contingents sont qualifiés de « *variables de commande* ». Nous proposons donc ici d'élargir ce concept à l'ensemble des dispositifs techniques pour définir comme « *variables de bouclage* » l'ensemble des comportements des travailleurs et usagers qui assurent à un objet son mode d'existence exigé par les logiques économiques de sa fabrication.

Ainsi, les commanditaires opérationnels réunis autour de l'acte d'édification des écoquartiers ne se constituent des ressources tel que nous l'avons décrit (Chapitre 2) uniquement lorsque les objets sont mis en œuvre par les travailleurs selon les besoins des cycles techniques, c'est-à-dire essentiellement selon les exigences économiques de la vente pour l'aménageur et le promoteur ou de la location pour le bailleur social. Un promoteur immobilier aura à ce titre de grandes difficultés à mener à bien son opération si les travailleurs des entreprises de construction ne savent pas mettre en œuvre les systèmes techniques innovants (et argumentés à la vente) tels que l'isolation par l'extérieur, l'étanchéité à l'air ou encore la ventilation double-flux. De même, un aménageur ne pourra céder l'espace public à la collectivité qu'à condition qu'il parvienne à mobiliser des travailleurs qui possèdent les savoir-faire nécessaires à sa fabrication dans les temps impartis. Autrement dit, quels que soient les objets concernés, leurs cycles techniques de production impliquent un mode d'existence spécifique dans une temporalité particulière qui dépend des comportements sociaux des travailleurs.

Dans le système capitaliste financiarisé, cette dimension *temporelle* des cycles techniques est de surcroît prédominante. Son lien avec la rentabilité des opérations est particulièrement renforcé par un mode de production qui fonctionne systématiquement à crédit. Dans ce cadre, chaque augmentation des temps de mise en œuvre des objets techniques implique non seulement un retard des recettes éventuelles dépendantes de leurs livraisons, mais surtout une immobilisation supplémentaire des capitaux initiaux ainsi qu'un usage prolongé des crédits bancaires (frais financiers). Elle induit donc une perte *exponentielle* de rentabilité économique. Cette situation est particulièrement tangible dans la promotion immobilière puisque les retards de commercialisation et d'avancement des travaux engendrent de fortes rémunérations de la dette bancaire et par là même menacent rapidement de réduire la marge des investisseurs initiaux du projet réunis lors du tour du table. Dans ce cas, les comportements sociaux induits par les cycles techniques de production nécessitent non seulement des savoir-faire adaptés aux innovations techniques, mais également une *vitesse de travail* ajustée aux calendriers économiques des opérations.

Ensuite, le fonctionnement ou l'entretien des dispositifs techniques n'est possible qu'à condition que les usagers et travailleurs des entreprises de maintenance fassent un usage adéquat des innovations produites. Le modèle économique du bailleur social est à ce titre particulièrement révélateur puisque sa trésorerie temporalisée – qui projette l'autofinancement de son opération immobilière – implique une pluralité d'hypothèses sur les comportements type « *variables de bouclage* », que ce soit sur les frais de gestion, de réparations ou encore sur l'évolution des taux d'impayés. Ainsi, la ventilation double-flux ne fonctionne dans le modèle économique que si l'entreprise de maintenance entretient la

---

<sup>1</sup> Le terme « *marginal* » n'est pas entendu ici au sens de dissident, c'est-à-dire dans le sens du rapport à la norme sociale. Par pratiques marginales nous appelons plutôt les pratiques sociales situées à la marge du fonctionnement technique des objets.

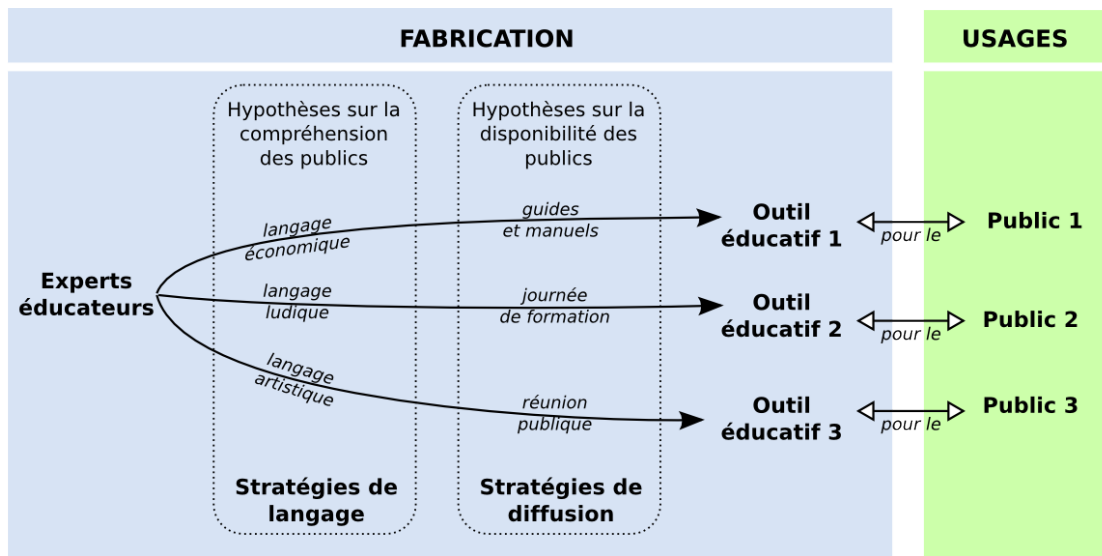
centrale d'échange selon les exigences du mode d'emploi (changer les filtres tous les 3 mois, vérifier les pressions nominales, etc.) et si les habitants nettoient régulièrement les bouches d'aération pour éviter tout risque de surchauffe de l'échangeur à roue dont la réparation des pannes est particulièrement coûteuse.

De plus, dans les écoquartiers, nous constatons que les cycles techniques de fonctionnement s'encastrent de manière croissante dans les performances énergétiques calculées à l'échelle des bâtiments sur les consommations de chauffage, d'électricité et d'eau chaude sanitaire. Autrement dit, un logement fonctionne pour les acteurs économiques que dans la mesure où sa consommation énergétique tend vers celle labélisée à la construction. Cette nouvelle contrainte sur les cycles techniques des bâtiments innovants s'ancre alors à la fois dans l'image sociale que produit la réussite énergétique aux acteurs mais également dans les exigences de suivi qu'impliquent généralement les subventions publiques. Ainsi, le programme européen Concerto demande spécifiquement un « *monitoring énergétique* » approfondi sur chaque bâtiment subventionné de l'écoquartier De Bonne et à ce titre attend annuellement des comptes rendus de la part de chaque bailleur dans le but de justifier les écarts entre objectifs énergétiques escomptés et consommations mesurées.

L'émergence des métiers afférents au contrôle des usagers et travailleurs que nous avons décrite dans les écoquartiers (Chapitre 1 : §3 et §4) traduit alors le *problème* que posent les usages sociaux aux cycles techniques des dispositifs écologiques. En effet, dès lors que la distance s'accroît entre les pratiques régulées par les usages et celles nécessaires à la production et au fonctionnement des objets apparaît pour les acteurs la nécessité de contrôler les comportements sociaux et de les éduquer, c'est-à-dire de les modifier selon les exigences économiques en usage. Dans ce cadre, le rôle des experts pédagogiques est de veiller au bon déroulement des cycles techniques des objets fabriqués que l'appareil productif urbain se constitue en ressources. Ils ne visent donc pas à modifier l'ensemble des usages sociaux, mais spécifiquement ceux que les acteurs se représentent comme nuisibles à la fabrication des systèmes techniques. Ainsi, quelle que soit la diversité des instruments de contrôle mobilisés par les acteurs, ils s'orientent téléologiquement vers la *même finalité* qui consiste à soumettre les travailleurs et usagers aux exigences économiques de la production et du fonctionnement des objets écologiques. En revanche, si leur finalité converge vers le maintien des cycles techniques, leurs moyens de mise en œuvre divergent selon les publics visés. En ce sens, les dispositifs éducatifs s'organisent et se planifient de manière *stratégique*.

Schématiquement, cette stratégie consiste à construire à la fois un langage éducatif et un mode de diffusion des outils adaptés aux publics ciblés (Cf. *infra* Figure 23). En ce sens, les experts éducateurs posent tout d'abord un ensemble d'hypothèses sur les capacités de compréhension des publics afin de déterminer quel type de langage (niveau, ton, registre) est le plus approprié à la situation. Puis ils imaginent ensuite un mode de diffusion des outils à partir des différentes représentations qu'ils se font de la disponibilité des publics à l'intégration de nouveaux messages normatifs. Par exemple, dans le cas des instruments pédagogiques à l'attention des locataires sociaux que nous avons analysés dans l'écoquartier De Bonne (Cf. *supra* Ch1§4.2), les dispositifs se construisent essentiellement dans un registre de langage ludique ou économique. Les experts traduisent stratégiquement les injonctions comportementales nécessaires aux cycles techniques du bâtiment écologique de manière à en faciliter la compréhension et l'acceptation par le groupe d'habitants visé. Puis c'est la diffusion des discours qui s'organise ensuite de manière à rendre les locataires à la fois présents et réceptifs. Les éducateurs utilisent par exemple le besoin de réclamations des habitants pour assurer la présence du plus grand nombre lors réunions du bailleur social ou encore planifient les temps de parole des usagers afin de mieux capter leur écoute, comme nous l'avons décrit précisément dans le cadre des Comités de Résidents de l'OPAC38 (Cf. *supra* Ch1§4.2).

Figure 23 : Des outils pédagogiques stratégiques et ciblés<sup>1</sup>



Par conséquent, les stratégies des experts en savoir-faire (pour les travailleurs) et savoir-vivre (pour les usagers) ne sont pas statiques mais dynamiques. Elles s'ajustent d'une part selon les connaissances des acteurs des différentes pratiques sociales nuisibles aux cycles techniques et d'autre part selon les résultats des outils pédagogiques expérimentés. Le cas du dispositif de suivi énergétique réalisé sur les bâtiments écologiques de l'écoquartier De Bonne selon les attentes du programme CONCERTO est à ce titre particulièrement révélateur puisque le contrôle du fonctionnement des systèmes techniques par la supervision des consommations énergétiques est stratégiquement utilisé par les acteurs économiques afin de mieux cibler les comportements sociaux des travailleurs et usagers dissidents et par la même réorienter l'organisation des dispositifs de formation et d'éducation. Ainsi, le travail de surveillance des innovations écologiques réalisé par l'AMO QE sur chaque bâtiment entre 2009 et 2011 renseigne dans un rapport adressé aux commanditaires<sup>2</sup> les différents comportements sociaux des travailleurs et usagers qui sont à l'origine des dysfonctionnements techniques constatés. Par exemple, sur le système de chauffage sont soulignés les défauts de mise en œuvre des travailleurs sur l'isolation par l'extérieur (mauvaises accroches de bardage et liaisons double-murs, etc.)<sup>3</sup>, l'étanchéité à l'air (joints de dilatation non traités, passages libres entre les fourreaux et les câbles, etc.) ou encore sur la ventilation double-flux (situation des ventilateurs inversées, prises d'air bouchées, etc.) tandis que les habitants posent notamment problème en raison de l'ouverture des fenêtres et des températures de consigne jugées excessives<sup>4</sup>. La présentation de ces dysfonctionnements techniques réalisée par l'AMO QE au printemps 2011 devant l'ensemble des acteurs économiques de l'écoquartier est alors l'occasion de discuter de la bifurcation des usages sociaux dans les formations professionnelles et de la réorientation stratégique des actions pédagogiques vers les pratiques sociales des habitants non pas marginales mais vitales aux cycles techniques (Cf. *infra* Extrait 17) afin d'augmenter l'efficacité des experts éducatifs. Puis les bailleurs sociaux partagent également leurs expériences éducatives et s'accordent par exemple sur la nécessité de s'émanciper du langage technicien pour faciliter la mise en confiance des locataires et favoriser ainsi l'émergence de nouveaux comportements écologiquement vertueux. Le projet pédagogique national « *Médiaterre* » qui mobilise de jeunes bénévoles en service civique pour aller rencontrer des habitants de logements sociaux sur tout le territoire français afin qu'ils adoptent les

<sup>1</sup> Source : [Réalisation personnelle, 2012]

<sup>2</sup> Ce document interne réalisé par le BE Enertech se nomme : « Campagne de mesure : liste des dysfonctionnements et des préconisations ». Nous en avons déjà fait part dans l'introduction générale de notre exposé.

<sup>3</sup> Cf. *supra* Extrait 1, p. 33

<sup>4</sup> Cf. *supra* Extrait 2, p. 33

attitudes adaptées aux enjeux environnementaux est à ce titre particulièrement plébiscité (Cf. *infra* Extrait 18). En ce sens, si le rôle et la finalité des experts éducatifs sont renforcés, leurs moyens stratégiques évoluent, que ce soit à partir de l'évolution de la connaissance des comportements sociaux vitaux aux cycles techniques ou de celle qui renseigne les capacités de compréhension et d'assimilation des messages normatifs par les usagers.

**Extrait 17 : Le problème ciblé de la pratique de chauffage des habitants pour l'AMO QE de l'écoquartier De Bonne à Grenoble<sup>1</sup>**

**L'EXPERT**

**« Il faut davantage sensibiliser »**



THIBERT CALCON

**OLIVIER SIDLER,**  
directeur  
du BET Enertech.

« Vers 1900, la température recommandée par les hygiénistes était de 12°C, et la norme était de 16°C dans les années 1950. Les 19°C maximum prévus par le Code de la construction et de l'habitation sont donc applicables sans problème. Aujourd'hui, les usagers estiment qu'ils ont le droit de choisir la température qui leur convient. Mais alors, que fait-on de la loi? C'est en fait le même principe que le respect des limitations de vitesse sur la route. Il faut davantage sensibiliser la population, mieux expliquer les problématiques de pénurie énergétique et de réchauffement climatique. Finalement, je constate que les gens ne sont pas très au courant de ces problématiques. Il est vrai que c'est un sujet anxiogène, mais la puissance publique a un rôle très important à jouer. Il faudrait passer à la vitesse supérieure et mettre sur pied des campagnes de sensibilisation. Exactement comme quand on a décidé d'encourager le port de la ceinture de sécurité. »

**Extrait 18 : Le bannissement du langage technicien, une évolution stratégique des bailleurs sociaux<sup>2</sup>**

« Au-delà du classique livret d'entrée, des réunions de quartier, de la formation des gardiens, il faut accompagner les occupants. Parmi les initiateurs du changement figure l'association Unis-Cité avec son projet "Médiaterre". l'idée : de jeunes bénévoles en service civique vont à la rencontre des foyers modestes pour les aider à réduire leurs factures d'eau et d'électricité, tout en les sensibilisant au respect de l'environnement. Après avoir expérimenté sur l'opération "Les Agapanthes", Jean-Claude Charles, directeur du développement de Val-de-Loire HLM est séduit : "la tierce personne ôte la méfiance et parle un langage non technicien." Résultat : 19 locataires volontaires ont été sensibilisés (sur 77 logements) et 5 sont prêts, à leur tour, à diffuser ces éco-gestes. Sur le chemin de la sobriété énergétique, l' "homo BBC" est en progrès. »

Extrait de l'article du Moniteur du 7 octobre 2011 intitulé : « Bâtiment Basse Consommation : Les usagers brouillent les cartes ».

En guise de transition, il apparaît donc que la fabrication des écoquartiers français reproduit tout d'abord l'appareil productif urbain et conserve ses usages économiques issus du capitalisme financiarisé. En revanche, elle est particulièrement subversive vis-à-vis des usages sociaux des travailleurs et habitants au regard des comportements escomptés par les cycles techniques des innovations fabriquées. Elle ne vise donc pas à fabriquer des objets selon les usages sociaux, mais à les subvertir pour renouveler une offre en nouveaux objets exigée par le système économique de production. Cette subversion implique de nouvelles attentes sur les pratiques sociales des habitants que nous proposons à présent de décrire. Comment et de quelle manière apparaissent-elles dans le projet ? Par quels mécanismes et quelles étapes de mise en forme ? Pour faire advenir quelle figure de l'utilisateur ? Quels types d'activités sociales ? Quel projet de vie urbaine ? Quel mode d'habiter ? Autrement dit, quelle promesse sociale contiennent-elles ?

<sup>1</sup> Extrait de l'article du Moniteur du 7 octobre 2011 intitulé : « Bâtiment Basse Consommation : Les usagers brouillent les cartes ».

<sup>2</sup> *Ibid.*



## **Deuxième partie.**

# **Fabriquer, une projection sociale**



## Deuxième partie.

### Fabriquer, une projection sociale

#### Préambule

##### La projection sociale : des figures de l'utilisateur implicites et explicites

Dans la littérature scientifique, les recherches qui interrogent la fabrication d'objets techniques sous l'angle des usages sont principalement présentes dans la littérature de l'innovation et particulièrement denses dans le domaine des Nouvelles Technologies de l'Information et de la Communication (NTIC) ou dans celui des transferts technologiques [Patriarche, 2008]. Dans le domaine de l'urbanisme, le questionnement socio-technique porte pour l'essentiel sur les réseaux urbains, que ce soient les réseaux d'eau potable [Jaglin, 2002 ; Pflieger, 2002], d'assainissement, d'éclairage [Deleuil, 2009] ou ceux de collecte des déchets ménagers [Barbier, 2002]. Ainsi, afin d'élargir l'analyse socio-technique à la fabrication de l'habitat et des espaces publics urbains, nous avons choisi de nous appuyer sur les concepts définis dans le domaine de l'innovation par les théoriciens de l'Acteur-Réseau (Actor-Network Theory, ANT), également appelée « *sociologie de la traduction* ». Dans ce courant de pensée [Callon *et al.*, 1986 ; Akrich, 1987 ; Latour, 1991] qui s'éloigne des paradigmes philosophiques modernes, post-modernes et structuralistes, l'action sociale dans le monde est représentée par l'ensemble des acteurs humains et non-humains (objets techniques) qu'elle mobilise, c'est-à-dire par son *réseau d'acteurs* ou *collectif d'action*. Autrement dit, elle implique la présence d'objets techniques médiateurs qui configurent les relations entre les humains, c'est-à-dire en acceptent à la fois certaines mais en refusent d'autres<sup>1</sup>.

Dans cette théorie de l'Acteur-Réseau appliquée à l'innovation, le processus de conception d'un objet technique peut alors se définir par l'ensemble des représentations du concepteur sur le monde dans lequel l'objet est destiné à s'insérer, c'est-à-dire son *script* tel que l'a défini M. Akrich [1987] : « *Notre méthode consiste à suivre, tout au long de la conception, l'utilisateur tel qu'il est représenté, inscrit, traduit, dans les choix techniques qui sont effectués. Cette démarche repose sur une hypothèse sémiotique, à savoir qu'il est possible de décrire un objet technique comme un scénario, un script,*

---

<sup>1</sup> Cf. [Akrich, 1987 : 49] : « Les objets techniques définissent dans leur configuration une certaine partition du monde physique et social, attribuent des rôles à certains types d'acteurs — humains et non-humains — en excluent d'autres, autorisent certains modes de relation entre ces différents acteurs etc., de telle sorte qu'ils participent pleinement de la construction d'une culture, au sens anthropologique du terme, en même temps qu'ils deviennent des médiateurs obligés dans toutes les relations que nous entretenons avec le "réel". »



définissant un espace, des rôles, et des règles d'interaction entre les différents acteurs (humains et non-humains) qui viendront incarner ces rôles : dans cette optique, toute décision prise en cours de conception opère un partage des compétences et des attributions entre l'objet, son utilisateur, et un ensemble de dispositifs techniques et sociaux qui constituent leur environnement. »<sup>1</sup>. Puis dit autrement [Akrich, Callon, Latour, 2006 : 163] : « La sociologie des techniques a montré depuis un certain temps déjà que, par la définition des caractéristiques de son objet, le concepteur avance un certain nombre d'hypothèses sur les éléments qui composent le monde dans lequel l'objet est destiné à s'insérer : ils définissent des acteurs avec tels ou tels goûts, compétences, motivations, aspirations, opinions politiques, imaginent telle ou telle évolution des mœurs, des techniques, des sciences, de l'économie, etc. Une grande part de leur travail de conception consiste à "inscrire" cette (pré)vision du monde dans les contenus techniques de leur innovation. Nous appelons l'aboutissement de ce travail "script" ou "scénario" : cette mise en forme technique, par le concepteur, de son point de vue sur les relations nécessaires entre son objet et les acteurs qui doivent s'en saisir se veut une prédétermination des mises en scène que les utilisateurs sont appelés à imaginer à partir du dispositif technique et des prescriptions (notices, contrats, conseils, etc.) qui l'accompagnent. ». En ce sens, le script correspond à l'ensemble des hypothèses que le concepteur de l'objet pose sur le collectif d'acteurs humains et non-humains que son utilisation mobilise. Par conséquent, le script se caractérise par les représentations du concepteur non seulement des interactions entre l'objet et ses futurs utilisateurs mais également de celles entre l'objet et son futur environnement technique.

A partir de cette notion, nous définissons tout d'abord par *figure implicite de l'utilisateur* la partie du script qui correspond aux représentations dans le processus de fabrication de l'ensemble des interactions entre le dispositif technique et ses futurs usagers, c'est-à-dire à la manière dont les acteurs projettent sur l'objet fabriqué son utilisation. Nous écartons ainsi dans la figure implicite la partie du script qui caractérise l'ensemble des hypothèses qui sont posées sur les relations entre environnements techniques, comme les représentations de la croissance des espaces verts ou des écoulements d'eau dans le cas des espaces publics. Plus précisément le choix du mot *figure* comme concept à part entière nous semble pertinent au regard du double sens étymologique qu'il cultive. En effet, dans sa première racine latine – *Fingo (ere)* – c'est la dimension imaginaire et fictive de la figure qui est soulignée<sup>2</sup> alors que dans sa deuxième racine – *Figura (ae)* – il s'agit plutôt de la dimension humaine<sup>3</sup> (visage et corps) et de la temporalité de sa mise en forme. Ainsi, le concept de figure dans la fabrication technique permet à la fois de faire émerger le caractère fictif et humain des représentations de l'utilisateur, mais également la durée que peut prendre sa mise en forme par ses auteurs. Ce dernier point nous paraît fondamental pour appliquer le concept de figure à la fabrication urbaine française parce qu'elle s'inscrit à la fois dans une pluralité d'acteurs économiques (Cf. *supra* Ch1.) et dans des temporalités particulièrement longues (entre 5 et 15 ans). En ce sens, elle permet d'élargir l'idée d'un concepteur unique dans le domaine de l'innovation technique marchande à un collectif d'acteurs organisé dans le cas de la fabrication urbaine.

Ensuite, selon le rapport qu'elle entretient avec les cycles techniques<sup>4</sup> des objets fabriqués, la figure implicite est une entité à deux visages (Cf. *infra* Figure 24). Sur une première facette, elle correspond

<sup>1</sup> Cf. [ibid.]

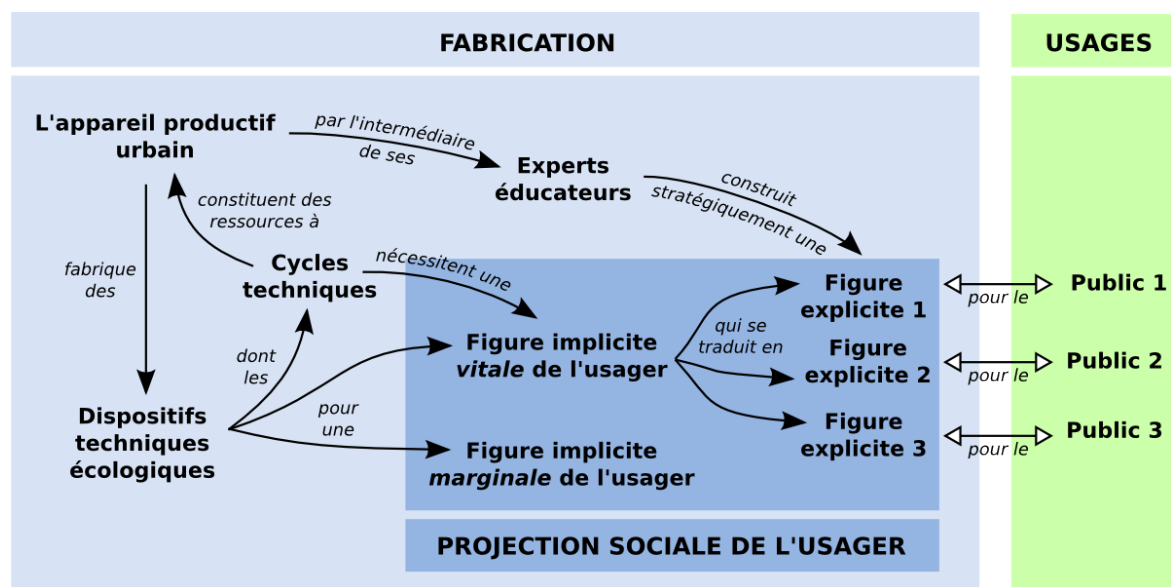
<sup>2</sup> *ea quae finguntur*, Cic. Lael. 18 : les produits de notre imagination ; *Ex sua natura ceteros fingere*, Cic. Amer. 26 : se faire une idée des autres d'après soi-même.

<sup>3</sup> *formae figura*, Lucr. 4, 69 ; Cic. Nat. 1, 90 : l'ensemble des traits qui constituent la forme d'un corps ; *Corporis nostri figura et forma*, Cic. Fin. 5, 35 : la structure et la forme de notre corps.

<sup>4</sup> C'est-à-dire à leur mode d'existence qui constitue aux acteurs économiques les ressources nécessaires (tels que la rentabilité financière, la capitalisation de savoir-faire ou l'image sociale) à leur existence dans l'organisation du travail. Cf. *supra* la conclusion de notre première partie « Fabriquer, une organisation économique ».

à une projection dont la réalisation effective est *marginale* au regard des exigences économiques de fonctionnement ou de production des objets. Elle renvoie à ce que nous avons appelé précédemment (Cf. *supra* conclusion Part1) les comportements sociaux type « *variables de commande* » dans la continuité des travaux menés par R. Barbier [2002]. En revanche, sur une seconde facette, la figure implicite de l'utilisateur est *vitale* aux cycles techniques. Elle correspond à l'image fictive de l'utilisateur qui s'accorde précisément avec le mode d'existence des objets exigé par les logiques économiques de production et de fonctionnement. Ainsi, dès lors que la distance s'accroît entre les pratiques des publics destinataires des objets et celles de la *figure implicite vitale* de l'utilisateur émergent les experts éducateurs dont le rôle est de veiller au bon déroulement des cycles techniques. A ce titre, ces derniers planifient stratégiquement des outils éducatifs, c'est-à-dire construisent un langage et un mode de diffusion pédagogique de la *figure implicite vitale* de l'utilisateur au regard des différentes hypothèses qu'ils posent sur les capacités de compréhension et d'assimilation des publics visés (Cf. *supra* Ch1 §4.3). Nous appelons alors par *figure explicite* la manière dont la figure implicite vitale de l'utilisateur se traduit dans les outils et actions éducatives mise en place à destination d'un groupe social particulier. Cette traduction explicite apparaît par exemple dans les modes d'emplois, les notices, les guides et séances d'accueil des habitants ou encore dans les campagnes publicitaires. Par conséquent, la multiplicité des figures explicites correspond exactement à celle des dispositifs mobilisés stratégiquement par les experts éducateurs pour traduire à chaque public ciblé les comportements sociaux nécessaires au bon déroulement des cycles techniques.

Figure 24 : La projection sociale de l'utilisateur dans la fabrication urbaine<sup>1</sup>



Par conséquent, la projection sociale qui sous-tend la fabrication urbaine rassemble d'un côté les hypothèses que font les acteurs sur l'utilisation des objets qu'ils produisent et entretiennent (figure implicite) et de l'autre les dispositifs pédagogiques réalisés stratégiquement par les experts éducatifs (figures explicites) à l'attention des publics. Nous proposons donc ici de mobiliser ces concepts dans le cas des écoquartiers un décrivant dans un premier chapitre la projection sociale que sous-tend la production des espaces publics écologiques. En ce sens, nous montrerons tout d'abord la manière dont une figure implicite de l'utilisateur se met en forme dans le jeu d'acteurs, que ce soit selon les phases du projet ou ses modalités d'arbitrage, puis nous exposerons ensuite les types d'activités et les modes de

<sup>1</sup> Source : [Réalisation personnelle, 2012]

sociabilité qui la caractérisent. Ensuite, dans un second chapitre, nous exposerons la projection sociale qu'induit la fabrication de l'habitat écologique. A ce titre, nous séparerons celle qui concerne spécifiquement les innovations techniques emblématiques du logement avec celle qui s'attache aux objets ordinaires par la montée en puissance de nouveaux modes d'emplois (figures explicites).

# Chapitre 3. La figure idéale-type de l'utilisateur des espaces publics

## 1. La mise en forme de la figure idéale-type dans le projet

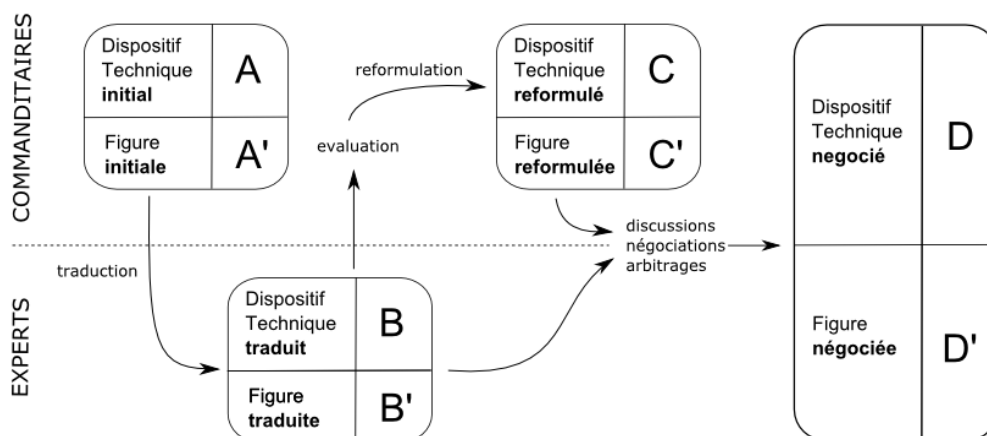
### 1.1. Les mécanismes-types de mise en forme dans le jeu d'acteurs

La mise en forme de la figure implicite de l'utilisateur est un processus qui s'ancre dans le jeu d'acteurs du projet d'aménagement, c'est-à-dire à la fois dans sa temporalité et dans les rapports de force qui règlent la place de chacun dans le projet, ses discussions collectives, ses négociations et enfin ses arbitrages. Dans l'aménagement des espaces publics, ces arbitrages se construisent autour des dispositifs techniques de l'urbain et plus précisément des modalités par lesquelles ils constituent des ressources économiques aux acteurs. Autrement dit, ils s'articulent autour de ce que chacun projette économiquement sur la production et le fonctionnement de ces dispositifs. Que ce soit sur des critères de rentabilité financière, de capitalisation de savoir-faire ou d'image sociale voire électorale, les acteurs projettent sur les objets leur propre stratégie économique et par la même s'inscrivent dans le rapport de force qui en régit l'orientation. Au regard de notre angle d'analyse, ces arbitrages actualisent conjointement les dispositifs techniques qui constituent l'espace public et la figure de ses utilisateurs. Ils procèdent ainsi à une mise en forme collective d'une figure implicite de l'utilisateur, dont nous tentons ici de montrer les mécanismes-types de construction à partir des deux rôles principaux endossés par les acteurs du projet : celui des *commanditaires* d'un côté et des *experts* de l'autre. La définition de ces rôles permet en fait de situer chaque acteur dans le processus de fabrication à partir du rapport de force qu'il entretient avec les autres. Ainsi, par exemple, si l'aménageur est l'expert de la collectivité publique, il est également un commanditaire de la maîtrise d'œuvre, elle-même alors experte d'un collectif composé de la collectivité publique et de son aménageur.

Tout d'abord, le premier mécanisme-type de construction de la figure implicite que nous avons rencontré relève d'une  *négociation* (Cf. *infra* Figure 25) entre commanditaires et experts. Plus précisément, la mise en forme se construit dans un premier temps par la *traduction* de la commande initiale par les experts (*figure traduite*), évaluée ensuite par les commanditaires qui en construisent une *reformulation* (*figure reformulée*). Dans un deuxième temps, une  *négociation* stratégique s'engage à partir de ce que chacun projette économiquement sur le *dispositif traduit* et le *dispositif reformulé*. Dans le cas de nos enquêtes, ces discussions imbriquent différents types de projections, telles que la projection financière (investissement, exploitation), celle des savoir-faire mobilisables et valorisables, celle de l'image produite (environnementale, moderne, électorale, etc.), celle de la responsabilité juridique engagée, et enfin celle de l'utilisateur. Il apparaît dans le cas des espaces publics enquêtés que les figures de l'utilisateur produites par la traduction et la reformulation constituent de manière récurrente un des critères dominant de la négociation et de ses modalités d'arbitrage.

Pour illustrer notre propos, nous prenons le cas du jardin des Valons dans l'écoquartier De Bonne, à partir d'une discussion entre le paysagiste (expert) et le couple aménageur-collectivité (commanditaires). Ainsi, dans le jardin initial imaginé (A), l'utilisateur se balade, joue, découvre la nature, puis se repose en contemplant le paysage (A'). Une des traductions de la commande par le paysagiste consiste à réaliser un plan d'eau de faible hauteur, dont les marches d'accès se fondent dans les végétaux aquatiques (B). L'utilisateur dans son activité ludique y est alors représenté dans des jeux d'eau, découvre la nature en jouant avec les grenouilles et contemple sans obstacle les jeux de miroitements sur l'eau (B'). La réponse du paysagiste est alors évaluée comme problématique par les commanditaires essentiellement parce qu'elle projette un risque important de responsabilité du maire en cas d'incident de noyade des enfants en bas-âge. Le dispositif se retrouve alors reformulé par des garde corps entourant le bassin pour éviter cet écueil (C), et l'utilisateur y figure alors comme un simple contemplateur du plan d'eau (C'), pouvant ainsi relâcher la surveillance soutenue de ses enfants imposée auparavant par le dispositif du paysagiste. Arrive ensuite la phase de discussion, qui s'articule principalement autour de la responsabilité juridique du maire, de l'image de l'aménagement produite par les garde-corps, et de la localisation dans le jardin des diverses activités sociales de l'utilisateur. Suite à cette phase de négociation, les arbitrages modifient finalement le plan d'eau en lui mettant d'une part des risbermes, c'est-à-dire en réduisant considérablement la hauteur d'eau sur les deux premiers mètres du bord, et d'autre part en ajoutant une pancarte au sol « *Baignade interdite* » (D). La figure associée se définit alors par le type de contemplation transparente souhaitée par le paysagiste mais relèguent par contre ses activités de jeux à des espaces plus cadrés dans le jardin comme le souhaitaient les commanditaires (D'). Nous retrouvons ici un type de mise en forme  *négocié* , c'est-à-dire une construction collective dont les modalités d'arbitrages entre figure traduite et reformulée se règlent dans un rapport de force contingent entre commanditaires et experts, comme le souligne ici le paysagiste : « *On s'est battu avec la ville pour pas avoir de garde corps sur le bassin et garder cet espèce de transparence dans la contemplation et la connexion entre le centre commercial et le jardin donc on a aménagé des risbermes sur deux mètres pour avoir une hauteur de chute tolérable.* »<sup>1</sup>.

Figure 25 : La mise en forme de la figure de l'utilisateur par la négociation<sup>2</sup>



Ensuite, le deuxième mécanisme-type de construction de la figure implicite relève plus simplement d'une *adoption* par les commanditaires de la traduction technique des experts. Dans cette situation, les projections stratégiques des commanditaires sur le « *dispositif traduit* » tendent vers son adoption et

<sup>1</sup> Cf. [chargé de projet, Signes-Ouest, paysagiste de Ginko, entretien, 2010]

<sup>2</sup> Source : [Buhler, Renauld, article à paraître]

par conséquent vers celle de son utilisateur implicite associé. Nous prenons pour illustrer le cas des fermetures du Jardin-Promenade de l'écoquartier Ginko à Bordeaux. Dans le programme du parc rédigé par l'aménageur et les collectivités publiques, la figure initiale est déjà nettement orientée dans des activités de repos, de jeux, de promenade, de découverte ou de contemplation et la figure bruyante du scooter – représentative chez les commanditaires du quartier social voisin des Aubiers – y est ouvertement proscrite. De plus, pour préserver l'image d'un espace public emblématique ouvert à tous les quartiers environnants, les dispositifs défensifs choisis devront être visuellement discrets. Pour répondre à cette demande, les paysagistes positionnent alors les noues de rétentions d'eau du parc sur la partie frontalière du quartier des Aubiers afin de décourager l'accès aux véhicules motorisés puis réduisent les accès au parc à quelques entrées afin de limiter au maximum la présence de poteaux défensifs. Comme le précise un des paysagistes, « *La ville avait vachement peur des scooters, des motocross donc on a délimité par des noues pour que visuellement ce ne soit pas bouché mais pour que physiquement, il y ait des difficultés à faire rentrer des machines.* »<sup>1</sup>. Cette proposition technique actualise alors les projections stratégiques des commanditaires et se voit ainsi adoptée par les élus de la collectivité publique. Plus précisément, dans la projection économique de la collectivité, la noue ne demande tout d'abord aucun investissement supplémentaire. Elle évite également des modes de déplacements motorisés pouvant dégrader les espaces en pleine terre du parc et par conséquent de potentiels coûts d'exploitation. De plus, dans la projection sociale, elle consolide la figure initiale de l'utilisateur en mode doux pouvant vaquer dans le calme à ses activités sociales. Enfin, par la continuité visuelle, elle projette l'image d'un espace public ouvert au quartier social voisin telle que la stratégie initiale l'exigeait. La mise en forme de la figure implicite se réalise alors par l'adoption des commanditaires de la traduction technique des experts-paysagistes, comme le souligne une des responsables de la ville de Bordeaux : « *Au niveau des mobiliers défensifs, pour qu'il n'y ait pas de scooters, la paysagiste a fait un très bon travail de recherche de mobilier urbain pour qu'on n'ait pas une barrière ou une clôture mais qu'on empêche quand même l'accès des véhicules, soit par des noues, soit par des poteaux, donc il y a eu un gros travail de fait là-dessus qui nous a pleinement satisfait.* »<sup>2</sup>.

A travers ces deux mécanismes-types, la figure implicite de l'utilisateur prend forme dans le cours du projet d'aménagement des espaces publics. Son émergence dans les discours internes à la fabrication semble être systématique dans le cas de la négociation mais présent uniquement dans le cas de l'adoption lorsque le dispositif technique traduit des experts n'est pas conventionnel, c'est-à-dire lorsque la représentation de son utilisateur n'est pas partagée avec les commanditaires. Nous appelons alors cette représentation une *figure atypique*. A contrario, dans l'adoption, si le dispositif renvoie chez les acteurs à des conventions partagées sur son utilisation, la figure peut rester tacite. Nous l'appelons alors *figure typique* en référence à la notion de *type* développée par C. Devillers<sup>3</sup>, c'est-à-dire que son dispositif technique s'inscrit dans le paysage familier de la fabrication. Par exemple, lorsque des paysagistes traduisent une commande en disposant des bancs le long d'un canal, et que ces bancs sont adoptés par les commanditaires, la figure implicite de ses usagers reste tacite. Chacun des acteurs de la production urbaine contemporaine partage les règles d'utilisation du dispositif technique et par la même la figure de son usager.

---

<sup>1</sup> Cf. [Chargé de projet, Agence de paysage Signes-Ouest, Ginko, entretien, 2010]

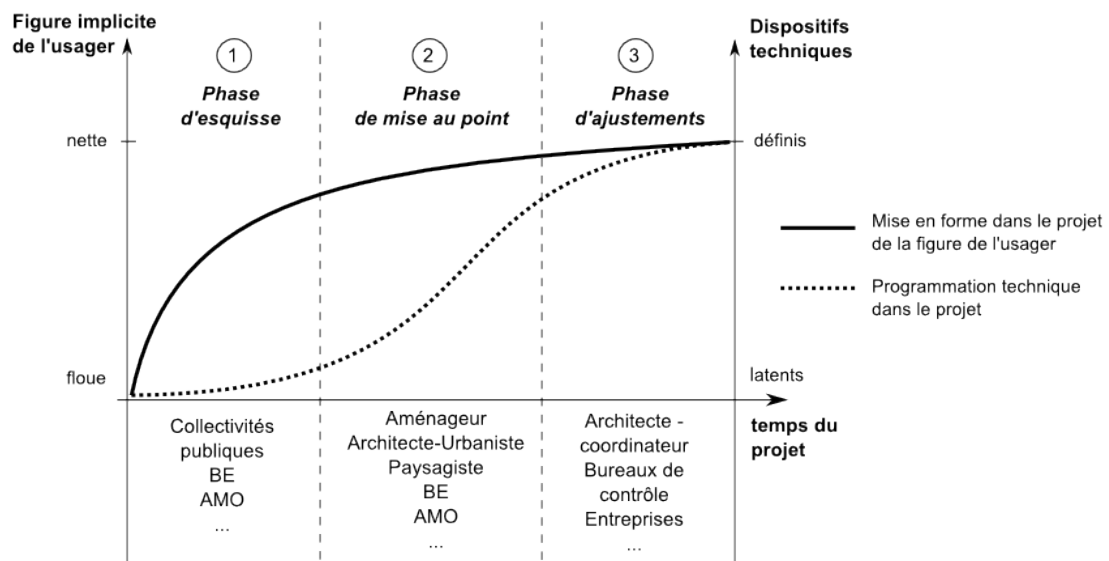
<sup>2</sup> Cf. [urbaniste, mairie de Bordeaux, Ginko, entretien téléphonique, 2010]

<sup>3</sup> Cf. [Raymond, e2001b : 236] : « C. Devillers appelle le type une "structure signifiante", et ajoute : "le type, cette abstraction de propriétés spatiales commune à une classe d'édifices, est une structure de correspondance entre un espace projeté ou construit, et les valeurs différentielles que lui attribue le groupe social auquel il est destiné". Et il cite comme exemples du type, la maison du noble à Paris au XVIIe siècle, la maison bourgeoise à la même époque. ».

## 1.2. Les étapes déterminantes de mise en forme

Dans le processus de fabrication urbaine, la mise au point de la figure de l'utilisateur n'évolue pas proportionnellement avec le niveau de programmation technique. Il existe en effet selon la temporalité du projet un décalage entre la précision apportée à la figure de l'utilisateur et celle donnée aux dispositifs techniques qui sous-tendent ses activités sociales. Nous définissons schématiquement trois phases déterminantes dans le processus de mise en forme de la figure implicite de l'utilisateur (cf. *infra* Figure 26).

Figure 26 : La mise en forme de la figure implicite de l'utilisateur dans la production de l'espace public<sup>1</sup>



**1. La phase d'esquisse :** Cette première phase correspond usuellement à la phase d'étude. Dans le cas des espaces publics elle est portée par la collectivité commanditaire ainsi que l'ensemble des prestataires qui réalisent à son attention des études préalables (BE commercial, environnemental, économique, géologique, agence d'architectes-urbanistes, AMO, etc.). Elle se caractérise conjointement par une mise au point rapide de la figure de l'utilisateur, que ce soit dans ses types d'activités sociales ou ses modes de sociabilité, et par une programmation technique encore latente.

**2. La phase de mise au point :** Cette deuxième phase correspond habituellement à la phase opérationnelle d'un aménagement urbain, c'est-à-dire à celle pilotée par l'aménageur et sa maîtrise d'œuvre (paysagiste, architecte-urbaniste, bureaux d'études). Elle se caractérise par une accélération rapide des choix techniques dans la conception des espaces et par une mise au point des pratiques sociales représentées.

**3. La phase d'ajustements :** Cette troisième phase commence au début du chantier du projet d'aménagement jusqu'à l'acte de concession de l'espace public à la collectivité. Elle est réalisée par les entreprises prestataires de l'aménageur, que ce soient les différents corps de métiers mobilisés dans la mise en œuvre ou bien les bureaux de coordination et de suivi des chantiers. Elle correspond aux ajustements finaux des dispositifs techniques, dus à des erreurs de mise en œuvre, des choix délibérés

<sup>1</sup> Source : [Buhler, Renauld, article à paraître]

des entreprises *in-situ*, ou encore à des contraintes locales contingentes. La figure de l'utilisateur prend alors sa forme définitive, que nous appelons *figure idéale-type*.

Pour illustrer notre propos, prenons l'exemple de la mise en forme de la figure de l'utilisateur dans le jardin des vallons de l'écoquartier De Bonne à Grenoble. Dans le marché d'étude de 2004, la ville de Grenoble ainsi que ses prestataires dont l'architecte-urbaniste, définissent techniquement le parc par ses frontières, ses circulations principales et un espace intérieur majoritairement formé de pleine terre. Malgré cette programmation technique encore latente, la figure de l'utilisateur du parc est déjà dans les documents de la collectivité nettement formée autour d'activités sociales spécifiques tels que la promenade, la découverte de la nature, les jeux, ou encore le repos. A ce titre, si nous prenons le cas de cette dernière activité, nous pouvons constater (*Cf. infra* Tableau 27) que le passage de la phase esquisse à la phase de mise au point se traduit conjointement par une forte précision technique – avec notamment un plan d'eau triangulaire, des pontons, des pompes à eau, des berges en bois – et une mise au point de l'activité de repos de la figure implicite – se détendre en regardant l'eau et en écoutant ses écoulements. L'accélération de la mise en forme technique se situe alors en décalage de celle de la figure de l'utilisateur.

Plus largement, ce processus de mise en forme est récurrent sur chaque espace public emblématique des projets d'écoquartiers. La figure implicite de l'utilisateur émerge rapidement en phase d'esquisse, puis la maîtrise d'œuvre conçoit en détail les dispositifs techniques et précise ainsi les modalités d'effectuation de ses activités sociales, c'est-à-dire ses pratiques ; enfin, la phase chantier relève d'ajustements techniques qui finalisent la mise en forme de la figure implicite dans le processus de fabrication de l'espace public pour faire émerger ce que nous avons nommé la figure idéale-type. Nous proposons à présent de décrire la figure idéale-type des espaces publics emblématique des écoquartiers, c'est-à-dire de montrer à la fois les types d'activités et les modes de sociabilité qui la caractérisent.

**Tableau 27 : Le cas de la mise en forme de la figure de l'utilisateur au repos dans le Jardin des Vallons (De Bonne)**

		<b>Figure implicite de l'utilisateur</b>	<b>Dispositifs Techniques</b>
<b>Phase d'esquisse</b>	2004	« il paraît pertinent de fonder la programmation du parc non pas sur des types d'éléments physiques, mais sur des types d'activité. (...) Il est souhaitable que le parc Bonne-Hoche offre du repos : repos visuel/contemplation, repos physique » [ <i>marché d'étude</i> , Ville de Grenoble, 2004]	L'espace public comprend un parc qui s'appelle « les jardins » et les frontières sont délimitées, les circulations principales affichées.
	2005	« Plusieurs thématiques sont envisageables dont la détente et le repos : plusieurs espaces seront intégrés au travers des différents jardins offrant des aires de calme à l'abri du bruit dans un site incitant au repos. » [ <i>programme du parc urbain</i> , SEM SAGES, 2005]	L'eau devient un dispositif structurant du parc.
<b>Phase de mise au point</b>	2006	« Ce qui était pensé par le bassin, c'était d'offrir du calme et du repos aux gens. Quand t'es au bord de l'eau on sait très bien avec les petites cascades et le bruit qu'on a mis que ça offre du repos aux gens. On a mis des pompes exprès pour reproduire le bruit de l'eau et c'est pas innocent, si on veut du calme, on va vers l'eau. » [ <i>chargé de projet</i> , Agence Osty, paysagistes, entretien, 2010]	Le Parc s'appelle « le jardin des vallons ». Un bassin triangulaire est conçu avec des petites cascades, des pontons, des pompes à eau, des berges en bois.



## 2. Les types d'activités et mondes sociaux de la figure idéale-type

### 2.1. L'utilisateur en apprentissage : la découverte du terroir

#### 2.1.1. La découverte de la biodiversité endémique

Tableau 28 : Les figures de l'utilisateur découvrant la biodiversité endémique<sup>1</sup>

Type de dispositif technique		De Bonne	Ginko	Bottière	Figure découvrant la faune locale					Figure découvrant la flore locale		
					Oiseaux	poissons et amphibiens	insectes	reptiles	flore aquatique	flore variée	arbres	
zones arborées	saules	x	x	x	x							
	chênes	x	x		x							
	frênes		x	x	x							
	mangeoires / perchoirs	x	x		x		x					
	signalétique / étiquetages	x	x		x							x
zones de rives	végétation hélophyte	x	x	x	x	x				x		
	pontons à batracien	x		x			x					
	ponton d'observation / niches		x		x	x				x		
	signalétique		x		x	x				x		
	éclairage blanc (3000K, IRC85)	x	x		x	x				x		
zones botaniques	espèces botaniques locales	x										x
	étiquetage	x										x
zones rustiques	niches écologiques protégées		x	x	x					x	x	
	prairies fleuries		x	x				x				x
	haies de bocage		x		x			x		x		
	mur à insecte		x					x				
	murs en pierre sèche			x				x	x			
	signalétiques		x	x	x	x	x			x	x	

La figure de l'utilisateur découvrant la biodiversité locale sur l'espace public se fonde en premier lieu sur un ensemble d'objets techniques (*Cf. supra* Tableau 28) sur lesquels les acteurs projettent non seulement une croissance importante de la végétation mais également la venue d'animaux de proximité – autrement dit d'une biodiversité appelée endémique. Ainsi, afin d'attirer les oiseaux, le choix des espèces arborées – tels que les saules, frênes ou chênes – est tout d'abord déterminant, notamment à proximité des berges et cours d'eau. Il favorise la nidification et la présence de mangeoires en oriente la diversité. Puis des dispositifs plus rustiques tels que les haies de bocage (Ginko), les berges sauvages, ou encore les niches écologiques protégées (Ginko, Bottière-Chénaie) projettent la venue d'oiseaux par une pollinisation accrue des cultures<sup>2</sup>. Le type d'éclairage (couleur blanc, 3000K, IRC85) renforce alors par des longueurs d'ondes choisies des conditions propices au

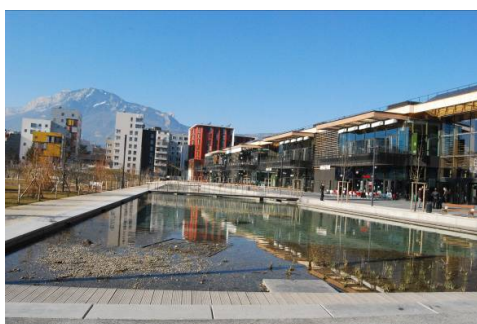
<sup>1</sup> Source : [Réalisation personnelle, 2012]

<sup>2</sup> *Cf. [chargé de projet, Signes-Ouest, paysagiste de Ginko, entretien, 2010]* : « Alors là, c'est le principe de haies vives. (...) : c'est dans ce type de haies en agriculture qu'on a une biodiversité importante. Depuis qu'on a supprimé les haies de bocage et qu'on est passé aux grandes surfaces cultivées, on a perdu énormément en biodiversité. Donc à l'époque, ça permettait vraiment aux oiseaux de nidifier, aux insectes de venir, de poloniser les cultures. Donc nous les haies de bocage, ça nous permet de ramener la flore et la faune dans l'espace public. » ; et *Cf. [ibid.]* : « On a des éléments permettant d'accueillir des oiseaux et ça sera accompagné d'une signalétique (...). Il y a tout ce qui est relatif à l'accueil des oiseaux, c'est-à-dire des mangeoires, un perchoir (...). Voilà, là c'est les ateliers écologiques, avec les différentes mangeoires qui seront surtout concentrées là. On les a vraiment amenées là de manière à justifier que ça devienne vraiment un élément de flux de faune et de flore pour aboutir à un endroit où ils peuvent nidifier. ».

développement de la vie animale nocturne. Une implantation d'insectes est ensuite représentée dans les prairies fleuries (papillons, grillons, etc.), les haies ou encore les pierres sèches. Dans le cas spécifique du quartier Ginko, un mur au sein du jardin-promenade – appelé « *mur à insectes* » – tente d'orienter le choix des espèces à partir d'un mélange de chaux, la paille, ainsi que des branchages dans des trous de diamètres différents.

Puis à proximité des plans d'eau, les amphibiens sont également attendus dans la projection du cycle de vie de certains dispositifs techniques. La croissance de la flore aquatique, des végétaux héliophytes<sup>1</sup>, ainsi que la présence de petits insectes à proximité des cours d'eau, en sont les conditions principales de développement<sup>2</sup>. Quant aux batraciens, c'est plus précisément la structure des berges qui en assure la mobilité en permettant les allées et venues entre le monde aquatique et terrestre. Ainsi, dans le cas des rives sauvages (Bottière-Chénaie, Ginko), la pente douce des berges permet aux grenouilles de rejoindre la terre, notamment lors de leurs phases de vie nocturne tandis que sur les plans d'eau et canaux aménagés, se sont plutôt de petits pontons métalliques, comme l'illustre le cas du bassin triangulaire dans le Jardin des Vallons à De Bonne (Cf. *infra* Extrait 19).

#### Extrait 19 : Le bassin triangulaire et ses pontons à batraciens (De Bonne)<sup>3</sup>



« On sait que c'est un endroit qui va être aussi fortement fréquenté par les batraciens, les animaux, les oiseaux, etc. Et en fait, on a eu une cellule environnement de la ville de Grenoble et qui a trouvé qu'il y avait un potentiel pour travailler avec nous sur la cohabitation des animaux avec le jardin. Un truc tout bête, là ici, ce que tu vois en rose [sur le plan masse], ce sont des choses qu'on a rajouté qui sont des espèces de petits pontons exprès pour les batraciens qui seraient à l'intérieur du jardin et qui voudraient aller dans le bassin et les petits pontons nous permettent d'être sûr que une fois qu'ils seront dedans ils pourront en ressortir, et faire des allers retours entre le bassin et le jardin. »

[chargé de projet, agence Osty, paysagiste à De Bonne, entretien, 2010]

Dans une première tendance (minoritaire), l'utilisateur est alors mis en scène découvrant la flore et la faune locale dans un mode ludique. Ainsi, sur les prairies fleuries, la figure familiale de l'utilisateur joue avec les grillons et s'amuse à les faire sortir avec une herbe haute. Puis les enfants chassent les papillons qui butinent les fleurs tandis qu'à proximité des pierres sèches (Bottière-Chénaie), ils découvrent les lézards qui s'exposent au soleil. Enfin, sur les bords de rives, les enfants sont imaginés effrayant les canards ou encore dans des chasses ludiques à l'épuisette dans le but de capturer têtards et grenouilles.

<sup>1</sup> Les végétaux héliophytes sont enracinés sous l'eau, mais leur tige, leurs fleurs, et leurs feuilles sont aériennes. Ils prospèrent dans les zones humides, telles que les marais, les berges sauvages, ou encore les tourbières.

<sup>2</sup> Cf. [dossier de candidature au concours écoquartier (MEEDDAT), SPLA NA, aménageur de Bottière-Chénaie, 2009] : « Les berges du ruisseau seront plantées d'une végétation d'héliophytes et de plantes des berges susceptibles d'accueillir une petite faune (grenouille, poules d'eau, oiseaux). »

<sup>3</sup> Source : [Prises photographiques personnelles : 2012]

Puis dans une deuxième tendance (majoritaire), l'utilisateur est représenté découvrant la flore et la faune locale par l'observation. Telle qu'elle est mise en scène, cette pratique s'appuie sur une signalétique<sup>1</sup> située à la fois à proximité des zones rustiques de biodiversité, comme à Ginko les îles biotopes, les niches écologiques ou les haies de bocages, mais également sur des dispositifs techniques plus spécifiques, tels que les murs à insectes ou encore les mangeoires. Autrement dit, un ensemble d'objets didactiques composent l'aménagement des espaces publics afin de permettre à l'utilisateur d'observer la biodiversité qui l'entoure à partir de supports éducatifs construits *in situ*. En ce sens, différents étiquetages et « *arboretums* »<sup>2</sup> accompagnent régulièrement la croissance des végétaux endémiques au sein des parcs et jardins des projets. Puis des pancartes favorisent l'observation des oiseaux ainsi que la reconnaissance des espèces. Les pontons du jardin-promenade (Ginko) appelés aussi « *zones d'observation* » sous-tendent ainsi un usager découvrant progressivement une myriade d'oiseaux à partir d'une signalétique éducative située à proximité des îles biotopes (Cf. *infra* Figure 27). Enfin, dans le même registre, un mur à insectes situé plus à l'Est dans le parc intègre également des objets explicatifs sous forme de schémas illustrés ainsi que de récits pédagogiques sur l'organisation animale et la chaîne alimentaire.

**Photo 3 : Les niches écologiques protégées du parc des Goharts (Bottière-Chénaie)<sup>3</sup>**

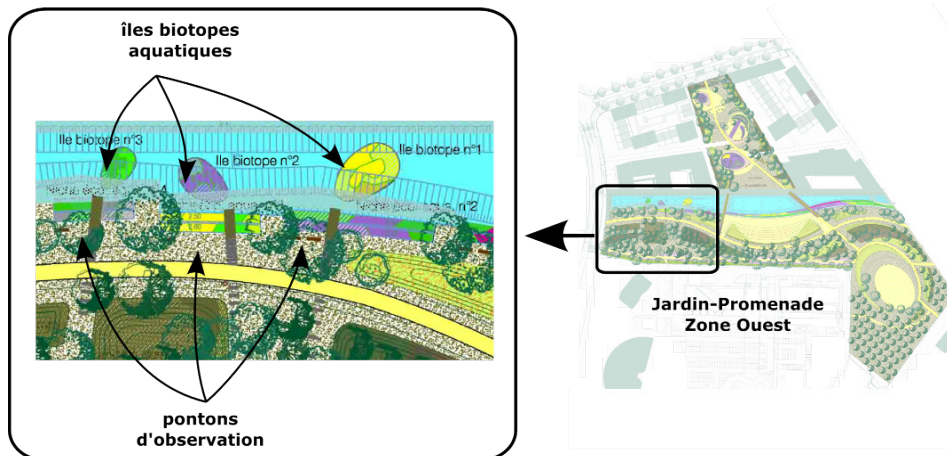


<sup>1</sup> Cf. [chargé de projet, SEM SAGES, aménageur à De Bonne, entretien, 2010] : « On a des nids de façade pour hirondelles, des gîtes de façade pour chauve souris, des petits nichoirs, combinaisons pour insectes. Et ça c'est la ville de Grenoble avec la LPO, Ligue de Protection des Oiseaux et la FRAPNA<sup>1</sup>. C'est une convention tripartite. Mais ça je pense que ça va être sympa. Et puis il y aura des panneaux, ça va vraiment être éducatif. Normalement là l'idée, la LPO, ils ont des animateurs qui investiront les lieux, qui feront des visites aux gamins, il y aura des panneaux. » ; et cf. [chargé de projet, Signes-Ouest, paysagiste à Ginko, entretien, 2010] : « On a un mur à insectes pour favoriser l'implantation d'insectes, (...) Donc ça c'est vraiment un côté pédagogique. (...) quand on passe on peut voir, on peut observer, il y a une signalétique. (...) Ça c'est les différents dimensionnements de trous en fonction des insectes qu'on veut accueillir, avec l'arrière on a soit des matériaux drainants soit de la paille ou des branchages donc de la terre végétale. »

<sup>2</sup> Cf. [chargé de projet, agence Osty, paysagiste à De Bonne, entretien, 2010] : Par rapport aux habitants, il est prévu aussi qu'on fasse un étiquetage des végétaux (...) puisque c'est là où on recrée vraiment des poches végétales et des écosystèmes. Donc on est en train de voir avec le client [aménageur] et les entreprises comment on va faire. » ; et Cf. [ibid.] : « Tous les arbres sur cette partie là vont être étiquetés avec leur nom latin, pour que les gens comprennent aussi la richesse végétale qui est présente. On n'a pas encore tout défini, mais pour les arbres on va utiliser des tuteurs qu'on a déjà posés sur lequel on va avoir une sorte de pochoir où on va avoir le nom. » ; et Cf. [chargé de projet, Signes-Ouest, paysagiste à Ginko, entretien, 2010] : « Au niveau pédagogique, on a aussi les arboretums au niveau des essences végétales avec des petites pancartes qui vont dire qu'il y a tel arbre ici. »

<sup>3</sup> Source : [Prises photographiques personnelles : 2012]

Figure 27 : Les pontons d'observation des îles biotopes dans le Jardin-promenade (Ginko)<sup>1</sup>



« On a les trois pontons qui permettent de s'avancer vers les îles biotopes et les niches écologiques qui sont vraiment encadrées par la végétation. Ils s'avancent au dessus de l'eau et ils pénètrent dans la végétation et donc du coup on a différentes hauteurs pour avoir des plantes de berge, des plantes immergées des plantes flottantes (...). Et au bout du ponton, on a une zone d'observation des îles biotopes. Pour l'instant on n'a pas encore élaboré la signalétique au bout ça se fera en phase marché, phase d'exécution. »

[chargé de projet, Signes-Ouest, paysagiste à Ginko, entretien, 2010]

## 2.1.2. La découverte des cycles du monde champêtre

Extrait 20 : Les objets et le symbolisme des saisons dans le jardin des vallons (De Bonne)<sup>2</sup>

Les fleurs comme symbole du printemps	Les graminées comme symbole de l'été	Les feuillages comme symbole de l'automne	Les écorces comme symbole de l'hiver
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sorbus domestica</li> <li>- Amelanchier canadensis</li> <li>- Prunus 'Sunset boulevard' et 'Pink Giant'</li> <li>- Fraxinus ornus ou sieboldiana</li> <li>- Crataegus 'Paul Scarlett'</li> <li>- Koeleria paniculata</li> <li>- Prunus subhirtella 'Autumnalis Rosea'</li> <li>- Robinia pseudoacacia 'Semperflorens'</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fagus sylvatica</li> <li>- Larix decidua</li> <li>- Pinus uncinata</li> <li>- Castanea sativa</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Acer rufinerve jaune orange rouge + écorce</li> <li>- Prunus avium jaune orange rouge</li> <li>- Amelanchier canadensis orange rouge</li> <li>- Acer campestre jaune citron</li> <li>- Sorbus domestica jaune orangé</li> <li>- Larix decidua jaune</li> <li>- Fagus decidua jaune</li> <li>- Fagus sylvatica brun marcescent</li> <li>- Parrotia persica</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fagus sylvatica</li> <li>- Salix matsudana 'Tortuosa' ou 'Setsuka'</li> <li>- Prunus serrula et maackii 'amberbeauty'</li> <li>- Acer griseum et / capillipes</li> <li>- Euonymus alatus</li> <li>- Pinus sylvestris</li> <li>- Cornus sanguinea et stolonifera 'Flaviramea'</li> <li>- Kerria japonica</li> </ul>

La figure de l'utilisateur à la découverte de son terroir se construit ensuite dans la prise de conscience des cycles du monde champêtre. Ainsi, plusieurs types d'environnements techniques offrent à l'utilisateur une lecture différenciée de l'espace public selon le rythme annuel des saisons. Tout d'abord, le choix des espèces végétales est un premier outil utilisé par les concepteurs afin de faire évoluer le paysage selon les périodes de l'année. L'éclosion des fleurs met en valeur le printemps, tandis que le développement des plantes aquatiques et graminées modifie le paysage l'été. Puis le rougissement des feuilles caduques traduit l'automne alors que la multiplication des écorces renvoie l'image de la saison hivernale. En ce sens, dans le jardin des vallons (De Bonne), chacune des quatre buttes est composée

<sup>1</sup> Source : [Réalisation personnelle, 2012]

<sup>2</sup> Source : [données Agence OSTY, 2006]

de dispositifs végétaux spécifiques dont chaque cycle de vie symbolise une saison particulière (Cf. *supra* Extrait 20).

Puis la lecture différenciée du paysage selon les saisons se construit ensuite à partir des différents modes d'entretien que projettent les acteurs sur les espaces rustiques des projets. Ainsi, dans le cas des prairies fleuries (Ginko, Bottière-Chénaie), la fauche de fin d'été (septembre) permet le développement de certaines plantes annuelles sauvages, telles que la centaurée scabienne, le millepertuis perforé ou encore la grande marguerite. Puis celle du printemps (mai-juin) favorise l'apparition de végétaux particulièrement fleurissants, comme la cardamine des près ou encore la prunelle commune. Enfin, la coupe estivale début juillet assure un paysage de prairies vertes durant l'été jusqu'à la seconde floraison de septembre. Par ce mode de gestion des espaces rustiques, l'usager est alors mis en scène dans un apprentissage des cycles des saisons champêtres dont il peut mesurer l'évolution dans l'espace public au fil du temps<sup>1</sup>.

#### Extrait 21 : La figure de l'usager des poiriers palissés du parc des Goharts (Bottière-Chénaie)<sup>2</sup>



« Vous verrez aussi le long des venelles, j'ai demandé l'implantation de poiriers palissés pour que les gens puissent voir au fur et à mesure des saisons la taille, la fructification (...). C'est pas le tout de faire un écoquartier mais après il y a une forme d'animation et de pédagogie permanente c'est très important. »

[paysagiste, Bruel-Delmar, paysagiste de Bottière-Chénaie, entretien, 2010]

Enfin, la découverte des saisons est également imaginée à partir des différents cycles de vie qu'induisent les dispositifs des jardins, potagers et vergers qui bordent ou composent les espaces publics des projets. Par exemple, sur le chemin qui traverse les jardins partagés du parc des Goharts (Bottière-Chénaie), l'usager est représenté dans diverses discussions avec les jardiniers, à la fois curieux du fonctionnement des cultures et de l'avancée des récoltes. L'évolution visuelle du potager est alors utilisée par les acteurs comme un support pédagogique puissant dans le but de sensibiliser les usagers aux cycles du monde agricole. Ses différents états en traduisent les grandes phases et les récoltes successives rendent visibles les types de production (légumes, plantes) qui le caractérisent. Puis dans le même registre, citons les arbres fruitiers dont la disposition dans l'espace public vise également la découverte pédagogique des usagers. Plus précisément, ce sont leurs cycles de fructification, autrement dit de fécondation des fleurs en fruits, ainsi que ceux de leurs tailles dans l'année qui se veulent éducatifs. Ils projettent l'attrait du badaud au terroir ainsi que sa prise de conscience des saisons lors de sa promenade dans l'espace public (Cf. *supra* Extrait 21).

<sup>1</sup> Cf. [dossier de réalisation de la ZAC Ginko, Bouygues Immobilier, aménageur, 2008] : « L'espace central sera composé d'une prairie fleurie partiellement fauchée (...). Les fauches seront variées et successives et permettront des lectures diverses de l'espace selon le rythme des saisons. » ; et Cf. [directeur, direction générale développement urbain, ville de Nantes, visite de site, 2010] : « Sur les espaces publics rustiques, c'est aussi une manière d'apprendre aux gens ce qu'est la nature, apprendre à voir le rythme des saisons »

<sup>2</sup> Source : [prise photographique personnelle, 2012]

## 2.2. L'usager au repos : l'apaisement des sens

### 2.2.1. La délectation des paysages bucoliques : visuelle, sonore et olfactive

Tableau 29 : Les figures de l'usager en délectation esthétique<sup>1</sup>

Dispositifs techniques		De Bonne	Ginko	Bottière	Figure contemplative de l'usager
Cour d'honneur	place avec jets d'eau	x			x
Jardin des vallons	Butte alpine	x			x
	Butte belvédère	x			x
	gradins/butte théâtre	x			x
	plan d'eau triangulaire	x			x
Jardin-promenade	promontoire berge nord		x		x
	vertugadins/sous-bois		x		x
	chemin/haies de bocage		x		x
	pontons/niches écologique		x		x
Venelle	grands sujets		x		x
	bosquets		x		x
Parc des Goharts	ruisseau/plan d'eau			x	x
	mur en pierre sèche			x	x

Dans ses moments de repos et de ressourcement, l'usager est en premier lieu représenté dans des activités contemplatives au sens d'un état de délectation esthétique vis-à-vis du monde qui l'entoure. Cette figure émerge tout d'abord dans les mises en scènes du paysage à l'intérieur desquelles l'élément aquatique est omniprésent. Autrement dit, les dispositifs en eau des projets, tels que les bassins, les canaux ou encore les rives sauvages, se veulent une invitation permanente au plaisir du regard. Leurs effets de lumières, leurs scintillements au soleil, ainsi que leurs pouvoirs de miroitement projettent un usager séduit par leur charme et leur beauté. Ainsi, à Bottière-Chénaie, les reflets des frênes et saules sur la surface du ruisseau des Goharts apparaissent dans l'imaginaire du paysagiste comme des conditions propices à la contemplation du paysage. De même, l'aménageur du jardin-promenade (Ginko) imagine un usager en état de délectation esthétique face à l'eau qui coule sous les pontons des bassins étagés, puis dans un contexte plus urbain, citons le bassin triangulaire (De Bonne) qui fait figure de spectacle nocturne par les reflets mirifiques des lumières urbaines qu'il produit<sup>2</sup>.

Ensuite, cette contemplation esthétique se décline dans les mises en scènes des dispositifs rustiques. Ainsi, la simple vue d'une clairière, d'un vallon ou encore d'une berge sauvage est associée à une sensation de calme et de quiétude chez l'usager en promenade<sup>3</sup>. Elle invite le badaud à la sieste, la halte, la pause ou encore le ressourcement. Son caractère bucolique fonde alors dans l'imaginaire des concepteurs des conditions d'évasion et de rêverie nécessaires au regard du stress accumulé au

<sup>1</sup> Source : [Réalisation personnelle, 2012]

<sup>2</sup> Cf. [prescriptions paysagères, OSTY, paysagiste à De Bonne, 2006] : « L'eau est une surface réfléchissante, alors utilisée pour ses pouvoirs de miroitement : le reflet des enseignes et autres lumières à proximité viendra créer de nuit des effets de scintillements spectaculaires. »

<sup>3</sup> Cf. [Chargé de projet, agence paysagiste OSTY, De Bonne, entretien, 2010] : « L'idée avec les vallons, c'est aussi d'offrir aux gens un paysage reposant [silence] ça fait un peu bucolique, ça détend, quoi ! » ; et cf. [chargé de projet, Signes-Ouest, paysagiste de Ginko, entretien, 2010] : « Là, tu peux te poser, regarder la clairière, c'est agréable comme paysage, c'est calme, c'est plutôt reposant... c'est aussi une manière de s'évader par le paysage » ; et cf. [paysagiste, Bruel-Delmar, paysagiste de Bottière-Chénaie, entretien NE, 2010] : « Tu vois, quand t'es au bord du ruisseau, la simple vue est reposante, et le paysage est construit pour ça, c'est comme regarder un tableau impressionniste »

quotidien par les temps de transport et de travail. Puis à Ginko, haies de bocages et sous-bois renvoient pour les concepteurs l'image de fonds de scène privilégiés. Plus au nord, les bosquets modelés et sujets arborés de la venelle verte se veulent de véritables tableaux végétaux composés par le paysagiste afin d'agrémenter la vue de l'utilisateur lors de ses déplacements. De même, les gradins de verdure de Bottière-Chénaie (*Cf. infra* Extrait 22) offrent une vue dégagée sur le lit du ruisseau ainsi que sur ses rives sauvages arborées ; et à proximité, les acteurs projettent sur un ancien mur en pierres sèches conservé dans l'aménagement une délectation esthétique du paysage<sup>1</sup>.

#### Extrait 22 : La délectation esthétique sur les vertugadins (Bottière-Chénaie)<sup>2</sup>



« Les gradins, c'est aussi pour mettre en valeur le paysage. On a trop longtemps dénigré le paysage, donc nous on permet aux gens de le retrouver et d'en profiter. Là, vous pouvez vous asseoir, la vue est jolie, les couleurs seront superbes au printemps. »

[paysagiste, Bruel-Delmar, paysagiste de Bottière-Chénaie, entretien NE, 2010]

#### Extrait 23 : Les pompes à eau du bassin triangulaire du jardin des vallons (De Bonne)<sup>3</sup>



En second lieu, ce sont les paysages bucoliques sonores et olfactifs qui jouent un rôle déterminant dans la sensation de quiétude de l'utilisateur. Ils renvoient l'image aux acteurs d'un monde apaisant, harmonieux, et dans lequel chacun peut puiser de l'énergie afin de se ressourcer dans sa vie quotidienne, autrement dit de récupérer. A ce titre, la présence de l'eau dans l'espace public projette un usager au repos par les sonorités cristallines qu'elle produit. Par exemple, l'écoulement du ruisseau (Bottière-Chénaie) et des bassins étagés (Ginko) apparaît pour leurs concepteurs comme des conditions sonores favorables à la perception du calme et à la tranquillité. Des pompes à eau ont même été spécifiquement installées sous les pontons traversant (*Cf. supra* Extrait 23) du jardin des vallons (De Bonne) afin de procurer une sensation de quiétude aux usagers et préparer ainsi leur disponibilité au monde du jardin adjacent (*Cf. supra* Tableau 27 p.151). Cet apaisement sonore s'accompagne régulièrement des chants d'oiseaux que les concepteurs associent souvent au calme, à la méditation et

<sup>1</sup> *Cf.* [paysagiste, Bruel-Delmar, paysagiste de Bottière-Chénaie, entretien, 2010] : « Là, les gens vont se balader, l'espace est plutôt fermé le long du ruisseau et juste ici, ça s'ouvre visuellement sur ce vieux mur en pierres sèches qu'on a conservé. Ça fait un côté champêtre. Donc ça c'est aussi pour la contemplation. Les gens peuvent se poser, regarder et apprécier. »

<sup>2</sup> Source : [prise photographique personnelle, 2012]

<sup>3</sup> Source : [prises photographiques personnelles, 2012]

au ressourcement<sup>1</sup>. Dans d'autres cas, ce sont plutôt les chants des grillons (prairies fleuries) ou encore le simple bruit du vent sur les feuilles qui participent à cette mise en scène d'un usager en consonance avec le monde bucolique qui l'entoure.

Enfin, l'apaisement est aussi imaginé de manière olfactive. Loin de la pollution des voitures et du tumulte urbain, l'usager est par exemple imaginé séduit par le parfum de l'herbe coupée en juillet. Cette sensation lui évoque les vacances à la campagne<sup>2</sup> ainsi qu'un fort sentiment d'évasion de l'univers urbain. Puis les acteurs voient ensuite dans l'odeur du foin le souvenir de l'enfance rurale dans lequel chacun peut puiser l'énergie nécessaire au ressourcement intérieur. Dans d'autres cas, c'est plutôt la vie des ancêtres qui y est associée ainsi que la mémoire des générations passées.

### 2.2.2. L'apaisement thermique du corps

« Le parti d'aménagement des espaces extérieurs développé dans le projet d'urbanisation de M. DEVILLERS, qui limite fortement les surfaces minérales au profit des espaces verts, est favorable au confort thermique des espaces extérieurs. Cet élément pourra être complété par :

- La mise en œuvre de jeux d'eau et de bassins qui renforceront le caractère modérateur des espaces extérieurs sur le plan thermique.

-  La mise en œuvre d'espaces arborés (à feuilles caduques) au cœur des espaces verts pour proposer des zones ombragées, précieuses à GRENOBLE pendant la période chaude (pouvant aller de Mai à Septembre selon les années), zones ombragées d'été qui seront des zones ensoleillées en hiver (les feuilles « caduques » tombent à l'automne). »

[recommandations QE, Terre-Eco, AMO QE à De Bonne, 2004]

#### Extrait 24 : Les recommandations de confort thermique de l'AMO environnemental de l'écoquartier De Bonne (Grenoble)<sup>3</sup>

La conception des espaces publics vise le confort thermique de l'usager, c'est-à-dire non seulement le rafraîchissement en période estivale mais également l'ensoleillement l'hiver. A la belle saison, les points d'eau – tels que les bassins, ruisseau ou jets d'eau – sont alors déterminants pour apporter un peu de fraîcheur (Cf. *infra* Extrait 24) par l'évaporation continue et la baisse de température ambiante qu'elle sous-tend. Puis les espaces végétalisés, contrairement aux zones minérales, possèdent une faible inertie thermique et évitent d'accumuler la chaleur provenant du rayonnement solaire. Enfin, les projections des ombres portées, au regard de la disposition des bâtiments et des espaces arborés, assurent à l'usager des zones cachées pour s'y réfugier lors des moments les plus chauds de la journée. En saison froide, les simulations des concepteurs offrent *a contrario* d'importantes zones d'ensoleillement, renforcées par les feuilles caduques à l'automne.

Dans les représentations collectives des acteurs, ce confort thermique escompté sur l'espace public est associé à une sensation de bien-être chez l'usager voire de jouissance corporelle. Il invite à marquer une halte (à l'ombre l'été, au soleil l'hiver) et parfois même à faire la sieste<sup>4</sup>. Il appelle au calme, à la

<sup>1</sup> Cf. [chargé de projet, Signes-Ouest, paysagiste à Ginko, entretien, 2010] : « Ici [haies de bocage], c'est calme et reposant avec les chants d'oiseaux » ; et cf. [chargé de projet, Osty, paysagiste à De Bonne, entretien, 2010] : « Là, le matin, tu devrais avoir les chants d'oiseaux près des frênes, ce sera quand même plus agréable pour ceux qui vont bosser que d'avoir des bruits de voiture, non ? c'est quand même plus reposant ».

<sup>2</sup> Cf. [chargé de projet, Signes-Ouest, paysagiste à Ginko, entretien, 2010] : « Avec les herbes hautes, les gens vont pouvoir apprécier l'odeur des champs, l'odeur de l'herbe. Ce sera une sensation agréable, ça leur rappellera les vacances à la campagne par exemple » ; et cf. [directeur, direction générale développement urbain, ville de Nantes, visite de site, 2010] : « Les espaces rustiques, c'est aussi d'autres odeurs, l'odeur des champs, du foin, et c'est quand même plus agréable pour se reposer que d'être dans la rue avec les odeurs dégoulassées des pots d'échappements. »

<sup>3</sup> Source : [recommandations QE, Terre-Eco, AMO QE à De Bonne, 2004]

<sup>4</sup> Cf. [chargé de projet, Signes-Ouest, paysagiste à Ginko, entretien, 2010] : « On a fait un gros travail sur les ombres portées pour que le gens puissent se poser et se reposer aussi bien l'été quand il fait chaud, trouver un coin de fraîcheur, faire la sieste, que l'hiver quand on cherche un coin de soleil pour être au calme » ; et cf. [ibid.] : « Les bassins étagés, c'est aussi la



quiétude et au repos. En ce sens, à Ginko, une attention toute particulière est portée au positionnement des bancs dans le jardin-promenade afin d'assurer à la fois des zones fraîches l'été (proximité de l'eau et du végétal) mais également d'ensoleillement l'hiver (ouvertures, clairière, arbres caducs) et par la même d'offrir des espaces de repos par le bien être physique du corps.

### 2.3. L'utilisateur en divertissement : le ludique pour les enfants et l'animation culturelle pour tous

Tableau 30 : Les figures ludiques de l'utilisateur<sup>1</sup>

Type de dispositif technique	De Bonne	Ginko	Bottière	Age		Figure ludique à tendance pédagogique				Figure ludique à tendance champêtre						
				enfants	adolescents	thème eau	thème vent	thème équilibre	thème biodiversité	jouer à cache-cache	jouer au ballon dans l'herbe	jouer au cerf-volant	faire des ricochets	jouer avec la petite faune	jouer dans les cabanes	
terrains de sports minéralisés	x				x											
petit jardin d'enfants	x			x												
grande butte ludique	x				x			x								
grand môle ludique				x	x			x								
prairie basse			x	x	x						x	x				
dispositifs ludico-pédagogiques spécifiques			x	x			x		x							
écoulement d'eau minéralisé / jets d'eau	x	x		x		x										
écoulement d'eau végétalisé		x	x	x									x		x	
prairie haute		x	x	x											x	
vertugadins		x	x	x						x						
venelles		x	x	x						x						
cabanes		x		x						x						x
sous-bois		x		x						x						

Dans les projets, les enfants et adolescents sont représentés dans des pratiques ludiques dont nous avons schématisé (Cf. *supra* Tableau 30) les orientations sociales selon le type de dispositif technique qu'elles mobilisent. Deux tendances émergent dans les mises en scène : une première qui relève de l'apprentissage par le jeu, et une deuxième qui renvoie plutôt à l'imaginaire des jeux champêtres.

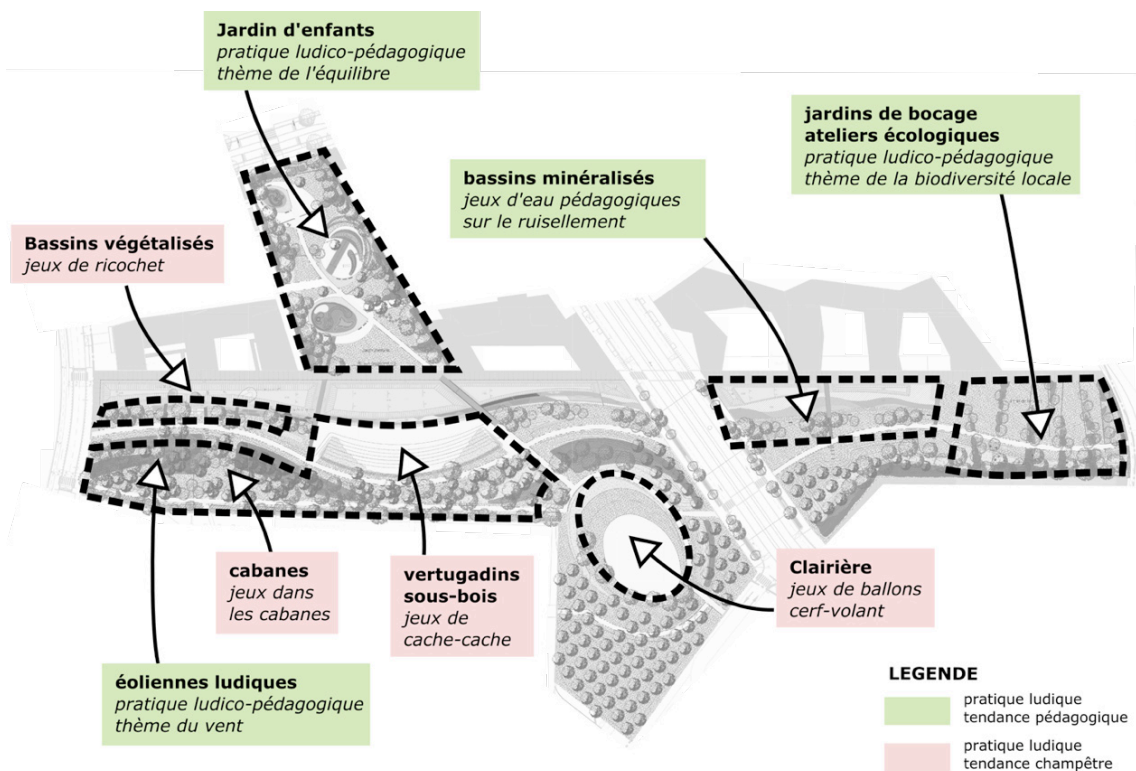
fraîcheur l'été, dont voilà, ici, tu peux te poser tranquillement même quand il fait chaud, tu te sens bien » ; et Cf. [chargé de projet, Osty, paysagiste à De Bonne, entretien, 2010] : « Le plan d'eau, c'est aussi pour le rafraîchissement d'été, ça fait clim et on se dit que c'est surtout pour les gens qui veulent se reposer, faire une pause. C'est important de ne pas avoir trop chaud pour pouvoir se reposer tranquillement. »

<sup>1</sup> Source : [Réalisation personnelle, 2012]

### 2.3.1. Les jeux pédagogiques

La première tendance des activités ludiques sur l'espace public se caractérise par sa dimension pédagogique. Les enfants et adolescents y figurent non seulement dans des activités de jeu, mais également d'apprentissage autour de thématiques spécifiques orientées sur le rapport au corps et aux éléments naturels (eau, vent, biodiversité). Les grands jardins prévus à cet effet tels que la butte ludique (De Bonne) ou le grand môle (Cf. *infra* Figure 28) mettent ainsi en scène l'apprentissage de l'équilibre du corps dans l'espace sous une forme récréative, que ce soit dans l'utilisation de ponts de corde, de hamacs ou plus simplement de structures modelées spécifiques<sup>1</sup>. Puis à Ginko, plusieurs dispositifs ludiques implantés à proximité des sous-bois dans le jardin-promenade sont reliés à une éolienne et transforment ainsi la force du vent en mouvements mécaniques. Ils proposent alors des modes d'interactions à la fois récréatifs et éducatifs. De même, les jets d'eau installés sur les bassins minéralisés des projets se veulent à la fois ludiques mais aussi vecteurs d'apprentissage sur la valeur symbolique de l'eau comme « *élément naturel* »<sup>2</sup>. Puis sur le thème de la biodiversité, les ateliers écologiques à proximité des haies de bocage (Ginko) invitent plutôt les enfants au jeu par une signalétique interactive afin de prendre place dans la vie des insectes ainsi que dans la chaîne alimentaire nécessaire à leur cycle de vie.

Figure 28 : Typologie des différentes pratiques ludiques représentées dans le jardin-promenade (Ginko)<sup>3</sup>



<sup>1</sup> Cf. [chargé de projet, Bouygues Immobilier, aménageur à Ginko, entretien, 2010] : « C'est un lieu (grand môle) d'apprentissage des déplacements dans l'espace et de l'escalade. Donc on va avoir des jeux traditionnels pour les enfants plus petits mais après on a plutôt des môles. On a donc les trois âges, les 3-5, les 5-10, et après les ados. »

<sup>2</sup> Cf. [chargé de projet, Signes-Ouest, paysagiste à Ginko, entretien, 2010] : « A l'entrée du jardin-promenade, on a aussi prévu des jeux d'eau sur le thème de l'écoulement. Ça c'est aussi pédagogique quelque part, l'idée, c'est de sensibiliser les enfants au fait que l'eau, ça fonctionne comme ça et qu'il faut en prendre soin. » ; et cf. [chargé de projet, Osty, paysagiste à De Bonne, entretien, 2010] : « Quand tu joues avec l'eau [plan d'eau triangulaire], t'es plus attentif, tu fais gaffe à pas faire n'importe quoi et à pas jeter n'importe quoi dans les bassins. »

<sup>3</sup> Source : [Réalisation personnelle, 2012] ; se reporter au plan masse de la partie méthodologie §1.1.1 pour situer précisément les différents éléments avec échelle et orientation.

### 2.3.2. Les jeux champêtres

En second lieu, la figure ludique de l'usager se définit par une tendance aux jeux champêtres. Dans ses types d'activités, elle renvoie à l'imaginaire de l'enfance en milieu rural et à la rusticité des loisirs campagnards. Ainsi, sur les prairies basses (Ginko, Bottière-Chénaie), les enfants sont représentés en train de s'amuser avec un cerf volant ou de jouer au foot à partir de lignes fictives sur le terrain en herbe<sup>1</sup>. Puis sur les prairies hautes, ils chassent plutôt les papillons avec une épuisette ou tentent de faire sortir les grillons de leur terrier avec une herbe haute (Cf. *infra* Extrait 25). Plus près des cours d'eau, les enfants sont imaginés en train de faire des ricochets le long de la rive et dans le cas précis du ruisseau des Goharts (Bottière-Chénaie), ils réalisent collectivement des barrages et tentent d'attraper grenouilles et têtards qui s'y développent (Cf. *infra* Extrait 25).

Enfin, dans les espaces les plus protégés du regard des autres, tels que les sous-bois (Ginko) ou encore les venelles à proximité du ruisseau des Goharts (Bottière-Chénaie), les jeux de cache-cache font figure de modèle. Des cabanes sont en ce sens spécialement aménagées dans le jardin-promenade (en projet, Ginko) et les enfants y sont représentés jouant à cache-cache à l'abri du regard de leurs parents<sup>2</sup>.

#### Extrait 25 : Mises en scène de l'usager sur la prairie haute et le ruisseau dans le parc de Goharts (Bottière-Chénaie)<sup>3</sup>

##### La prairie haute



« La prairie, pour les enfants, c'est l'idéal, ils peuvent s'amuser simplement avec les grillons, chasser les papillons au printemps. C'est ludique, quoi. Y a pas besoin d'avoir des spirous tous les trois mètres. » [Directeur, Direction Générale Développement Urbain, ville de Nantes, entretien NE, 2010]

« La prairie, c'est aussi pour les enfants pouvoir s'amuser plus simplement comme à la campagne. Ne serait-ce que chasser les grillons, c'est quand même plus sympa que d'être dans un bac à sable, non ? » [ibid.]

##### Le ruisseau



« Le ruisseau, pour nous, c'est aussi un truc ludique pour les gosses. Ils vont jouer dans l'eau, ils peuvent s'amuser à faire des barrages, et comme on a prévu que les petits batraciens reviennent sur le site, ben, c'est aussi une nouvelle manière de jouer pour les mômes. Ils sont plus à se farcir uniquement des spirous mais ils peuvent s'amuser avec une épuisette, attraper des têtards ou des grenouilles. Donc ça c'est vraiment le côté ludique. » [ibid.]

« je pense que de pouvoir aller pêcher ou trifouiller les grenouilles tout en habitant dans des bâtiments qui sont des collectifs, je pense que c'est un vrai truc, quoi. » [paysagiste, Bruel-Delmar, paysagiste de Bottière-Chénaie, entretien, 2010]

<sup>1</sup> Cf. [chargé de communication, SPLA NA, aménageur de Bottière-Chénaie, entretien, 2010] : « Là il y a un espace de jeux de balles. Ce sera l'espace dédié aux jeux de ballon, au foot. Y a pas de buts ou d'équipements sportifs, c'est un endroit qui sera destiné à ça. Les enfants pourront imaginer des buts, des zones, ce sera libre. C'est juste de la pelouse mais c'est un endroit qui sera destiné aux jeux de ballons. » ; et cf. [prescriptions paysagères, Osty, paysagiste De Bonne, 2006] : « Les jeux de ballon, qui remplace l'aire stabilisée, prennent naturellement la place sur la grande pelouse »

<sup>2</sup> Cf. [chef de projet, Bouygues Immobilier, aménageur Ginko, entretien, 2010] : « Dans le jardin, on peut jouer aussi, on peut jouer au ballon, il y a des vertugadins, on peut jouer à cache-cache. » ; et cf. [chargé de projet, Signes-Ouest, paysagiste Ginko, entretien NE, 2010] : « on a prévu des cabanes aussi tout le long, pour permettre aux mômes de jouer à cache-cache et aussi de s'amuser un peu plus en autonomie par rapport aux parents. Donc là l'idée, c'est aussi de favoriser des jeux plus simples, on sait que tous les enfants ne vont pas à la campagne construire des cabanes donc là, c'est aussi leur offrir des plaisirs qui pour nous ne doivent pas être réservés à quelques uns » ; et cf. [chargé de communication, SPLA NA, aménageur Bottière-Chénaie, entretien NA, 2010] : « Les venelles, c'est sympa aussi pour les gamins qui veulent s'amuser ou jouer à cache-cache. »

<sup>3</sup> Source : [Prises photographiques personnelles, 2012]

### 2.3.3. Les animations grand public

Tableau 31 : Les figures de l'usager au spectacle<sup>1</sup>

Dispositifs techniques	De Bonne	Ginko	Bottière	Type d'animation culturelle représentée		
				formats	acteurs	fréquence
Cour d'honneur	x			exposition d'art, chapiteau, manifestation culturelle, cinéma en plein air	collectivité, artiste, compagnies culturelles	régulière
butte théâtre - gradins végétalisés	x			théâtre, manifestations culturelles	centre culturel de proximité	occasionnelle
Parvis minéral du jardin-promenade		x		exposition d'art, œuvres d'arts, sculptures pérennes, manifestations artistiques sur le développement durable, spectacle de danse	compagnies de la maison de la danse	très régulière / permanente
Vertugadins		x		cinéma en plein air, spectacle aquatique, spectacle pyrotechnique	collectivité	occasionnelle
Place centrale / Parvis médiathèque			x	exposition d'art, manifestation culturelle	collectivité, médiathèque	occasionnelle

La composition de l'espace public offre à l'usager la possibilité de se divertir à travers diverses animations et spectacles culturels que les acteurs projettent à destination d'un large public. Dans l'aménagement, deux types de dispositifs techniques mobilisent cette projection : les places minérales puis les structures en gradins. Telles qu'elles sont représentées, ces animations se déclinent dans une pluralité de formats, qui varient de l'évènementiel grand public (cinéma en plein air, spectacle aquatique, danse) aux expositions temporaires (photo, sculpture, œuvres d'art). Dans leur mode d'organisation prévu, les producteurs sont à la fois professionnels et régis par l'équipement culturel public emblématique du quartier, comme c'est le cas à Bottière-Chénaie entre la médiathèque et la place centrale, à De Bonne entre la butte théâtre et le centre culturel, et à Ginko entre le parvis du jardin-promenade et la maison de la danse. En ce sens, la production culturelle de l'espace public est d'abord représentée comme un mode d'exportation des institutions culturelles publiques, comme en témoigne le cas de la maison de la danse à Ginko qui souhaite s'exporter dans des spectacles éphémères ou évènementiels sur l'espace minéral situé à l'entrée du jardin-promenade. Dans tous les cas, les manifestations artistiques marquent systématiquement une rupture entre producteurs et consommateurs culturels. Autrement dit, le badaud de l'espace public y figure toujours dans une posture exclusive de spectateur se divertissant au gré des animations proposées par les institutions<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Source : [Réalisation personnelle, 2012]

<sup>2</sup> Cf. [chef de projet, Bouygues Immobilier, aménageur Ginko, entretien, 2010] : « Avec les animations proposées par les compagnies [maison de la danse] dans l'espace public [jardin-promenade, Ginko], les gens pourront venir se divertir régulièrement, ça peut être le week-end, ça peut être seul ou en famille. Les gens pourront se poser et profiter des spectacles qui leur seront donnés. » ; et cf. [paysagiste, Osty, paysagiste De Bonne, entretien NE, 2010] : « Ici sur la butte théâtre, on est vraiment sur une scène de plein air qui pourra servir aux animations culturelles proposées par le centre ici, donc là, l'idée, avec ces gradins, c'est de permettre aux gens de se poser et de profiter des spectacles qui seront proposés au long de l'année. »

## 2.4. L'usager dans ses loisirs : le pique nique et la promenade

### 2.4.1. Le pique-nique bucolique

Tableau 32 : La figure de l'usager au pique-nique<sup>1</sup>

Type de dispositif Technique	De Bonne	Ginko	Bottière	Localisation	Pratiques sociales associées
valons	x			Jardin des valons	
clairière		x		Jardin-Promenade	Pique-nique familial et bucolique
prairie fleurie			x	Parc	
berge sauvage			x	Ruisseau des Goharts	

Dans leurs activités de loisirs, les usagers des espaces publics sont tout d'abord représentés dans diverses pratiques mettant en scène la prise des repas (*Cf. supra* Tableau 32). A ce titre, une figure émerge dans la mise en scène du pique-nique, dont la tendance principale apparaît sous des traits à la fois familiaux et bucoliques<sup>2</sup>. Elle mobilise des objets rustiques tels que le vallon, la prairie, ou encore les berges sauvages et l'usager y est imaginé en train de prendre ses repas à la belle saison et lors de ses temps-libres, c'est-à-dire le dimanche et pendant les vacances. Il est représenté amenant sa nappe, son thermos, parfois même ses propres chaises. Il est entouré de ses enfants et s'inscrit harmonieusement – c'est-à-dire sans conflits – dans les environnements champêtres qui lui sont offerts.

<sup>1</sup> Source : [Réalisation personnelle, 2012]

<sup>2</sup> *Cf.* [paysagiste, Bruel-Delmar, paysagiste Bottière-Chénaie, entretien NE, 2010] : « Au bord du ruisseau et dans la prairie, les gens pourront venir en famille pour pique-niquer le dimanche et ça fera comme à la campagne. » ; et *cf.* [paysagiste, Signes-Ouest, paysagiste Ginko, entretien NE, 2010] : « On a pensé la clairière aussi pour permettre aux familles de s'y installer le dimanche pour pique-niquer dans un cadre plus champêtre » ; et *cf.* [paysagiste, Osty, paysagiste De Bonne, entretien NE, 2010] : « Les vallons, c'est aussi pour que les gens puissent venir en famille le week-end pour pique-niquer, poser leur nappe et plutôt avoir le bruit des oiseaux plutôt que celui des voitures. » ; et *cf.* [Directeur, Direction Générale Développement Urbain, ville de Nantes, entretien NE, 2010] : « L'idée, c'est que les gens du quartier, voilà le dimanche quand il fait beau et l'été aussi, ils puissent s'installer avec les gosses au bord du ruisseau et pique-niquer tranquillement ».

## 2.4.2. La promenade urbaine et la ballade champêtre

Tableau 33 : Les figures de l'utilisateur en promenade<sup>1</sup>

Dispositifs techniques		De Bonne	Ginko	Bottière	Figure urbaine	Figure champêtre						
					Se balader sur une allée piétonne	Se balader sur un quai	Se balader sur un sentier	Se balader sur une rive	Se balader sur un chemin de bocage	Se balader sur un chemin sous-bois	Se balader dans un jardin	
Jardin des vallons	allée nord	x			x							
	allée sud	x			x							
	butte belvédère	x						x				
cour d'honneur	cour	x			x							
Parc des Goharts	rives du ruisseau			x					x			
	Allée haute du parc			x	x							
	Allées vertes des jardins partagés			x								x
Canal du parc	Mail			x		x						
	contre-allée			x		x						
Jardin-promenade	promenoir		x			x						
	berges ouest		x					x				
	chemin ouest		x								x	
	chemin est								x			
venelle verte	cheminement vert		x					x				
Place canal	esplanade		x			x						
	quai nord		x			x						

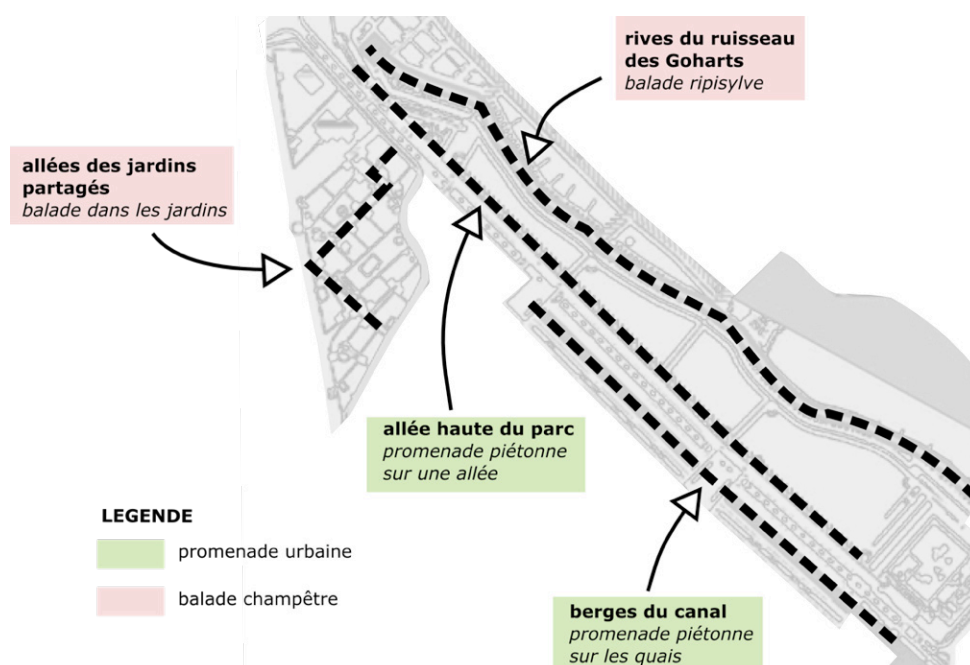
Dans ses moments loisirs, la figure de l'utilisateur se caractérise ensuite par son goût prononcé pour la promenade, dont les mises en scène varient sensiblement selon les types d'aménagements mobilisés (Cf. *supra* Tableau 33). Ainsi, sur les différentes allées et quais des projets, la promenade est à forte connotation urbaine. L'utilisateur s'y déplace rapidement, au bord d'une berge ou d'un parc et sur des espaces majoritairement minéralisés. Pendant la journée, la promenade a comme principale vocation de détendre les travailleurs dans leur déplacement piéton quotidien en leur offrant à la fois un cadre « agréable » mais également un itinéraire minéralisé, rapide et fonctionnel. En ce sens, le cas du promenoir le long des bassins étagés du jardin-promenade (Ginko) est une illustration particulièrement significative tant par son caractère linéaire reliant les grands boulevards à la berge du lac que par son environnement qui fait figure aux acteurs de cadre privilégié à la détente. Cependant, lors des vacances et fins de semaine, la déambulation renvoie exclusivement au monde du loisir, dans un cadre à forte tendance familial. Par exemple, sur l'allée haute du parc des Goharts (Bottière-Chénaie), la ville de Nantes projette une balade dominicale en soulignant l'intérêt tout particulier de la minéralisation de l'allée dans le but d'accueillir les poussettes ou encore les trottinettes (Cf. *infra* Figure 29).

<sup>1</sup> Source : [Réalisation personnelle, 2012]

## Extrait 26 : La figure champêtre du promeneur sur la butte belvédère du jardin des vallons (De Bonne)<sup>1</sup>



Figure 29 : Les figures du promeneur dans le parc des Goharts (Bottière-Chénaie)<sup>2</sup>



Enfin, sur les dispositifs plus rustiques type chemin, sentier et rive, la figure du promeneur se révèle plus spécifiquement sous la forme d'un flâneur en connivence avec les éléments naturels. Bocages, sous-bois, jardins, vergers ou encore vallons, la balade de l'utilisateur s'inscrit alors dans un cadre champêtre non seulement visuel, mais également sonore et olfactif. Elle mobilise ses sens et l'invite à une évocation intérieure. Dans son rythme, sa déambulation est plus lente et ses bifurcations souvent orientées par les découvertes successives du paysage. En ce sens, l'invitation d'une perspective, d'un banc ou encore d'un point de vue s'offre à l'utilisateur comme autant de balises pour guider ses pas. A ce titre, le chemin sinueux de la butte belvédère du jardin des Vallons (De Bonne) projette une invitation à la balade, à la flânerie et à la découverte. Pour le paysagiste, son environnement végétal fait écho à un sentier typique de montagne et le belvédère en son sommet offre au badaud une pause ainsi que la délectation du paysage qui s'ouvre alors sur l'ensemble du jardin (Cf. *supra* Extrait 26).

<sup>1</sup> Source : [prise photographique personnelle, 2012]

<sup>2</sup> Source : [Réalisation personnelle, 2012]

## 2.5. L'utilisateur en déplacement

### 2.5.1. Le vélo et la marche à pied au quotidien

Tableau 34 : Les figures de l'utilisateur en déplacement<sup>1</sup>

Type de dispositifs techniques		De Bonne	Ginko	Bottière	Déplacements représentés			
					la marche à pied favorisée	la pratique du vélo favorisée	l'utilisation des transports partagés favorisés	la pratique automobile contrainte
Proximité des équipements	proximité de lieux de consommation et de travail (bureaux, commerces)	x	x	x	x	x		
	proximité de lieux éducatifs (crèche, groupe scolaire)	x	x	x	x	x		
	proximité de lieux d'animation sportifs et socio-culturels	x	x	x	x	x		
	proximité de lieux de détente (parcs, jardins, plans d'eau)	x	x	x	x	x		
Dispositifs de déplacement exclusifs en mode doux	larges trottoirs arborés	x	x	x	x			
	mailles verts (Parcs, jardins, venelles)	x	x	x	x	x		
	dispositifs défensifs (noues, poteaux, fossés, bosquets, etc.)	x	x	x	x	x		
	bandes cyclables (voies principales et secondaires)		x	x		x		
Dispositifs de déplacements partagés	dispositifs de stationnement vélo (emplacements, vélo libre service)	x	x	x		x		
	voies de dessertes en zone de rencontre		x		x	x		x
Dispositifs de déplacements uniquement motorisés	voies étroites (présence de larges trottoirs, fossés, noues, plantations, places de stationnements etc.)	x	x	x	x	x		x
	voies en sens uniques de circulation	x	x	x	x	x		x
	voies avec intersections fréquentes	x	x	x	x	x		x
	voies en chicanes (noues, fossés, plantations)			x	x	x		x
	voies avec ralentisseurs (plateforme, obstacles, etc.)	x	x	x	x	x		x
Dispositifs de stationnements automobiles	stationnement regroupé / mutualisé à proximité du pôle commercial		x	x	x		x	x
	stationnements arborés / cachés	x	x	x	x	x		
	réduction des places de stationnement public sur voiries	x	x	x			x	x
Dispositifs de transports en commun	proximité de transports en commun (tram, bus)	x	x	x			x	
	emplacements de stationnement réservés à l'autopartage	x	x				x	
	Stations de pédibus / vélobus		x	x			x	

<sup>1</sup> Source : [Réalisation personnelle, 2012]



Dans la composition spatiale de l'aménagement, la figure de l'utilisateur se déplaçant en mode doux (marche à pied, vélo) se fonde en premier lieu sur l'implantation d'équipements de proximité. La présence d'équipements éducatifs, commerciaux, sportifs et socio-culturels sous-tend une figure de l'habitant se déplaçant majoritairement à proximité de son lieu de vie<sup>1</sup>. Dans ce cadre, tout ce dont l'utilisateur a besoin au quotidien se situe à quelques centaines de mètres du lieu d'habitation, c'est-à-dire à portée de main. Ces besoins se caractérisent dans les représentations des concepteurs par des lieux d'éducation (crèches et groupes scolaires), de détente (parcs, jardins, plans d'eau), de travail (bureaux), de consommation (commerces, cafés, terrasses) mais également de loisirs (équipements d'animation sportive et socio-culturels).

Puis les déplacements en mode doux sont imaginés ensuite sur les différents dispositifs qui en privilégient la circulation. Tout d'abord, les voiries principales et secondaires possèdent majoritairement de larges trottoirs et des bandes cyclables<sup>2</sup>. Puis les voies de dessertes plus résidentielles (Ginko, Bottière-Chénaie), souvent appelées « zones de rencontre », imaginent une cohabitation entre les modes de déplacements selon une vitesse limitée à 20 ou 30km/h. Enfin, des dispositifs spécifiquement réservés aux marcheurs et cyclistes s'inscrivent plus particulièrement sur les grands axes de déplacements du quartier, qu'il s'agisse des venelles, mails, allées, parcs ou jardins. De nombreuses bornes de stationnement vélo, libres ou en location, ponctuent alors ces espaces de circulation douce sur l'ensemble des aménagements<sup>3</sup>.

Enfin, les déplacements à pied ou à vélo de l'utilisateur s'appuient sur des conditions de déplacements spécifiques. Tout d'abord, les environnements de verdure, arborés et champêtres renvoient l'image de lieux favorables à ces modes de déplacement. Puis la mise à distance des moteurs ainsi que de leurs nuisances (sonores, olfactives) dans les parcs, venelles et jardins en renforce les représentations. Pour illustrer, la noue sud du jardin-promenade (Ginko) vise à protéger le parc des scooters tandis que sur la

---

<sup>1</sup> Cf. [architecte-urbaniste, agence C. Devillers, urbaniste à Ginko et De Bonne, 2010] : « C'est un quartier qui n'est pas très grand, mais qui est fait pour être parcouru à pied. Si vous faites des pistes cyclables partout, mais si vous mettez le boulanger à dix minutes en voiture du logement, les gens n'iront pas à pied, ils seront obligés d'y aller en voiture. Tandis que là ils ont ce qu'il faut, ils peuvent marcher, parce que la distance à parcourir soit vers le tramway, soit vers les services ou les commerces dont ils ont besoin, est parfaitement compatible avec la marche à pied. » ; cf. [dossier de candidature écoquartier (MEEDDAT), Bouygues Immobilier, aménageur de Ginko, 2009] : « La présence de commerces de proximité incite à faire au quotidien ses courses à pied ou en vélo, la morphologie et l'offre du pôle commercial doivent modifier les pratiques d'achats et de déplacements. » ; et cf. [chef de projet, Bouygues Immobilier, aménageur de Ginko, entretien, 2010] : « En arrivant dans le quartier, je vais pouvoir vivre sans mes deux voitures. Pourquoi ? Parce que l'aménagement de ce quartier a été conçu de telle sorte que l'école est à 400m de chez moi, les stations de tramway à 300m, j'ai des équipements publics, je peux pratiquer de la culture, je peux faire du sport, je peux pratiquer des loisirs, des lieux de promenades, des lieux de respiration, des lieux d'éducation, des lieux d'animation sociale et culturelle, j'ai des commerces, j'ai de l'emploi aussi donc on va avoir des gens qui vont chercher à se rapprocher de leur lieu de travail. Comme j'ai tout ça, je peux me passer de deux voitures »

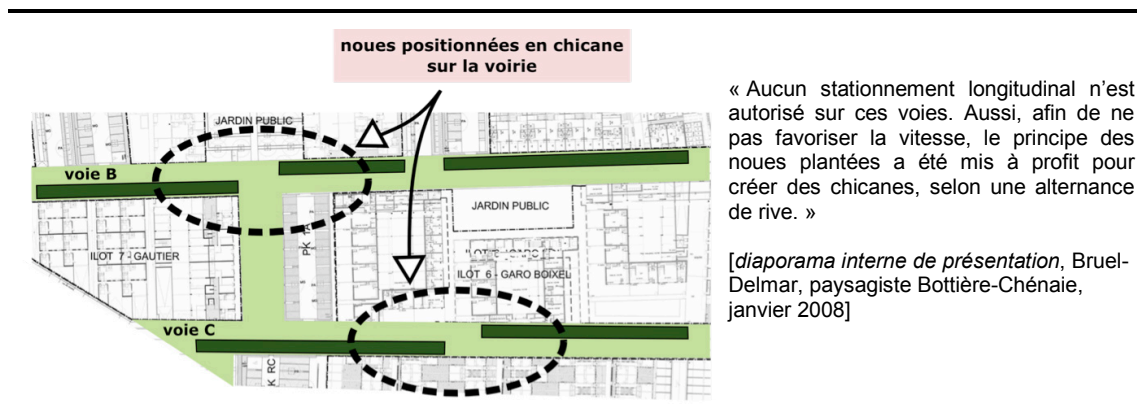
<sup>2</sup> Cf. [présentation du projet urbain, Devillers, architecte-urbaniste De Bonne, 2004] : « La générosité spatiale des voies privilégie les piétons et les autres circulations douces au détriment des véhicules dont l'espace est restreint au minimum nécessaire pour la desserte locale des îlots et pour le stationnement en surface. Ces larges trottoirs permettent de circuler confortablement, en vélo ou à pied, avec enfants, poussettes, tricycles » ; et cf. [chef de projet, Bouygues Immobilier, aménageur de Ginko, entretien, 2010] : « L'aménageur a imaginé et conçu que toutes les rues sont accessibles aux vélos, on a des pistes cyclables, des bandes cyclables, des double sens cyclables, le parc est traversé par un grand mail piéton vélo, le jardin a des chemins accessibles au vélo ; donc on peut se déplacer en vélo en toute sécurité et aller à tous les points du quartier à vélo ou à pied. »

<sup>3</sup> Cf. [dossier de candidature écoquartier (MEEDDAT), Bouygues Immobilier, aménageur de Ginko, 2009] : « Près de deux cents emplacements de stationnement pour les vélos sont répartis dans l'ensemble du quartier, de manière privilégiée à proximité des équipements publics (écoles pour les parents accompagnateurs, Maison polyvalente, équipement culturel, espace multisports...) et des espaces publics (place canal). » ; et cf. [chef de projet, Bouygues Immobilier, aménageur de Ginko, entretien, 2010] : « J'ai des potelets à vélo partout donc si je veux me déplacer en vélo, je peux garer mon vélo et en plus j'ai des stations vélib qui vont ouvrir la semaine prochaine. Donc je peux louer un vélo, à l'heure, à la journée, à la semaine, et après on réfléchit aussi à avoir une Maison du vélo qui louerait des vélos au mois ou au semestre. Donc je peux avoir mon vélo, je peux avoir un vélo à l'heure, la journée, la semaine, au semestre »

venelle verte (Ginko), la structure des modelés végétaux escompte le découragement de l'ensemble des véhicules motorisés<sup>1</sup>.

## 2.5.2. La pratique automobile ralentie et les déplacements collectifs plébiscités

### Extrait 27 : Des noues positionnées en chicane sur les voiries secondaires (Bottière-Chénaie)<sup>2</sup>



Dans l'espace public, l'organisation spatiale des chaussées vise à décourager les automobilistes à prendre de la vitesse. Ainsi, la réduction des largeurs de voiries par la présence de larges trottoirs, de zones plantées ou de noues, met tout d'abord en scène le découragement des conducteurs automobiles face à toute tentative d'accélération<sup>3</sup>. Puis des plates-formes surélevées et des morphologies en chicanes renforcent également cette image. Par exemple, des noues sont disposées sur les voiries secondaires de Bottière-Chénaie selon un système d'alternance de rives, dans le but de mettre au pas l'ensemble des automobilistes du quartier (Cf. *supra* Extrait 27). De même, les zones de rencontre à Ginko projettent par la mise en conflit des modes de transports (piétons, vélos, automobiles) une pratique automobile contrainte au ralentissement<sup>4</sup>.

En revanche, à l'opposé de la pratique automobile, les déplacements collectifs sont particulièrement plébiscités par les acteurs. Au delà des déplacements en tramway et en bus dont les réseaux sont implantés dans l'espace public, c'est l'utilisation des places d'autopartage ainsi que des réseaux de pédibus qui émergent dans les récits. L'objectif des sociétés d'autopartage consiste à mettre à

<sup>1</sup> Cf. [paysagiste, Osty, Ginko, entretien, 2010] : « Ben là pour éviter, ils avaient vachement peur des scooters, des motocross donc on a délimité par des noues pour que visuellement ce ne soit pas bouché mais pour que physiquement, il y aie des difficultés à faire rentrer des machines. » ; et cf. [ibid.] : « Les modelés sont quand même appuyés par de la végétation donc en scooter pour aller délirer dedans c'est pas évident et le cheminement est quand même dimensionné de manière à créer un espace un peu confiné, plutôt intimiste donc si il y a du monde ça risque d'être un peu serré sur cette emprise de cheminement et sera dur à un scooter de se faire un passage »

<sup>2</sup> Source : Schéma [Réalisation personnelle, 2012]

<sup>3</sup> Cf. [dossier de création de la ZAC, Bouygues Immobilier, aménageur Ginko, 2006] : « La conception des espaces publics (largeur de la chaussée, fréquence des intersections, présence d'alignement d'arbres) devra contribuer à décourager la prise de vitesse par les automobiles, source de pollution sonore et de l'air. » ; et cf. [dossier de réalisation de la ZAC, Bouygues Immobilier, aménageur Ginko, 2008] : « Le comportement de vitesse sera dissuadé par la largeur de la voie, la présence de stationnement latéral, la présence éventuelle de ralentisseurs et la régulation par feux. »

<sup>4</sup> Cf. [ibid.] : « Ce sont des rues de desserte résidentielle des îlots de logements et des équipements publics de proximité. Elles sont généralement perpendiculaires au Lac et traitées en zone 30 ou en cour urbaine. Elles présentent un caractère convivial et leur aménagement urbain sera soigné et conçu pour faire ralentir les véhicules et favoriser le partage de l'espace par l'ensemble des usagers : véhicules, vélos et piétons. »

disposition une flotte d'automobiles aux usagers pour des durées pouvant varier de quelques heures à plusieurs jours. La réservation se fait le plus souvent par internet et les tarifs comprennent le carburant, l'assurance, l'entretien, l'amortissement, les taxes, et la rémunération de la société. Les voitures stationnent alors sur des emplacements de l'espace public qui s'accompagnent d'une signalétique bien spécifique (Cf. *infra* Extrait 28). Enfin, les réseaux de pédibus s'adressent en premier lieu aux enfants du quartier dans le but de mutualiser la desserte des écoles de proximité. A ce titre, un itinéraire piéton composé de « lieux-balises » doit être mis en place sur l'ensemble de la venelle verte de l'écoquartier Ginko afin de relier les îlots résidentiels du groupe scolaire à proximité de la place canal. Les enfants sont alors imaginés se retrouvant chaque matin sur les balises de la venelle et se rendant collectivement à pied vers l'école sous l'attention de quelques parents d'élèves organisés en association.

#### Extrait 28 : La figure de l'utilisateur utilisant le dispositif d'autopartage (Ginko)



« L'aménageur me propose des stations d'autopartage, donc si je veux louer une voiture pour le week-end, pour un déplacement dans la journée, je suis pas obligé d'aller à la gare chez Herz, je vais en bas de chez moi, je me suis inscrit sur le site d'autopartage, autocool, j'ai un numéro, j'ai une station d'autocool en bas de chez moi. Je veux faire du ski, j'ai besoin d'une renault scenic, tac tac tac, c'est un bas de chez moi. Donc j'ai des voitures de location en bas de mon immeuble. »

[chef de projet, Bouygues Immobilier, aménageur de Ginko, entretien, 2010]

### 3. Les modes de sociabilité de la figure idéale-type

#### 3.1. Des lieux de sociabilité hors-rue

##### 3.1.1. Les espaces verts : parcs, jardins et venelles

Tableau 35 : Les lieux de socialisation de la figure de l'utilisateur<sup>1</sup>

Dispositifs techniques	Lieux de sociabilité sur l'espace public			Lieux de sociabilité dans les équipements	
	Rue	Venelle	Parc ou jardin	Lieu associatif	Lieu institutionnel
Ginko	Maison polyvalente			x	
	Groupes scolaires				x
	Salle multisports				x
	Maison de la danse				x
	Jardins partagés			x	
	Jardin-promenade				
	Venelle verte		x		
Bottière	Parc des Goharts		x		
	Venelles				
	Jardins partagés			x	
	Groupe scolaire				x
	Maison de quartier			x	
	Médiathèque				x
	Equipements sportifs				x
De Bonne	Jardin des vallons		x		
	Ecole				x
	Equipements sportifs				x
	Equipements culturels				x
	Locaux associatifs			x	

Dans l'espace public, les premiers lieux de sociabilité caractéristiques de la figure de l'utilisateur sont les espaces verts, c'est-à-dire les parcs, jardins et venelles qui composent les aménagements (Cf. *supra* Tableau 35). Leurs conditions visuelles, sonores et olfactives renvoient l'image de dispositifs particulièrement propices à la discussion et à l'échange, notamment par leur mise à distance des pollutions automobiles. A ce titre, ils s'opposent dans l'imaginaire des acteurs à la rue dont le tumulte et l'agitation sociale sont associés au repli sur soi et à l'individualisme. En ce sens, les trottoirs étroits apparaissent comme des lieux irrespirables, bruyants, dangereux, et peu favorables au lien social. Ainsi, dans le parc des Goharts (Bottière-Chénaie), l'aménageur et l'architecte urbaniste imaginent une sociabilité libérée des contraintes de la rue, c'est-à-dire à la fois des contraintes d'attention (multiples objets et usages qu'il faut éviter et avec lesquels il faut négocier) mais également du fond sonore (moteurs) caractéristique de la circulation automobile<sup>2</sup>. Puis à Ginko, les concepteurs opposent

<sup>1</sup> Source : [Réalisation personnelle, 2012]

<sup>2</sup> Cf. [chef de projet, Bouygues Immobilier, aménageur de Ginko, entretien NE, 2010] : « Ici, le jardin, ce sera le lieu idéal de socialisation pour les gens, ils vont venir, échanger avec d'autres, discuter, ce sera beaucoup plus agréable et plus calme que la rue avec ses bagnoles et toute la pollution qu'on connaît » ; cf. [architecte-urbaniste, Pranas-Descours, architecte-urbaniste de Bottière-Chénaie, entretien NE, 2010] : « En fait, le parc, il sert aussi à la rencontre et aux échanges entre les gens. C'est pour nous un lieu de sociabilité important qui donne une épaisseur à la vie urbaine. Dans la rue, vous discutez dans le bruit, le tumulte, vous devez faire attention à tout un tas de choses en même temps. Ici, on peut discuter

le potentiel de sociabilité du Jardin-Promenade à celui de la rue par les conditions sonores et olfactives qu'il engendre. Loin des trottoirs agressifs, pollués et bruyants, le parc emblématique fait figure de lieu central pour pouvoir échanger avec d'autres sur l'espace public. De même, les venelles des projets (Bottière-Chénaie, Ginko) mettent en scène des relations sociales dans des conditions sonores apaisées et favorisant les discussions collectives entre nouveaux arrivants dans le quartier<sup>1</sup>.

### 3.1.2. Les dispositifs associatifs et institutionnels

Plus en marge de l'espace public, la sociabilité de l'utilisateur se manifeste surtout dans les dispositifs associatifs et institutionnels des quartiers. Dans ce cadre, les relations sociales se fondent principalement sur des activités communes dont le partage est imaginé socialisant. Ainsi, dans les lieux éducatifs des quartiers, aller chercher ses enfants à la sortie d'école ou encore devant la crèche apparaît comme autant d'occasions de rencontre entre jeunes parents du quartier. Puis dans les lieux culturels, ce sont principalement les halls et parvis publics sur lesquels les concepteurs projettent échanges et discussions entre usagers dans le prolongement des spectacles, expositions et animations proposées. Enfin, les équipements de loisirs visent également le lien social. La diversité des activités qui y sont proposées met en scène rencontres et retrouvailles entre habitants. Dans les aménagements des projets, deux types d'équipements focalisent alors cette figure spécifique de sociabilité : la maison de quartier et les jardins partagés. Dans le premier cas, l'offre multiple en activité est souvent associée à une offre en lien social<sup>2</sup> tandis que dans le second, c'est à partir de l'activité de jardinage que sont mises en scène des moments de discussions et d'échanges divers entre les membres de l'association<sup>3</sup>.

---

tranquillement sans avoir une bagnole qui vous coupe la conversation toutes les dix secondes et sans avoir peur de se faire écraser tous les deux mètres. » ;

<sup>1</sup> Cf. [*ibid.*] : « Les venelles, ça va développer des formes de sociabilité sur l'espace public tout à fait intéressantes, ce sera des lieux propices à l'échange, plus tranquille, enfin disons moins bruyant que la rue » ; et cf. [*chef de projet*, Bouygues Immobilier, aménageur de Ginko, entretien NE, 2010] : « Dans la venelle, les gens qui habitent là pourront venir se rencontrer et échanger, ce sera plus agréable que d'être dans la rue, avec moins de pollution sonore, plus au calme. On sera pas obligé de crier, donc déjà ça favorise plus l'écoute entre les gens. Donc ça c'est vraiment central. En créant des espaces sans bagnoles, on crée des espaces apaisés avec des potentiels de sociabilité énormes qui vont favoriser les discussions et donc des relations entre les gens. Les enfants pourront jouer. »

<sup>2</sup> Cf. [*chef de projet*, Bouygues Immobilier, aménageur de Ginko, entretien NE, 2010] : « On est toujours dans l'objectif où il faut préparer l'arrivée des habitants et leur donner les moyens de créer du lien social dès le début. 2000 personnes qui vont arrivés en l'espace d'un an, ils ne se connaissent pas. Il faut qu'on leur prépare des lieux de rencontre, comme la maison polyvalente, qui un équipement de proximité multi-activité » ; et cf. [*chargé de communication*, SPLA NA, aménageur Bottière-Chénaie, entretien NE, 2010] : « Pour favoriser les rencontres, on a aussi la maison de quartier, juste ici, là, vous voyez, un peu plus loin sur la route, donc là c'est en construction mais l'idée, c'est que ça permette aux gens de se rencontrer à partir des activités qui seront proposées. »

<sup>3</sup> Cf. [*chef de projet*, Bouygues Immobilier, aménageur de Ginko, entretien NE, 2010] : « C'est autour de la rencontre de gens qui veulent parler de jardin, qui n'est qu'un prétexte à se rencontrer. On voit qu'autour de l'activité de jardinage se greffe une très forte activité de pique-nique barbecue ou pétanque. Et les gens viennent d'abord pour jardiner et après comme on a créé des espaces de rencontres, les gens viennent aussi pour pique-niquer, se rencontrer, les enfants peuvent jouer. C'est un moyen de créer du lien social. » ; et cf. [*directeur*, Direction Générale Développement Urbain, ville de Nantes, entretien, 2010] : « Sur les espaces publics, ce qui intéresse la ville, c'est le vivre ensemble. C'est un enjeu très important dans notre société moderne, cette question là, donc c'est pour ça qu'on appelle nos jardins familiaux des jardins partagés, c'est pour ça qu'on met des tables de pique-nique avec des tonnelles pour que les gens se rencontrent et échangent. »

## 3.2. Des situations de socialisation mises en scène par les enfants et les activités de loisirs

### 3.2.1. Le rôle des enfants dans la socialisation des parents

Tableau 36 : Les situations de socialisation de la figure de l'usager<sup>1</sup>

Type de dispositif technique	De Bonne	Ginko	Bottière	Situations de socialisation représentées
Venelle		x	x	itinéraires pédibus, jeux d'enfants
Parc / Jardin	x	x	x	repas associatif de quartier, jeux d'enfants, itinéraires pédibus, activités ludiques, activités de découverte du terroir, promenade avec un chien
Jardins partagés		x	x	activité associative de jardinage (jardinage, prises de repas, jeux)
Locaux associatifs	x	x	x	activités associatives diverses
Ecole	x	x	x	sortie d'école (discussions parents d'élèves, jeux d'enfants, itinéraires pédibus)
Equipement institutionnel socioculturel	x	x	x	activités socioculturelles

Dans les scénarios de socialisation, les enfants jouent un rôle déterminant. Ils constituent pour les acteurs un moyen par lequel des familles d'origines sociales et culturelles diverses vont rentrer en relation les unes avec les autres sur l'espace public. Tout d'abord, les jeux d'enfants mettent en scène des situations de rencontre privilégiées. Dans ce cadre, la surveillance commune des parents est l'occasion d'amorcer des discussions et de faire connaissance. Ainsi, dans le cas des venelles des projets (Bottière-Chénaie, Ginko), la coprésence des parents à l'extérieur de l'espace privé – afin de garder l'œil sur leur progéniture – projette une sociabilité de voisinage privilégiée<sup>2</sup>. Les enfants viennent s'y retrouver pour s'amuser collectivement et incitent alors les habitants à l'échange et à la sociabilité. De même, les jeux d'enfants dans les parcs et jardins mettent en scène des discussions entre familles d'origines sociales diverses<sup>3</sup>. Des bancs sont en ce sens situés autour des dispositifs ludiques emblématiques des quartiers, tels que le grand môle (Ginko) ou la grande butte de jeux (De Bonne) afin de permettre aux familles accompagnant leurs enfants de s'asseoir à proximité et d'engager ainsi des conversations avec le voisinage.

<sup>1</sup> Source : [Réalisation personnelle, 2012]

<sup>2</sup> Cf. [directeur, Direction Générale Développement Urbain, ville de Nantes, entretien, 2010] : « Les gamins jouent en toute sécurité dans les venelles, donc du coup les parents se retrouvent dans les venelles, ils font connaissance et ça crée du lien de voisinage. » ; et cf. [chef de projet, Bouygues Immobilier, aménageur de Ginko, entretien NE, 2010] : « Dans la venelle verte, les enfants qui habitent là ils vont pouvoir jouer et donc les parents qui les surveillent vont se rencontrer et échanger. Ça c'est bien, c'est créateur de lien social. »

<sup>3</sup> Cf. [paysagiste, Signes-Ouest, paysagiste Ginko, entretien NE, 2010] : « Là, [clairière du jardin-promenade], tu vois, les gamins des Aubiers vont pouvoir taper le ballon avec ceux de Ginko donc jouer ensemble et ça c'est pour nous c'est vraiment de bonnes occasions pour les gens de faire connaissance et d'échanger avec d'autres » ; et [ibid.] : « Sur le lien social, le jardin d'enfants donc que tu vois ici va être central. Les parents vont venir s'installer autour des jeux qu'on a prévus, surveiller leurs enfants et discuter en même temps » ; et cf. [paysagiste, Osty, paysagiste De Bonne, entretien 2010] : « Les jeux d'enfants que tu vois ici sur la butte et sur le côté du jardin, c'est aussi pour le lien social, ça permet aux parents de milieux sociaux différents de faire connaissance par l'intermédiaire des enfants, ça c'est très important dans l'espace public, de pouvoir échanger avec les autres » ; et cf. [directeur, Direction Générale Développement Urbain, ville de Nantes, entretien NE, 2010] : « On a mis des jeux dans ce petit jardin pour le lien social, les parents viennent surveiller leurs mômes et discutent en même temps. »

Ensuite, c'est dans les scènes de découverte du terroir que les enfants jouent un rôle primordial pour favoriser les relations sociales entre familles d'origines socio-culturelles différentes. Leur naturelle curiosité et leur enthousiasme imaginé face à l'observation des végétaux et animaux sont représentés comme des occasions de partage et d'implication commune des parents. Ainsi, l'installation des nichoirs et de la signalétique éducative à De Bonne projette des moments de sociabilité privilégiés autour de l'activité d'apprentissage et de découverte de la faune locale. Puis à Ginko, les ateliers écologiques et le mur à insectes dans le jardin-promenade sous-tendent par la participation attendue des enfants, celle des parents et par le même des occasions de rencontre privilégiées entre familles de milieux sociaux différents<sup>1</sup>.

Enfin, les enfants sont représentés comme vecteurs de socialisation entre familles sur les parvis des groupes scolaires publics des quartiers. Les sorties d'école mettent en scène discussions et bavardages entre parents voire parfois même grands-parents dans une mixité non seulement sociale mais également générationnelle<sup>2</sup>. De même les crèches ainsi que les itinéraires pédibus visent des moments de sociabilité matin et soir dans l'accompagnement de groupes scolaires à pied jusqu'à l'école. Ils font figure d'occasions d'échange entre parents bénévoles d'origines sociales diverses.

### 3.2.2. Le rôle des loisirs associatifs et institutionnels dans la socialisation des individus

Dans une perspective moins familiale, les mises en scène d'échanges sociaux émergent principalement à la marge des espaces publics à partir des activités de loisirs que proposent les différents équipements associatifs et institutionnels des quartiers. Ces derniers sont alors imaginés attractifs pour tous et leurs activités fondatrices de rencontres et de lien social entre individus d'origines socio-culturelles diverses. Dans les représentations des acteurs, l'activité constitue le lieu commun sur lequel se construisent la rencontre et l'échange. Ainsi, dans les loisirs culturels, les usagers sont imaginés en train de discuter après une exposition ou un spectacle<sup>3</sup> produit au sein des équipements publics, comme la maison de la danse à Ginko ou la médiathèque à Bottière-Chénaie. Puis dans les maisons de quartier, c'est lorsque les habitants se retrouvent autour d'une même activité de détente ou de loisir

---

<sup>1</sup> Cf. [paysagiste, Signes-Ouest, paysagiste Ginko, entretien NE, 2010] : « Après, l'idée avec le mur à insecte, c'est que les gens qui viennent en famille, les gosses s'amuse ensemble, découvrent ensemble, et ça fait de réelles occasions pour les parents d'échanger » ; et [ibid.] : « Ici aussi pareil, les ateliers écologiques, ça permet aux gens qui viennent d'échanger et de créer du lien social en découvrant ensemble comment fonctionne tel système écologique ou telle espèce animale. Et le côté ludique, ça fait participer les enfants et donc du coup, ben ça fait aussi participer les parents entre eux et ça, ça nous permet de créer du lien social entre différents milieux »

<sup>2</sup> Cf. [chef de projet, Bouygues Immobilier, aménageur de Ginko, entretien NE, 2010] : « Les sorties d'écoles, bien sûr, ça c'est très important pour le lien social. Des parents de milieux différents vont se retrouver sur le parvis, discuter et l'idée qu'on a nous, c'est que ce lien social, il se prolonge aussi avant et après l'école par l'intermédiaire des itinéraires pédibus qu'on va mettre en place sur le quartier. » ; cf. [directeur, Direction Générale Développement Urbain, ville de Nantes, entretien NE, 2010] : « Pour nous l'école, c'est super important pour le lien social, on le sait. Tu mets une école et ça crée automatiquement des lieux de sociabilité, parce que les parents et les grands parents viennent chercher les mômes à la sortie et ça permet de papoter, de faire connaissance, donc ça pour nous c'est très important. On mise beaucoup sur les écoles pour que les gens de différents milieux puissent se rencontrer »

<sup>3</sup> Cf. [directeur, Direction Générale Développement Urbain, ville de Nantes, entretien NE, 2010] : « La médiathèque va proposer régulièrement des activités, expos, ateliers, on verra, mais surtout ça va aider à rassembler les gens autour de quelque chose, afin qu'ils puissent échanger et se rencontrer » ; et cf. [chef de projet, Bouygues Immobilier, aménageur de Ginko, entretien NE, 2010] : « Les gens vont venir ici et se retrouver autour des animations proposés par la maison de la danse et les compagnies artistiques. Il y aura des ateliers, des spectacles et pour nous c'est vraiment un outil pour favoriser les rencontres autour d'une même activité. »

que les acteurs projettent des moments de sociabilité<sup>1</sup> entre individus d'âges et de milieux sociaux différents. En ce sens, faire du sport avec d'autres, du dessin, du yoga ou encore de la danse est associé à des occasions de rencontres nouvelles. De plus, dans les représentations des acteurs, la maison de quartier possède la spécificité de réunir en un lieu une myriade d'activités et par la même d'offrir aux usagers de multiples moments d'échange avec autrui, lorsqu'ils finissent leur propre activité, lors d'une mini-exposition dans l'entrée ou encore lors d'une fête de fin d'année réunissant tous les groupes dans une mixité sociale et générationnelle. Cette dimension socialisante de l'activité de loisir émerge ensuite dans les jardins partagés des projets d'aménagements (Ginko, Bottière-Chénaie). Dans ce cadre, le jardinage n'est pas une activité de culture domestique type jardin ouvrier mais un loisir, un moment de détente voire un prétexte à la rencontre et au partage entre individus aux conditions sociales diverses<sup>2</sup>.

### 3.3. La présence et le regard des autres : un contrôle social à dominante urbaine

Echelle de sociabilité	Type d'espaces publics associés	Type d'équipements associés
<b>Voisinage</b>	venelles zones de rencontre petits jardins squares	
<b>Quartier</b>		commerces de proximité maison de quartier groupe scolaire élémentaire
<b>Inter-quartiers</b>	parcs et jardins	centre commercial groupe scolaire secondaire équipements sportifs
<b>Agglomération</b>	grand parc d'agglomération	équipement culturel d'agglomération jardins partagés

Figure 30 : Les échelles territoriales de sociabilité représentées selon les espaces et équipements publics<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Cf. [ibid.] : « C'est un espace de rencontre entre tous les habitants du quartier, de différents âges et de différents milieux. Des gens vont venir, jeunes ou personnes âgées, dans ce lieu là pratiquer la même activité. C'est bien. Les gens vont arriver dans le quartier. Spontanément, ils auront envie d'aller dans la maison polyvalente. C'est là qu'ils vont rencontrer d'autres habitants, des habitants qui leur ressemblent pas forcément. C'est comme ça qu'on va faire se côtoyer les différentes générations, les gens de différents milieux sociaux. Ça c'est un outil par l'équipement public. »

<sup>2</sup> Cf. note 3 p. 172 ; et cf. [directeur, Direction Générale Développement Urbain, ville de Nantes, entretien NE, 2010] : « Les jardins partagés, pour nous, c'est aussi un moyen de créer du lien social, il y a comme je vous ai montré des tonnelles, des tables, les gens peuvent se retrouver autour de l'activité de jardinage, c'est vraiment un bon moyen de socialisation. »

<sup>3</sup> Source : [Réalisation personnelle, 2012]



### 3.3.1. Venelle, écoles, et maison polyvalente : un contrôle social de quartier

Tels qu'ils sont représentés par les acteurs des projets, les lieux de sociabilité sont associés à des échelles d'attractivité territoriale différentes (Cf. *supra* Figure 30). Autrement dit, le regard et la présence des autres renvoient différent selon le type de dispositif mobilisé dans l'aménagement. Ainsi, sur les venelles des projets (Ginko, Bottière-Chénaie), la sociabilité est non seulement imaginée entre voisins mais également sous le regard du voisinage, et c'est alors l'absence d'anonymat qui est visée et revendiquée par les concepteurs<sup>1</sup>. Le type de lien social qu'ils projettent se réfère à celui du village, où tout le monde se connaît, se salue et se déplace sous le regard d'une communauté territoriale restreinte.

Ensuite, une sociabilité spécifique au quartier apparaît sur des équipements qui en revendiquent l'échelle. Les écoles primaires, tout d'abord, font figure de lieux autour desquels se fabriquent des échanges sociaux entre habitants de la même circonscription sous le regard des autres familles. Puis enfin, la maison de quartier – également appelée maison polyvalente (Ginko) – se veut un lieu spécifiquement dédié aux nouveaux habitants<sup>2</sup>, à leur sociabilité et à la construction de leur identité collective.

### 3.3.2. Parcs, jardins et grands équipements publics : un contrôle social à tendance urbaine

Quant aux espaces publics emblématiques, c'est-à-dire les parcs et jardins, les hypothèses sur l'attractivité qu'ils sous-tendent visent explicitement à émanciper les modes de sociabilité de l'échelle territoriale propre au quartier. Autrement dit, la fabrication des espaces verts projettent non seulement la venue des nouveaux habitants mais surtout celle d'un public extérieur au quartier, notamment afin d'éviter les regroupements sur l'espace public<sup>3</sup> et favoriser ainsi un contrôle social moins identitaire du point de vue territorial. Ainsi, à Ginko, le Jardin-Promenade suppose à la fois la venue des nouveaux habitants du quartier mais également ceux du quartier moderne voisin appelé Les Aubiers. Pour la ville de Bordeaux et sa communauté urbaine, le dimensionnement du parc vise même à attirer l'ensemble de la population du nord de l'agglomération (notamment par sa proximité à la maison de la danse) et éviter ainsi les risques de conflits entre un ancien quartier moderne (Les Aubiers) et un nouveau quartier écologique (Ginko). En ce sens, le regard des autres escompté se veut dans ce cas

---

<sup>1</sup> Cf. [chargé de communication, SPLA NA, aménageur Bottière-Chénaie, entretien, 2010] : « Là, il y a aussi des venelles, donc ça fait un peu petit village, quoi ! C'est aussi moins anonyme que la ville ! » ; cf. [directeur, Direction Générale Développement Urbain, ville de Nantes, visite de site, 2010] : « L'idée aussi (...), c'est que les voisins se connaissent, par les venelles, par l'îlot sans voiture... l'objectif, c'est que les gamins jouent en toute sécurité dans les venelles, donc du coup les parents se retrouvent dans les venelles, ils font connaissance et ça crée du lien de voisinage. On n'est plus anonyme dans la ville. »

<sup>2</sup> Cf. [chef de projet, Bouygues Immobilier, aménageur de Ginko, entretien NE, 2010] : « On est toujours dans l'objectif où il faut préparer l'arrivée des habitants et leur donner les moyens de créer du lien social dès le début. 2000 personnes qui vont arriver en l'espace d'un an, ils ne se connaissent pas. Il faut qu'on leur prépare des lieux de rencontre, comme la maison polyvalente. (...) Donc c'est un espace de rencontre entre tous les habitants du quartier, de différents âges et de différents milieux. (...) Ça c'est un outil par l'équipement public. »

<sup>3</sup> Cf. [chef de projet, Bouygues Immobilier, aménageur de Ginko, entretien NE, 2010] : « La vie de quartier ne se fera pas en autarcie. Elle se fait avec l'apport de l'extérieur. Donc ça passe dans l'aménagement par un certain nombre d'espace public (jardin promenade) et d'équipement qui soient attractifs et qui incitent des gens d'autres quartiers voire d'autres communes à venir. » ; et cf. [architecte, Agence Devillers, architecte-urbaniste De Bonne, entretien, 2010] : « On veut que les gens de toute la ville de Grenoble viennent dans l'espace public et en fait le grand parc avec le jardin des vallons est là pour ça. La vie de quartier se fera pas en autarcie, d'autres gens vont venir, l'idée, c'est quand même de se sentir en ville. »

pacificateur des conflits entre collectifs, qu'ils soient territoriaux, sociaux ou ethniques. A Nantes, c'est une configuration sensiblement identique que l'on retrouve sur le grand parc des Goharts à Bottière-Chénaie. Les hypothèses d'attractivité que sous-tend sa présence au sein du nouveau quartier mettent en scène la venue d'usagers de l'ensemble du grand quartier, c'est-à-dire de Bottière, Bottière-Chénaie et de Doulon, autrement dit d'un bassin de 32 000 habitants. Il s'agit alors pour la ville de Nantes (dans le même registre qu'à Bordeaux) d'éviter une stricte confrontation des habitants du nouveau quartier avec ceux du quartier social voisin La Bottière.

Ensuite, la venue escomptée de publics extérieurs au nouveau quartier est renforcée par la présence stratégique de grands équipements au sein de l'aménagement. Leur rayon d'influence vise à attirer des populations exogènes au quartier et par la même d'éviter les modes d'appropriation communautaires sur les espaces publics environnants. En ce sens, les grands groupes scolaires (collège, lycée) contrairement aux écoles primaires impliquent une attractivité plus large que celle du quartier<sup>1</sup>. Puis les grands équipements socio-culturels sont pour la collectivité publique et son aménageur de puissants outils de régulation de la diversité sociale et territoriale sur l'espace public. Ainsi, la maison de la danse à Ginko, par son offre en loisirs culturels unique à l'échelle de la ville, renvoie l'image d'un équipement dédié à l'ensemble des habitants bordelais<sup>2</sup>. Son rayonnement vise à assurer dans le jardin-promenade adjacent la libre circulation et la sécurité de tous. Enfin, dans une démarche similaire, la médiathèque à Bottière-Chénaie est conçue pour rayonner sur tout le nord-est de la ville de Nantes, c'est-à-dire sur l'ensemble des habitants entre la Loire et l'Erdre<sup>3</sup>. Il s'agit alors d'assurer au parc des Goharts l'accès au plus grand nombre et par là même un contrôle social à dominante urbaine.

En ce sens, le regard des autres sur l'espace public diffère selon les dispositifs de l'aménagement mobilisés (Cf. *infra* Figure 30). De manière marginale (venelles, sorties d'écoles), c'est le regard du voisinage ou du quartier qui prime sur l'anonymat. Cependant, sur les parcs et jardins ainsi qu'à proximité des grands équipements publics, les espaces publics sont adressés à tous, c'est-à-dire au commun des urbains.

---

<sup>1</sup> Cf. [chef de projet, Bouygues Immobilier, aménageur de Ginko, entretien NE, 2010] : « L'école, elle est ouverte seulement dans le quartier, c'est une ZAC, l'école elle est à destination des enfants du quartier, mais le collège, l'espace multi-sport ou l'équipement culturel, ils ont une dimension communale afin d'éviter donc l'autarcie. »

<sup>2</sup> Cf. [ibid.] : « Une maison de la danse, il n'y en a pas d'autres à Bordeaux. C'est-à-dire qu'il y a des gens de Bordeaux qui voudront venir voir comment fonctionne une compagnie de danse donc ils viendront ici. Donc on imagine bien une journée art de la rue, et puis des manifestations de découverte de la danse. »

<sup>3</sup> Cf. [directeur, Direction Générale Développement Urbain, ville de Nantes, visite de site, 2010] : « Il y a un autre point dans les échanges, parce qu'il y a Bottière-Chénaie, mais il y a aussi ce qu'il y a autour ; Ce qui est important aussi, c'est que ce quartier devienne un centre urbain pour le grand quartier, qui fait 32000 habitants en gros. Et en particulier avec Bottière, qui est de l'habitat social. C'était une question assez compliquée : comment faire venir des gens de Bottière à Bottière-Chénaie et les gens de Bottière-Chénaie à Bottière pour qu'il y ait pas un ghetto de bobo. Donc la médiathèque justement elle est dédiée à l'ensemble des habitants entre la Loire et l'Erdre, le parc il est dédié aussi aux gens de Bottière, les jardins familiaux ils sont affectés à la fois aux gens de Bottière et aux gens de Bottière-Chénaie, etc. »



## Chapitre 4. Le mode d'habiter

### 1. Dispositifs techniques emblématiques et bifurcation des règles sociales structurantes

#### 1.1. Les règles de propreté

##### 1.1.1. La chasse aux poussières comme mode de nettoyage du sol de la maison

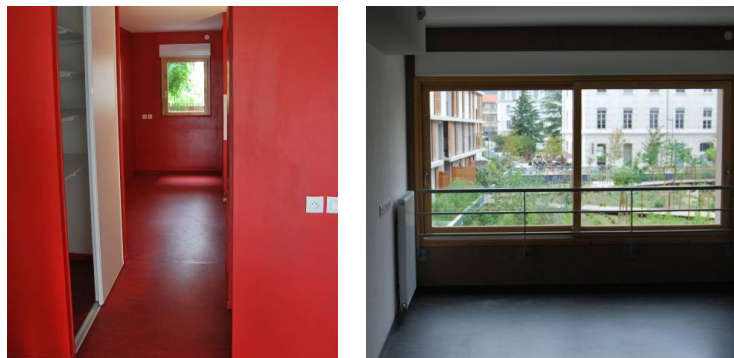


Photo 4 : Le sol écologique marmoléum du bâtiment Le Pallium, dans le couloir (à gauche) et dans le salon (à droite)<sup>1</sup>

Au sein du bâtiment Le Pallium du quartier De Bonne (Grenoble), toutes les pièces des logements sont équipées d'un revêtement écologique emblématique appelé marmoléum (Cf. *infra* Photo 4). Issu de la famille des sols de type linoléum, ce revêtement proche en apparence du lino PVC est fabriqué à partir d'huile de lin, de farine de bois, de jute, de résines, de calcaire et de pigments minéraux. Son argumentaire écologique se décline d'une part par les faibles émissions de composé organique volatil ou de produits toxiques prévues au cours de sa durée de vie et d'autre part par son caractère autonettoyant. Nous rappelons en effet que ses propriétés antibactériennes et antistatiques sont représentées comme des arguments écologiques, permettant conjointement des économies d'eau et de produits détergents lors du nettoyage par l'utilisateur. De plus, le caractère perméable des matériaux ainsi que leur forte sensibilité aux Ph élevés et à l'ammoniac exigent un mode d'entretien spécifique pour assurer leur pérennité dans le temps. En ce sens, l'entretien par l'habitant est tout d'abord attendu avec de faibles quantités d'eau sur l'ensemble de la surface du logement. Il escompte de l'utilisateur qu'il évite de mouiller le sol de manière prolongée, notamment à grande eau<sup>2</sup>. Puis c'est l'usage des produits détergents qui est également proscrit par le mode d'emploi, qu'il s'agisse de produits

<sup>1</sup> Source : [Prises photographiques personnelles, 2012]

<sup>2</sup> Cf. [chargé de secteur, Agence, OPAC38, entretien, 2011] : « C'est tout du matériau bio. Même le sol. C'est du marmoléum. (...) Le sol est d'origine végétal. C'est génial, il n'y a rien à faire. Et il ne faut pas le laver à grande eau, ça peut être mauvais. »

ménagers usuels<sup>1</sup> ou bien encore de javel. En effet, l'acidité ainsi que les agents chlorés de leurs composants sont néfastes pour la pérennité même du sol dans le temps. Le nettoyage est donc représenté uniquement dans un rapport avec la poussière. Dans cet imaginaire, il suffit de la chasser pour rendre le sol propre et présentable aux autres. En ce sens, la figure de l'habitant nettoie le sol de sa maison avec un balai, un aspirateur, des microfibrilles ou encore une pièce humide<sup>2</sup>.

### 1.1.2. La qualité sanitaire de l'air comme condition de propreté du logement

Tableau 37 : La projection d'une qualité sanitaire de l'air dans le logement<sup>3</sup>

Dispositifs techniques	Fonctionnement technique	Qualification associée à l'air	Pratiques sociales attendues chez l'utilisateur
Etanchéité à l'air du logement  Ventilation double-flux	L'air insufflé par la ventilation dans le logement est filtré, c'est-à-dire exempt de pollutions, poussières et pollens.	Propre, pur, neuf, sain, léger, sans odeurs, hygiénique	- Ne pas obstruer les bouches d'entrées et de sortie de la ventilation - Nettoyer régulièrement les entrées à l'eau savonneuse ou en passant au lave-vaisselle - Signaler les pannes à l'entreprise de maintenance - Garder les fenêtres au maximum fermées pour maintenir la qualité de l'air
Ventilation spécifique en cuisine	L'air à proximité de la cuisine est évacué par la bouche de ventilation.	Propre, pur, sans odeurs	- Utiliser l'interrupteur dans la cuisine pour éliminer les odeurs sales de cuisine - Changer les piles de la ventilation
Sol écologique marmoléum	Faible émanation de composants organiques volatiles et de particules fibreuses	Propre, sain	- Eviter le contact prolongé avec l'eau et les produits détergents. - Nettoyer avec l'aspirateur, le balai, une pièce humide, ou les microfibrilles pour chasser la poussière.
Peintures murales écologiques	Faible émanation de composants organiques volatiles et de particules fibreuses	Propre, sain	- Utiliser une peinture sans solvants HQE en cas de modification

Pour les concepteurs, la qualité sanitaire de l'air est fondatrice de la propreté du logement. Elle repose sur des caractéristiques physiquement mesurables, telles que la quantité de particules fines ou de composants organiques volatiles (COV). Son contrôle est assuré par deux types de dispositifs techniques emblématiques de l'habitat écologique : les matériaux sans fibres ni solvants puis les ventilations simple ou double-flux.

<sup>1</sup> Cf. [ibid.] : « Ça sert à rien de mettre un produit. Les gens ils achètent un produit et puis un produit pour enlever le produit, je veux dire c'est ridicule ; De toute façon, ils sont pas cons les marchands... c'est normal, pour que ce soit beau et brillant ils mettent bien un produit. Et comme le produit après ça encrasse, après, il faut acheter un autre produit. » ; et cf. [chef de projet, Service cohésion Sociale et Urbaine, OPAC38, entretien, 2010] : « Le concepteur, (...), a rappelé que c'était un sol type marmoléum qui demandait très peu de produits d'entretien donc pour lui, il disait que les gens en mettaient trop et que ça nécessitait très peu d'entretien. Les locataires disaient que ça se salissait facilement, et voilà donc on était vraiment dans cette posture de dire : faut vraiment mettre le minimum syndical de produit et ça se fait assez facilement. »

<sup>2</sup> Cf. [ibid.] : « C'est un sol écologique, donc au niveau propreté, c'est vraiment la simplicité, il suffit d'enlever la poussière qui s'accumule nécessairement, donc là nous on conseille une pièce humide, l'aspirateur, le balai, il y a les microfibrilles aussi. » ; et cf. [chargé de secteur, Agence, OPAC38, entretien, 2011] : « C'est ce que je dis aux locataires, un sol de maison comme ça, c'est pas la peine de vouloir le mouiller, le désinfecter, de mettre des produits, de le parfumer, etc. non, on enlève simplement la poussière, et c'est propre. C'est la simplicité. Et en plus, comme je vous disais, ça coûte moins cher. »

<sup>3</sup> Source : [Réalisation personnelle, 2012]

Ainsi, dans le cas du bâtiment Le Pallium, le sol écologique marmoléum tout comme les peintures murales à haute qualité environnementale « *Eco-label européen* » ne possèdent aucune colle et aucun matériaux fibreux. Leur composition permet aux acteurs d'assurer la qualité sanitaire de l'air et par là même celle du logement<sup>1</sup>. Il est en ce sens demandé aux locataires qui souhaitent modifier la couleur des murs d'acheter une peinture (ou une colle pour le papier peint) spécifiquement sans solvants et de surcroît comportant un label écologique (Eco-label européen, NF environnement).

Puis le contrôle de la qualité sanitaire de l'air s'effectue par l'intermédiaire de la ventilation double-flux dont les bouches d'extraction se situent dans les pièces d'eau (salle de bains, WC, cuisine) et celles de soufflage dans les chambres à coucher ainsi que le salon. Couplé à l'étanchéité à l'air du bâtiment, ce système technique vise à maintenir le logement dans un état de « *qualité sanitaire* » en maîtrisant avec précision le débit de renouvellement d'air ainsi que le nombre de particules fines qui le caractérise. Grâce au filtre de classe « *F7* »<sup>2</sup> situé au lieu de la prise d'air (sur le toit), les concepteurs projettent pour l'habitant un air exempt de particules fines telles que les pollens, les poussières, les acariens, les suies ou encore les polluants gazeux. Dans les représentations collectives, cette maîtrise des caractéristiques physiques de l'air – offerte par l'aéraulique du bâti couplé à la ventilation double-flux – est associée à sa propreté<sup>3</sup> et par là même à celle du logement dans son ensemble. Autrement dit, elle construit un imaginaire de propreté fondé sur des données sanitaires mesurables et quantifiables physiquement. Ensuite, lorsqu'elle est mise en scène dans la vie quotidienne, la participation de l'habitant est requise. Il s'agit pour lui de maintenir la propreté de l'air en entretenant les objets techniques qui la fabriquent. Ainsi, les concepteurs escomptent de l'habitant qu'il nettoie régulièrement à l'eau savonneuse chaque bouche de ventilation puis qu'il évite l'ouverture prolongée des fenêtres, c'est-à-dire dans le vocabulaire des bureaux d'études l'intrusion de courants aérauliques parasites.

Enfin, la ventilation « *haut débit* » située dans la cuisine renforce cet imaginaire de propreté du logement fondé sur l'air sanitaire. Son déclenchement par l'intermédiaire d'un interrupteur renouvelle l'air ambiant pour une durée de quinze minutes environ et prend la forme d'un rituel de purification. La figure de l'habitant l'utilise dès lors qu'elle prépare ses repas afin de chasser les mauvaises particules présentes dans l'air (graisses volatiles, odeurs de cuisson, etc.) et par la même nettoyer la pièce tout en conservant l'étanchéité du logement, autrement dit sans ouvrir les portes et fenêtres.

---

<sup>1</sup> Cf. [*fiches concours*, E. François, architecte Le Pallium, 2005] : « La qualité de l'air sera également assurée grâce à la limitation des COV (composants organiques volatiles) du fait de choix de matériaux aux qualités sanitaires avérées, absence de solvants, colle, etc. et à la limitation des particules liée à l'usage de matériaux fibreux dont l'usage sera proscrit à l'intérieur des logements » ; et cf. [*chargé de secteur*, Agence, OPAC38, entretien, 2011] : « Comme je vous disais, comme tout les matériaux sont bio, sans solvants et tout, l'air est sain et puis propre, quoi ! » ; cf. [*ibid.*] : « Le papier peint, peinture, c'est tout du BIO. C'est tout naturel. Il y avait un cahier des charges exigeant, pas de solvant dans les peintures, les colles sont spéciales. » ; et cf. [*concepteur d'opération*, OPAC38, entretien, 2010] : « L'idée dans ces logements, c'est d'assurer une bonne qualité de l'air, c'est-à-dire un air qui soit propre et sain pour l'habitant. Donc première chose, les matériaux, les peintures et sols sont sans solvants, sans colle, donc pas d'émanation volatile. »

<sup>2</sup> La classe F7 filtre les particules très fines : généralement jusqu'à 0,4µm selon les informations données par les fournisseurs.

<sup>3</sup> Cf. [*fiches concours*, E. François, architecte Le Pallium, 2005] : « La qualité de l'air intérieure des locaux a retenu toute notre attention au niveau de la conception, compte tenu de la médiocre qualité de l'air de Grenoble, elle sera obtenue grâce aux approches suivantes : renouvellement d'air optimum adapté pour chaque saison (préchauffé ou rafraîchit), et grâce à la filtration de l'air au niveau des prises d'air en terrasses là où il est le moins pollué. »

## 1.2. Les règles de chauffage

### 1.2.1. Le critère de la température ambiante et de la physiologie du corps

#### Extrait 29 : L'article R 131-20 du code de la construction et de l'habitation

Modifié par Décret n°2007-363 du 19 mars 2007 - art. 2 JORF 21 mars 2007

« Dans les locaux à usage d'habitation, d'enseignement, de bureaux ou recevant du public et dans tous autres locaux, à l'exception de ceux qui sont indiqués aux articles R. 131-22 et R. 131-23, les limites supérieures de température de chauffage sont, en dehors des périodes d'inoccupation définies à l'article R. 131-20, fixées en moyenne à 19° C :

- pour l'ensemble des pièces d'un logement ;

- pour l'ensemble des locaux affectés à un usage autre que l'habitation et compris dans un même bâtiment. »

Les consommations énergétiques de chauffage simulées sur le bâtiment Le Pallium sont basées sur des températures intérieures des logements en moyenne égale à 19°C<sup>1</sup> comme l'exige depuis mars 2007 l'article R 131-20 du code de la construction et de l'habitation (*Cf. supra* Extrait 28). Pour les concepteurs, cette hypothèse d'utilisation du thermostat par l'utilisateur est d'autant plus importante dans l'habitat écologique que la sensibilité relative du bâtiment aux variations de consommation est forte. En effet, la part d'énergie fixe correspondant à un degré supplémentaire prend une part proportionnellement plus importante lorsque l'objectif de consommation finale est plus faible. Sa part d'influence dans les objectifs de chauffage augmente d'autant plus que ces derniers sont ambitieux : c'est ce que les acteurs économiques appellent « *le poids du degré de plus* » dans le logement écologique<sup>2</sup>. Plus précisément, contrairement aux traditionnels bâtiments isolés par l'intérieur et à faible inertie – donc peu sensibles proportionnellement aux variations de température de chauffage –, l'habitat performant énergétiquement pose comme condition nécessaire une température intérieure moyenne de 19°C dans les logements pour atteindre les objectifs environnementaux ciblés. Ainsi, au regard des simulations initiales, une surchauffe d'un degré entraîne dans un bâtiment Basse Consommation (BBC) une surconsommation de 16%, c'est-à-dire par exemple qu'une température réglée à 24°C dans le logement par l'habitant va avoir un impact sur la consommation énergétique d'environ 70%. En ce sens, cette hypothèse comportementale chez l'utilisateur qui consiste à respecter la règle des 19°C dans le logement par l'intermédiaire de son thermostat est d'autant plus prégnante dans le mode d'habiter escompté que le logement est performant énergétiquement.

<sup>1</sup> *Cf. [chargé de mission, ALE de Grenoble, entretien, 2010] : « Si on veut atteindre les objectifs de consommation et les objectifs en matière environnementale, il faut essayer de se caler sur un certain niveau de consommation et ce niveau de consommation il peut être atteint si on joue les règles du jeu aussi de se chauffer à 19° ou 20° maxi. Et aujourd'hui, dans certains logements, on a vu 22,5°C, 23°C, ça arrive, donc c'est des choses qui font que les résultats ils ne seront pas là et ça c'est délicat, parce qu'il y a quelque chose de à la fois technique mais à la fois comportemental aussi. » ; et cf. [Directeur construction, OPAC38, entretien, 2009] : « En fait ces bâtiments sont performants quand ils sont à 19° car on décide que c'est la température de confort et qu'on a pas à avoir des températures de 24/25° dans les logements. »*

<sup>2</sup> *Cf. [chargé de mission, ALE de Grenoble, entretien, 2010] : « Un degré, c'est 10% sur la consommation voire plus. Si on passe de 19°C à 21°C, on se prend 30% ; pas loin, donc ça veut dire que les comportements sont super importants. » (Agence Locale de l'Energie, Chargé de mission) ; Cf. [Directeur, Enertech, BE De Bonne, conférence, 2011] : « Chaque fois [pour un degré de plus] vous avez des augmentations qui sont situées entre 12 et 15%. Les 7% dont vous entendez parler partout, c'est une valeur qui ne s'appliquait qu'aux bâtiments non isolés, des bâtiments des années 70. Pour ces bâtiments, effectivement, c'est pas grand-chose de plus, mais dans nos bâtiments c'est de 12 à 20% par degré supplémentaire (...). On part de la référence 19°C, un degré de plus, c'est le petit palier vert, ça fait 16% de consommation en plus. Deux degrés de plus, ça fait 33%, et vous voyez que quand vous arrivez à 3 ou 4 degrés de plus, vous dérapez complètement, vous allez pratiquement doubler votre consommation si la température s'écarte trop. Vous voyez à 24°C, ça fait 70% de surconsommation dans du BBC. (...) Donc je rappelle juste que c'est un texte de loi. Il est dans le code de la construction et de l'habitation, c'est l'article R 131-20 qui dit que c'est une température maximum 19°C. »*

Ensuite, cette règle de « *bonne température de confort thermique* » varie dans les représentations des acteurs selon l'état de santé, l'âge et parfois même le genre de l'habitant<sup>1</sup>. Dans cet imaginaire, avoir chaud ou froid est un rapport naturalisé par la température ambiante dont la sensibilité diffère selon les capacités physiologiques du corps. Ainsi, lorsque l'usager est jeune, en bonne santé, et de genre masculin, sa température de confort est représentée moindre que lorsqu'il est âgé, malade, alité, et de genre féminin. Puis dans la bonne température de chauffage diffère pour les concepteurs selon l'activité de l'habitant, c'est-à-dire selon la quantité d'énergie que produit son corps pendant l'effort. En ce sens, lorsque ce dernier est en mouvement dans le logement, la bonne température est imaginée plus faible que lorsqu'il est en inactivité, comme pour le cas des personnes à mobilité réduite (PMR) ou encore immobilisée. Puis elle varie ensuite la nuit lorsque l'habitant est représenté dans son sommeil. Dans ce contexte, elle baisse aux environs de 16°C/17°C, comme en témoignent par exemple le livret résident de l'OPAC38 ou encore la présentation de l'Agence Locale de l'Energie aux habitants à De Bonne (Cf. *supra* Extrait 30). Dans cet imaginaire, le confort thermique se construit dans le rapport entre la température isotrope de l'air ambiant et la production de chaleur de l'habitant qui varie selon les états physiologiques tels que l'activité, l'âge, le genre ou encore la santé.

**Extrait 30 : les hypothèses de chauffage selon la situation jour/nuit, extraits de la présentation de l'Agence Locale de l'Energie aux habitants (gauche) et du livret résident du Pallium (droite)<sup>2</sup>**

**Chauffage : Le poids d'1 °C de plus !!!**

Agence Locale de l'Energie

Logement fortement isolé,  
Confort à température raisonnée:

→ 19°C la journée  
Réduit de nuit à 17°C

Thermostat d'ambiance

Attention : chaque °C de plus,  
c'est 12 à 15 % de hausse des consommations  
par degré !!!

Vanne thermoélectrique

Agence locale de l'énergie de l'agglomération grenobloise, 4 rue Voltaire, Grenoble

**COMMENT FONCTIONNE LE CHAUFFAGE ?**

> Le chauffage doit être réglé pour une température de 19°C dans les pièces à vivre la journée : c'est la température conseillée pour un habitat sain. La température de 16°C est conseillée pour la nuit.

25°C !  
C'est beaucoup trop !!

Pour ton confort et consommer moins, 16°C la nuit te suffit

**+1°C = +7% de consommation de chauffage !**

<sup>1</sup> Cf. [chargé de mission, ALE de Grenoble, entretien, 2010] : « Quand tu as froid, c'est physiologique, et ça tout le monde n'est pas égaux. Les personnes âgées sont plus sensibles, les enfants en bas âges aussi. (...) Dans ces logements là, même à 19°C, il y a des gens qui peuvent avoir froid, il leur faut plus. Des gens qui travaillent à domicile ou des personnes alités ou même des femmes, elles sont plus sujettes au froid que les hommes ».

<sup>2</sup> Source : [ALE de Grenoble, OPAC38]



## 1.2.2. L'utilisation décroissante des foyers de chaleur

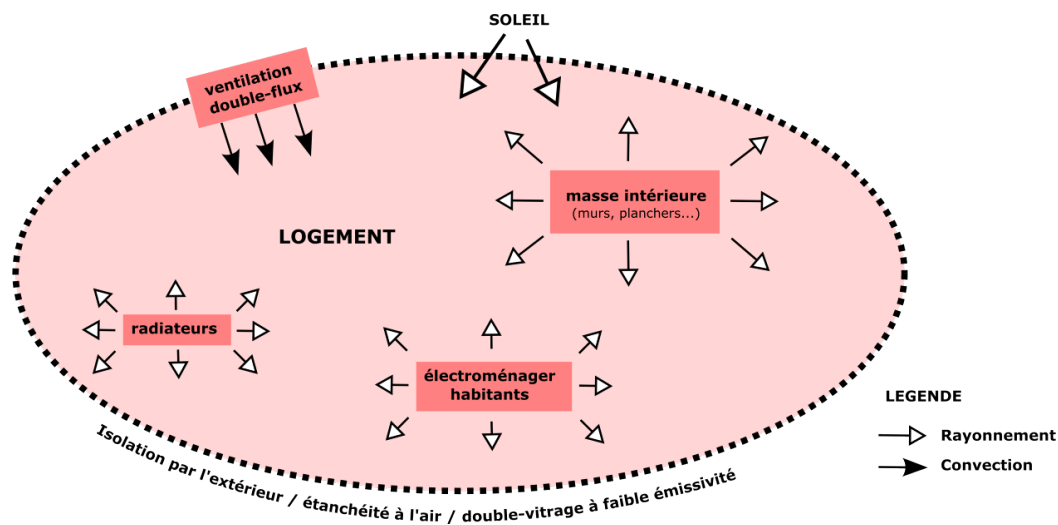


Figure 31 : Schéma de fonctionnement du système de chauffage (Le Pallium)<sup>1</sup>

Le système de chauffage du bâtiment Le Pallium repose sur trois catégories de dispositifs techniques emblématiques (Cf. *supra* Figure 31). La première concerne l'ensemble des matériaux du bâtiment dont la masse a sensiblement été augmentée, que ce soit les planchers, les murs ou les parois intermédiaires des logements. Puis la seconde réunit les objets qui renforcent les frontières thermiques du bâtiment tels que l'isolation par l'extérieur, les double-vitrages à faible émissivité et lame d'argon<sup>2</sup> ou encore l'étanchéité à l'air. Enfin, la ventilation double-flux préchauffe l'air renouvelé dans le logement au sein de l'échangeur à roue<sup>3</sup>. En ce sens, le mode de chauffage du bâtiment se fonde dans un premier temps sur une augmentation de son rayonnement intérieur par le biais d'une augmentation de sa masse. Puis, les déperditions thermiques vers l'extérieur sont réduites. Ainsi, la perte de chaleur par rayonnement est limitée par les vitres à faible émissivité, puis celle par conduction par l'isolation extérieure et enfin celle par convection par l'étanchéité à l'air renforcée par la lame d'argon présente à l'intérieur du double-vitrage. Autrement dit, tout apport de chaleur dans le logement, qu'il s'agisse du rayonnement solaire (tendance ultraviolets), de celui des habitants et des appareils électro-ménagers (tendance infrarouges) ou encore des mouvements de convection d'air chaud, augmente sensiblement sa température selon l'« *effet thermos* »<sup>4</sup> tel qu'il est nommé habituellement par les bureaux d'études et concepteurs des projets.

Dans ce mode de fonctionnement technique, le chauffage se fonde alors non pas sur la convection rapide d'air chaud (type radiateurs à convection) ou encore sur le rayonnement de petites masses à haute température (type radiateur à bain d'huile ou en fonte) mais plutôt sur celui de l'ensemble de la masse du logement à température moyenne (tendance infrarouges) couplé au renouvellement d'air par la ventilation double-flux. Autrement dit, l'utilisation des radiateurs telle qu'elle est représentée dans

<sup>1</sup> Source : [Réalisation personnelle, 2012]

<sup>2</sup> Les vitrages à faible émissivité permettent de réfléchir le rayonnement infra-rouges en grande longueur d'ondes (c'est-à-dire celui des objets usuels du logement) et la présence d'un gaz rare (comme l'argon) au lieu de l'air entre les vitres réduit ensuite la perte de chaleur produite au niveau de la fenêtres par conduction et mouvements de convection.

<sup>3</sup> Pour le fonctionnement de la ventilation double-flux : cf. *supra* partie méthodologique §2.1.1.

<sup>4</sup> Cf. [Directeur, Enertech, BE De Bonne, conférence, 2011] : « On a fait des thermos, et dans ces thermos, tout apport d'énergie qui arrive à pénétrer, que ce soit les personnes, l'électricité, et le rayon solaire, n'arrive plus à ressortir. Et dans cette thermos, le même KWH qui à l'époque amenait 0,3°C là il peut amener 2, 3, 4 ou 5°C » (Enertech, Directeur)

la vie quotidienne des habitants est particulièrement réduite<sup>1</sup>, excepté lors des périodes de grands froids l'hiver. L'utilisateur doit donc s'habituer à sentir ses radiateurs tièdes la majorité du temps voire froids en raison du rôle mineur qu'ils jouent dans la chauffe du logement. En ce sens, la perception de la chaleur telle qu'elle est imaginée par les concepteurs est dissociée de tout mode d'identification concret d'une source de chaleur, c'est-à-dire à la notion même de « foyer » au sens étymologique du latin *focus* (feu). Dans ce mode de représentation, avoir chaud ne mobilise donc pas pour l'habitant des « objets-foyers » particuliers tels que les poêles, radiateurs ou encore cheminées. C'est plutôt un état de sensation abstrait déterminé par la température homogène de l'air ambiant. Par conséquent, la manière d'avoir chaud reste inchangée quel que soit l'espace ou la pièce concernée du logement : elle se construit dans un rapport direct et isotrope à l'air ambiant, c'est-à-dire sur un mode de perception détaché de tout foyer de chaleur.

### 1.3. Les règles d'exposition de l'habitat ajustées sur les cycles du soleil

Tableau 38 : Les rites d'ouverture du logement escomptés selon les cycles du soleil<sup>2</sup>

	jour	nuît
<b>hiver</b>	- Laisser ses fenêtres fermées (ouverture inférieure à 5/15minutes)	- Fermer ses fenêtres
	- Ouvrir ses rideaux	- Fermer ses rideaux
	- Ouvrir ses volets	- Fermer ses volets
<b>été</b>	- Fermer ses fenêtres	
	- Fermer ses volets en cas d'absence	- Ouvrir ses fenêtres

Le système technique de chauffage des bâtiments performants énergétiquement consiste donc à stocker la chaleur du soleil dans la masse du logement l'hiver et la fraîcheur nocturne l'été. Puis, par l'intermédiaire de la ventilation double-flux et de l'étanchéité à l'air, il s'agit ensuite de réchauffer les particules d'air entrant lorsque la température intérieure est supérieure à la température extérieure et de les refroidir dans le cas contraire. Dans ce mode de fonctionnement, l'ouverture du logement vers l'extérieur – c'est-à-dire là où se joue le rapport à la rue pour l'habitant – est donc déterminante. Elle conditionne les projections des acteurs ainsi que l'ensemble des résultats énergétiques qu'ils simulent en phase conception.

Ainsi, en hiver, le système de chauffage suppose tout d'abord d'éviter toute venue prolongée d'air froid dans le logement afin non seulement d'éviter le refroidissement de la masse des murs et planchers, mais également le parasitage du cycle de renouvellement d'air maîtrisé par la ventilation double-flux. En ce sens l'ouverture des fenêtres l'hiver voire parfois en demi-saison est représentée selon la règle de 5 à 15 minutes par jour tout au plus<sup>3</sup>. Cette durée est calculée selon un optimum entre

<sup>1</sup> Cf. [Directeur, Enertech, BE De Bonne, conférence, 2011] : « On augmente la masse donc le rayonnement naturel du bâtiment, on injecte de l'air préchauffé et on fait un thermos, donc ce qu'il passe en fait pour l'habitant, c'est que son radiateur, il s'en sert que pour les périodes de grand froid, c'est-à-dire que très occasionnellement. La majorité du temps, ils sont froids. Mais c'est ce qu'on recherche, une grande masse qui chauffe lentement plutôt qu'une petite masse qui rayonne, quoi. »

<sup>2</sup> Source : [Réalisation personnelle, 2012]

<sup>3</sup> Cf. [chargé de mission, ALE de Grenoble, entretien, 2010] : « Pour renouveler l'air d'une pièce, il y a besoin de 5 minutes l'hiver lorsqu'il fait froid. Sinon, après, on enlève la chaleur stockée dans les murs surtout que à De Bonne, on a des murs pleins à l'intérieurs, donc on a l'inertie des murs qui sont dedans. Donc toute la chaleur ou la fraîcheur l'été qui se stocke dedans ça fait vraiment une réserve pour toute la journée. Donc si le matin on ouvre, ou même si on laisse entre-ouvert la

le temps nécessaire au renouvellement d'air d'un côté et celui nécessaire au refroidissement de la masse de l'autre. Elle permet donc dans une pièce de sortir un maximum d'air ambiant tout en amenuisant au minimum le rayonnement infrarouge des murs et planchers.

Ensuite, pour que le système de chauffage fonctionne l'hiver, il est également nécessaire que l'habitant ajuste l'ouverture des occultants visuels du logement (volets, rideaux) sur les cycles journaliers du soleil. Il est à ce titre attendu que l'utilisateur ouvre ses volets et rideaux la journée dans les pièces les plus ensoleillées afin de chauffer la masse des murs et planchers par le rayonnement solaire extérieur et *a contrario* qu'il les ferme entièrement la nuit afin d'éviter toute déperdition thermique (Cf. *supra* Tableau 38 et *infra* Extrait 31).

**Extrait 31 : Les règles d'ouverture des rideaux et volets l'été, extraits du livret de résident (à gauche) et de la présentation de l'ALE (à droite)<sup>1</sup>**



Puis les modes d'ouverture du logement vers l'extérieur par l'habitant sont également déterminants en période estivale afin d'éviter les risques de surchauffe liés à la construction du bâti en forme de « *thermos* ». En effet, dans le cadre du comportement thermique du bâtiment, le refroidissement du logement est d'autant plus difficile que son isolation est importante. Une bonne utilisation des fenêtres ainsi que des volets par l'habitant est donc vitale pour atteindre les objectifs de surchauffe en période estivale chiffrés habituellement par les bureaux d'études à 40 heures maximum au dessus de 28°C. En ce sens, l'utilisateur doit tout d'abord garder l'ensemble des fenêtres de son logement fermées la journée et ouvertes la nuit afin de favoriser la ventilation naturelle, c'est-à-dire le stockage de la fraîcheur dans les murs et planchers du logement. Dans le cas du bâtiment Le Pallium, cette attente sur les comportements nocturnes est d'autant plus présente que la morphologie traversante des logements est argumentée en ce sens. Enfin, l'habitant est imaginé en train de fermer ses volets la journée, généralement lors d'une absence prolongée, et de les ouvrir en grand la nuit pour assurer le refroidissement du logement<sup>2</sup>.

fenêtre toute la journée, c'est très mauvais, faut pas faire ça, on déstocke la chaleur des murs. Donc on peut aérer, mais 5 minutes. Donc on va enlever de l'air chaud et mettre de l'air froid mais les murs seront encore chauds donc l'air à réchauffer sera moindre, ce sera une moindre perte. »

<sup>1</sup> Source : [OPAC38 ; ALE de Grenoble]

<sup>2</sup> Cf. [agitateur environnement, Direction Développement Durable et Europe, OPAC38, entretien, 2010] : « J'ai des volets, pourquoi ? Pour éviter que en été, le soleil tape sur la vitre. Qu'est-ce que je fais ? Je pense à les baisser en été »

## 2. Dispositifs techniques ordinaires et nouveaux modes d'emplois

Le nouveau mode d'habiter tel qu'il est représenté dans la fabrication ne se construit pas seulement à partir des hypothèses que les acteurs posent sur l'utilisation des nouveaux dispositifs écologiques emblématiques, mais également à partir des nouvelles prescriptions d'utilisation qu'ils adressent explicitement aux usagers sur des dispositifs ordinaires, c'est-à-dire sur des objets appartenant à la familiarité du monde de l'habitat.

### 2.1. Modalités d'achat

Tableau 39 : Exemples de règles d'achats associés aux objets ordinaires<sup>1</sup>

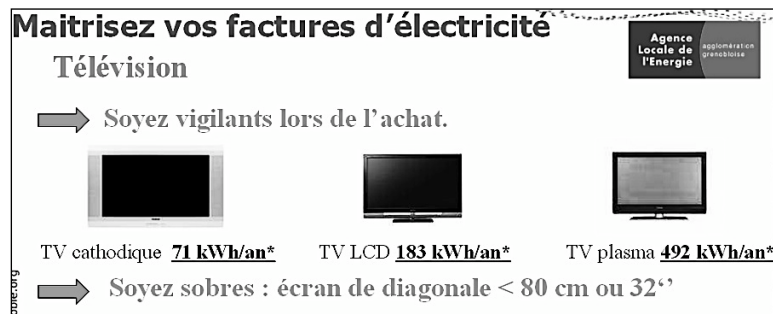
Objets ordinaires	Règles d'achats représentées
peinture	choisir une peinture avec un écolabel européen ou français : « <i>Eco-label européen</i> » / « <i>NF environnement</i> »
tapisserie	choisir une colle à base de latex naturel
ampoules	choisir des lampes basse consommation pour les pièces de vie (de 12 à 24W)
ordinateur	choisir un ordinateur portable plutôt qu'un fixe choisir les appareils comportant la marque « <i>Energy star</i> »
télévision	choisir un écran inférieur à 80cm
lave-linge, lave-vaisselle, réfrigérateur, congélateur	choisir un appareil de « <i>classe A</i> »

Concernant l'achat d'objets ordinaires du logement, une première catégorie de règles mobilise tout d'abord les différents labels écologiques certifiant par la norme un impact réduit sur l'environnement. Elle se décline sur différents types d'équipements, tels que la peinture, le lave-linge, le lave-vaisselle, le réfrigérateur ou encore l'ordinateur. A ce titre, il est par exemple demandé aux locataires lors de leurs travaux intérieurs de choisir une colle faite à base de latex naturel (pour le papier peint notamment) ou encore une peinture comprenant un label écologique, qu'il s'agisse de la norme européenne (« *Eco-label européen* » institué par le Règlement (CEE) n° 880/92 du Conseil du 23 mars 1992) ou française (« *NF environnement* » délivré par l'Agence française de normalisation AFNOR). De même, il est conseillé aux habitants de choisir un ordinateur portant le label européen « *Energy star* ». Enfin les guides pédagogiques demandent aux usagers de privilégier l'achat d'équipements électro-ménagers comprenant une étiquette énergie européenne de « *classe A* ».

Puis une deuxième catégorie réunit les règles d'achat qui supposent un choix technologique particulier peu consommateur en énergie au sein d'une même gamme de produit. Par exemple, le choix des ampoules est supposé s'orienter vers la technologie fluo-compacte (également appelée basse consommation) de 12 à 24W dans les pièces de vie du logement, autrement dit le séjour, la cuisine et les chambres. De même, l'ordinateur est plutôt imaginé dans une technologie portable afin de limiter les consommations induites par la technologie fixe. Quant à la télévision, elle doit être cathodique ou LCD plutôt que plasma et sa diagonale ne doit pas dépasser 80 cm (*Cf. infra* Extrait 32).

<sup>1</sup> Source : [Réalisation personnelle, 2012]

**Extrait 32 : Les recommandations de l’ALE de Grenoble aux nouveaux habitants (De Bonne)<sup>1</sup>**



**2.2. Modalités d'utilisation**

**2.2.1. Les règles d'usage du monde intime : la salle de bain, le corps, les vêtements**

**Tableau 40 : Dispositifs ordinaires du monde intime et nouveaux modes d'emplois<sup>2</sup>**

Dispositifs ordinaires du monde intime	Modes d'emplois	
Corps	baignoire	prendre des douches rapides plutôt que des bains
	gel douche / savon	préférer le savon au gel douche
	lavabo / brosse à dents	éviter de laisser couler l'eau pendant le brossage de dents
	lavabo / matériel de rasage	éviter de laisser couler l'eau pendant le rasage
	sèche-cheveux	utiliser modérément le sèche-cheveux
Vêtements		laver les vêtements à basse température (30/40°C)
		sécher les vêtements à l'air libre
		mettre un pull chez soi l'hiver

Une première catégorie de dispositifs ordinaires sur lesquels les acteurs projettent un nouveau mode d'utilisation appartient au monde intime du corps et renvoie à des activités comme la la toilette, le lavage des vêtements ou encore l'habillement.

Ainsi, lors de sa toilette, l'habitant est tout d'abord représenté en train de prendre une douche plutôt qu'un bain afin d'économiser l'eau selon le slogan : « un bain équivaut à quatre douches » (Cf. infra Extrait 33). La douche telle qu'elle est imaginée se veut rapide et fonctionnelle. Il est conseillé de couper l'eau lors du lavage. De même, il est attendu de l'habitant qu'il ne laisse pas filer l'eau lorsqu'il se brosse les dents.

Puis dans le rapport intime au corps, les guides pédagogiques adressés aux habitants projettent un certain mode de lavage et de séchage des vêtements. La machine à laver doit en ce sens être réglée sur des basses températures (30 à 40°C) pour économiser l'électricité et les cycles courts doivent être préférés aux cycles longs afin de limiter les consommations d'eau (Cf. infra Extrait 33). De même, il est attendu des habitants qu'ils évitent les lavages successifs afin de faire tourner leur machine à laver à pleine charge. Quant au séchage, il est représenté à l'air libre dans l'objectif d'éviter au maximum l'utilisation du sèche-linge que les modes d'emplois écologiques jugent nuisible énergétiquement.


<sup>1</sup> Source : [ALE de Grenoble, le 17/09/2009]

<sup>2</sup> Source : [Réalisation personnelle, 2012]

Enfin, l'habitant doit adapter sa tenue vestimentaire à la température du logement normalisée à 19°C. Dans ces conditions, l'usager est imaginé mettre un gros pull l'hiver plutôt que d'augmenter la température du thermostat ou d'installer un radiateur d'appoint. L'usage des vêtements en laine est suggéré de manière à conserver la chaleur du corps.

### Extrait 33 : Les prescriptions dans le livret résident (Le Pallium) : la toilette et la lessive

**ÉCONOMISER L'EAU À LA SALLE DE BAINS**



Savez-vous qu'un bain équivaut à 4 douches ?

Ca fait de belles économies et en plus ça réveille.

> Je pense aussi à fermer le robinet pendant que je me lave les dents.

> Mon appartement comporte des robinets de 4 à 6 litres/minute.

**Remplacer le bain par la douche pendant 100 jours = économie de 60€**

SYSTÈME CONCERNÉ	ACTION(S) DU LOCATAIRE	IMPACT ENVIRONNEMENTAL ET SANITAIRE
<b>LAVE-LINGE ET LAVE-VAISSELLE</b>	> Pour le lave-linge, une température de 30 à 40°C est souvent suffisante.	> En lavant à 40°C, vous consommez 3 fois moins d'électricité qu'en lavant à 90°C.
	> Une arrivée d'eau chaude est prévue pour le lave-vaisselle.	> Utiliser l'arrivée d'eau chaude permet d'économiser l'électricité nécessaire pour chauffer l'eau.
	> Je fais tourner les machines à pleine charge.	> Éviter des lavages successifs et répétés permet des économies.

## 2.2.2. Le cas des règles d'utilisation de la cuisine

Tableau 41 : Dispositifs ordinaires de la cuisine et nouveaux modes d'emplois

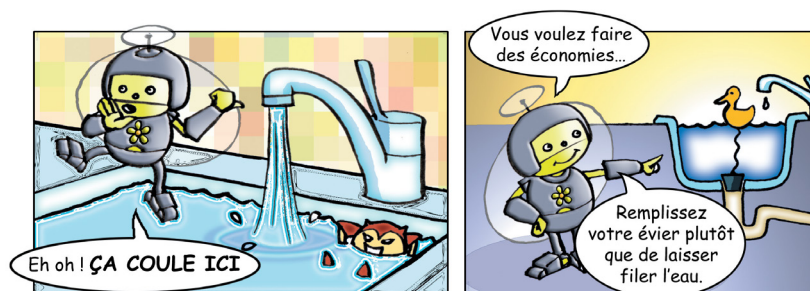
Dispositifs ordinaires de la cuisine	Modes d'emplois	Argumentaire écologique
thermostat	chauffer modérément la cuisine	économies d'électricité sur le réfrigérateur
évier / robinet	remplir l'évier plutôt que de laisser filer l'eau (vaisselle) boire l'eau du robinet	économies d'eau et de déchets économies de déchets (eau empaquetée)
réfrigérateur	fixer la température entre 4°C Et 7°C ne pas ouvrir la porte plus de quelques secondes	économies d'électricité sur le réfrigérateur économies d'électricité sur le réfrigérateur
appareils de cuisson	mettre un couvercle sur les casseroles pendant la cuisson	économies d'énergie (gaz, électricité)
plats	laisser refroidir les plats avant de les mettre au réfrigérateur Couvrez les plats cuisinés avant de les mettre au réfrigérateur anticiper le choix des repas pour décongeler au réfrigérateur plutôt qu'au micro-ondes.	économies d'électricité économies d'électricité sur le réfrigérateur économies d'électricité (réfrigérateur et micro-ondes)

Le cas de la cuisine illustre bien la manière dont les nouveaux modes d'emplois escomptent une utilisation spécifique des dispositifs ordinaires de l'habitat (Cf. *supra* Tableau 41).

Ainsi, lors de la préparation des repas, la figure de l'habitant anticipe l'utilisation des plats congelés de plusieurs heures afin de décongeler les aliments au réfrigérateur plutôt qu'au micro-onde et économiser ainsi de l'énergie électrique. Puis lorsqu'elle cuisine, elle est attentive à mettre un couvercle sur les casseroles pour éviter les pertes de chaleur à la cuisson. Ensuite, après avoir cuisiné, elle laisse

refroidir les aliments suffisamment longtemps avant de les introduire dans le réfrigérateur puis les recouvrent toujours d'un film ou d'un couvercle pour éviter le dépôt de givre responsable des surconsommations d'électricité. Elle modère en ce sens à 5°C la consigne fixée au thermostat du réfrigérateur. Enfin, lorsqu'elle fait la vaisselle après le repas, elle remplit son évier et évite de laisser l'eau couler (Cf. *infra* Extrait 34) afin d'économiser l'eau.

**Extrait 34 : Le lavage de la vaisselle dans la bande dessinée éducative du bâtiment Le Pallium**



« Moi ce que je leur dit c'est que pour faire la vaisselle, c'est pas la peine de laisser couler l'eau, on remplit simplement l'évier. Et seulement ensuite, pour rincer, on utilise l'eau courante. »

[chargé de secteur, Agence, OPAC38, entretien NE, 2010]

## Conclusion de la deuxième partie.

### Le logement écologique : une figure de l'habitant privatisée

La figure de l'habitant que nous avons décrite (Chapitre 4) traduit la manière dont les innovations techniques écologiques s'immiscent dans le logement et par là même projettent son utilisation. Elle montre ainsi les pratiques qui appartiennent au domaine privé voire intime et dont la mise en place effective garantit le fonctionnement des cycles techniques (*Cf. supra* conclusion Part1) de l'habitat écologique. A ce titre, elle implique une *privatisation* de ce que H. Arendt a défini historiquement dans son ouvrage sur la *Condition de l'homme moderne* comme l'*espace privé*, c'est-à-dire le lieu à la fois privé mais également protégé de l'intrusion mondaine et publique<sup>1</sup>. Autrement dit, à mesure que se dessine la figure de l'habitant dans son logement se construit sa propre *privatisation*, c'est-à-dire la dissolution progressive des frontières techniques et spatiales qui lui assurent une vie privée et protégée de la société publique. Par conséquent, l'habitant des écoquartiers tel qu'il est imaginé n'est pas en situation d'édifier ou d'aménager son espace privé, mais d'utiliser un logement selon les modes d'emplois écrits par les experts éducatifs. Dans l'ontologie de M. Heidegger, cette privation de l'acte de bâtir est alors associée à celle de l'acte d'habiter. Plus précisément, l'analyse que fait cet auteur des racines étymologiques occidentales du verbe *être* le conduit à défendre l'idée que *bâtir*, *habiter*, et *penser* sont les manifestations fondamentales et indissociables de l'*être* humain. Dans ce cadre, *bâtir* n'est pas une dimension marginale ou accessoire de l'*être*, mais sa réalisation manifeste *dans le monde* – appelée *être-au-monde* – qui signifie *habiter* : « *bâtir est dans son être, faire habiter. Réaliser l'être du bâtir, c'est édifier des lieux par l'assemblage de leurs espaces. C'est seulement lorsque nous pouvons habiter que nous pouvons bâtir* »<sup>2</sup> / « *Bâtir (...) n'est pas seulement un moyen d'habitation,*

---

<sup>1</sup> A l'origine, l'*espace privé* est une notion spécifiquement occidentale qui apparaît dans les sociétés grecques et romaines de l'antiquité. Comme l'indique H. Arendt, il s'identifie alors au domaine familial dont les règles de fonctionnement s'encastrent dans l'autorité du maître de maison et dont les activités sociales renvoient exclusivement au monde de la nécessité : « Le trait distinctif du domaine familial (chez les grecs) était que les humains y vivaient ensemble à cause des nécessités et des besoins qui les y poussaient. Ils obéissaient ainsi à une force qui était la vie elle-même (les pénates, les dieux du foyer étant, selon Plutarque, « les dieux qui nous font vivre et nourrissent notre corps ») qui, pour subsister dans l'individu et dans l'espèce, exige la compagnie. La subsistance individuelle était la tâche de l'homme, la perpétuation de l'espèce celle de la femme, voilà qui était évident ; et ces deux fonctions naturelles, travail masculin des nourritures à produire, travail féminin de la procréation, étaient soumises aux mêmes contraintes vitales. La communauté naturelle du foyer, naissait, par conséquent, de la nécessité, et la nécessité en régissait toutes les activités. » [Arendt, e1993 : 67]. Dans l'imaginaire grec, l'espace familial est qualifié de *privé* en raison de la stricte opposition qu'il cultive avec le domaine public. Autrement dit, c'est parce que le domaine familial est privé de toutes les activités ainsi que de toutes les relations réservées au domaine public (la politique, la liberté, la relation d'égalité) que les grecs en soulignent le caractère *privatif*. A ce titre, ceux qui n'ont d'autre vie que privée – c'est-à-dire les femmes, les esclaves, les étrangers – sont des êtres strictement soumis à la nécessité et aux règles sociales du père de famille. Par conséquent, dans le monde gréco-romain, l'espace privé est strictement séparé de l'espace public. Qu'il s'agisse de la *polis* ou de la *res publica*, le monde public ne se mêle en aucun cas des affaires privées et vénère à ce titre les frontières de son espace. Ainsi, *Zeus Herkeios* est chez les grecs le protecteur des bornes (les *horoi*) qui marquent les limites de chaque propriété tandis que c'est *Terminus* chez les romains qui sépare l'*agrum publicum* a *privatio*.

<sup>2</sup> *Cf.* [Heidegger, 1958 : 70]



*une voie qui y conduit, bâtir est déjà, de lui-même, habiter »<sup>1</sup>. Puis dans la même tradition philosophique critique à l'égard du progrès technique industriel, I. Illich mobilise également ce lien entre bâtir et habiter pour opposer la figure du *logé* à celle de *l'habitant*. Dans cette représentation, le *logé* est alors celui qui, dépossédé de l'acte de bâtir, est réduit à utiliser le logement que fabrique pour lui la société industrielle : « *Le logé vit dans un monde qui a été fabriqué. Il n'est pas plus libre de se frayer un chemin sur l'autoroute que de percer des trous dans ses murs. Il traverse l'existence sans y inscrire de traces. Les marques qu'il dépose sont considérées comme des accrocs –des signes d'usure. (...) Le logement assigne aux gens des casiers de résidence. Il est planifié, construit et équipé pour eux.* »<sup>2</sup>. En revanche, *l'habitant* est a contrario nécessairement un constructeur vernaculaire. Autrement dit, pour cet auteur, c'est seulement lorsque l'homme bâtit son espace selon le parler et l'expérience vernaculaire qui lui est propre que l'homme habite le monde, c'est-à-dire y demeure en tant qu'*habitant* : « *Chaque architecture vernaculaire est aussi unique que le parler vernaculaire. (...) Chaque être devient un parleur vernaculaire et un constructeur vernaculaire en grandissant, en passant d'une initiation à l'autre par un cheminement qui en fait un habitant masculin ou féminin. Par conséquent l'espace cartésien, tridimensionnel, homogène, dans lequel bâtit l'architecte, et l'espace vernaculaire que l'art d'habiter fait naître, constituent des classes différentes d'espace. Les architectes ne peuvent rien faire d'autre que construire. Les habitants vernaculaires engendrent les axiomes des espaces dans lesquels ils font leur demeure.* »<sup>3</sup>.*

Dans les écoquartiers, cette privatisation de l'espace privé spécifiquement écologique se réalise essentiellement par l'intermédiaire de nouveaux systèmes techniques de chauffage et de purification du logement qui comprend notamment l'isolation par l'extérieur, l'étanchéité à l'air, les double vitrages à lame d'argon et la ventilation double-flux. Ainsi, la représentation de l'habitant ne forme pas un projet social « *cohérent* » mais prolonge plutôt – à l'image des ingénieurs environnementaux dominants à la conception – des principes hygiénistes hérités du XIXe siècle (Cf. *infra* Tableau 42) tels que la rupture entre l'architecture et le feu dans le domaine du chauffage ou le mythe de l'air sain concernant la propreté. Nous expliquons à présent ces deux tendances et en soulignons la contingence historique.

**Tableau 42 : types de préceptes hygiénistes renforcés dans les logements écologiques<sup>4</sup>**

Chauffage	- contrôle de la température intérieure - définition d'une température maximum saine, perception négative de la chaleur - homogénéisation de l'espace thermique
Propreté	- chasse aux poussières et particules physiques - maîtrise de la propreté par la maîtrise de la qualité sanitaire de l'air

Tout d'abord, le fonctionnement du système de chauffage des bâtiments écologiques suppose une homogénéisation croissante de l'espace thermique ainsi qu'une réduction notable de l'utilisation des foyers de chaleur dans les logements. Cette bifurcation du mode de chauffage nous semble prolonger historiquement la rupture entre l'architecture et le feu amorcée par les ingénieurs du mouvement hygiéniste au XIXe siècle. En effet, avant la fin du XVIIIe siècle, l'ensemble des foyers urbains comme ruraux possède un feu dont l'usage est à la fois le chauffage du logis, la cuisson des aliments

<sup>1</sup> Cf. [*ibid.* : 171]

<sup>2</sup> Cf. [Illich, 2005 : 757-758]

<sup>3</sup> Cf. [*ibid.* : 756-757]

<sup>4</sup> Source : [Réalisation personnelle, 2012]

et le séchage des habits<sup>1</sup>. L'idée d'un espace thermique isotrope et d'une température homogène n'apparaît que chez les jardiniers de la Renaissance avec l'introduction des nouvelles structures de serres qui chassent le feu en sous-sol et transmettent aux plantations une chaleur uniformément répartie sur des conduites d'eau chaude [Fernandez-Galiano, 2005 : 5]. Sur le plan théorique, c'est le philosophe utilitariste J. Bentham qui marque le transfert de cet espace thermique auparavant réservé aux plantations vers le monde humain. Son modèle architectural disciplinaire du *Panoptique*<sup>2</sup> (1787) imagine une chaleur artificielle raisonnable et homogène afin de préserver à la fois la santé mais aussi l'âme des détenus. Ainsi, dans les premières réalisations qui suivent ce modèle thermique, telles que les prisons de Pentonville (1814) ou de Mazas à Paris (1845), le système centralisé de chauffage se couple à un renforcement de l'isolation des murs ainsi que des fenêtres et favorise à ce titre la discipline par la coupure sonore induite avec l'extérieur [*ibid.*]. Plus généralement, jusqu'à la moitié du XIXe siècle, la mise en place des systèmes de chauffage et de ventilation centralisée est réservée aux bâtiments publics tels que les hôpitaux, les écoles ou encore les chambres parlementaires. Selon Luis Fernandez-Galiano [2005], ce sont les ingénieurs du mouvement hygiéniste qui généralisent alors la rupture entre l'architecture et le feu en intégrant progressivement dans les logements l'idée d'un contrôle de la température intérieure par les systèmes de chauffage et de ventilation centralisés : « *Le processus de rationalisation et d'homogénéisation de l'espace thermique et la dévalorisation symbolique du feu qui s'en suit, lequel d'abord enfermé dans des poêles puis exilé dans les caves à l'intérieur des chaufferies, se développe de façon accélérée pendant la seconde moitié du XIXe siècle. Les édifices se couvrent de grilles et de prises d'air, s'encombrent de tuyaux et, s'il reste une cheminée, il est certain qu'elle ne sera plus utilisée.* » [Fernandez-Galiano, 2005 : 7]. A la fin du XIXe siècle, la température de confort dans les logements populaires est fixée par les ingénieurs à 12°C. Elle doit assurer aux habitants à la fois une vie saine, en bonne santé, mais également à l'abri de la paresse ou de la nonchalance [Corbin, 1986]. Autrement dit, la chaleur à cette époque renvoie non seulement l'image d'un vecteur puissant de maladies mais également de dépravation morale.

Enfin, l'idée d'une propreté du logement fondée sur la qualité sanitaire de l'air avec le développement dans les bâtiments écologiques de matériaux sains (sans fibres ou COV) et le renforcement de la maîtrise de la circulation d'air (ventilation double-flux, étanchéité) nous paraît également s'inscrire dans la prolongation des thèses hygiénistes du XIXe siècle marquées par l'avènement de la médecine moderne et ses découvertes des micro-organismes pathogènes (muscardine en 1835, choléra en 1854). Dans la représentation des médecins, l'air devient la principale source de contamination des maladies et la poussière est érigée en symbole du nid à microbes. Les ingénieurs convertis à l'hygiénisme soutiennent activement la généralisation des systèmes techniques de ventilation centralisée lors des nouvelles constructions et introduisent la nécessité de contrôler la qualité sanitaire de l'air dans l'habitat. Puis l'architecture tente également de repousser la poussière des logements et d'en faciliter le nettoyage par les habitants. Des ingénieurs-architectes comme Emile Trélat préconisent ainsi dès la moitié du XIXe siècle des murs enduits de plâtre et peints à la chaux pour éviter les aspérités ainsi que des angles arrondis en gorge pour repousser la poussière. Ils condamnent également les plinthes à angle droit qui se recouvrent de particules sales et menacent la santé des habitants. Puis les rebords, recoins, et dégagements intérieurs sont dans le même registre usuellement réduits au strict minimum<sup>3</sup>. Ils fondent ainsi le mythe de l'air sain qui influencera par la suite les architectes du mouvement moderne alors en phase avec la pensée des ingénieurs hygiénistes du XIXe siècle.

---

<sup>1</sup> Cf. [Mumford, 1964]

<sup>2</sup> Cf. [Bentham, 1977]

<sup>3</sup> Cf. [Flammand, 1989 : 133] : « Pour les logements qui sont destinés à abriter spécialement les familles qui habitaient précédemment des taudis, il est préférable de réduire les dégagements au strict minimum. (...) De la sorte, l'entretien peut-être facilité par l'élimination de tous les coins à poussières. ».

## Les espaces publics écologiques : un projet de société dépolitisé

Ensuite, nous avons montré (Chapitre 3) la manière dont l'utilisateur figure sur les espaces publics des écoquartiers en exposant les types d'activités qui le caractérisent. Nous en rappelons ici les principales tendances (Cf. *infra* Tableau 43) puis proposons de les convoquer par la suite au regard des régimes d'action de la vie humaine qu'ils induisent afin de discerner le projet social qu'elles sous-tendent.

**Tableau 43 : Les contours des activités caractéristiques de la figure idéale-type de l'utilisateur des espaces publics des écoquartiers<sup>1</sup>**

Types d'activités	L'apprentissage	La découverte du terroir : la biodiversité endémique et les cycles du monde champêtre
	Le repos	La délectation des paysages bucoliques : visuelle, sonore et olfactive L'apaisement thermique du corps
	Le divertissement	Les jeux d'enfants : pédagogiques et champêtres Les animations grand public
	Les loisirs	Le pique-nique bucolique La promenade urbaine et la ballade champêtre
	Les déplacements	Le vélo et la marche à pied au quotidien La pratique automobile ralentie et les transports collectifs plébiscités

Ainsi, l'utilisateur est tout d'abord représenté dans le domaine de l'éducation à travers diverses activités qui s'articulent autour de la découverte et du respect du terroir. En ce sens, sur les prairies fleuries, les zones naturelles, les haies de bocages ou encore les jardins botaniques, il est tout d'abord imaginé observer la flore locale et sa diversité endémique. Il s'émerveille aussi de la richesse du monde animal, que ce soit en utilisant des dispositifs techniques spécifiques (mur à insectes, pontons à batraciens) ou en s'aventurant près des espaces rustiques des projets qui favorisent à la fois la nidification d'oiseaux et la polonisation d'insectes. Puis il est curieux de découvrir les cycles du monde agreste et champêtre. A ce titre, la présence d'arbres fruitiers palissés lui permet de comprendre les cycles de fructification et de taille tandis que les fauches successives sur les prairies fleuries lui offrent toute l'année une lecture différenciée du paysage selon le rythme des saisons.

Ensuite, la figure de l'utilisateur vient chercher dans l'espace public la quiétude nécessaire au resourcement de sa vie quotidienne. En ce sens, les dispositifs techniques sont produits et disposés de manière à lui offrir des conditions propices au calme et à la tranquillité. Plus précisément, ce sont les paysages bucoliques qui, dans l'imaginaire des concepteurs, mobilisent chacun de ses sens pour les apaiser : le miroitement des plans d'eau rassure la vue, les bruits d'écoulement et les chants d'oiseaux séduisent l'oreille, tandis que le parfum juilletiste de l'herbe coupée offre une évasion de la ville propice à la rêverie. De même, les conditions thermiques se veulent une invitation permanente au repos, à faire la sieste à l'ombre l'été près des fontaines ou encore l'hiver sous les arbres caducs inondés de soleil.

Puis la figure de l'utilisateur des écoquartiers prend aussi le visage de l'enfant à travers diverses pratiques ludiques mises en scène par les concepteurs sur l'espace public. Dans une première tendance, cette projection est pédagogique. Elle s'articule autour d'installations spécifiques qui proposent selon les tranches d'âges des découvertes thématiques sur les éléments naturels tels que l'eau, le vent ou encore

<sup>1</sup> Source : [Réalisation personnelle, 2012]

l'espace. Puis les jeux sont également rustiques. Les enfants imaginaires font des ricochets le long des rives sauvages et construisent des barrages sur le ruisseau qui traverse le parc. Sur les prairies fleuries, ils chassent plutôt les papillons avec une épuisette et tentent de faire sortir les grillons de leurs terriers avec une herbe haute. Enfin, dans les sous-bois, ils jouent à cache-cache près des grands arbres et investissent les cabanes en bois construites spécifiquement à leur égard. Quant aux adultes, ils apprécient également se divertir sur l'espace public. Des animations artistiques, sportives, festives ou événementielles sont en ce sens prévues sur les places minérales, les structures en gradins, et les parvis des équipements culturels des écoquartiers. Dans ce cas, les animateurs y sont institutionnalisés et les usagers renvoyés à une posture exclusive de spectateur, autrement dit de consommateurs de produits culturels.

Enfin, les loisirs occupent une place prédominante dans l'offre en pratiques sociales des écoquartiers. Tout d'abord, les espaces rustiques tels que les vallons, les prairies ou encore les berges sauvages sont imaginés investis le dimanche lors de la belle saison pour un pique-nique à la fois familial et bucolique. Puis la promenade apparaît ensuite comme le loisir dominant des usagers. Bocages, sous-bois, jardins, vergers, ou encore vallons projettent à ce titre une myriade de balades champêtres qui varient de l'univers ripicole près du ruisseau au monde montagnard sur les vallons. Le badaud est alors mis en scène lors de ses temps-libres, seul ou en famille, flânant au gré des cheminements de l'aménagement, dans une déambulation en connivence avec les éléments naturels.

Par conséquent, les pratiques sociales caractéristiques de la figure de l'utilisateur se résument schématiquement à *l'éducation* avec la découverte et le respect du terroir, *le repos* avec la délectation des paysages bucoliques et l'apaisement thermique du corps, *le divertissement* avec les jeux pour enfants et les animations grand public, et enfin *les loisirs* avec le pique nique et la promenade champêtre. Elles montrent donc la manière dont les espaces publics des écoquartiers offrent sur un mode bucolique des activités qui renvoient exclusivement au domaine de *l'éducation*, du *repos*, du *divertissement* et du *loisir*. En ce sens, au delà la forme champêtre que nous avons décrite, le projet social des écoquartiers se caractérise d'abord par un certain type d'activités, autrement dit par des régimes d'action spécifiques de la vie humaine. Il implique à ce titre un projet de société particulier et contingent que nous proposons ici d'analyser à partir des catégories politiques définies par la philosophe H. Arendt dans ses essais réunis sous le nom d'ouvrage *la crise de la culture* [e1989].

Ainsi, pour l'auteur, *l'éducation* en tant que mode d'apprentissage normatif renvoie en premier lieu à un registre fondamental de la vie humaine fondé sur la natalité. Elle correspond historiquement au mouvement dialectique qui organise la continuation du monde face au renouvellement incessant des vies humaines qui, à chaque génération, à la fois menace la société de destruction et rend possible sa reproduction<sup>1</sup>. A ce titre, elle s'adresse nécessairement à des adultes considérés en devenir – c'est-à-

---

<sup>1</sup> Cf. [Arendt, e1989 : 238-239] : «[...] l'éducation est une des activités les plus élémentaires et les plus nécessaires de la société humaine, laquelle ne saurait jamais rester telle qu'elle est, mais se renouvelle sans cesse par la naissance, par l'arrivée de nouveaux être humains. En outre, ces nouveaux venus n'ont pas atteint leur maturité, mais sont encore en devenir. Ainsi l'enfant, objet de l'éducation, se présente à l'éducateur sous un double aspect : il est nouveau dans un monde qui lui est étranger, et il est en devenir ; il est un nouvel être humain et il est en train de devenir un être humain. Ce double aspect ne va absolument pas de soi et ne s'applique pas aux formes animales de vie ; il correspond à un double mode de relations, d'une part la relation à la vie. L'enfant partage cet état de devenir avec tous les êtres vivants ; si l'on considère la vie et son évolution, l'enfant est un être humain en devenir, tout comme le chaton est un chat en devenir. Mais l'enfant n'est nouveau que par rapport à un monde qui existait avant lui, qui continuera après sa mort et dans lequel il doit passer sa vie. Si l'enfant n'était pas un nouveau venu dans ce monde des hommes, mais seulement une créature vivante pas encore achevée, l'éducation ne serait qu'une des fonctions de la vie et n'aurait pas d'autre but que d'assurer la subsistance et d'apprendre à se débrouiller dans la vie, ce que tous les animaux font pour leurs petits. Cependant, avec la conception et la naissance, les parents n'ont pas seulement donné la vie à leurs enfants, ils les ont en même temps introduits dans un monde. En les éduquant, ils assument la responsabilité de la vie et du développement de l'enfant, mais aussi celle de la continuité du monde. Ces deux responsabilités

dire des enfants – afin de leur présenter le monde non pas tel qu’il pourrait être, ou encore devrait être, mais *tel qu’il est pour les éducateurs* et par la même de permettre aux ignorants d’y prendre place : « *Dans la mesure où l’enfant ne connaît pas encore le monde, on doit l’y introduire petit à petit ; dans la mesure où il est nouveau, on doit veiller à ce que cette chose nouvelle mûrisse en s’insérant dans le monde tel qu’il est. Cependant, (...) les éducateurs font ici figure de représentants d’un monde, dont, bien qu’eux-mêmes ne l’aient pas construit, ils doivent assumer la responsabilité, même si secrètement ou ouvertement, ils le souhaitent différemment de ce qu’il est. Cette responsabilité n’est pas imposée arbitrairement aux éducateurs ; elle est implicite du fait que les jeunes sont introduits par les adultes dans un monde en perpétuel changement. Qui refuse d’assumer cette responsabilité du monde ne devrait ni avoir d’enfant, ni avoir le droit de prendre part à leur éducation.* »<sup>1</sup>. En ce sens, le domaine éducatif rassemble plus largement selon l’auteur chacune des activités de la vie sociale dans lesquelles des éducateurs revendiquent de présenter à des adultes-en-devenir le monde dans lequel ils vivent, qui les précède, c’est-à-dire à la fois un monde matériel d’objets mais également un monde de savoir, de savoir-vivre et de savoir-faire construits et contingents. Il implique à ce titre une autorité des éducateurs, c’est-à-dire un régime d’action spécifiquement *conservateur*. En effet, par l’éducation, c’est le monde des éducateurs qui vise à se transmettre aux adultes-en-devenir et par la même à se conserver dans la société : « *Le conservatisme, pris au sens de conservation, est l’essence même de l’éducation, qui a toujours pour tâche d’entourer et de protéger quelque chose – l’enfant contre le monde, le monde contre l’enfant, le nouveau contre l’ancien, l’ancien contre le nouveau. Même la vaste responsabilité du monde qui est assumée ici implique bien sûr une attitude conservatrice.* »<sup>2</sup>. Ainsi, lorsque la figure de l’usager vient dans les espaces publics des écoquartiers pour se faire éduquer au respect du terroir, elle devient l’enfant d’une société d’adultes éduqués pour qui les savoir, savoir-faire et savoir-vivre du terroir *sont* le monde et par la même doivent être inculqués aux ignorants.

Ensuite, H. Arendt caractérise le *repos* et le *divertissement*, comme des régimes fondamentaux du *processus vital* de la vie humaine. Par *processus vital* l’auteur entend l’ensemble des activités qui, engagées contre la précarité de la vie humaine en assurent la subsistance et la reproduction. Autrement dit, une activité est vitale dans la mesure où son utilité est de type *économique* – au sens étymologique occidental d’*oïkos* –, c’est-à-dire dès lors qu’elle sert *fonctionnellement* les conditions d’existence matérielle de la vie elle-même. Ainsi, le processus vital de la société réunit l’ensemble des activités qui implicitement remplissent les fonctions *nécessaires* au renouvellement et à la reproduction de la vie humaine. Schématiquement, l’auteur définit dans un premier cercle les activités économiquement fonctionnelles qui s’articulent autour de la reproduction de l’espèce, du travail, des moyens du travail (manger, dormir, être logé, se vêtir, etc.) et enfin de la récupération du travail (se reposer, jouer, se divertir). Dans ce cadre, comme le souligne H. Arendt, l’avènement généralisé des *loisirs* en tant que mode d’occupation du temps libre produit par la société industrielle ne constitue pas véritablement une sortie du processus vital, mais plutôt son agrandissement : « *Les produits nécessaires aux loisirs servent le processus vital de la société, même s’ils ne sont peut-être pas aussi nécessaires à la vie que le pain et la viande. Ils servent, comme on dit, à passer le temps, et le temps vide, (...), c’est le temps de reste, encore biologiquement déterminé dans la nature, qui reste après que le travail et le sommeil ont reçu leur dû. Le temps du vide que les loisirs sont supposés remplir est un hiatus dans le cycle*

---

ne coïncident aucunement et peuvent même entrer en conflit. En un certain sens, cette responsabilité du développement de l’enfant va contre le monde : l’enfant a besoin d’être tout particulièrement protégé et soigné pour éviter que le monde puisse le détruire. Mais ce monde a aussi besoin d’une protection qui l’empêche d’être dévasté et détruit par la vague de nouveaux venus qui déferle sur lui à chaque nouvelle génération. »

<sup>1</sup> Cf. [Arendt, e1989 : 242-243]

<sup>2</sup> Cf. [Arendt, e1989 : 246]

*biologiquement conditionné du travail – dans le « métabolisme de l'homme avec la nature », comme dit Marx. Avec les conditions de vie moderne, ce hiatus s'accroît constamment ; il y a de plus en plus de loisirs, mais ce gigantesque accroissement de temps-vides ne change pas la nature du temps. Les loisirs, tout comme le travail et le sommeil, font irrévocablement partie du procès biologique de la vie. Et la vie biologique est toujours, au travail ou au repos, engagée dans la consommation ou dans la réception passive de la distraction, un métabolisme qui se nourrit des choses en les dévorant. (...) Panis et circenses (du pain et des jeux) s'entr'appartiennent vraiment ; tous deux sont nécessaires à la vie, à sa conservation et à sa régénération, et tous deux sont dissipés au cours du processus vital. ».* En ce sens, le temps des loisirs produit et entretenu par la société industrielle exclut nécessairement selon l'auteur celui de l'*oisiveté*<sup>1</sup>, c'est-à-dire celui qui ne commence que lorsque, libéré du processus vital de la société, nous devenons disponible au monde pour le *cultiver*.

Ainsi, selon les catégories politiques définies par H. Arendt, les activités *éducatives* signifient la reproduction du monde des éducateurs tandis que celles de *repos*, de *divertissements* et de *loisirs* sont le renouvellement de la vie elle-même au sein du processus vital de la société contemporaine. Dans ce cadre, l'usager des écoquartiers figure schématiquement à la fois dans une forme d'aliénation au monde (par l'ignorance) et dans une dépendance à la vie (par les activités du processus vital). Autrement dit, sous une forme champêtre et bucolique, il est exclusivement représenté dans des activités *utiles économiquement*, c'est-à-dire nécessaires, que ce soit pour s'insérer dans le monde des dominants par l'éducation ou pour assurer le renouvellement dans la société contemporaine de sa propre existence.

Dans l'histoire des civilisations occidentales, ces deux régimes d'actions que sont l'éducation et les activités vitales ont la particularité d'être selon H. Arendt des phénomènes strictement *prépolitiques*, c'est-à-dire fondamentalement soumis à l'autorité de la société<sup>2</sup>. Dans la *polis*, par exemple, l'activité politique ne commence que lorsque le citoyen grec, libéré de la nécessité de la vie (par l'activité domestique) et de son ignorance du monde (par l'éducation), est en mesure de discuter l'autorité, c'est-à-dire de contester la légitimité du pouvoir existant<sup>3</sup>. Ce régime politique de la vie humaine, n'a alors, à proprement parler, aucune utilité économique<sup>4</sup>. Il exclut les fonctions de reproduction (du monde, de la vie) et est à lui-même sa propre fin, c'est-à-dire se confond dans l'imaginaire grec à

---

<sup>1</sup> Cf. [Arendt, e1989 : 263] : « (...) le temps de l'oisiveté, c'est-à-dire le temps où nous sommes libres de tout souci et activités nécessaires de par le processus vital, et, par là, libres pour le monde et sa culture ».

<sup>2</sup> Cf. [Arendt, e1993 : 65] : « Le profond malentendu qu'exprime la traduction latine de "politique" par "social" n'apparaît peut-être jamais plus clairement que lorsque Saint Thomas compare la nature du gouvernement politique : "Le chef de famille, dit-il, a quelque ressemblance avec le souverain du royaume, mais, ajoute-t-il, son pouvoir n'a pas la perfection de celui du roi". Or, non seulement en Grèce et dans la *polis* mais dans l'occident antique tout entier, il eût été absolument évident que le pouvoir du tyran était moins grand, moins "parfait" que celui du *pater familias*, du *dominus*, régnant sur sa maisonnée de parents et d'esclaves. Et cela non pas parce que le pouvoir du souverain est tenu en échec par les pouvoirs combinés des chefs de familles ; la raison est que l'autorité absolue, incontestée d'une part, et d'autre part le domaine politique proprement dit, s'exclue mutuellement. »

<sup>3</sup> Cf. [Arendt, e1993 : 70] : « La polis se distinguait de la famille en ce qu'elle ne connaissait que des "égaux" tandis que la famille était le siège de la plus rigoureuse inégalité. Etre libre, cela signifiait qu'on était affranchi des nécessités de la vie et des ordres d'autrui, et aussi que l'on était soi-même exempt de commandement. Il s'agissait de n'être ni sujet ni chef. Ainsi, dans le domaine de la famille, la liberté n'existait pas, car le chef de famille, le maître, ne passait pour libre que dans la mesure où il avait le pouvoir de quitter le foyer pour entrer dans le domaine politique dont tous les membres étaient égaux. »

<sup>4</sup> Cf. [Gorz, 2004 : 33] : « Ainsi, la sphère privée, celle de la famille, se confondait avec la sphère de la nécessité économique et du travail, tandis que la sphère publique, politique, qui était celle de la liberté, excluait rigoureusement les activités nécessaires ou utiles du domaine des affaires humaines. Chaque citoyen appartenait simultanément à ces sphères soigneusement séparées, passant continuellement de l'une à l'autre, et s'efforçait de réduire au minimum le fardeau des nécessités de la vie, d'une part en s'en déchargeant sur ses esclaves et sa femme, d'autre part en maîtrisant et limitant ses besoins par une discipline de vie frugale. »

l'idéal de liberté<sup>1</sup>. Dans ce cadre d'analyse, l'éducation tout comme l'ensemble des activités liées au processus vital de la société *précède* l'activité politique, c'est-à-dire lui est nécessaire mais l'*exclut*. Ainsi, comme le précise H. Arendt, elle ne peut en aucun cas la remplacer : « *L'éducation ne peut jouer aucun rôle en politique, car en politique c'est toujours à ceux qui sont déjà éduqués que l'on a affaire. Quiconque se propose d'éduquer les adultes se propose en fait de jouer les tuteurs et de les détourner de toute activité politique.* »<sup>2</sup>. Par conséquent, la figure de l'usager des écoquartiers, au regard des types d'activités sociales qui la caractérisent, est une figure profondément *prépolitique*. Elle ne conteste ni le monde qui la précède ni le pouvoir qui la dirige. Schématiquement aliénée au monde (par son ignorance) et à la vie (par des activités utiles au cycle économique de la vie), elle ne vient pas sur l'espace public pour discuter l'autorité, se soucier du bien commun ou de l'avenir de sa civilisation. Elle renvoie plutôt l'image d'un projet social *dépolitisé*, dans lequel le temps libre n'est pas investi dans les affaires de la Cité, mais dans ce qui régit la reproduction du monde et de la vie sociale.

Enfin, dernier point, ce projet social dépolitisé que nous venons de décrire ne s'adresse pas un groupe social en particulier sur l'espace public mais concerne le commun des urbains, c'est-à-dire l'ensemble des habitants de la cité. En effet, les espaces et équipements publics des écoquartiers projettent une attractivité territoriale largement émancipée de l'échelle du quartier<sup>3</sup>. De même, les types d'activités proposées s'adressent à l'ensemble des usagers, quel que soit leur âge, leur milieu social ou leur origine culturelle. En ce sens, le projet social dépolitisé qui sous-tend la production des écoquartiers n'est pas réservé à une minorité. Il n'est pas pensé comme un projet marginal, expérimental, pilote et réservé à quelques habitants. C'est un projet imaginé à l'attention de *tous les urbains*, quels qu'ils soient, bien au delà de l'échelle de production des écoquartiers. Autrement dit, c'est un projet social de dimension urbaine qui renouvelle plus largement l'offre de vie en ville.

---

<sup>1</sup> Cf. [Arendt, e1993 : 68] : « Le domaine de la polis, au contraire, était celui de la liberté ; s'il y avait un rapport entre les deux domaines, il allait de soi que la famille devait assumer les nécessités de la vie comme condition de la liberté de la polis. En aucun cas, la politique ne pouvait se borner à être un moyen de protéger la société. »

<sup>2</sup> Cf. [Arendt, e1989 : 227-228]

<sup>3</sup> En ce sens, le dimensionnement des espaces publics emblématiques (parcs et jardins) tout comme celui des grands équipements (médiathèque, maison de la danse) est produit stratégiquement afin d'attirer des publics au delà des frontières du nouveau quartier tandis que les types d'activités proposées projettent des usagers de tout âge, de tous les milieux sociaux et d'origine culturelle variée.

## **Troisième partie.**

# **Habiter, une objection des usages**





## Troisième partie.

### Habiter, une objection des usages

#### Préambule

#### Habiter : des règles d'usage à la virtuosité de l'usager

Dans la littérature scientifique, les recherches qui analysent le rôle des objets dans la vie quotidienne des habitants s'ancrent historiquement dans des travaux pionniers en ethnologie. Ainsi, M. Mauss introduit au début du XXe siècle, dans une étude sur les variations saisonnières des sociétés eskimos, le concept de « *morphologie sociale* »<sup>1</sup> qui tend à décrire les modes d'inscription de la vie collective dans ce que l'auteur appelle le « *substrat matériel* », c'est-à-dire la manière dont les sociétés se disposent dans des espaces et des choses selon des temporalités culturelles. Puis en 1962, Claude Lévi-Strauss propose dans son ouvrage sur le totémisme<sup>2</sup> une méthode d'investigation ethnologique basée sur le système de dénomination, afin de déceler les liens entre le système dénotatif d'une société, c'est-à-dire ses environnements matériels, et les systèmes symboliques, autrement dit ses représentations collectives et contingentes. Dans le domaine de l'urbanisme et de l'architecture, cette méthode pionnière en ethnologie trouve alors une première continuité dans la recherche sur l'habitat pavillonnaire français<sup>3</sup> menée par Henri Raymond et Nicole Haumont en 1964. Dans le but de déceler un mode d'habiter spécifique à ce type d'habitat émergent, les systèmes symboliques véhiculés par les discours des habitants lors des entretiens semi-directifs sont associés par les auteurs aux dispositifs techniques et spatiaux emblématiques de l'habitat pavillonnaire, tels que le jardin, la cuisine, la salle à manger, l'entrée, ou encore le palier de porte. Les liens de correspondance entre éléments spatiaux et symboliques mettent alors en lumière le pavillon à la fois comme condition d'existence d'un mode d'habiter socialement réglé mais aussi comme signifiant d'une représentation particulière de la vie sociale et morale<sup>4</sup>. Puis dans le même registre, P. Bourdieu analyse en 1970 l'organisation de la maison kabyle sous l'angle des oppositions symboliques qu'instituent et reproduisent ses oppositions spatiales. Ainsi, le passage de la partie basse de la maison à la partie haute signifie celui des activités

---

<sup>1</sup> Cf. [Mauss, e2002 : 4] : « Nous nous proposons d'étudier ici la morphologie sociale des sociétés Eskimos. On sait que nous désignons par ce mot la science qui étudie, non seulement pour le décrire, mais aussi pour l'expliquer, le substrat matériel des sociétés, c'est-à-dire la forme qu'elles affectent en s'établissant sur le sol, le volume et la densité de la population, la manière dont elle est distribuée ainsi que l'ensemble des choses qui servent de siège à la vie collective »

<sup>2</sup> Cf. [Lévi-Strauss, 1962]

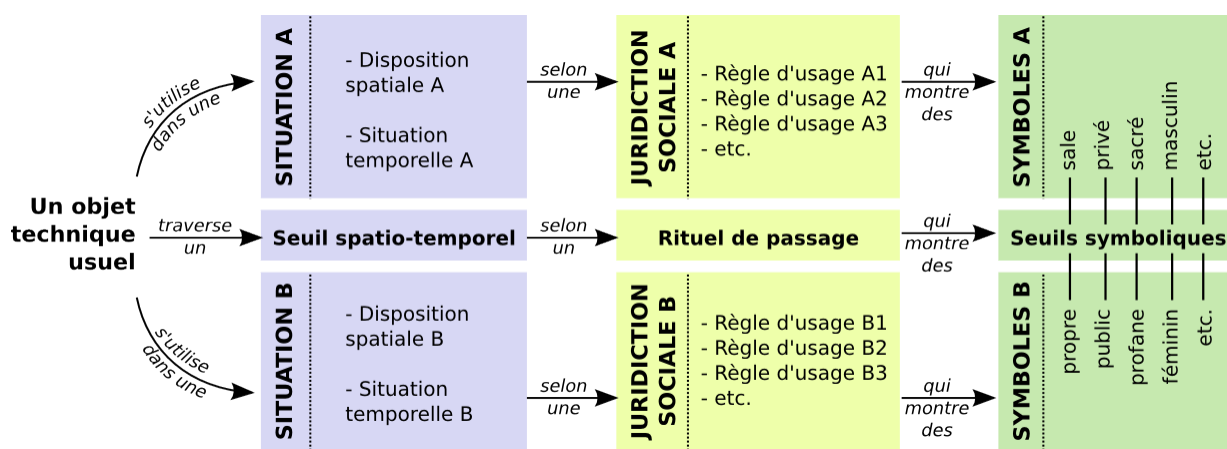
<sup>3</sup> Cf. [Raymond, e2001a]

<sup>4</sup> Cf. [ibid. p.31]

sociales cachées (le sacré, la procréation, le féminin, etc.)<sup>1</sup> à celles que l'on peut montrer et sur lesquelles il est possible de se distinguer d'autrui. De même, l'ouverture de la porte d'entrée en été montre socialement la fécondité du foyer et sa prospérité tandis que la fermeture est une indication de stérilité, de disette, voire de deuil chez les habitants.

De manière plus générale, ces travaux pionniers sur l'habitat sont fondateurs en France d'une approche *anthropologique* de l'espace [Ségaud, Paul-Lévy, 1983] et par la même du développement dès le début des années 70 de recherches architecturales critiques qui interrogent désormais la place des objets et situations spatiales dans la vie quotidienne<sup>2</sup>. Dans ce cadre d'analyse, nous proposons ici de décrire plus particulièrement le concept théorique d'*usages* de l'habitat défini par J-Y Toussaint et de le prolonger en celui de *virtuosité* des habitants.

Figure 32 : Définitions des concepts qui s'articulent autour de celui des règles d'usage<sup>3</sup>



Pour J-Y. Toussaint, les *usages* de l'habitat sont ce qui règle socialement la mobilisation des objets par les habitants dans une *situation* particulière<sup>4</sup> (Cf. *supra* Figure 32). Par *situation* est entendu à la fois une *disposition spatiale*, c'est-à-dire un mode d'inscription des objets dans l'espace, mais également une *disposition temporelle*, autrement dit un emploi du temps. En ce sens, les usages règlent l'utilisation des *Dispositifs Techniques Spatiaux et Temporels* (DTST). Ils correspondent à la myriade de règles permettant à chacun, dans une situation donnée, d'utiliser ses environnements techniques en lice, c'est-à-dire selon ce qu'il est loisible de faire ou de ne pas faire, d'escompter d'autrui ou de ne pas escompter. Par exemple, prendre un repas entre convives est une pratique réglée socialement qui

<sup>1</sup> Cf. [Bourdieu, 1970 : 48] : « La partie basse et obscure s'oppose aussi à la partie haute comme le féminin et le masculin : outre que la division du travail entre les sexes (fondés sur le même principe de division que l'organisation de l'espace) confie à la femme la charge de la plupart des objets appartenant à la partie obscure de la maison, le transport de l'eau, du bois et du fumier par exemple, l'opposition entre la partie haute et la partie basse reproduit à l'intérieur de l'espace de la maison celle qui s'établit entre le dedans et le dehors, entre l'espace féminin, la maison et son jardin, lieu par excellence du haram, c'est-à-dire du sacré et de l'interdit, et l'espace masculin. La partie basse de la maison est le lieu du secret le plus intime à l'intérieur du monde de l'intimité, c'est-à-dire de tout ce qui concerne la sexualité et la procréation. »

<sup>2</sup> Cf. [Ségaud, Paul-Lévy, 1983 ; Léger, 1990 ; Bonnin, 2007 ; Pinson, 1993 ; Toussaint, Zimmermann, 1998]

<sup>3</sup> Source : [Réalisation personnelle, 2012]

<sup>4</sup> Cf. [Toussaint, 2003 : 217] : « L'évitement, le frôlement, dans la foule ou sur une place, dans la rue, sur le trottoir ou sur la chaussée, relèvent de règles qui, si elles sont très peu explicites (non écrites et non référées dans un codex), n'en sont pas moins contraignantes ; si contraignantes mêmes que le moindre regard fait sens pour les individus en présence. Ce sens renvoie aux usages, c'est-à-dire à une configuration d'objets, à un temps et à un ensemble de connaissances, de conventions par lesquelles tout un chacun discerne pour soi et pour les autres ce qu'il est loisible de faire ou de ne pas faire, d'attendre ou de ne pas attendre des autres, de transgresser ou pas et dans quelles limites, bref, d'envisager, dans l'opacité des habitudes routinières, les séquences d'actions et de réactions engageant soi et autrui à chaque pas, ici maintenant. Ces actions et réactions constituent la pratique sociale que règlent les usages. »

nécessite une multitude d'objets usuels tels que des plats, des bouteilles, des couverts, des serviettes mais également une table, des chaises, un système d'éclairage, de chauffage ou encore une cuisine. En revanche, l'utilisation de ces objets n'est pas réglée indépendamment des situations dans lesquelles ils se trouvent, qu'elles soient spatiales ou temporelles. Ce qui est possible de faire chez soi en famille est bien différent de ce qui est accepté en présence d'invités ou encore au restaurant, de même que dîner sur la table du salon ne renvoie pas aux mêmes conventions sociales que de petit-déjeuner à la cuisine ou encore de prendre un plateau repas devant la télévision un dimanche soir. A ce titre, le passage d'une situation à une autre n'est pas une transgression, mais une modification réglée socialement de l'usage des objets. Ainsi, le départ des invités de la maison tout comme le passage de la cuisine au salon impliquent l'existence d'un *seuil spatio-temporel* sur lequel pivotent les régimes sociaux en lice. Autrement dit, ce qui est accepté *ici* ou *maintenant* ne l'est plus nécessairement dès lors que l'on franchit le seuil et vice-versa. Comme le précise J-Y. Toussaint [2006], le seuil sépare deux régimes d'action particuliers : « (...) *l'habiter s'effectue à travers différentes activités soumises à des juridictions particulières : le seuil qui sépare la cuisine du séjour manifeste que la différence des régimes d'action propres aux deux pièces est telle que toute mixité est exclue. Appartenant aux deux espaces qu'il sépare, il relèverait de deux juridictions particulières : celle des activités possibles au-deçà et celle des activités possibles au-delà. Une fois la porte ouverte, le seuil marque le changement de natures des espaces (dehors/dedans), et ce faisant, marque aussi la différence de juridiction propre aux régimes pratiques en lice au-deçà et au-delà. Le seuil borne des situations d'action. Comme un point sur un cercle, il est à la fois point de départ et point d'arrivée. Il inscrit le déroulement temporel des activités dans un espace.* »<sup>1</sup>.

Dans certains cas, traverser un seuil exige de se soumettre à un rituel de passage. Au Japon, P. Bonnin [2000] a montré par exemple l'existence de cinq niveaux de seuils successifs pour entrer dans une simple maison familiale de Kamigyoku<sup>2</sup>. Le passage du portail, la traversée du jardin, le franchissement de la porte d'entrée, la montée de la marche du *genkan* vers le couloir vestibule, jusqu'à l'ouverture du rideau *noren* pour accéder au séjour, sont autant de seuils spatiaux qui séparent l'espace extérieur anonyme à celui intérieur et intime du foyer. La traversée de chacun implique alors un rituel spécifique réglé par les usages. Ainsi, franchir le seuil de la première entrée (*genkan*) pour accéder au plancher en bois surélevé (*itanoma*) ne débute qu'après l'invitation explicite de celui qui accueille à « *monter dans la maison* » et implique de déposer ses vêtements, son parapluie, mais également ses chaussures dans le meuble de rangement (*getakabo*) prévu à cet effet. En ce sens, les usages des objets personnels (vêtements, chaussures) pivotent autour de l'axe du seuil comme la marche sépare l'espace du *genkan* de celui de l'*itanoma*. De plus, le rituel qui s'articule autour de la marche du *genkan* n'est pas seulement celui du passage d'une juridiction sociale à une autre ; il est aussi la traversée des mondes symboliques. Il est ce qui rend possible l'inversion des représentations sociales et des imaginaires collectifs. A ce titre, si le sol de la maison est propre dans le *genkan* lorsque l'on garde ses chaussures, il ne l'est plus dès lors que l'on passe sur l'*itanoma*. De même, franchir la marche du *genkan*, c'est gravir un degré d'intimité supplémentaire dans la relation au foyer ; c'est pénétrer l'intérieur ; c'est ouvrir l'accès au *noren* et par là même le cœur symbolique de la maison. Ainsi, si la traversée du seuil modifie ce qui est loisible de faire ou non, d'attendre ou de ne pas attendre des autres, elle institue aussi la frontière par laquelle les symboles sociaux s'altèrent, se nuancent voire s'opposent dans certains cas<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> Cf. [Toussaint, 2006 : 143]

<sup>2</sup> Cf. [Bonnin, 2000]

<sup>3</sup> Cf. [Toussaint, 2006 : 145] : « Le seuil (...) participe au marquage symbolique des dispositions spatiales et plus généralement de tous les objets formant l'espace et le constituant en habitat. Quand le seuil est franchi, la maison et les objets

A partir de ce cadre d'analyse, nous proposons ici de prolonger le concept d'usages défini par J-Y. Toussaint pour définir celui plus spécifique de *virtuosité* des habitants. Par virtuosité nous entendons la disposition qu'acquiert chaque habitant à manipuler les objets qui l'entourent selon les règles d'usage contingentes aux situations données. En ce sens, la virtuosité n'est pas seulement un mode d'intériorisation des règles sociales, c'est-à-dire une connaissance de ce qui est loisible ou non de faire, de prévoir des autres ou de ne pas prévoir, elle est surtout une forme d'*habileté* voire de *dextérité* par laquelle l'habitant est en mesure de se servir des objets familiers qui l'entourent selon les usages. Elle prolonge ainsi dans l'action instrumentée le concept de « *compétence de l'habitant* » que H. Raymond attribuait surtout une compétence langagière<sup>1</sup>. Par conséquent, la virtuosité est non seulement un *savoir-vivre* qui permet de percevoir le monde à la lumière des règles sociales en lice, mais également un *savoir-faire technique* qui rend possible à chaque instant l'habiter par l'utilisation des environnements techniques, spatiaux et temporels. Dans ce cadre, la virtuosité n'est pas le privilège de quelques uns : elle est ce qui permet à tous ceux qui chaque jour habitent dans un monde devenu familier d'*agir* en usant des objets qui les entourent. Prendre un repas en présence d'invités, par exemple, exige une multitude de savoir-faire techniques. Il faut tout d'abord savoir tenir son corps (*hexis*), sa tête, ses épaules, positionner ses coudes, ses regards, et attendre le moment approprié pour entamer le repas. Il faut aussi savoir converser tout en se servant de son couteau, de sa fourchette, de son verre, et réussir à conduire les aliments vers sa bouche sans les renverser puis enfin les mâcher de manière appropriée, ni trop vite, ni trop fort, selon les cas. Puis servir du vin aux invités, c'est usuellement un rituel qui consiste pour celui qui sert à positionner avec justesse la bouteille près du verre, et à éviter que les dernières gouttes ne viennent tâcher la nappe (souvent par un petit geste du poignet) tandis que celui qui se fait servir montre parallèlement une attention, que ce soit par un geste (tenir le verre), un regard ou une parole de remerciement. Chacune de ces pratiques devenues familières – et que l'habitude fait oublier – requièrent en fait toujours une compétence technique que nous appelons ici virtuosité.

Pour montrer l'intérêt de ce concept, nous proposons à présent de l'illustrer à partir de la métaphore musicale qu'il cultive et véhicule. Ainsi, pour un pianiste de jazz qui pratique quotidiennement, savoir jouer du piano n'est pas seulement savoir écouter la musique et en reconnaître les fausses notes, c'est aussi savoir s'installer sur le siège de son instrument, en régler la hauteur de manière adaptée, tenir son corps, positionner correctement ses pieds sur les pédales, et bien sûr manipuler les touches blanches et noires avec dextérité. De plus, jouer un morceau de jazz est un savoir-faire technique qui implique à la fois une interprétation personnelle et une soumission aux règles musicales imposées. Le musicien qui pratique chaque jour ne réalise jamais deux versions identiques d'un même morceau, il ne reproduit pas rituellement la même musique, mais *il improvise de manière réglée*. Il connaît les silences à ne pas omettre, les tonalités à conserver, et les allures à respecter. Ensuite, pour le musicien qui pratique quotidiennement, l'utilisation routinière du piano est aussi ce qui lui ouvre chaque jour de nouveaux possibles. Autrement dit, c'est parce qu'en jouant, il oublie progressivement qu'il joue qu'il devient au fur et à mesure de la routine disponible à de nouvelles pratiques. Oublier la main droite permet d'être

---

qui la composent changent de sens. Du point de vue anthropologique, le seuil se comporte comme un axe autour duquel se concrétise un certain nombre d'oppositions symboliques : propre/sale ; bon/mauvais ; naissance/mort ; sacré/profane, etc. ».

<sup>1</sup> C'est notamment ce que précise D. Pinson [1993 : 172] : « Le "désordre" introduit par l'habitant, bricoleur ou pas, est en réalité la résistance qu'il oppose à cette folie envahissante de la norme administrative et de l'esthétique homogénéisante, sous l'effet conjugué de l'extériorisation de ses modèles culturels et des aspirations à l'auto-organisation. (...) C'est à cet endroit que le concept en apparence provocateur de Henri Raymond, celui de la "compétence" de l'habitant, prend toute son importance. Ce concept me paraît s'articuler à celui d'appropriation et le prolonger. Il contredit l'ignorance supposée de l'habitant, postulée par la pédagogie de "l'apprendre à savoir habiter" que l'avant-garde préconisait pour ce béotien. Cette compétence, H. Raymond la situe plus, il est vrai, au niveau langagier qu'au niveau pratique. L'expression de l'habitant sur ses pratiques du logement contient une compétence par le fait-même qu'elle est révélation des rapports entre les usages et l'espace (...) »

attentif à la main gauche puis oublier les deux rend possible de les quitter des yeux, voire de tourner les pages de la partition avec facilité. Ainsi, le piano est au joueur de jazz ce que l'habitat ordinaire est à l'habitant. Comme ce dernier, le musicien improvise quotidiennement<sup>1</sup> de manière réglée dans un monde d'objets que l'usage rend familier et par la même fait oublier, ouvrant ainsi de nouveaux possibles et de nouvelles pratiques sociales en lice. A ce titre, la virtuosité libère l'habitant de ses actions et lui renouvelle sa disponibilité cognitive.

Dans ce cadre de définitions, le développement des innovations techniques que nous avons analysé au sein des logements des écoquartiers (Chapitre 4) vient directement interroger le rapport qu'entretient l'habitat écologique avec la virtuosité des habitants. En ce sens, est-ce que les nouveautés techniques écologiques posent problème à la virtuosité des habitants ? De quelle manière ? Dans quelles situations spatiales et temporelles ? Au regard de quels imaginaires sociaux de l'habiter ?

Pour y répondre, nous proposons de décrire le face-à-face entre les nouveautés techniques écologiques et les habitants ordinaires du bâtiment Le Pallium en indiquant sur chaque innovation emblématique l'ensemble des pratiques et perceptions sociales qui s'y rattachent. Nous débutons par l'intérieur de l'habitat et ses dispositifs frontières (Chapitre 5) puis finissons sur les espaces collectifs du bâtiment (Chapitre 6).

---

<sup>1</sup> En effet, nous faisons ici remarquer que la virtuosité du musicien peut être comparée à celle de l'habitant au sens que ce dernier n'est pas un usager en dilettante. Il habite généralement depuis le plus jeune âge dans des environnements techniques que la routine rend familiers. Il montre à ce titre une assiduité que peuvent envier de nombreux musiciens.



## Chapitre 5. L'objection des usages du monde privé

### 1. Des dispositifs intérieurs de l'habitat face aux règles d'usage du monde privé

#### 1.1. Les règles de propreté et ses seuils

##### 1.1.1. Le sol écologique marmoléum face aux règles de nettoyage du lino

Tableau 44 : Modes d'utilisation du sol écologique marmoléum (sur 16 foyers)<sup>1</sup>

Situations	Pratiques	Perceptions
Pendant le ménage domestique	<ul style="list-style-type: none"><li>- nettoyage à la serpillère mouillée avec du produit ménager (<b>13 foyers</b>)</li><li>- nettoyage avec une serpillère humide et des lingettes (<b>1 foyer</b>)</li><li>- nettoyage avec une pièce humide et diffuseur électrique de parfum (<b>1 foyer</b>)</li><li>- changement de sol, nettoyage d'un carrelage (<b>1 foyer</b>)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- enlever la poussière = propre (<b>2 foyers</b>)</li><li>- désinfecter = propre (<b>9 foyers</b>)</li><li>- faire briller = propre (<b>8 foyers</b>)</li><li>- enlever les traces = propre (<b>9 foyers</b>)</li><li>- donner une bonne odeur = propre (<b>4 foyers</b>)</li></ul>
Après le ménage domestique	-	<ul style="list-style-type: none"><li>- mauvaise odeur ambiante = sale (<b>8 foyers</b>)</li><li>- traces persistantes = sale (<b>11 foyers</b>)</li><li>- aspect terne = sale (<b>8 foyers</b>)</li></ul>

Le sol écologique marmoléum – situé dans l'ensemble des logements – se caractérise comme nous l'avons vu par ses propriétés antibactériennes et également antistatiques (*Cf. supra* Ch4 §1.1.1). Nous décrivons ici ses conditions d'utilisation par les habitants (*Cf. supra* Tableau 44) dans la vie quotidienne du logement.

Ainsi, pendant le ménage domestique, il apparaît tout d'abord que malgré une bonne connaissance du mode d'emploi préconisé par le bailleur (11 foyers sur 16), la très large majorité des foyers utilise de l'eau couplée à des produits ménagers pour nettoyer le sol écologique de leur logement, que ce soit en passant la serpillère (*Cf. infra* Extrait 35) ou encore par l'intermédiaire de lingettes commerciales spécifiques. Par les objets qu'elles mobilisent, ces pratiques de lavage renvoient à des représentations spécifiques de propreté. Si l'utilisation d'une pièce humide (chiffon, serpillère) permet d'enlever la poussière qui s'accumule sur le sol, l'ajout de produit détergent commercial ou encore de lingettes est associé par les habitants à la fois à la désinfection<sup>2</sup>, le lavage des traces apparentes, la luisance mais également la diffusion d'une bonne odeur ambiante<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Source : [Renauld, 2012]

<sup>2</sup> *Cf. extraits* : « M : A la base, il nous avait dit "faut juste mettre un peu d'eau". Mme : Ouais mais bon quand le gamin joue par terre et tout, c'est bien de désinfecter et de javelliser quand même. » [F20] ; « E : Vous, vous utilisez plutôt une serpillère avec du produit que l'aspirateur ? M : Et comment ! Moi j'aime bien quand ça désinfecte, c'est dégelasse sinon. » [F6] ;



Ensuite, ces différentes caractéristiques apparentes du sol sont utilisées chez les habitants pour en percevoir la propreté dans les situations quotidiennes. Tout d'abord, la perte de couleur (blanchiment) tout comme la présence de traces persistantes renvoie – malgré les pratiques de nettoyage régulières – l'image d'un sol à la fois sale et difficile à laver<sup>2</sup>.

### Extrait 35 : Le nettoyage à l'eau et au produit ménager<sup>3</sup>

« Moi je mets quand même un produit, pour que ce soit propre mais il nous disait qu'il fallait pas mettre de produit. Mais moi je mets toujours un peu de produit. » [F2]  
« Ils disent qu'il faut le nettoyer à l'eau claire ! Mais vous voyez au bout de 10 ans, que de l'eau ! C'est dégueulasse ! Moi je suis désolé. Je lave pas à la javelle pour pas l'abîmer mais moi y a du produit » (...) « il me l'a bien dit quand il m'a livré l'appartement, Ils veulent qu'on nettoie uniquement avec de l'eau claire. Déjà, au début, le gars, il me dit, faut nettoyer à sec. Je dis pardon ? Il me dit coup de balai. Je lui dis oui au bout de 2 ans, c'est dégoutant, non mais vous rigolez. Moi je lave comme je lavais à l'Arlequin. » [F6]  
« Moi je le nettoie bien. La serpillère, moi je passe d'abord pour la poussière, dès fois je passe la machine pour la poussière, après je lave, avec de l'eau et du produit. » [F10]

Puis les foyers enquêtés notifient le caractère terne du sol au quotidien ainsi que la difficulté qu'ils éprouvent à le faire briller. Ainsi, l'aspect mat des matériaux – malgré l'utilisation de produits détergents spécifiques – est associé au sale dans les représentations collectives. En ce sens, la perception que les habitants ont du sol varie temporellement selon son éclat<sup>4</sup>. Lorsque il est mouillé lors du nettoyage, il renvoie explicitement l'image d'un sol propre, alors que pendant son séchage à l'air libre, sa perte de brillance – en raison de la composition de ses matériaux intrinsèques – entraîne la dévalorisation de sa propreté perçue par les ménagères. Plusieurs foyers justifient en ce sens l'expérience de faire luire leur sol en utilisant de la javel, sans pour autant renouveler l'expérience au regard des tâches blanches irréversibles que son contact provoque avec les matériaux du marmoléum.

Enfin, la pratique prolongée de nettoyage du sol écologique avec de l'eau et du produit ménager par les habitants provoque une réaction chimique avec les matériaux qui le composent et dégage ainsi une odeur spécifique dont les habitants ont une image négative<sup>5</sup>. Cette odeur est perçue dans des durées

---

« L'aspirateur, c'est bien pour enlever la poussière mais si on veut désinfecter, faut mettre du produit. » [F2] ; « Mme : C'est un sol qui se lave pas facilement. Mais moi je mets des produits quand même. M : Et puis, bon, ça met une bonne odeur, ça dégraisse bien. » [F14]

<sup>1</sup> Cf. extraits : « E : Vous, vous utilisez plutôt la serpillère que l'aspirateur ? M : On est obligé, si on veut enlever les traces et que ce soit propre. Et puis avec le produit, je trouve que ça sent bon. » [F7] ; « Mme : C'est un sol qui se lave pas facilement. Mais moi je mets des produits quand même. M : Et puis, bon, ça met une bonne odeur. » [F14]

<sup>2</sup> Cf. extraits : « Et puis, il y a les traces, je sais pas si on t'en as déjà parlé, mais c'est vraiment chaud d'enlever les traces, et dès fois j'ai l'impression que ça empire quand je mets du produit, que ça devient encore plus dure de les enlever. » [F8] ; « Moi je vois mon fils, il fait du skate, il rentre avec son skate, ben c'est bon, des traces de roues. Et après, je galère pour les enlever, même avec du produit, c'est vraiment bizarre, donc ça fait toujours un peu sale quoique je fasse. » [F9] ; « Et avec mes enfants, c'est pas facile avec les gamins quand ils sont petits... ça fait les traces et tout. Ça marque beaucoup. Et je n'arrive pas enlever les traces. Je mets le produit mais les traces ne partent pas. » [F11] ; « M : Et c'est difficile d'enlever les marques, même avec du produit, y a rien à faire, on n'a l'impression que le sol absorbe tout et qu'on n'arrive pas à le nettoyer. En fait, on ne comprend pas vraiment pourquoi ils n'ont pas mis un sol normal. » [F14]

<sup>3</sup> Source : [Extraits d'entretiens, 2010-2011]

<sup>4</sup> Cf. extraits : « Mme : j'ai beau passer la serpillère, et ça brille pas, on voit pas que c'est propre. Donc, c'est moche. C'est terne. Moi j'aime pas. (...) Aujourd'hui, j'ai nettoyé, mais ça se voit pas. Ça brille pas ! Enfin, je veux dire c'est toujours la même chose. Si c'est sale, ça se voit pas, si c'est propre ça se voit pas. Et ça reste terne. » [F20] ; « En plus il est pas brillant, il est mate. Quand il est mouillé, ça brille, normal, donc c'est un peu plus joli et un peu plus propre. Mais il redevient tout de suite terne. » [F13]

<sup>5</sup> Cf. extraits : « Et au niveau de l'odeur, c'est dégueulasse. Je dirais les 6 premiers mois que je nettoyais par terre, quand ça séchait, y avait une odeur vraiment dégoutante. Et je pense que, maintenant ça va mieux. Je pense que c'est au fur et à mesure de laver mais je pourrais pas vous dire le pourquoi du comment. » [F6] ; « On met pas de produit. Si on met du produit, il donne une odeur insupportable. C'est du bois ça, touchez comme ça, c'est du bois, c'est une couche fine. On le nettoie qu'avec de l'eau. Même quand on le lave de l'eau, il donne une odeur insupportable. Et si on met un produit, c'est encore pire. Et elle reste longtemps l'odeur, dès qu'on mélange peu importe comme produit avec de l'eau et le bois, il donne une odeur insupportable. Même de l'eau, même de l'eau il donne une odeur insupportable. » [F4]

variant de quelques heures lors du rituel de nettoyage jusqu'à plusieurs jours dans certains cas. Elle renvoie l'image d'un sol sale et se révèle souvent assimilée à une odeur de colle ou encore de poisson. Dans les faits, diverses tactiques émergent chez les habitants pour tenter d'éviter cette odeur lors du nettoyage. La majorité des usagers concernés augmente la quantité de produit lors du lavage afin que le parfum commercial prenne le dessus sur l'odeur de colle. Puis de manière plus marginale, d'autres préfèrent les diffuseurs électriques de parfum voire un remplacement complet du sol écologique comme c'est le cas pour un foyer.

En conclusion, les différentes pratiques et perceptions des habitants montrent ce qui règle socialement la propreté de ce type de dispositif. Dans la situation – qui renvoie chez les habitants celle d'un sol de maison type lino –, les règles de nettoyage se caractérisent non seulement par la chasse à la poussière, mais également par la désinfection, la luisance, le nettoyage des traces apparentes ainsi que la diffusion ambiante de parfum.

### 1.1.2. La ventilation double-flux face aux règles d'ouverture des fenêtres

Tableau 45 : Modes d'ouverture des fenêtres du logement (sur 14 foyers)<sup>1</sup>

Situations	Pratiques	Perceptions
Le matin au réveil dans la chambre à coucher	- ouverture en grand de la fenêtre de la chambre ( <b>14 foyers</b> ) ; dépôt régulier des oreillers et couette sur le rebord	- ouvrir la fenêtre = faire propre, faire rentrer le soleil, sentir l'air frais, se réveiller
Lors de la préparation des repas dans la cuisine	- ouverture de la fenêtre de la cuisine ( <b>9 foyers</b> )	- ouvrir la fenêtre = faire propre, chasser les odeurs
Lors du ménage	- ouverture en grand de plusieurs fenêtres ( <b>8 foyers</b> )	- ouvrir la fenêtre = faire propre, aérer, chasser la poussière, chasser les acariens
Pendant l'absence la journée	- entre-ouverture régulière d'au moins une fenêtre ( <b>13 foyers</b> ), utilisation des oscillo-battants et des volets. - fermeture des fenêtres ( <b>1 foyer</b> )	- ouvrir la fenêtre = faire propre, faire circuler l'air, enlever les mauvaises odeurs
Pendant la présence la journée	- entre-ouverture régulière d'au moins une fenêtre ( <b>10 foyers</b> )	- ouvrir la fenêtre = faire circuler l'air, enlever les mauvaises odeurs, entendre un fond sonore, ne pas se sentir seul, respirer, être entendu par les autres en cas de problème

Dans la vie quotidienne, la ventilation double-flux couplée à l'inertie thermique du bâtiment – qui suppose une très faible aération par l'habitant en saison froide – se trouve confrontée aux modes d'ouverture des fenêtres qui varient selon les situations temporelles et spatiales (Cf. *supra* Tableau 45).

Tout d'abord, l'ensemble des foyers enquêtés ouvre quotidiennement en grand les fenêtres des chambres en début de matinée<sup>2</sup>. Ce rituel débute dès le réveil puis se termine au moment de partir au

<sup>1</sup> Source : [Renauld, 2012]

<sup>2</sup> Cf. extraits : « Mme : Le matin, j'ouvre la chambre, je mets les coussins sur la fenêtre, on déjeune, c'est-à-dire la chambre elle rester aérer à peu près une demi-heure trois quart d'heure, après je fais le lit et je ferme à ce moment là. » [F2] ; « Le

travail ou après avoir conduit les enfants à l'école. Au delà des représentations relatives du temps par les habitants, sa durée varie approximativement entre 45 et 90 minutes selon les cas. Régulièrement, l'ouverture de la fenêtre de la chambre est également utilisée pour déposer les oreillers voire la couette sur le rebord de la fenêtre, souvent après la toilette et l'habillement. Ainsi, la chambre reste exposée à l'air extérieur et aux rayons du soleil pendant la durée du petit déjeuner et prend généralement fin une fois le lit refait, c'est-à-dire symboliquement lorsque la chambre devient propre et présentable aux autres. En ce sens, ce rituel d'aération matinal apparaît comme la condition même de purification de la chambre ainsi que de son exposition au regard d'autrui.

Les foyers ouvrent ensuite une ou plusieurs fenêtres de leur logement pendant la journée lorsqu'ils s'absentent<sup>1</sup>. Plus précisément, les habitants, suite à l'aération matinale, laissent chez eux au moins une fenêtre « *entre-ouverte* » jusqu'au soir ou parfois même jusqu'au moment du coucher. Dans la pratique, ils se montrent attentifs à la fois vis-à-vis de la pluie qui ne doit pas pouvoir pénétrer dans le logement mais également vis-à-vis de toute intrusion extérieure. En ce sens, plusieurs tactiques émergent dans le bâtiment afin d'aérer la journée sans pour autant exposer son logement aux autres ainsi qu'aux intempéries. Les double-fenêtres (1er étage, bât. A) sont particulièrement mobilisées pour assurer ce type d'aération journalière, les oscillo-battants (côté rue) évitant toute intrusion. Puis aux étages supérieurs, ce sont plutôt les volets que les habitants utilisent pour entre-ouvrir les fenêtres pendant leur absence. Ce mode d'aération journalier renvoie alors à des perceptions différentes selon que les habitants sont présents ou non dans leur logement. En effet, pendant leur absence, les récits associés renvoient exclusivement au registre de la purification (enlever les mauvaises odeurs, faire circuler l'air) tandis que dans la situation contraire elles se complètent d'un rapport à la rue (écouter l'animation urbaine) et des symboles associés aux fonctions vitales du corps telles que la « *respiration* ».

Ensuite, l'ouverture des fenêtres par les habitants se réalise dans deux autres situations quotidiennes : au moment du ménage et lors de la préparation des repas<sup>2</sup>. Dans le premier cas, l'aération concerne le logement dans son ensemble plutôt qu'une de ses pièces en particulier. Elle est ainsi principalement mentionnée par les habitants lors du grand ménage qui consiste précisément à rendre propre le logement dans sa globalité. Souvent hebdomadaire, ce rituel se traduit par l'ouverture en grand des fenêtres de plusieurs pièces du logement, y compris celle de la porte d'entrée. Les registres de discours associés à la pratique appartiennent au domaine de la purification, que ce soit par la chasse à la poussière, aux acariens ou encore aux mauvaises odeurs.

---

matin, j'ouvre mes fenêtres, je fais mon ménage, je laisse tout ouvert jusqu'à ce que je parte travailler. » [F9] ; « Déjà le matin, quand je lève les enfants j'ouvre grand là. J'ouvre dans ma chambre. Ça fait rentrer le soleil et puis moi j'aime bien sentir l'air frais le matin quand je me lève. Après quand ils sont à l'école aussi même quand il fait froid. Quand ils sont à l'école, j'ouvre, j'aère. Quand je vais les amener aussi je laisse ouvert. Et quand je rentre je ferme un peu. » [F11]

<sup>1</sup> Cf. extraits : « Il y a une petite ouverture, deux ou trois centimètres qui laissent ouvert H24. Si c'est pas la cuisine, c'est le salon, c'est pas le salon, c'est l'autre chambre, si c'est pas cette chambre, c'est l'autre chambre. Tout le temps, tout le temps. On laisse comme ça, on tire un petit peu, et on laisse tout le temps, deux ou trois centimètres comme ça. (...) On ouvre un petit peu et on laisse comme ça et ça reste comme ça. Dans les fenêtres derrière, y en a une qui est tout le temps ouverte. Celle qui est en haut, elle est tout le temps ouverte. » [F4] ; « Mais si je mets le chauffage et que je ferme tout, t'étouffé en pas longtemps quoi. Bon, c'est pas bien, je sais, mais vu que c'est à l'eau chaude, c'est un forfait par mois, donc du coup, c'est vrai que l'hiver je peux mettre le chauffage et laisser ouvert. Donc ça aère et il fait chaud. Bon j'ouvre moins, juste comme ça. Quand je pars ensuite, je laisse toujours un petit peu ouvert en mettant l'oscillo et puis en entre-ouvrant ici, comme ça c'est super sécurité et la pluie peut pas du tout rentrer. » [F8] ; « Et puis, je le laisse toujours même l'hiver une fenêtre entre-ouverte pour que l'air puisse circuler et comme ça quand je rentre le soir, ça fait propre, c'est agréable. » [F9]

<sup>2</sup> Cf. extraits : « J'ouvre. J'ouvre tout, j'ai pas le choix. Autrement je suis envahi. Et après ça atteint les murs, je peux pas faire autrement je cuisine beaucoup africain. J'ai pris l'habitude de beaucoup aérer là dans la cuisine, on est obligé, j'ouvre tout le temps. » [F11] ; « Extrait si je fais à manger où s'il y a des odeurs, de l'huile, alors j'ouvre là et la bas c'est bon parce qu'il y a le courant d'air. » [F10] ; « Dès que j'ai fini de cuisiner, je nettoie tout, j'ouvre en grand les fenêtres, je fais toujours comme ça. Même si il fait froid, c'est ouvert. » [F12]

Par contre, dans le deuxième cas, c'est uniquement l'ouverture de la fenêtre de la cuisine qui est en jeu et dans des degrés plus variable allant de la simple entre-ouverture à l'ouverture en grand dans certains cas. Ces différences de pratiques sont généralement associées au type de repas cuisiné et bien que cela exigerait une enquête plus approfondie, c'est souvent la place de la matière grasse ainsi que celle des épices dans les plats qui semble déterminante.

En conclusion, les pratiques des habitants montrent que les règles d'ouverture des fenêtres varient selon les situations quotidiennes, qu'elles soient liées à un positionnement spatial (pièce concernée) ou à l'activité qui s'y produit (réveil, ménage, cuisine, etc.). Autrement dit, elles font émerger des types d'aération pluriels, comme l'aération matinale (ouverture en grand de la fenêtre de la chambre à coucher), l'aération continue (entre-ouverture d'au moins une fenêtre du logement), l'aération du ménage (ouverture en grand de plusieurs fenêtres et de la porte d'entrée) ou encore l'aération lors de la préparation des repas (ouverture de la fenêtre de la cuisine). Cependant dans chaque cas, la pratique renvoie dans les représentations collectives essentiellement au domaine de la purification (chasse aux miasmes, aux acariens, aux odeurs) afin de rendre propre l'espace ou le dispositif concerné, c'est-à-dire à la fois le rendre vivable pour soi et présentable aux autres. C'est ainsi que le rituel d'aération matinal apparaît comme la condition même de purification de la chambre à coucher et de ses dispositifs les plus intimes tels que le lit, la couette ou encore les oreillers.

### 1.1.3. Les grandes baies coulissantes face aux règles d'entretien des fenêtres

**Tableau 46 : Modes d'entretien des grandes baies coulissantes sur jardin (sur 9 foyers)<sup>1</sup>**



Baie coulissante du séjour (Bât B)

- nettoyage des vitres extérieures à l'aide d'une barre frottoir éponge bricolée **(1 foyer)**
- nettoyage des vitres extérieures en démontant les poignées de chaque baie **(2 foyers)**
- nettoyage des vitres extérieur à longueur de bras, souhait de mettre un harnais pour laver entièrement la surface **(1 foyer)**
- tentative de nettoyage des vitres extérieures à longueur de bras puis renoncement **(4 foyers)**
- nettoyage intérieur, pas de nettoyage extérieur **(1 foyer)**

Tous les salons du bâtiment B sont équipés d'une grande baie vitrée coulissante donnant sur le jardin intérieur de l'îlot. Dans ses modes d'entretien (Cf. *supra* Tableau 46), les habitants nettoient systématiquement les vitres intérieures de la grande baie mais les tactiques divergent pour tenter de laver la surface vitrée extérieure inaccessible dans sa totalité en l'absence de balcon. En ce sens, un premier groupe d'habitant utilise sa longueur de bras en se positionnant à l'intérieur du logement pour en laver une partie, sans pour autant renouveler l'expérience au regard de la saleté qu'il perçoit par contraste sur la surface non accessible<sup>2</sup>. Les poussières qui s'accumulent avec la pluie sur la baie vitrée renvoient alors aux habitants concernés l'image d'une fenêtre à la fois sale et difficilement

<sup>1</sup> Source : [Renauld, 2012]

<sup>2</sup> Cf. extraits : « Mme : gros problème : on peut pas nettoyer les vitres. Donc on peut faire que l'intérieur. M : On peut faire juste un tiers de chaque côté. Mme : Je me suis déjà énervé dessus donc après t'as une belle trace comme ça et puis c'est dégeulasse. Donc j'ai dit, j'y touche plus. L'extérieur j'y touche plus. On fait l'intérieur mais l'extérieur je comprends pas. On peut pas nettoyer l'extérieur de nos vitres. Donc je sais pas, dans 15 ans, faudra revenir voir. » [F1] ; « Moi je nettoie pas, j'ai essayé une fois de faire la moitié c'est dégeulasse, ça fait plus moche qu'autre chose. Mais c'est du délire. » [F6]

présentable aux autres. En ce sens, en raison des représentations auxquelles renvoie la saleté accumulée sur la vitre du séjour, plusieurs foyers hésitent à inviter chez eux des amis et de la famille. Ensuite, un deuxième groupe d'usagers a imaginé un système technique permettant de nettoyer l'ensemble de la surface vitrée extérieure. L'un d'entre eux a relié une éponge à une barre en métal afin de prolonger la longueur du bras pour atteindre l'ensemble de la baie vitrée lors du nettoyage<sup>1</sup> tandis que deux autres ont démontés les poignées de la fenêtre afin de faire coulisser entièrement chaque baie et nettoyer ainsi par inversement la surface vitrée initialement inaccessible<sup>2</sup>. Enfin, de manière plus collective, le nettoyage des grandes baies coulissantes du salon a également été abordé dans le cadre d'une pétition (septembre, 2010) adressée explicitement au bailleur social. En ce sens, un devis est actuellement en cours et il est prévu que les charges soient imputables à l'ensemble des locataires du bâtiment.

#### **1.1.4. Les réducteurs de débits de l'évier face aux règles de lavage de la vaisselle**

Afin de favoriser les économies d'eau, les mitigeurs des éviers du bâtiment sont équipés de réducteurs de débit appelés aérateurs ou mélangeurs air-eau dont le principe de fonctionnement est basé sur une dépression de l'eau par effet Venturi provoquant une aspiration d'air, c'est-à-dire une mise en pression identique d'un mélange air-eau. Plus précisément, l'eau provenant du robinet voit sa vitesse accélérée face au rétrécissement de sa zone de circulation et par conséquent provoque une forte dépression – c'est-à-dire ici un appel d'air – par effet Venturi. L'air aspiré et accéléré sous cet effet est alors mélangé dans une chambre d'homogénéisation et se caractérise alors par un haut pouvoir mouillant, c'est-à-dire que le volume d'eau nécessaire pour mouiller une surface identique se révèle plus faible qu'initialement. Les aérateurs installés sur les éviers des logements du Pallium sont réglés sur des débits d'eau ne devant pas dépasser 4l/min, autrement dit sur des débits de 50 à 75% plus faibles que sur des mitigeurs usuels (de 9 à 12l/min). Ainsi, si l'aspect de la pression de l'eau sur une utilisation filante apparaît très similaire par la conservation d'une pression homogène air-eau, les débits de remplissages s'avèrent considérablement réduits.

---

<sup>1</sup> Cf. extraits : « M : Les vitres, toujours on a un petit souci. Elles sont toujours sales. Ça c'est un problème gênant, quoi. (...) nous ce qu'on a fait c'est qu'on ouvre, et après on met genre une petite barre comme ça. On nettoie un petit peu. Mais y a toujours la pluie qui est forte. E : Ah, vous avez bricolé une barre pour essayer de nettoyer ? M : Oui, un genre de frottoir à éponge, on met comme ça. Elle monte ma femme sur le petit bout là bas et après elle met sa main avec le frottoir comme ça et c'est difficile. C'est difficile, ça énerve, on dirait que... c'est un travail d'homme, c'est pas un travail de femme, ça fatigue, imaginez vous que vous voulez ouvrir la fenêtre comme ça, la bascule elle s'ouvre comme ça, à peu près 15 cm, vous mettez votre doigts comme ça, et après toujours, ça fatigue. Ça fatigue, et ça blesse. » [F4]

<sup>2</sup> Cf. extraits : « J'ai enlevé ça, là la poignée la bas, tu vois, ce qui a fait que du coup, on pouvait les croiser, mais sinon, avant, regarde, on pouvait pas les croiser, ce qui fait que ben là tu pouvais jamais les laver aussi. Donc voilà finalement la poignée elle sert pas. » [F8] ; « On les a nettoyées (les fenêtres), si l'année dernière au mois de décembre puisque ils sont venus nous changer je sais plus quoi sur nos fenêtres donc ils les ont démontées ; donc comme ils nous les ont démontées, ils nous les ont enlevées, on les a nettoyées, et après ils les ont reposées, ils les ont refixées. Mais autrement non on peut pas les nettoyer ! Donc nous ce qu'on fait maintenant, on démonte la poignée pour pouvoir les faire entièrement coulisser quand on fait le ménage. Super, quoi. On met 20 minutes à chaque fois pour les enlever et les remettre, mais on n'a pas le choix, faut bien les nettoyer ! » [F13]

**Tableau 47 : Modes d'utilisation de l'évier lors du lavage de la vaisselle (sur 9 foyers)<sup>1</sup>**

Déroulement	Utilisation de l'eau	Perception du débit
Lavage et rinçage en même temps (7 foyers)	- eau filante continue (5 foyers) - eau filante discontinue (2 foyers)	- faible (1 foyer) - usuel, habituel (8 foyers)
Séparation de la phase de lavage et rinçage (2 foyers)	- eau stagnante en lavage, filante en rinçage (1 foyer) - eau filante en lavage et rinçage (1 foyer)	

Dans la vie quotidienne, l'évier est principalement utilisé chez les habitants pour le lavage de la vaisselle, celui des mains mais également pour le remplissage lors de la préparation des repas.

Dans le premier cas (cf. supra Tableau 47), les habitants lavent leur vaisselle sans séparer la phase de lavage et de rinçage et l'eau file de manière continue pendant leur pratique. Les habitants sont donc peu confrontés à la réduction sensible du temps qu'impose le réducteur de débit pour remplir un grand volume d'eau (bassine, évier, etc.). Quant aux différentes modes de remplissage lors de la préparation des repas (casserole, pot d'eau, saladier), aucune difficulté ou anomalie technique n'y est associée chez les habitants enquêtés. De plus, le débit d'eau est très majoritairement perçu comme normal, usuel ou habituel et la présence de la nouveauté technique intégrée à la tête du robinet n'est jamais mentionnée chez les habitants, que ce soit dans le lavage de la vaisselle, son rinçage, le nettoyage des mains ou encore la préparation des repas. En ce sens, ce n'est pas le débit d'eau qui semble ici régler l'usage de l'évier mais plutôt sa pression d'ensemble ainsi que la conservation de son pouvoir mouillant sous-jacent. Une enquête approfondie mériterait d'être menée sur ce dispositif pour valider cette hypothèse qu'indique notre enquête.

## 1.2. Les règles de chauffage et ses seuils

Le système thermique du bâtiment Le Pallium, composé comme nous l'avons dans le chapitre 4 (§1.2.2) de l'inertie thermique des murs, de la ventilation double flux ainsi que d'une double isolation (thermique et à l'air), consiste en priorité à chauffer lentement la masse (murs et plafonds) tout en limitant les déperditions thermiques. Dans notre enquête, l'appropriation de ce dispositif varie sensiblement chez les habitants selon la pièce dans laquelle se situent les habitants.

<sup>1</sup> Source : [Renauld, 2012]

### 1.2.1. Le système thermique face aux règles de chauffage de la chambre à coucher

Tableau 48 : Modes d'utilisation du système technique de chauffage dans la chambre à coucher (sur 12 foyers)<sup>1</sup>

Pratiques	Perceptions
- thermostat réglé au minimum ( <b>10 foyers</b> )	- chaleur = trop chaud ( <b>11 foyers</b> )
- ouverture régulière des fenêtres de la chambre ou du logement ( <b>8 foyers</b> )	- chaleur = bien chaud ( <b>1 foyer</b> )
- condamnation de l'entrée d'air chaud par la ventilation double-flux dans la chambre ( <b>2 foyers</b> )	- chaleur = étouffante ( <b>4 foyers</b> )
- utilisation d'une couette moins chaude ( <b>2 foyers</b> )	- chaleur = difficulté à dormir ( <b>8 foyers</b> )
	- chaleur = mauvais rêves ( <b>4 foyers</b> )
	- chaleur = incompréhensible ( <b>6 foyers</b> )

Dans la chambre à coucher, la grande majorité des foyers enquêtés précisent qu'il y fait trop chaud la nuit alors même qu'aucun d'entre eux n'utilise le radiateur qui s'y trouve en coupant le chauffage dans la pièce *via* le thermostat<sup>2</sup>. Cette chaleur ressentie est caractérisée dans les récits comme incompréhensible pour les habitants dans la mesure où ils ne parviennent pas à identifier sa source de manière concrète et tangible. C'est ainsi que plusieurs foyers relèvent comme contradiction le fait qu'il fasse chaud alors même que les radiateurs sont froids. En ce sens, le fonctionnement du thermostat est représenté par les habitants comme obsolète, parfois même défectueux. Plusieurs habitants ironisent en ce sens en soulignant que son utilité se résume uniquement à indiquer l'heure. Diverses tactiques émergent alors pour avoir moins chaud en l'absence de leviers usuels sur le système de chauffage. Tout d'abord, les habitants ouvrent régulièrement la fenêtre l'hiver ainsi qu'en demi-saison de manière à réguler la température de la chambre à coucher, notamment le soir ou pendant la nuit<sup>3</sup>. Dans certains cas, ils précisent que ce mode de rafraîchissement de la chambre se réalise plutôt en ouvrant la fenêtre d'une pièce annexe afin d'éviter d'entendre directement les bruits de la rue pendant le sommeil. Enfin, certains foyers ont condamné l'arrivée d'air chaud de la ventilation double-flux située en haut du mur de la chambre à coucher<sup>4</sup> afin de limiter les apports de chaleur tandis que d'autres indiquent avoir conservé leur couette d'été durant toute l'année écoulée.

<sup>1</sup> Source : [Renauld, 2012]

<sup>2</sup> Cf. extraits : « Dans la chambre surtout. Nos radiateurs sont éteints et on a trop chaud, et on n'arrive pas à baisser. Le thermostat est à moins de 19°C et on a je sais pas moi 23°C. » [F1] ; « C'est surtout trop chaud quand on dort. Et le truc, c'est qu'on sait pas comment baisser. Les radiateurs sont froids, nous on s'en sert jamais dans la chambre et il fait chaud, c'est vraiment bizarre. On comprend pas trop. » [F2] ; « Il fait chaud partout mais surtout dans la chambre en fait et la nuit pour dormir, c'est vraiment trop chaud pour moi, et c'est super bizarre, tous les radiateurs sont éteints, où ils sont à 19°C max et je sais pas moi ça monte à 25°C la nuit donc pour dormir, c'est pas le top, tu fais des rêves bizarre et tout, quoi. » [F5]

<sup>3</sup> Cf. extraits : « Moi dans ma chambre, j'ai pas du tout de chauffage et si je dors les volets fermés, la fenêtre fermée, j'ai 21°C. Et moi 21°C, j'ai trop chaud ! Et on peut pas baisser le chauffage ! c'est assez incompréhensible. Donc je dors la fenêtre ouverte. » [F13] ; « Pour dormir moi j'ouvre mais tout le temps la fenêtre, tout le temps, tout le temps ; au début je laissais fermé et je galérais pour dormir, c'était un truc de fou. Donc là, c'est toujours ouvert quand je dors sauf vraiment s'il fait -15°C dehors mais sinon j'ouvre. » [F6]

<sup>4</sup> Cf. extraits : « on a souvent trop chaud donc ce que j'ai fait, même si c'est pas vraiment recommandé, j'ai bouché l'entrée d'air chaud qu'on a dans la chambre et depuis je trouve que ça va un peu mieux, on dort mieux, quoi. » [F9] ; « Moi au niveau de la chambre j'ai mis un truc aussi sur la bouche de ventilation parce que je trouvais que ça amenait de l'air chaud, mais bon je pense que je suis pas le seul. » [F3]

## 1.2.2. Le système thermique face aux règles de chauffage des pièces de vie

Tableau 49 : Modes d'utilisation du système technique de chauffage (sur 12 foyers)<sup>1</sup>

Situations	Pratiques	Perceptions
Courantes	- réglage du thermostat à 19°C ( <b>9 foyers</b> ) - réglage du thermostat à 20°C ( <b>1 foyer</b> ) - habillement en tenue légère ( <b>8 foyers</b> ) - déplacements pieds nus ( <b>3 foyers</b> ) - ouverture des fenêtres ( <b>3 foyers</b> )	- chaleur = normale ( <b>8 foyers</b> ) - chaleur = trop chaud ( <b>4 foyers</b> )
Réception d'invités	- ouverture de la fenêtre ou de la porte d'entrée ( <b>4 foyers</b> )	- chaleur = trop chaud ( <b>4 foyers</b> )
Préparation des repas	- ouverture de la fenêtre ( <b>3 foyers</b> )	- chaleur = trop chaud ( <b>4 foyers</b> )

Dans le salon, les habitants identifient un hiatus important entre la température indiquée sur le thermostat et celle qu'ils perçoivent dans la pièce. Ils précisent en ce sens que leur appartement chauffe bien malgré l'usage réduit voire inexistant qu'ils font des radiateurs. Cependant, contrairement à la chambre, la chaleur y est plutôt perçue comme positive au quotidien et les habitants profitent majoritairement de la situation pour enlever leurs pulls, s'habiller en tenue légère en plein hiver ou encore pour se mettre pieds nus<sup>2</sup>. Ainsi, les tactiques des usagers consistent plutôt à alléger leur tenue vestimentaire qu'à ouvrir en grand leur fenêtres pour refroidir la pièce comme nous l'avons constaté précédemment dans le cas spécifique de la chambre à coucher.

Néanmoins, lors de la venue d'invités, la chaleur ambiante est majoritairement qualifiée d'excessive. La tactique dominante consistent alors à laisser ouverte une fenêtre avec la porte d'entrée afin de favoriser les courant d'airs. De plus, certains foyers anticipent également la surchauffe en refroidissant le salon par l'ouverture en grand des fenêtres avant l'arrivée des invités afin de ne pas faire subir aux autres le bruit de la rue et de l'animation urbaine<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> Source : [Renauld, 2012]

<sup>2</sup> Cf. extraits : « On peut se balader en t-shirt, le matin, en hiver, tu te lèves, t'es pas obligé de mettre un gros pull. Ça c'est super. » [F1] ; « Nous on est tout le temps en t-shirt à la maison et moi je trouve ça super agréable, t'es pied nu, ça nous change des grosses paires de chaussettes ! » [F2] ; « Moi là j'ai la fenêtre ouverte il fait 20°C. C'est top. il fait pas froid du tout dans les appartements. Vous pouvez vous balader à poil, légère. Il fait 25°C. C'est le top, c'est vraiment le top. Et là, je vous dis, on peut se promener à poil l'hiver. Donc question chauffage, c'est le top ! » [F9]

<sup>3</sup> Cf. extraits : « Le salon, en fait il fait chaud mais ça va. Sauf quand on a des invités où là c'est une horreur t'es en plein hiver et il suffit qu'on soit plus de 4 pour crever de chaud donc là moi j'ouvre la porte d'entrée souvent dans la soirée. » [F2] ; « Le pire, c'est quand il y a du monde, quand on fait une soirée ici, on crève de chaud, c'est hallucinant. Du coup, moi j'ouvre bien pour faire partir la chaleur. » [F5] ; « Il fait chaud aussi mais bon ça va je trouve, ça nous permet d'être toujours en t-shirt en plein hiver donc ça c'est nickel. Sauf quand on fait des bouffes à la maison, là on ouvre la porte parce que dès qu'on est nombreux, il fait très vite chaud, que ce soit avec la cuisine ou bien dès qu'on est plusieurs, quoi. » [F20]



## 1.3. Les règles d'utilisation des appareils électriques

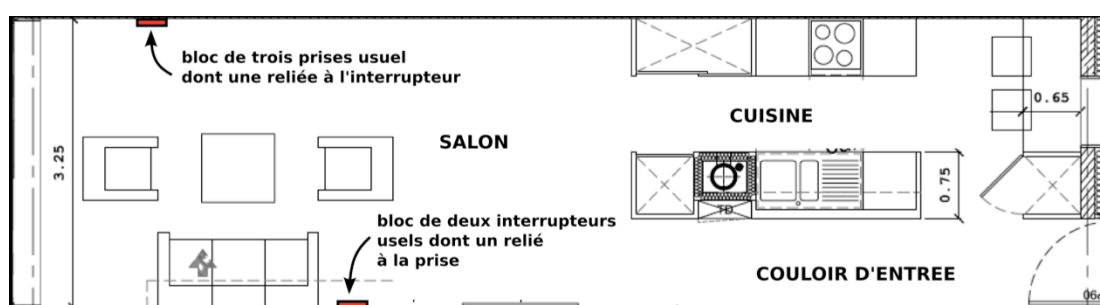
### 1.3.1. Le cas de l'interrupteur coupeur de veille

Tableau 50 : Modes d'utilisation de l'interrupteur coupeur de veille (sur 15 foyers)<sup>1</sup>

Situations	Pratiques
Courantes	- interrupteur condamné par du scotch et relié (tv, box, téléphone, ordinateur) : <b>(1 foyer)</b>
	- interrupteur non utilisé et relié (tv, box, téléphone, ordinateur) : <b>(5 foyers)</b>
	- interrupteur non utilisé et non relié : <b>(2 foyers)</b>
Présence d'invités	- interrupteur utilisé avec une lampe d'appoint : <b>(4 foyers)</b>
	- interrupteur utilisé uniquement pour l'éclairage du sapin de Noël : <b>(1 foyer)</b>
	- interrupteur utilisé régulièrement pour couper les veilles : <b>(2 foyers)</b>
Présence d'invités	- interrupteur utilisé par les invités pour allumer la lumière provoquant des coupures accidentelles : <b>(5 foyers)</b>

Chaque logement est équipé d'un interrupteur coupeur de veille situé à l'entrée du salon juste en bordure de l'interrupteur dédié à l'éclairage central de type plafonnier (Cf. *infra* Figure 33). Son utilisation provoque la coupure d'une des trois prises situées dans la pièce à l'endroit même où les concepteurs ont imaginé l'emplacement de la télévision ainsi que ses appareils connexes (box, dvd, magnétoscope, etc.). En ce sens, l'utilisation de l'interrupteur coupeur de veille – telle qu'elle est représentée – renvoie d'une part à un branchement de la prise concernée aux appareils électroménagers consommateurs en veille tels que la télévision, le magnétoscope, le décodeur ou encore la chaîne-hifi et d'autre part à un usage quotidien par l'habitant lorsqu'il va se coucher ou encore lorsqu'il s'absente de manière prolongée de son logement.

Figure 33 : Situation de l'interrupteur coupeur de prises dans le logement



Au quotidien, une première moitié des foyers enquêtés (Cf. *supra* Tableau 50) n'utilise pas l'interrupteur pour éviter qu'il ne coupe certains dispositifs tels que l'ordinateur, le modem internet et son téléphone connexe<sup>2</sup>. Les habitants précisent dans plusieurs cas leur souhait de rester joignable à toute heure ainsi que leur habitude de télécharger sur internet (musique, film). L'interrupteur s'avère même régulièrement accompagné d'une consigne stricte explicitée dans la sphère familiale (aux enfants notamment) consistant à ne pas y toucher afin précisément d'éviter les coupures involontaires

<sup>1</sup> Source : [Renauld, 2012]

<sup>2</sup> Cf. extraits : « Je m'en sers pas du tout. Franchement, je m'en sers pas du tout. Je m'en suis jamais servi. Parce que non, je vois pas en quoi ça me servirait. Ça coupe ma télé, ça coupe mon ordi à chaque fois. C'est super ! » [F6] ; « E : vous vous en servez ? Mme : Non. Ben non parce qu'on a la neufbox ou la livebox, la freebox, tout ce qu'on veut, la dartybox. Toutes les box qui sont branchées sur la télé pour avoir le téléphone, si on les éteint, ça coupe tout, on n'a pu de téléphone, on n'a pas d'internet, on n'a plus rien donc c'est bien pour la télé en veille mais bon... » [F13]

de la télévision ou de l'ordinateur lorsqu'ils fonctionnent. Cette consigne s'élargit occasionnellement lors de la venue d'invités afin d'éviter tout risque de coupure accidentelle. En effet, les foyers concernés indiquent l'utilisation fréquente par leurs amis du mauvais interrupteur (celui qui coupe la prise) pour allumer la lumière<sup>1</sup> ainsi que les dégâts qu'elle a pu provoquer, comme la coupure brutale de l'ordinateur ou encore du téléphone sans que les habitants ne s'en aperçoivent rapidement. En ce sens, un foyer a bricolé son interrupteur en y mettant du scotch<sup>2</sup> afin de le condamner et d'éviter ainsi que les invités ne l'utilisent pour allumer ou éteindre la lumière tandis que d'autres ont préféré retirer les appareils électriques connectés à la prise.

Enfin, la plupart des foyers utilisant quotidiennement l'interrupteur coupeur de veille le détourne de l'usage initial en reliant la prise concernée à une lampe d'appoint (*Cf. infra* Extrait 36). Un foyer a même déplacé sa lampe halogène de côté lorsqu'il a découvert le fonctionnement du dispositif technique afin précisément d'en faire usage. Au quotidien, ce détournement est associé par les usagers à une diminution des efforts à fournir pour allumer la lampe d'appoint dont l'interrupteur direct se situe généralement à même le sol et donc nécessite de se baisser. Dans le même registre, notons également l'utilisation annuelle que certains habitants font de l'interrupteur au moment de Noël en le reliant à la guirlande électrique du sapin ce qui permet de l'éteindre chaque soir au moment du coucher.

#### **Extrait 36 : Le détournement du coupeur de veille en interrupteur d'une lampe d'appoint**

« Du coup j'ai branché là bas, avec la lampe. Voilà, une fois qu'on sait, on connaît ses interrupteurs, c'est comme quand y en a deux, c'est lequel qui allume le couloir, c'est lequel qui allume la cuisine, et puis au bout d'un moment, on les connaît. Donc là ça éteint la lampe. Parce que si ça éteint la veille, ça éteint le téléphone, c'est le problème de la free box. » [F1]

« Moi j'ai mis une lampe d'appoint dessus pour que ça serve mais au début je m'en servais pas, je branchais rien dessus pour éviter qu'on coupe tout en voulant allumer la lumière. » [F3]

« M : Nous, on s'en sert. Au début, on savait pas à quoi ça servait... Mme : On a cherché... M : Je me suis dit mais il marche pas, il allume pas la lumière. Au début, on avait mis la lampe de ce côté et puis quand on a su pour la prise, on a changé la lampe de côté pour que ça serve à quelque chose. » [F7]

« Pour allumer la lampe qu'on a mis là on s'en sert du coup c'est pratique, ça évite de se baisser pour allumer quand on arrive et puis moi j'aime bien les petites lumières, comme ça. Avant j'avais la télévision là bas. Mais maintenant j'ai mis une lampe une lampe pour que ça serve. » [F10]

<sup>1</sup> *Cf. extraits* : « Les gens qui viennent ils se trompent tout le temps vu que c'est à côté de la lumière. Mes potes ils se plantent à chaque fois, c'est chiant. Ça coupe internet, du coup 'es en train de télécharger ou je sais pas moi, ça coupe tout, ça c'est chiant je trouve. » [F8] ; « Et quand des amis viennent, bon ben ils pensent que ça allume la lampe... du coup ça coupe tout à chaque fois, on est obligé de leur dire de faire attention, c'est un peu bizarre. » [F13]

<sup>2</sup> *Cf. extraits* : « moi j'ai posé vous voyez là un truc en scotch pour éviter justement qu'on s'en serve parce que le problème avant c'est que quand on a du monde, les gens veulent allumer la lumière et dès fois ça coupe carrément l'ordi, et franchement super quoi. » [F6]

## 2. Des dispositifs frontières de l'habitat face aux règles d'exposition du monde privé

### 2.1. Les règles d'exposition au voisinage et ses seuils

#### 2.1.1. Les portes et fenêtres contiguës à la passerelle extérieure

Tableau 51 : Modes d'utilisation de la fenêtre de la cuisine contiguë à la passerelle extérieure (sur 10 foyers)<sup>1</sup>

Situations	Pratiques
Présence dans le logement	- Fermeture de la fenêtre avec rideaux ( <b>5 foyers</b> ) - Fermeture partielle du volet ( <b>2 foyers</b> ) - Fermeture entière du volet ( <b>2 foyers</b> )
Préparation des repas	- Fenêtre ouverte, volets entièrement fermés ( <b>1 foyer</b> ) - Fenêtre ouverte, volets à moitié baissés ( <b>4 foyers</b> ) - Fenêtre entre-ouverte avec rideaux ( <b>2 foyers</b> ) - Fenêtre grande ouverte ( <b>3 foyers</b> )
Absence du logement	- Volets entièrement fermés ( <b>10 foyers</b> )

La passerelle extérieure argumentée pour des raisons écologiques (ventilation naturelle, éclairage naturel, volume à chauffer réduit, *cf. supra* méthodologie §2.1.1) se trouve dans le cas du bâtiment A adjacente aux logements ; à chaque étage, les fenêtres de la cuisine (quatre par étage) et de la chambre (une par étage) donnent directement sur l'espace extérieur de circulation.

En premier lieu, les habitants bricolent la fenêtre de la cuisine afin de pouvoir se protéger du regard du voisinage (*Cf. infra* Photo 5). Ce bricolage se réalise majoritairement par l'installation de rideaux aux couleurs claires fixés directement sur la fenêtre à mi-hauteur et de manière plus marginale avec des plantations déposées sur le rebord extérieur. Dans les récits, ce système est généralement justifié par les habitants pour éviter les regards intrusifs tout en favorisant la pénétration de la lumière au sein du logement. Dans les situations courantes, la fenêtre est donc particulièrement peu exposée à la vue extérieure, que ce soit par l'intermédiaire des voilages ou bien par une utilisation accrue du volet, baissé partiellement ou entièrement selon les cas.

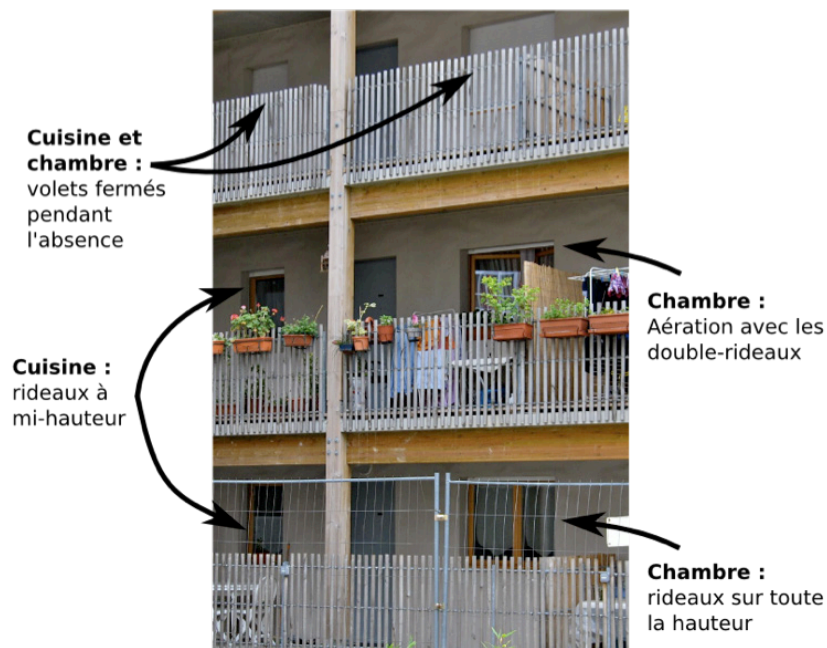
Lors de la préparation des repas, les pratiques recensées chez les habitants sont légèrement modifiées puisqu'il s'agit d'aérer la cuisine tout en évitant d'être vu de l'extérieur. En ce sens, les usagers utilisent majoritairement le volet roulant qui permet une ouverture partielle afin d'ouvrir la fenêtre tout en évitant l'exposition visuelle à hauteur moyenne des regards<sup>2</sup>. Plus précisément, c'est au moment du

<sup>1</sup> Source : [Renauld, 2012]

<sup>2</sup> *Cf. extrait* : « Mme : Les voisins qui passent, ils nous regardent. Donc en fait, nous on est très très mal situé. Soit j'ouvre la fenêtre et les voisins ils me regardent en face, soit j'ouvre celle-ci (côté passerelle) pour faire rentrer dans l'appartement, dans la cuisine. Et les voisins ils me regardent donc franchement ce hall là, à revoir. / M : C'est peut-être pas assez intimiste, dans les vis-à-vis. / E : Est-ce que vous avez beaucoup de passage devant la fenêtre ? / Mme D : Toute la journée. / M : Oui les gens passent. Mme : Les enfants jouent, on entend, y a des chiens qui aboient aussi. / M : C'est à hauteur d'adulte donc tout le monde voit chez nous. Mme : J'essaie de baisser le volet à cette hauteur là pour pas qu'on me voie mais bon... E : Et du coup, quand vous voulez ouvrir au niveau de la cuisine pour aérer ? / Mme D : Oui, ben c'est très très dur. C'est très très dur. / M : L'été, on est obligé d'aérer. / Mme : Comme il fait trop chaud l'été, on est obligé d'aérer et donc on n'a pas de vie perso. Dès fois, on ouvre carrément la porte d'entrée parce qu'il n'y a pas de courants d'air, y a rien du tout, et puis ça évite que les gens voient dans la cuisine. / E : Et par rapport à la passerelle justement et le passage, est-ce que vous avez du bruit

petit déjeuner que les volets se montrent le plus souvent baissés dans les logements tandis qu'à d'autres repas, les jardinières sur le rebord extérieur sont souvent utilisées comme filtre visuel, notamment en complément du volet roulant partiellement baissé. Puis lorsque les habitants s'absentent de leur logement, que ce soit pour faire une course, amener les enfants à l'école ou bien pour des durées plus longues, les volets sont généralement baissés en totalité. Cette pratique se justifie dans les récits au nom de la sécurité (éviter l'intrusion) et de l'intimité (éviter d'exposer son logement au regards indiscrets). Enfin, pendant l'été, c'est la porte d'entrée qui est privilégiée par les habitants pour aérer et tenter de rafraîchir le logement en surchauffé. Autrement dit, la ventilation naturelle se réalise plutôt en ouvrant la porte d'entrée que la fenêtre de la cuisine.

**Photo 5 : Les différents modes d'utilisation des volets et rideaux côté passerelle<sup>1</sup>**



En second lieu, les tactiques des habitants sur la fenêtre de la cuisine ne se construisent pas seulement dans le rapport à l'exposition visuelle mais également à l'exposition sonore. En effet, l'ouverture de la fenêtre conduit autant à entendre le bruit des activités sur la passerelle que d'y être entendu depuis chez soi. Dans les faits, les habitants insistent sur plusieurs types de pratiques sociales qu'ils considèrent comme sonores sur la coursière en bois. Tout d'abord apparaissent les jeux d'enfants, tels que le foot, le patin à roulette, la trottinette, le vélo, ou encore les jeux de cache-cache. Puis ce sont les activités de passage courantes (bruit de la marche, discussions, aboiement des chiens) et enfin de manière plus marginale les discussions prolongées régulièrement chez certains foyers devant le palier de porte avec leurs invités en fin de soirée. De plus, l'enquête montre le rôle tout à fait significatif que jouent les lattes en bois qui composent les passerelles (bât. A) dans le caractère sonore de certaines activités sociales. Les habitants associent régulièrement ces lattes à un dispositif bruyant qui résonne sur l'ensemble du bâtiment, à la fois dans les activités quotidiennes mais plus particulièrement dans

parfois ? / Mme : Ben oui, ça vient, ça part, les enfants jouent aussi dans le hall donc moi le petit je le mets dans la chambre et je ferme la porte pour pas qu'on le réveille. / E : Et la vis-à-vis, il est ailleurs que dans la cuisine ? / Mme : Non, on a que ça comme fenêtre. Donc y a pas du tout d'autre lumière, y a rien. Et puis les gens nous voient cuisiner ! / M : Le matin, déjà on allume la lumière dans la cuisine. Dans l'après-midi pareil. / Mme : Même ici, je sais que la journée j'ouvre un peu le rideau pour profiter un peu du soleil même si je fais des coucous à la voisine. C'est tout, sinon la lumière est toujours allumée. Y a pas assez de luminosité et comme on est obligé de fermer les volets... Donc là, ben le volet est tout le temps baissé. Tout le temps. Sauf quand je cuisine, je lève un peu pour aérer. » [F20]

<sup>1</sup> Source : photo et montage [Renauld, 2012]

les jeux d'enfants utilisant des roues (vélo, trottinette, patins). Le bruit que la passerelle extérieure expose aux logements n'est alors pas spécifiquement le bruit de l'étage habité mais plus largement celui des étages adjacents.

Ces bruits extérieurs provenant des activités sur la passerelle sont très majoritairement perçus comme intrusifs dans l'espace privé et deux types de tactiques émergent chez les habitants pour s'en protéger. La première consiste à privilégier l'ouverture de la fenêtre côté salon (rue) plutôt que côté cuisine (passerelle). En ce sens, excepté lors de la préparation des repas, la fenêtre de la cuisine est systématiquement fermée évitant ainsi l'exposition du logement aux bruits extérieurs de la passerelle. La seconde consiste plutôt chez les habitants à se déplacer à l'intérieur de leur logement dans la chambre à coucher côté rue lorsqu'ils souhaitent être au calme ou encore pour les jeunes parents lorsque vient le moment de la sieste de leurs enfants en bas âge. De plus, le rapport au bruit sur la passerelle ne se construit pas seulement sur le bruit des autres mais également sur le bruit que les habitants font pour les autres. Ainsi, la fermeture de la fenêtre côté cuisine est associée dans les discours non seulement à une protection du bruit des autres, mais également de l'intimité, notamment dans les discussions de famille ou parfois même en présence d'invités dans la salle de séjour.

Quant au cas de la chambre à coucher (une fenêtre par étage), notre enquête montre des modes de protections visuels vis-à-vis de la passerelle extérieure sensiblement différents que dans la cuisine. Des double-rideaux y sont majoritairement installés et parfois même complétés de rideaux sur toute la longueur de la surface vitrée. Au quotidien, la plupart des locataires protègent la chambre du regard des autres, notamment au moment de l'aération matinale où les double-rideaux restent entièrement fermés malgré l'ouverture des fenêtres. Puis dans les situations courantes, lorsque l'habitant est présent dans son logement, les volets sont utilisés plus régulièrement que dans le cas de la cuisine, généralement de manière partielle en complément des double-rideaux déjà présents.

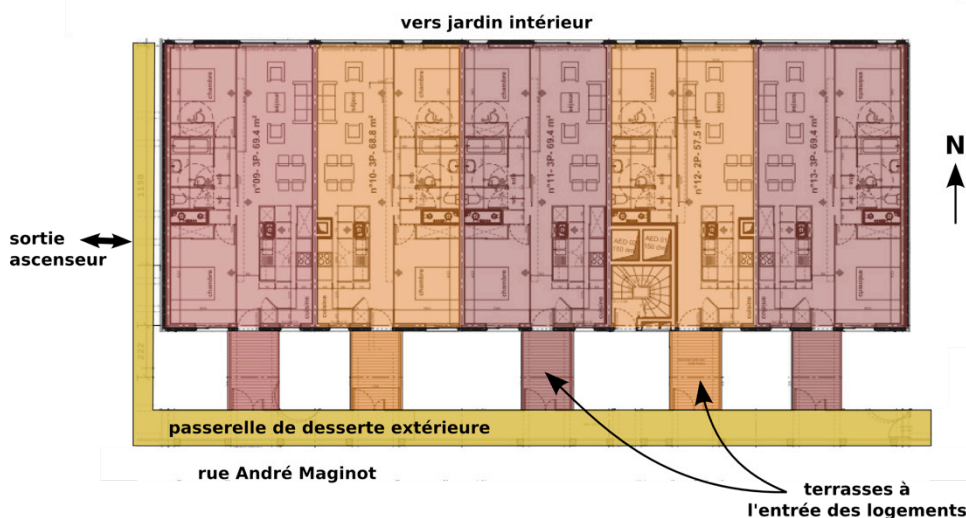
## 2.1.2. Les terrasses contiguës à la passerelle extérieure

Tableau 52 : Modes d'utilisation des terrasses contiguës à la passerelle extérieure (sur 25 foyers)<sup>1</sup>

Situations	Pratiques
Terrasses en bout de passerelles (bât. A) (sur 5 foyers)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prises de repas sans protection visuelle (<b>1 foyer</b>)</li> <li>- Prises de repas avec protections visuelles (<b>2 foyers</b>)</li> <li>- Utilisation en espace de stockage (<b>2 foyers</b>)</li> </ul>
Terrasses perpendiculaires à la passerelle (bât. B) (sur 20 foyers)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- prises de repas en cas d'absence des voisins (<b>3 foyers</b>)</li> <li>- prises de repas avec protections visuelles (<b>5 foyers</b>)</li> <li>- activités temporaires uniquement : prendre un café, l'apéro, fumer (<b>4 foyers</b>)</li> <li>- Prises de repas et activités usuelles (<b>3 foyers</b>)</li> <li>- utilisation en espace de stockage (<b>3 foyers</b>)</li> <li>- utilisation en espace décoratif (<b>2 foyers</b>)</li> </ul>

Une partie des logements du bâtiment Le Pallium possède une terrasse privée contiguë à la passerelle extérieure. Dans le cas du bâtiment A, cette terrasse se situe dans le prolongement de la coursive tandis qu'elle s'inscrit dans la continuité de chaque entrée d'habitation pour le bâtiment B (Cf. *infra* Figure 34). Nous décrivons ici leur mode d'appropriation par les habitants (Cf. *supra* Tableau 52) et tentons d'en construire une typologie.

Figure 34 : Situation des terrasses sur la passerelle extérieure – plan coupé au niveau 2 du bâtiment B



Ainsi, une première catégorie d'utilisateurs (8 foyers) bricole différents dispositifs de protections sur la terrasse (Cf. *infra* Photo 6), en installant des canisses, des palplanches, des voilages ou encore des types de plantations montantes en mesure de filtrer la vue<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Source : [Renauld, 2012]

<sup>2</sup> Cf. extraits : « Moi j'ai mis des canisses. Pour justement éviter qu'on voit chez moi enfin quand je suis sur ma terrasse, même si je suis pas nue sur ma terrasse, pour avoir un peu plus d'intimité on va dire. Voilà. (...) Je me suis dit même si j'avais pas des voisins qui étaient envahissants ma porte d'entrée qui est là. Moi je me dis, si je suis sur la terrasse, à chaque fois qu'il va entrer et sortir, il va me voir sur ma terrasse. C'était aussi pour avoir un peu plus d'intimité. Mais c'est pas suffisant. Et c'est vrai qu'au départ on n'avait pas le droit de mettre quoique ce soit... E : Ah oui ? Mme : Voilà. C'était pas autorisé. Parce que le voisin du quatrième, lui il a mis du lambris, il a gardé son portillon, mais il a mis du lambris. Et apparemment y aurait eu des voisins qui se seraient plaints de l'extérieur... Moi je veux dire j'embête personne, et puis c'est juste pour avoir un peu plus d'intimité sur la terrasse, quoi ! ce que je comprends. Parce que là moi cet été, quand j'étais sur

Puis une deuxième catégorie (8 foyers) détourne l'utilisation prévue initialement sur la terrasse. Ainsi, certains mobilisent l'espace pour le stockage (*Cf. infra* Photo 7) en y entreposant des affaires que la cave ou les rangements intérieurs refusent d'admettre. On y trouve par exemple des meubles, des appareils électroménagers mais également des cartons, des sacs ou encore des valises de voyage que les habitants jugent trop encombrants. D'autres privilégient plutôt un espace de type décoratif mettant en scène l'entrée du logement (*Cf. infra* Photo 7) en y déposant des fleurs, des plantations, des petits personnages, des messages de bienvenue, des tapis colorés, et dans le cas d'un foyer une table accompagnée d'une chaise afin de mettre en scène un « *côté jardin* ». Ces dispositifs décoratifs renvoient alors chez les habitants concernés l'image d'une entrée de maison non seulement esthétique mais également propre et présentable aux autres.

**Photo 6 : Types de protections visuelles mises en place sur les terrasses<sup>1</sup>**



Enfin, une dernière catégorie d'habitants (9 foyers) utilise régulièrement la terrasse pour des activités usuelles (prendre le repas, l'apéro, fumer une cigarette, discuter avec des amis) mais uniquement dans certaines situations et pour certaines pratiques.

Ainsi, en premier lieu, trois types de conditions apparaissent lorsque les habitants prennent leur repas sur la terrasse, que ce soit le déjeuner, le dîner, voire parfois même le petit déjeuner. Une première condition est spatiale : les habitants associent leur pratique à un positionnement privilégié de leur logement en bordure du bâtiment, c'est-à-dire qu'ils perçoivent leur terrasse particulièrement à l'abri

---

ma terrasse, je me dis je peux pas être sur ma terrasse parce que mes voisins ils sont en train de discuter, ils sont en train de fumer, en plus de ça ils ont beaucoup de va-et-vient donc tous ceux qui viennent ou tous ceux qui sortent, moi je les vois, ils me voient et on peut pas être à l'aise. Je me suis dit faut que je trouve autre chose pour mettre de ce côté pour que ce soit un peu plus... un peu plus fermé, quoi ! » [F13] ; « Moi j'aime bien être tranquille, c'est pour ça j'ai mis un peu de trucs là [voilages], c'est un peu mettre un mètre de plus, la longueur. Comme ça, quand je bois mon café, j'aime pas que tout le monde il me regarde » [F10] ; « Mme : ça marche pas, ça marche pas du tout, parce qu'en fait les gens se cachent donc ils vont mettre des canisses hautes pour se protéger, pour se cacher. (...) M : Y en a qui mettent aussi des plantes pour se protéger du regard des autres sur la terrasse... nous on a fait pareil avec notre plante à kiwi mais il monte pas très vite. » [F1]

<sup>1</sup> Source : [prises photographiques personnelle, 2012]

du passage quotidien ainsi que du regard des autres<sup>1</sup>. Une deuxième condition renvoie plutôt à une connivence particulière avec le voisinage, autrement dit à des relations privilégiées permettant à certaines occasions de partager l'apéritif voire le dîner<sup>2</sup>. Puis une troisième condition concerne l'emploi du temps du voisinage. Plusieurs foyers attendent par exemple que les voisins s'absentent pour prendre leur repas à l'extérieur<sup>3</sup>. Ils développent à ce titre une connaissance particulièrement fine des emplois du temps de leurs voisins, que ce soit dans les horaires de travail, les départs en week-end ou encore les vacances prolongées l'été.

**Photo 7 : L'utilisation de la terrasse en espace de stockage (gauche) et mise en scène décorative (droite)**



Photo de droite : « J'ai mis ce tapis vert avec la table pour faire plus joli. Ça fait un côté jardin, et puis comme on y va presque jamais pour boire un café ou manger, au moins ça sert à quelque chose, quand on rentre chez soi, ça fait propre et ça fait soigné je trouve donc au moins c'est agréable. » [F2]

Puis en second lieu, les pratiques sociales sur la terrasse sont des activités occasionnelles bien spécifiques. Elles consistent plus à prendre le café, l'apéritif ou fumer une cigarette<sup>4</sup> qu'à déjeuner ou dîner, ce que confirme par ailleurs l'observation. De plus, l'enquête montre que les habitants ajustent leur attitude à la situation. Par exemple, ceux qui sortent le soir sur la terrasse pour fumer ou encore prendre l'air racontent changer systématiquement de tenue, préférant enfiler un pantalon et quitter leurs pyjamas, peignoirs, caleçons, ou encore robes de chambres<sup>5</sup>. De même, les habitants évitent

<sup>1</sup> Cf. extrait : « Ça va, les voisins d'à côté, on les voit quasiment pas, ceux d'après, on les voit un peu plus souvent. Bon, ça se passe bien. Nous on peut déjeuner sans être dérangé par les autres sans qu'on nous voit vraiment, on peut prendre l'apéro, c'est plutôt tranquille, heureusement. Nous, on est assez camouflé, on est au fond, on les voit pas trop non plus, ça va. Et nous devant, il y a pas trop de passages. Les gens qui viennent ici, c'est pour venir nous voir donc ça va. » [F3]

<sup>2</sup> Cf. extrait : « Moi l'été, je mange dehors, ouais, parce que c'est sympa, c'est convivial. C'est vrai qu'il y a le vis-à-vis mais moi c'est vrai que ça me dérange pas plus que ça parce que je suis avec des gens que j'aime beaucoup. J'ai une personne à côté de ça, j'ai une voisine, qui a mon âge. Elle est en fauteuil, en fauteuil roulant, et c'est vrai que c'est une personne très calme, elle est très discrète et elle est super, quoi ! Pis celle côté gauche qui est en face de l'autre immeuble, celui qui est privatisé... non il est pas privatisé celui là je crois celui là c'est de l'accession, ben on s'entend super bien aussi donc j'ai de la chance. » [F6]

<sup>3</sup> Cf. extrait : « Dès fois quand y a personne je fais même à manger dehors, le barbecue, j'ai la plaque, je le sors dehors, pour me faire à manger, tranquille. Pas souvent. » [F10]

<sup>4</sup> Cf. extrait : « Mme : C'est vrai que j'aurais préféré avoir quand même un balcon privatif, ça c'est clair, donc voilà, plus classique. On n'en profite pas. Je vais pas mettre ma table de jardin dehors pour manger à midi. Je me vois pas faire ça. Donc si ça avait été d'un autre côté, côté terrasse, côté jardin, oui peut-être. Mais là on le fait pas. E : Et est-ce que vous vous en servez souvent de la terrasse ? Mme : Ben, comme on est fumeur, on fume dehors, donc on s'en sert exclusivement pour ça. Mais c'est vrai que c'est pour les apéros dehors pour quand on a des amis fumeurs mais sinon, non, on s'en sert pas plus que ça, c'est le chat qui en profite le plus. M : On l'utilise jamais. » [F1] ; « E : Vous y allez pour manger (sur la terrasse) ? Mme : Non, je prends mon café là bas. Mais tout le monde il voit tout, il entend tout. Moi l'habitude je parle pas avec les voisins : "bonjour bonsoir, ça va", ça s'arrête là. » [F10]

<sup>5</sup> Cf. extrait : « Sur un balcon privatif, tu peux avoir du vis-à-vis, mais t'es quand même chez toi, tu peux sortir en peignoir, tu peux te mettre dans un coin. Là, on met quand même un pantalon pour sortir, c'est plus comme autrefois, tu vois... » [F1]



d'être entendus par les voisins lors de leurs discussions. Ils parlent généralement à voix basse, chuchotent, et lorsqu'ils reçoivent leurs amis les invitent à en faire de même<sup>1</sup>.

Ainsi, que ce soit par le bricolage, le détournement d'usage ou encore les tactiques que nous avons décrites, les pratiques des habitants montrent ce qui règle socialement le rapport au voisinage dans la situation. C'est la distance sociale à l'autre qui est en jeu, c'est-à-dire à la fois la distance qui ne rend pas intrusive la présence du voisinage, qu'elle soit visuelle, sonore ou véhiculée par des objets (mégots de cigarettes, déchets, etc.), mais également celle qui rend l'appropriation possible. Cette distance varie sensiblement selon les situations. Au regard du type d'activités, de tenues vestimentaires ou encore de discussions engagées par les habitants, elle augmente ou diminue selon les cas. Pour illustrer, aller fumer temporairement une cigarette sur la terrasse renvoie socialement à une distance à l'autre plus faible que prendre un repas collectivement en famille.

## 2.2. Les règles d'exposition à la nature et ses seuils

### 2.2.1. La façade végétalisée contiguë aux balcons

Tableau 53 : Modes d'utilisation de la terrasse végétalisée naissante (sur 4 foyers)<sup>2</sup>

Situations	Pratiques	Perceptions
Façade végétalisée pénétrant l'espace du balcon	- taille du lierre en bordure ( <b>1 foyer</b> ) - utilisation de produits contre les bêtes : insecticides, anti-limaces, etc. ( <b>2 foyers</b> ) - détournement du système d'arrosage ( <b>1 foyer</b> )	- présence d'araignées, de guêpes, de petites bêtes sur le balcon = dangereux ( <b>3 foyers</b> ) - présence de limaces, de feuilles mortes et de raisins sur le balcon = sale ( <b>3 foyers</b> )
Façade végétalisée lointaine	- utilisation comme repère de localisation pour les invités ( <b>1 foyer</b> )	- végétalisation = façade jolie ( <b>3 foyers</b> )

La façade végétalisée du bâtiment Le Pallium est constituée de lierre et de vigne vierge plantés dans des pots installés sur les balcons des habitants (Cf. *supra* méthodologie §2.1.1) et dont l'arrosage se réalise automatiquement par l'intermédiaire d'un tuyau fin (goutte-à-goutte). Puis des structures métalliques (croisillons acier-inox) situées en bandes verticales font office de tuteur afin de soutenir la croissance des plantations et d'en permettre le développement sur toute la surface de la façade devant les balcons. Malgré une profusion encore latente, nous avons tenté de comprendre le rapport qu'entretiennent les habitants avec ce dispositif végétal au quotidien en synthétisant (cf. *supra* Tableau 53) les différentes pratiques et perceptions qu'ils y associent selon les situations, c'est-à-dire selon le positionnement de la végétalisation vis-à-vis de leur balcon.

<sup>1</sup> Cf. extrait : « On n'y va jamais. Bon, après, quand on a des amis, qui fument, des choses comme ça, mais j'y suis avec des copines, je sais très bien que les gens vont entendre tout ce qu'elles disent alors je suis obligé de leur dire : « ouais... dites pas n'importe quoi... ça le fait pas trop » ; voilà parce que l'autre en face, il est tout le temps en train de fumer dehors il sait toute la vie de tout le monde. Donc c'est vrai qu'on en a vraiment pas profité cet été, ni l'été dernier, donc voilà, quoi, c'est dommage. » [F7]

<sup>2</sup> Source : [Renauld, 2012]

Ainsi, dans la situation où la végétalisation n'a pas encore pénétré l'espace privé, elle est majoritairement perçue pour ses qualités esthétiques : elle est « *jolie* », *colorée* » – que ce soit depuis le balcon ou encore depuis la rue<sup>1</sup>. Elle est de surcroît utilisée comme instrument de repérage pour les amis qui viennent rendre visite aux habitants. Par contre, la projection d'une croissance des plantes à proximité du balcon renvoie à des opinions diverses, puisqu'elle s'avère très attendue pour certains afin de filtrer la vue ou encore de protéger du soleil mais inquiétante pour d'autres qui redoutent plutôt l'obscurcissement du logement ainsi que l'arrivée de petites bêtes<sup>2</sup>.

### Extrait 37 : L'utilisation d'insecticides et le détournement du système d'arrosage

« Mme : C'est magnifique, du lierre, on a du lierre qui pousse de partout, il m'envahit mais bon c'est un mur végétal, il paraît que c'est très beau mais bon en attendant il y a plein d'araignées, plein de bestioles, et puis moi ils se sont plantés il m'ont planté un pied de vigne, du coup j'ai du raisin qui tombe sur le balcon. Ils auraient du me mettre un lierre, mais ils se sont plantés, ils m'ont mis un pied de vigne, du coup j'ai du raisin. Ça fait franchement crade. Et toutes les petites bêtes qui vont avec, donc moi, ben je mets du produit spécial, parce que franchement les araignées sur le balcon super, quoi, c'est un peu flippant. E : Et vous auriez préféré avoir un lierre ? Mme : J'aurais préféré avoir rien du tout. Moi j'aime pas trop ça, je suis pas trop bestioles donc j'aurais préféré ne rien avoir et à la rigueur planter des tomates dans mes jardinières. » [F9]

« C'est de la vigne, normalement, on n'a pas le droit d'arroser, ça se fait automatiquement, mais chez moi, comment dire, j'ai mis le tuyau là comme ça, l'eau elle coule pas, c'est pour ça, ça a séché. Moi j'aime pas là, à la limite ça aurait pu cacher la vue des gens là. Mais moi j'aime pas trop les plantes là sur le balcon. Et puis quand ça pousse ça jaunit comme ça, c'est bizarre. » [F12]

Ensuite, dans la situation où les foyers sont directement confrontés à la croissance de la végétalisation sur leur balcon, ils soulignent systématiquement le caractère intrusif des plantations, que ce soit par l'intermédiaire des petites bêtes (insectes, araignées, limaces, guêpes, etc.), des feuilles ou encore des fruits qui tombent sur le sol. Nous constatons à ce titre que la présence de certains animaux comme les araignées et les guêpes renvoie plutôt l'image d'un balcon dangereux (alimentée par les phobies) alors que d'autres comme les limaces favorisent surtout la perception d'un espace sale. Quant à la chute des raisins ou des feuilles sur le sol du balcon, elle est régulièrement associée à une production de déchets, c'est-à-dire également à des dispositifs salissants pour l'espace privé. Nous constatons plusieurs tactiques chez les foyers concernés, telle que la taille du lierre en bordure du balcon, l'utilisation d'insecticides ou encore de manière plus marginale le détournement du système d'arrosage afin de faire sécher volontairement les plantations (*Cf. supra* Extrait 37).

<sup>1</sup> *Cf.* extraits : « Ben moi les plantes je trouve ça joli, mais tant que c'est pas devant chez moi ! (rire) non, de l'extérieur c'est pas mal, c'est joli quand ça fleurit un peu mais par contre moi j'ai pas trop envie d'avoir les araignées et les petites bêtes sur mon balcon, quoi ! Et puis les guêpes l'été, je trouve ça plutôt dangereux surtout quand on mange dehors... » [F5] ; « Si, quand on rentre dans l'immeuble, de loin, c'est assez joli je trouve, ça fait sympa tu vois, en plus quand t'as des potes qui viennent, tu leur dit que t'habites l'immeuble bizarre avec des plantes sur la façade et ben, ils peuvent pas se planter ! (rire) mais franchement sous ma fenêtre, j'aime autant que ça vienne pas, quoi, après t'as les bêtes qui vont rentrer et tout, non là comme ça c'est bien, je la vois pas depuis chez moi et perso ça me va bien. C'est déjà hyper pas lumineux si en plus y a des trucs verts devant je suis pas trop d'accord mais je crois en plus que les gens ils arrosent pas forcément. Et puis je sais pas trop à quoi ça sert en fait. » [F8]

<sup>2</sup> *Cf.* extraits : « E : On m'a dit qu'il y avait une façade végétale qui poussait sur le balcon ça vous dit quelque chose ? Mme : A la longue, il paraît. Mais moi je n'aime pas les plantes. E : Vous n'aimez pas les plantes ? Mme : Non je n'aime pas les fleurs, les plantes, tout ça. Moi j'aime pas ça, tout ce qui est plante, j'aime pas. Moi toutes les fleurs que j'ai ici elles sont en plastiques là tu sais non. Je n'aime pas les plantes, là l'écologie je n'aime pas ça. Après ça amène les bêtes aussi et tout là non j'aime pas. Si jamais je vois les fleurs là qui montent je coupe tout. Je vais le dire à l'OPAC là je veux pas les fleurs. » [F11] ; « je lui dis votre mur végétal, vous le mettez où vous voulez mais pas devant chez moi. (...) je lui dis le jour où les plantes je lui dis elles commencent à pousser, je lui dis, moi je fais le nécessaire, je lui dis, pour pas qu'elles viennent devant chez moi. Il me dit pourquoi ? Mais je lui dit vous rigolez, je lui dis au premier, on a déjà pas de lumière, si encore on un mur végétal, on va faire comment, on va vivre avec la frontale toute la journée ? Non mais oh. (...) Et puis bon j'ai pas envie non plus devant chez moi de me retrouver avec toutes les bêtes ; donc quand ils nous ont dit ça on s'est dit mais ça va pas ? Mais il disent si si ça va, ça va garantir la fraîcheur l'été et tout. » [F13]

Dans ce cas, pratiques et perceptions sociales varient selon la situation du dispositif végétalisé. Ainsi, si la croissance des plantations renvoie l’image d’un bâtiment esthétique lorsqu’elle peut être contemplée de loin (depuis la rue, depuis son balcon), elle est majoritairement intrusive lorsqu’elle franchit le seuil de l’espace privé du balcon, que ce soit par l’intermédiaire du végétal ou encore des petites bêtes qui l’accompagnent.

## 2.2.2. Les arbres bosquets contigus aux balcons et paliers de porte

Tableau 54 : Modes d’utilisation des arbres bosquets contigus à la passerelle extérieure (sur 4 foyers)<sup>1</sup>

Situations	Pratiques	Perceptions
Bosquets à l’extérieur de la terrasse	-	- feuilles = ombre l’été, filtre à la vue ( <b>2 foyers</b> ) - racines = dangereuses pour les fondations du bâtiment ( <b>2 foyers</b> )
Bosquets sur la terrasse	- balayer les feuilles mortes ( <b>3 foyers</b> ) - couper les branches qui pénètrent sur la terrasse ( <b>1 foyer</b> )	- feuilles mortes = sale ( <b>4 foyers</b> ) - limaces = sale ( <b>4 foyers</b> )
Bosquets à proximité de la porte d’entrée	- balayer les feuilles mortes ( <b>3 foyers</b> ) - utilisation d’anti-limace ( <b>2 foyers</b> ) - limaces enlevée à la main autour de la porte d’entrée ( <b>1 foyer</b> ) - garder la porte d’entrée bien fermée ( <b>2 foyers</b> )	- limaces = sale ( <b>3 foyers</b> ) - feuilles mortes = sale ( <b>3 foyers</b> )

Les arbres hauts (également appelés « bosquets ») de type *Gleditsia Tricanthos* se situent d’un côté entre la passerelle en bois et la façade du bâtiment B et de l’autre entre les terrasses de chaque logement<sup>2</sup> (Cf. *infra* Figure 35). Les différentes pratiques et perceptions qui mobilisent ce dispositif chez les habitants concernés (1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étage) sont schématisées (Cf. *supra* Tableau 54) selon les situations, c’est-à-dire selon le positionnement spatial de l’arbre et de son monde associé (feuilles mortes, bêtes) par rapport au logement et sa terrasse d’entrée.

Photo 8 : Les arbres bosquets, depuis la passerelle (à gauche) ou depuis la rue André Maginot (à droite)<sup>3</sup>



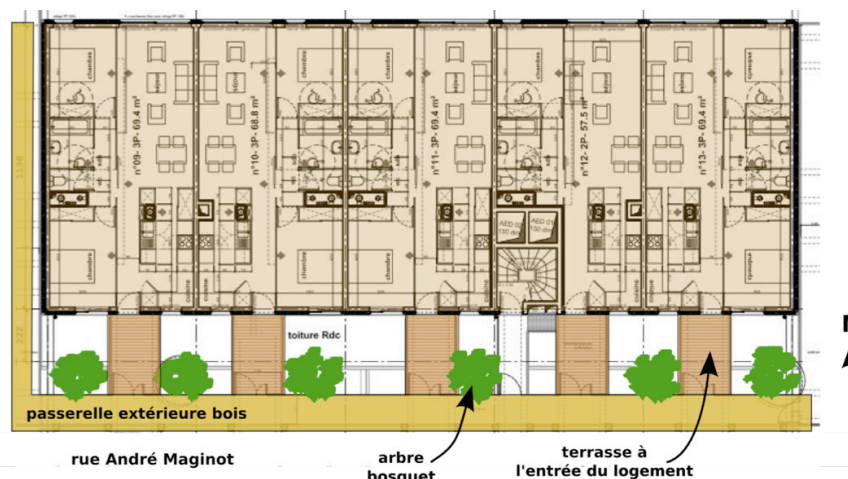
<sup>1</sup> Source : [Renauld, 2012]

<sup>2</sup> Le tronc des arbres se situe à 2,5 mètre de la façade et à 1 mètre de la terrasse. (Cf. *supra* méthodologie §2.1.1)

<sup>3</sup> Source : [prises photographiques personnelles, 2012]

Ainsi, lorsque les arbres sont à l'extérieur de la terrasse, leur partie supérieure (branches, feuilles) permet à la fois de faire un peu d'ombre l'été mais également de filtrer la vue du voisinage et faciliter ainsi des pratiques occasionnelles comme prendre un café ou encore fumer une cigarette. Par contre, leur partie inférieure (racines) renvoie plutôt l'image d'un dispositif menaçant pour le bâtiment et notamment pour ses fondations. En ce sens, la croissance des arbres et de leurs racines à cette proximité de la façade est associée par les habitants à une nature menaçante pour le bâtiment en général et leur logement en particulier<sup>1</sup>.

Figure 35 : Situation arbres bosquets – plan coupé au niveau 1 du bâtiment B<sup>2</sup>



Ensuite, lorsque le dispositif pénètre dans l'espace privé de la terrasse, les habitants perçoivent les feuilles qui tombent sur les lattes en bois comme sales et difficiles à nettoyer, notamment suite à une période de pluie. Dans la pratique, les foyers enquêtés balayent régulièrement leur terrasse à l'automne pour en chasser les feuilles mortes et coupent également certaines petites branches qu'ils jugent trop intrusives par rapport à leur fenêtre ou leur terrasse privée. Puis ils soulignent également la présence régulière de limaces à la fois sur les lattes en bois à proximité du paillason, mais également contre la façade double-peau. Cette présence renvoie l'image d'une terrasse sale et peu présentable aux autres. Cependant, les pratiques montrent des comportements différents selon la situation des limaces à proximité du logement. En effet, lorsque les habitants tentent de s'en débarrasser, que ce soit par des produits spécifiques (anti-limaces) ou plus directement le soir avec un sachet plastique à la main<sup>3</sup>, ils le font principalement autour de la porte d'entrée. De même, les habitants montrent une attention toute particulière à bien fermer leur porte afin d'éviter toute intrusion des petites bêtes au sein du logement. Le cas anecdotique d'un foyer dans lequel une limace fut découverte avec effroi dans la cuisine laisse deviner le type de représentations auxquelles peuvent renvoyer ces animaux lorsqu'ils franchissent le seuil du palier de porte.

<sup>1</sup> Cf. extrait : « Les arbres, ils ont pas été très intelligents parce que quand ils vont être gros, les arbres. Nous, on va faire comment. Déjà on va rien voir, et d'une. Et de deux, vu que les racines, elles sont trop près du bâtiment, elles vont pousser les bâtiments quoi ! Non mais c'est vrai, c'est du délire ! Le gars qui a fait ça, franchement, à-la-Arlequin ! Moi j'ai vécu à l'Arlequin, je sais ce que c'est. » [F6]

<sup>2</sup> [données OPAC38, montage personnel, 2012]

<sup>3</sup> Cf. extraits : « Sur le balcon, j'ai des limaces depuis une semaine, des limaces sur le balcon, et je pense que c'est dû aux arbres parce qu'ils m'ont mis quatre arbres juste devant qui me ramènent toutes les merdes. Franchement, moi j'ai pas eu de chance, je suis vraiment mal placée. Ben vous avez vu comment c'est, ça ramène tout, quoi, voilà ! Du coup moi j'y ai mis du produit y a quelques jours juste ici pour qu'au moins j'en ai pas sur la porte mais franchement, je vous dis c'est hallucinant. » [F6] ; « Et ici je sais pas si c'est lié aux arbres mais j'avais des limaces cet été qui venaient. E : Des limaces ? Mme : Oui partout des limaces alors moi j'ai mis le produit ici parce qu'elles montaient le long donc ma fille elle est venue elle a mis le produit ici et depuis ça va, j'en vois de temps en temps par là (bord de la terrasse) mais ici (palier de porte) ça va. » [F10]



# Chapitre 6. L'objection des usages des espaces collectifs

## 1. La passerelle extérieure face aux règles d'usage des espaces collectifs

### 1.1. Les règles de propreté et ses seuils

#### 1.1.1. Le revêtement extérieur en double-peau

Tableau 55 : Modes d'utilisation de la double-peau extérieure (sur 13 foyers)<sup>1</sup>

Situation	Pratiques	Perceptions / propreté
Double peau le long des murs de la passerelle	<ul style="list-style-type: none"><li>- traces de doigts, dessins, messages sur la double peau en enlevant la poussière de la paroi (<b>enfants</b>)</li><li>- éviter le contact avec le mur</li><li>- demande de nettoyage de la double peau au bailleur (<b>pétition collective</b>)</li></ul>	- poussières, traces = sale ( <b>13 foyers</b> )
Double peau autour des paliers de porte	<ul style="list-style-type: none"><li>- nettoyage à l'éponge de la peau autour de la porte d'entrée (<b>5 foyers</b>)</li></ul>	- poussières, traces = sale ( <b>13 foyers</b> )

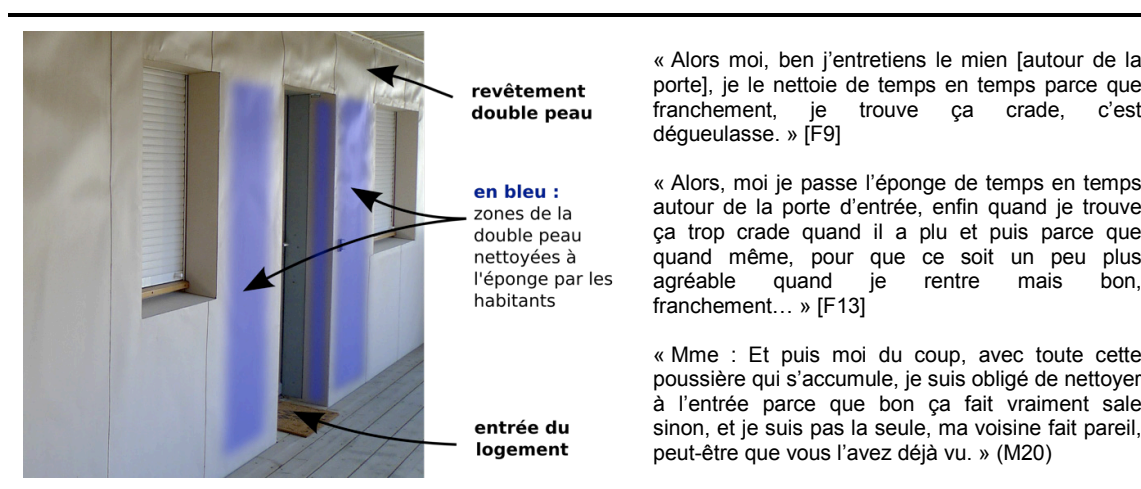
Concernant la propreté, la double peau située sur les murs extérieurs de la passerelle est très majoritairement perçue comme sale par les usagers (*Cf. supra* Tableau 55) à la fois en raison des poussières qui viennent s'accumuler sur la paroi extérieure mais également des différentes traces que provoque son exposition au vent et à la pluie. Ainsi, lorsque le vent souffle dans la passerelle, les poussières s'amalgament et forment de larges traces horizontales le long de la paroi. De même, lorsqu'il pleut, ce sont les gouttes d'eau qui coulent, se mélangent à la poussière et noircissent le mur de petites traces verticales. Dans la vie quotidienne du bâtiment, ces particules qui s'accumulent sur les murs sont alors particulièrement appréciées par les enfants pour faire des traces de doigts, dessiner ou parfois même inscrire de petits mots. Des traits et messages restent alors plusieurs jours visibles aux regards des autres, ce qui renforce plutôt l'image d'un mur sale chez les adultes enquêtés<sup>2</sup>. A ce titre, les habitants se montrent particulièrement attentifs lorsqu'ils rentrent chez eux pour éviter le contact avec la double peau en marchant sur la passerelle, notamment lorsqu'il vient de pleuvoir, et les familles donnent régulièrement la consigne aux enfants de ne pas la toucher pour ne pas se salir les mains ou encore les vêtements.

<sup>1</sup> Source : [Renauld, 2012]

<sup>2</sup> *Cf.* extraits : « Du fait que les coursives ne soient pas fermées, c'est extrêmement sale ! Il y a une tonne de poussière qui vient dessus et bien sûr les gamins ils passent avec les doigts et ça fait des traits, c'est horrible, quoi ! » [F9] ; « Mme : c'est pareil, ça fait sale. M : C'est une matière noble, naturelle... alors, en quoi, ça j'en sais rien en fait. C'est une peau qui est tirée, elle est mise et puis c'est fini. Mme : Mais c'est dommage parce que là bas au bout moi j'ai vu que comme la pluie elle tombe dessus, ça fait tout sale, les murs sont sales. » [F2] ; « Non non et puis c'est vilain, il faut dire ce qui est ! Tout ça, ça prend la poussière, ouais ça prend la poussière donc c'est pas joli. Non, c'est surprenant. Y a que nous qui sommes comme ça. » [F13]

Ensuite, la perception de la saleté sur les murs double peau de la passerelle varie selon que les habitants situent le dispositif sur les espaces de circulation collectifs ou bien à proximité de la porte d'entrée de leur logement. Plus précisément, la poussière tout comme les différentes traces qui s'accumulent sur la double peau renvoient l'image d'un dispositif d'autant plus sale qu'elles se rapprochent du palier de porte. Ainsi, plusieurs foyers lavent régulièrement avec une éponge ou un chiffon humide autour de leur porte d'entrée, c'est-à-dire à la fois sur les côtés de la porte mais également sur son pourtour intérieur (Cf. *infra* Figure 36). La fréquence de cette pratique varie selon les cas. Si certains ont pris l'habitude de nettoyer la double peau à chaque grand ménage hebdomadaire, d'autres le font plutôt de manière occasionnelle, notamment lorsque la poussière se noircit après la pluie.

**Figure 36 : Le lavage de la double-peau par les habitants autour de la porte d'entrée**



Enfin, dans le cadre d'une pétition collective écrite par les habitants à destination du bailleur social en septembre 2010, la question du nettoyage des murs double peau côté passerelle est évoquée : « *Est-il prévu un nettoyage des murs côté passerelles d'accès aux appartements ?* » (Cf. *infra* Extrait 38). A ce sujet, un devis est en cours et sera proposé aux habitants à leur charge financière sous la forme de charges récupérables.

**Extrait 38 : pétition collective des habitants à destination du bailleur social**

3. : **Propreté et hygiène**  
a. **Bâtiments A et B**  
Nous constatons que le nettoyage des escaliers, de l'ascenseur, des paliers (sortie d'ascenseur), des passerelles d'accès aux appartements, les différentes vitres (à chaque étages) ainsi que les couloirs d'accès aux caves, ne sont pour ainsi dire jamais nettoyés.  
**Question :** est-il prévu un nettoyage des murs « cotés passerelles d'accès aux appartements » ?  
Le revêtement est facile d'entretien

## 1.1.2. Les sols en béton brut et planches de bois

Tableau 56 : Modes d'utilisation des sols de la passerelles extérieure par rapport à la propreté<sup>1</sup>

Situations	Pratiques	Perceptions / propreté
Lorsqu'il pleut	<ul style="list-style-type: none"> <li>- courir sur la passerelle</li> <li>- éviter les zones de gouttière</li> <li>- mettre son parapluie entre l'ascenseur et chez soi</li> <li>- rentrer les fleurs qui sont sur les fenêtres lorsqu'il pleut</li> </ul>	- eau qui ruisselle = sale ( <b>5 foyers</b> )
Sur le sol en béton brut (bât. B) (sur 5 foyers)	-	- béton brut = propre ( <b>5 foyers</b> )
Sur le sol en lattes de bois (bât A) (sur 10 foyers)	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>- lattes en bois = propre (<b>1 foyer</b>)</li> <li>- en dessous des lattes = sale (<b>9 foyers</b>)</li> </ul>

Lorsque les habitants rentrent chez eux depuis la sortie de l'ascenseur jusqu'à l'entrée de leur logement, leur cheminement est différent selon qu'ils habitent le bâtiment A ou B. Dans le premier cas, ils utilisent uniquement un plancher en bois brut (*Cf. infra* Photo 9) alors que dans le second, ils doivent également passer sur une allée en béton brut afin d'atteindre leur terrasse à l'entrée du logement (*Cf. infra* Photo 9). Dans leur rapport vécu avec la propreté de ces espaces collectifs, le mode de perception diffère selon qu'il mobilise l'un ou l'autre des dispositifs de circulation. En effet, le béton brut renvoie largement l'image d'un sol propre alors que les planches en bois sont représentées comme sale en raison de la distance qui les sépare (1 cm). Ce sont surtout les petits objets visibles coincés entre les lattes (mégots, feuilles mortes, épiluchures) ainsi que l'espace « invisible » situé en dessous qui sont perçus comme sales. L'ouverture entre les lattes est en ce sens associée par les habitants à une accumulation de saleté qu'ils nomment communément « nid à poussière »<sup>2</sup>. Autrement dit, ce ne sont pas les lattes en bois en elles mêmes que les habitants jugent sales mais bien d'une part les petits déchets de toutes sortes coincés entre les lattes et d'autre part l'espace qui se situe en dessous.

Ensuite, le rapport à la propreté sur la passerelle apparaît également dans les récits des habitants lors des périodes de pluie et uniquement sur les allées du bâtiment B situées en quinconce.

Tout d'abord, lorsqu'il pleut mais également plusieurs heures après l'accalmie, l'eau qui tombe sur les passerelles des derniers étages glisse le long de la structure, provoquant plusieurs zones d'égouttement sur les étages inférieurs. Ce phénomène est d'ailleurs favorisé par la présence des ganivelles ainsi que des poutres en bois. Cette eau qui « dégouline » est alors perçue comme sale par les habitants. Elle est

<sup>1</sup> Source : [Renauld, 2012]

<sup>2</sup> *Cf. extraits* : « E : et au niveau de la propreté ? M : Ben nous ici je trouve que ça va le béton, ça fait plutôt propre, par contre c'est de l'autre côté que c'est plus gênant ? E : Où ça ? M : A la sortie de l'ascenseur, sur les lattes, y a tout qui vient s'encrasser, enfin je veux dire ça doit être dégelasse en dessous quoi, avec les mégots qui tombent entre les lattes, moi je me dis que ça doit être un sacré nid à poussière ! » [F1] ; « E : Et est-ce que vous trouvez que la passerelle est propre à l'extérieur ? M : Ah ben nous, ce qu'on se dit, c'est que toute la crasse doit tomber là, entre les trous... regardez (il me montre les lattes). Et pour nettoyer c'est très dur, vous avez tout qui va en dessous, les mégots, les papiers, la poussière. Non non non, comme ça c'est bien, le béton ça va, c'est correct, ça fait propre, mais là non, c'est pas du bon travail. » [F4] ; « E : Et niveau propreté ? M : C'est la catastrophe. Enfin, ici sur l'allée (béton) ça va encore mais là bas, c'est méga crade. Franchement, t'as toutes les merdes qui glissent entre les planches j'imagine même pas comment ça doit être en dessous ! » [F6] ; « E : Et le fait qu'elles soient en bois les passerelles ? Mme : (...) Je trouve ça crade, moi. E : tu trouves ça crade où ? Mme : Ben là, tu vois, je me dis que toutes les merdes doivent passer entre lattes, les gens ils jettent des miettes, des mégots, des papiers donc bon, voilà moi je trouve ça crade mais bon, j'ai un peu l'impression de me plaindre là. » [F8]



associée non pas à l'eau du ciel, autrement dit à l'eau de pluie, mais plutôt à l'eau du toit et parfois même à celle des gouttières, c'est-à-dire à une eau sale dans les représentations collectives<sup>1</sup>.

**Photo 9 : Les deux types de sol de la passerelle : le béton brut sur le bâtiment B (à gauche) et les lattes en bois sur le bâtiment A (à droite)**



Nous constatons plusieurs tactiques dans la situation. Lorsqu'ils rentrent chez eux, certains habitants se mettent à courir ou encore à avancer par à-coup afin d'éviter d'être touché par les gouttes qui tombent sur l'allée. D'autres ressortent plutôt leur parapluie à la sortie de l'ascenseur jusqu'à atteindre l'entrée de leur logement, quand bien même celui-ci est proche du hall. Enfin, de manière plus marginale, des habitants se montrent particulièrement vigilants pour leurs fleurs situées en bordure de fenêtre ou au niveau des terrasses à l'entrée des logements sur les ganivelles. Plus précisément, ils rentrent leurs jardinières les plus exposées à l'égouttement lorsque le ciel s'assombrit ou encore lorsqu'il commence à pleuvoir. L'eau qui dégouline le long de la passerelle est alors non seulement représentée comme sale mais également nocive pour les plantations domestiques en raison de la pollution qui y est communément associée<sup>2</sup>.

Enfin, lorsqu'il pleut, le sol en béton provoque à ses endroits les plus incurvés la formation de petites flaques sur l'allée que les usagers évitent en marchant, que ce soit par de petits sauts ou par un cheminement en zigzag.

---

<sup>1</sup> Cf. extraits : « Mme : Ah ben quand il pleut ça mouille et la neige arrive devant notre porte. C'est à l'extérieur. Donc quand il pleut et que vous passez, vous êtes pas abrités. Sauf le petit bout à chaque fois mais entre... non. Et puis c'est l'eau qui dégouline en plus, quoi, c'est super sale, et ça fait des grosse gouttes. M : Ah oui, quand il pleut, il faut courir. » [F7] ; « Et quand il pleut, il pleut partout et tout. C'est bizarre. Moi j'aime pas trop je mets toujours mon parapluie parce que la vérité y a de l'eau qui dégouline tout le long et bon c'est l'eau du toit, quoi. » [F10] ; « M : En hiver il y a eu un tout petit peu de neige mais on n'a pas été gêné plus que ça. Les passerelles, ensuite, oui, elles sont mouillées. C'est toute l'eau du toit qui tombe donc c'est sale et ça dégouline entre les lattes en bois. » [F20]

<sup>2</sup> Cf. extraits : « Mais moi le truc, quand il pleut, c'est qu'y a tout qui dégouline ici, jusqu'aux fleurs, alors je suis désolé, mais moi je les rentre, j'ai pas envie qu'elle crève avec toute la pollution et toutes les merdes qu'il y a sur le toit ! » [F6] ; « Je vous dis quand il pleut c'est trempé. Y a aucune protection, ça mouille partout. Et c'est bien dommage. Ça passe à travers, ça dégouline, alors nous en plus, comme au dernier, y a rien qui protège, ça dégouline tout, nous on a les plantes, on y a vu ; bon on en met parce que j'aime bien mais les plantes elles marchent pas bien parce que tout passe entre le bois. Tout : les produits qu'il y avait dedans, eh ben ça dégouline sur les plantes et ça les brule. On a remarqué que ça faisait ça quand il pleut et que ça dégouline tout sur le bord. Venez voir. Ça fait noir. Regardez le bord, regardez, y a toutes les saloperies qui coulent le long dans les plantes et sur notre petit balcon. Parce que je peux vous dire qu'il est trempé à chaque fois. » [F2]

## 1.2. Les règles de sécurité et ses seuils

### 1.2.1. Les ganivelles en châtaigner brut

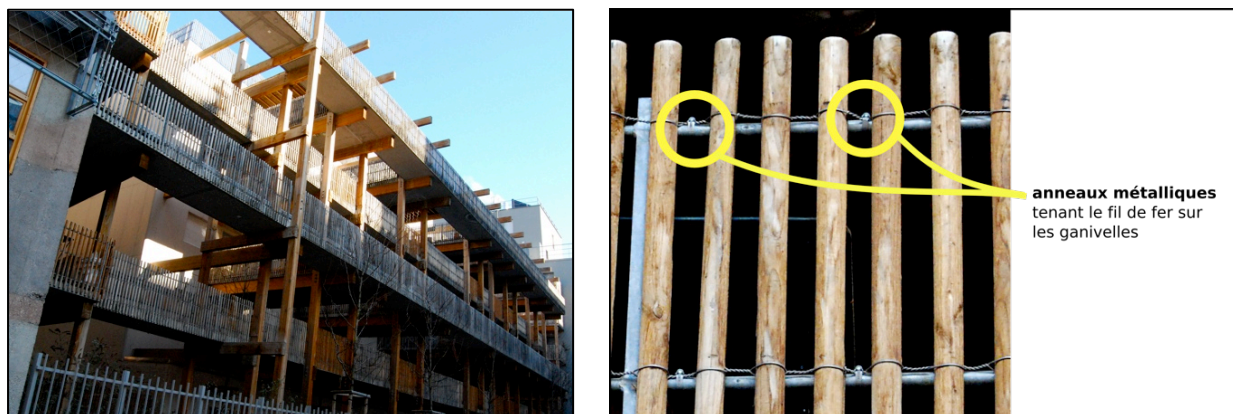
Tableau 57 : Modes d'utilisation des ganivelles en châtaigner par rapport à la sécurité (sur 10 foyers)<sup>1</sup>

Situations	Pratiques	Perceptions / sécurité
Structure générale des ganivelles	- éviter de s'appuyer sur la barrière - recommander aux enfants de ne pas se bousculer sur la passerelle, de ne pas s'accrocher	- structure en ganivelles = fragile ( <b>9 foyers</b> ) - structure en ganivelles = solide ( <b>1 foyer</b> )
Anneaux métalliques de serrage	- accidents chez les enfants : coupure au genou, prises d'échardes, pulls abîmés, etc. - anneaux recouverts sur les terrasses à l'entrée des logements	- anneaux métalliques = dangereux ( <b>9 foyers</b> )

Dans les récits que produisent les habitants sur les espaces collectifs, les ganivelles en châtaigner brut (Cf. *infra* Photo 10) sont souvent mobilisées sur le thème de la sécurité.

En premier lieu, la structure renvoie majoritairement l'image d'un dispositif technique peu solide (Cf. *supra* Tableau 57) à la fois en raison de sa matière (bois), sa forme (piquet), mais également du type d'attache (fil de fer) utilisée<sup>2</sup>. Dans les faits, les parents recommandent aux enfants de ne pas se bousculer lorsqu'ils jouent sur la passerelle voire de ne pas s'en approcher. Ils évitent également de s'appuyer sur la barrière, que ce soit lors des discussions (voisinage, amis) ou encore pour fumer une cigarette à l'extérieur.

Photo 10 : Les ganivelles en châtaigner sur les passerelles et ses anneaux métalliques de serrage



<sup>1</sup> Source : [Renauld, 2012]

<sup>2</sup> Cf. extraits : « E : Et comment vous trouvez à l'usage les petits piquets qui sont le long de la passerelle ? M : C'est dangereux... déjà le bois, vu comme il est tenu, on se demande bien ce qu'il protège... » [F7] ; « Non mais vous vous rendez compte, ne serait-ce qu'au niveau sécurité, ne serait-ce qu'au niveau sécurité, sans parler de la beauté, machin, de tous les petits trucs qui ne vont pas. Mais ça franchement, le jour où il y a un gosse qui tombe, ben on ira le chercher le gars de je-sais-pas-d'où. Franchement, c'est du délire. C'est du délire. Tu parles d'une protection, des piquets, c'est vachement rassurants quoi ! Mais je comprends les gars qui ont réaménagés. Moi, si j'étais en étage, je vous le dis, rien qu'à cause de ça [sécurité] j'aurais pas signé » [F6] ; « Et puis bon, ça paraît pas très solide non plus le bois, la vérité, moi je vous le dis franchement, faudrait pas que les enfants se poussent trop fort dessus parce que là je sais pas trop où on les retrouverait... » [F10] ; « Et puis, même franchement, je trouve pas ça non plus très rassurant. Ils disent que c'est solide mais bon, vaut mieux pas pousser quelqu'un dessus à mon avis. » [F9]

En second lieu, plusieurs composantes des ganivelles sont perçues comme « *dangereuses* » à l'usage. Certains habitants manifestent tout d'abord une crainte vis-à-vis des échardes et pics à bois qui voient le jour lorsque le bois s'effrite avec le temps, notamment sur les parties les plus exposées à la pluie (allée bât B). Cette inquiétude est renforcée par la tendance commune observée chez les enfants à toucher avec leurs doigts les ganivelles lorsqu'ils marchent sur la passerelle en rentrant chez eux. A ce titre, l'espace entre les piquets renvoie aux familles l'image d'un dispositif menaçant, principalement par peur que les enfants n'y glissent leurs doigts. Enfin, les petits anneaux métalliques de serrage sont également associés à la crainte d'un accident (Cf. *infra* Extrait 39), notamment parce qu'ils se situent à hauteur de visage des jeunes enfants. A ce sujet, lors de la livraison du bâtiment, le fil de fer était entortillé – pour des raisons esthétiques – au bout de l'anneau de serrage vers l'intérieur de la passerelle. Mais suite aux plaintes successives des habitants et à un accident relativement grave d'une coupure au genou chez un foyer<sup>1</sup>, le bailleur est intervenu pour couper l'ensemble des bouts de fil de fer qui dépassaient alors des ganivelles. Néanmoins, les anneaux de serrages continuent d'être associés à des objets dangereux. Les usagers les accusent notamment d'abîmer les vêtements (ceux des enfants essentiellement) lors des accrochages.

**Extrait 39 : Des dispositifs techniques perçus comme dangereux sur les ganivelles : anneaux de serrages, fil de fer, écart entre les lattes**

« E : Et comment vous trouvez à l'usage les petits piquets qui sont le long de la passerelle ?  
M : C'est dangereux (...) Mme : Oui, ça coupe. Y a toute la ferraille. M : Avec la ferraille qui ressort, dans notre balcon, ça nous le fait aussi. Et la petite, on peut même pas la laisser jouer parce que c'est hyper dangereux. E : Ah, oui, c'est aussi sur le côté de votre terrasse. M : Oui, je vais vous montrer. (...) Mme : Et du coup, pareil, on peut pas la laisser parce que, bon faudrait mettre un truc partout, quoi, pour protéger, comme les gens ils ont fait avec ceux qui gardent les enfants parce que ça fait plein de pics à bois, alors pour les échardes et tout... » [F7]

« Mme : Et au début il y avait des choses qui étaient dangereuses mais ils les ont fait refaire. E : Des anneaux en métal ?  
Mme : Oui, de toute façon, nous dès qu'on est arrivé on l'avait dit, on l'avait signalé de toute façon parce que les enfants ils ont tendance à aller directement là bas, quoi. Du coup, ils ont tout coupé parce que c'était en fer quand même... Y a un petit d'ailleurs qui s'est coupé apparemment dans l'immeuble je sais pas trop où mais ils ont attendu qu'il y ait un accident pour le faire ! » [F5]

« Et puis c'est pas bien pour les enfants aussi. C'est pas vraiment bien protégé, venez voir... [elle me montre les anneaux métalliques de serrage] Et l'enfant il peut tomber aussi et là où il y a des petits trucs [en métal], c'est dangereux là aussi. » [F12]

<sup>1</sup> Cf. extrait : « Mme : On dirait des barrières de jardin, franchement ! Mais on m'a dit « non, non, non, c'est très mode, les architectes ils viennent d'Italie pour voir et tout... » Je me suis dit, c'est pas possible, il se fout de ma gueule ! Ils avaient mis des colliers en fer, qui dépassaient. Ils avaient tournés les colliers à l'intérieur des passerelles. Alors quand je l'ai vu, M. IZOARD (Chargé de secteur OPAC), je lui ai dit mais ça c'est dangereux, les gamins qui sont tout petits, ils s'accrochent dessus, ils y laissent un bras. Et ben ça a pas loupé ! Moi j'ai mon neveu il est venu, il s'est coupé le genou. Et quand je dis coupé le genou, il s'est bien coupé le genou ! Quelque temps après, ils sont venus et ils ont coupé tous les colliers qui dépassaient parce qu'en fait c'était pas bien, c'était dangereux, donc voilà. E : Qu'est-ce que c'est en fait ces colliers ? Mme : C'est des colliers en fer, des colliers de serrage, en fer, et il avait laissé dépasser les languettes de ces colliers, en disant que c'était joli. L'architecte avait dit que c'était joli. Et puis finalement moi je leur avait dit que c'était dangereux parce que les gamins, les petits surtout, c'était juste à leur hauteur ou de la tête ou pour les plus grands les jambes. Et je leur avais dit que c'était dangereux mais ils avaient dit « mais non, mais non, mais non... ». Et puis, quelque temps après, ils sont venus couper toutes les languettes, tout ce qui dépassait parce que finalement c'était dangereux. Voilà. » [F9]

## 1.2.2. Les sols en béton brut et planches de bois

Le thème de la sécurité dans les pratiques sociales des habitants sur la passerelle extérieure émerge ensuite dans l'utilisation quotidienne des allées. Elles varient à la fois selon le type de sol concerné (allée en béton brut ou en lattes de bois) mais également selon les données météorologiques (pluie, neige, beau temps). Ainsi, lorsqu'il pleut, contrairement au sol en béton brut qui s'oublie chez les habitants dans l'usage, les lattes en bois se montrent régulièrement glissantes, notamment à proximité des ganivelles sur la partie la plus exposée au vent et à la pluie. Une des tactiques observée chez les habitants consiste à longer le mur côté double-peau en rentrant chez soi afin d'éviter les parties de l'allée les plus glissantes. Ensuite, lorsqu'il neige, l'ensemble des sols de la passerelle est recouvert d'un film blanc que les habitants perçoivent principalement comme dangereux lors des gelées<sup>1</sup>, quelle que soit d'ailleurs l'allée concernée, c'est-à-dire qu'il s'agisse de la partie en béton brut (bâtiment B) ou de celle en planches de bois (bâtiment A). Dans les faits, les locataires mettent du sel sur leur allée enneigée (avant même l'intervention de l'entreprise d'entretien mandatée par le bailleur) pour éviter la formation de plaques glissantes dans un mode d'organisation différent selon les étages. Dans un premier cas, il arrive qu'un foyer prenne l'initiative de saler l'ensemble de l'allée de son étage à ses propres frais et à la reconnaissance collective du voisinage. Dans un second cas, plusieurs habitants salent uniquement la partie de l'allée qui devance l'entrée de leur logement. Et enfin, sur un étage, certains foyers se sont organisés collectivement pour se répartir la tâche en se concertant lorsque la neige vient à recouvrir le sol des passerelles, ce qui s'est par ailleurs révélé à la fois une bonne occasion de faire connaissance mais également de transposer l'organisation collective dans d'autres domaines, tels que celui des enfants (garde, trajet scolaire, etc.) et des services usuels de voisinage (prêt de bricolage, d'un ingrédient de cuisine, etc.).

Puis lorsqu'il fait beau, le thème de la sécurité apparaît spécifiquement sur les parties des allées composées de planches en bois (bâtiment A). En effet, lorsque les dames portent des talons, notre enquête montre que ces derniers tendent à coincer régulièrement dans l'espace qui sépare les lattes<sup>2</sup>. Une locataire habituée au port des talons raconte à ce titre s'être déjà fait une petite entorse, ce qui renforce aujourd'hui sa vigilance lorsqu'elle traverse l'allée. Puis de manière plus générale, l'ensemble des habitantes concernées témoignent d'une attention toute particulière au dispositif lorsqu'elles rentrent chez elle. Puis dans deux cas associés à des situations d'« *ébriété légère* », des habitantes racontent avoir enlevées leurs chaussures à talons à la sortie de l'ascenseur jusqu'à rejoindre quelques mètres plus loin la partie bétonnée de l'allée. Cette vigilance partagée par la gente féminine est par ailleurs un sujet de discussion régulier entre voisines.

---

<sup>1</sup> Cf. extraits : « L'hiver, l'allée elle est pas protégée donc quand il neige et que ça commence à fondre et à geler, c'est une vraie patinoire, alors quand vous avez la gamine dans les bras, que vous marchez là et que c'est gelé de chez gelé, le garde corps il est pas très haut, faut faire attention. L'hiver, ça reste gelée tout le long et parfois une bonne semaine ! » (E3)

<sup>2</sup> Cf. extraits : « Nous, au niveau du sol, c'est tout du bois. Alors, les talons, c'est embêtant parce qu'on se coince les talons dans les rainures puisque y a quand même, y a un espace, y a au moins, y a pas 1cm mais c'est un peu embêtant quand on marche en talon parce que souvent on a le talon qui reste coincé, donc c'est un peu surprenant, mais bon voilà, quoi, on fait avec. (...). On voit que c'était un homme... qui était architecte. Voilà, un homme à chaussures plates, pas de talons, parce que c'est pas bien de marcher à talons... » [F13] ; « Il faut faire attention aux trous. Ah ben oui, les talons, je fais attention. Ben oui, parce qu'on a le talon qui rentre entre les deux planches. Là bas, oui, en sortant de l'ascenseur, y a les planches. » [F2] ; « Les talons, faut marcher bien entre, sinon vous vous prenez les talons dedans. Moi j'en mets pas tous les jours du coup c'est pas trop gênant mais c'est bizarre. » [F5] ; « Déjà avec les planches, vaut mieux pas mettre des talons parce que c'est dangereux. C'est la réalité je vous jure. Non moi franchement j'ai envie de partir. » [F6]

## 2. Le caractère brut des matériaux face aux règles d'usage des espaces collectifs

### 2.1. Les règles de finitions et ses seuils

#### 2.1.1. Le béton brut

Tableau 58 : Modes d'utilisation du sol en béton brut (sur 9 foyers)<sup>1</sup>

Situations	Pratiques	Perceptions
Béton brut situé dans le hall intérieur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- demandes individuelles des foyers directement au bailleur (téléphone, chargé de secteur) pour savoir si le béton reste brut ou non</li> <li>- demande collective au bailleur lors du comité de résidence afin qu'une couche de peinture soit déposée sur le béton.</li> <li>- un foyer souhaite peindre lui-même le hall de son étage si le bailleur refuse la demande</li> </ul>	- béton brut = inachevé ( <b>9 foyers</b> ) ; il manque de la peinture
Béton brut situé sur l'allée extérieure	-	béton brut = achevé ( <b>3 foyers</b> )

Le rapport qu'entretiennent les habitants avec le béton brut sur le thème des finitions varie sensiblement selon l'espace dans lequel se situe le dispositif (Cf. *infra* Figure 37). Ainsi, les habitants perçoivent majoritairement le béton brut comme inachevé lorsqu'il se situe sur le palier de l'ascenseur<sup>2</sup> alors que l'allée extérieure composée du même matériau s'oublie à l'usage<sup>3</sup>. Dans les récits, le palier d'ascenseur manque surtout d'une peinture uniforme et son caractère brut est souvent associé au monde du garage (accès piétons, sols de parkings) ou à celui des issues de secours (escaliers et voies d'urgence), autrement dit à des espaces spécifiques dans lesquels la finition brute est usuelle. Ce manque de peinture s'explique pour les habitants par une myriade d'histoires et d'anecdotes, qui vont de la corruption de l'architecte à l'oubli des ouvriers lors de la mise en œuvre.

Dans les pratiques, les habitants sollicitent ensuite le bailleur par téléphone ou lors du passage de son chargé de secteur afin de s'informer de l'état définitif ou non du béton brut. Au regard de notre enquête chez le bailleur lui-même à l'agence, ces demandes concernent principalement les paliers de l'ascenseur plutôt que les allées extérieures. Puis lors des premiers comités de résidence (Cf. *supra* Ch1 §4.2), les quelques habitants présents à la réunion mentionnent lors du « *point sur les réclamations* » leur souhait de mettre une couche de peinture à minima sur l'ensemble des paliers se situant à la sortie de l'ascenseur, de préférence de couleur neutre, de manière également à recouvrir les tâches formées sur le béton brut à l'usage. Enfin, un foyer modifiant le sol de son propre logement

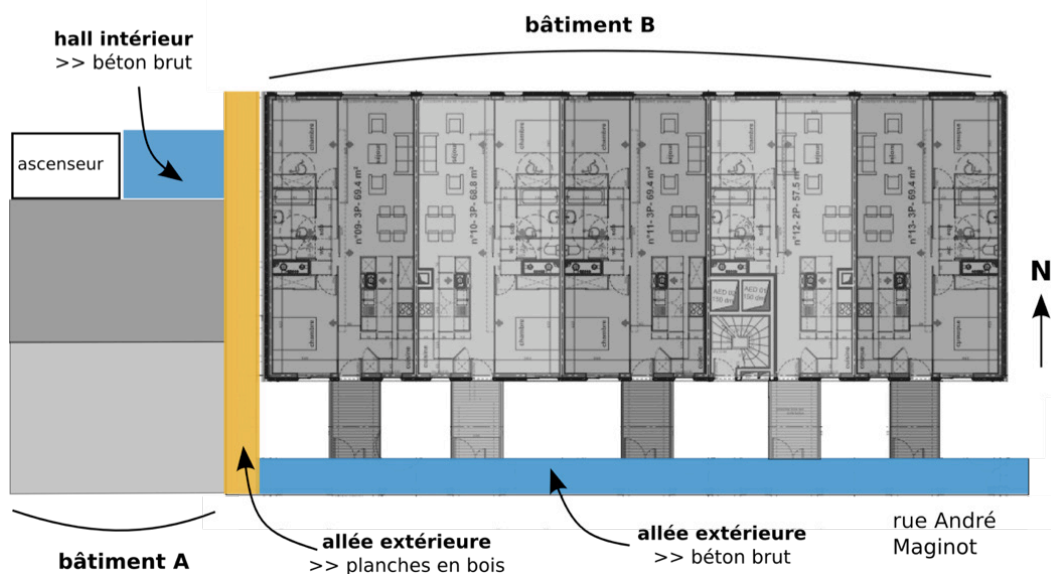
<sup>1</sup> Source : [Renauld, 2012]

<sup>2</sup> Cf. extraits : « C'est tout fini. C'est tout fini, c'est tout fini. Mais ça, c'est pas du bon travail. Normalement là ici, c'est à l'intérieur, on met la peinture, je l'ai dit à M. IZOARD, c'est pas du bon travail. Est-ce que l'architecte il sait que ça va rester comme ça ? Ou bien quelqu'un il a mis le reste de l'argent dans la poche. Ah oui on pense comme ça, parce que ça, c'est pas fini, c'est pas du travail. » [F4] ; « Et le béton, c'est pareil, à la sortie de l'ascenseur, il paraît que ça va rester comme ça. C'est bizarre. Mais je trouve qu'ils auraient pu mettre un coup de peinture ici, non ? » [F5] ; « Et puis on a demandé aussi de l'OPAC de passer un coup de peinture au moins dans le hall à la sortie de l'ascenseur parce qu'ils avaient laissé le béton brut soit disant parce que c'était mode et que ça faisait joli. Franchement, on hallucine, quoi ! » [F9]

<sup>3</sup> Cf. extraits : « Mme : Et puis je sais pas si vous avez vu, mais à la sortie de l'ascenseur, on dirait qu'ils ont oublié de mettre de la peinture au sol parce que c'est tout brut, c'est pas fini. E : et le béton sur l'allée aussi ? Mme : Ben moi c'est surtout dans le hall que ça me dérange. Encore ici, c'est à l'extérieur ça va. » [F6] ; « E : Et le béton qui est sur la passerelle, c'est fini ou ça va être peint ? Mme : C'est fini mais normalement, ils auraient du faire quelque chose. Enfin, dans le hall surtout, ici encore pourquoi pas, mais à l'intérieur, ça fait vraiment pas fini je trouve. M : Non, c'est fini, je me suis renseigné, et on m'a dit, non, c'est fini. Mais c'est surtout au niveau de l'ascenseur que c'est gênant je trouve, ça fait garage je trouve. » [F7]

nous indique qu'il lui reste encore de la peinture et qu'il n'hésitera pas à mettre une couche lui-même sur le palier commun de son étage si le bailleur tarde à mettre en œuvre la demande formulée par les habitants.

**Figure 37 : positionnement des dispositifs en béton brut entre le hall intérieur et la passerelle extérieure (Coupe longitudinale R+2)<sup>1</sup>**



## 2.1.2. Le bois brut

**Tableau 59 : Modes d'utilisation des ganivelles / finitions (sur 11 foyers)<sup>2</sup>**

Situations	Pratiques	Perceptions
Printemps / été / automne	- demandes au bailleur (par téléphone, par le chargé de secteur) pour savoir si les ganivelles sont là provisoirement ou pas et s'il est prévu de mettre un vernis.	- ganivelles = temporaire ( <b>11 foyers</b> ) - ganivelles = piquets de vache ( <b>4 foyers</b> ) - ganivelles = barrières de chantier ( <b>4 foyers</b> ) - ganivelles = cages à poules ( <b>2 foyers</b> ) - ganivelles = barrières de jardin ( <b>1 foyer</b> )
Hiver, lorsqu'il neige	-	- ganivelles = chalet de montagne ( <b>4 foyers</b> )

Les barrières qui structurent les allées extérieures, nous l'avons vu, sont composées de ganivelles en châtaigner brut. Les habitants perçoivent très majoritairement ce dispositif comme provisoire (Cf. *supra* Tableau 59) et cette image renvoie en premier lieu à la structure générale des barrières composée de piquets de bois et de fil de fer<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> Source : [plans OPAC38, montage personnel, 2012]

<sup>2</sup> Source : [Renauld, 2012]

<sup>3</sup> Cf. extraits : « A l'extérieur on leur a demandé sur les passerelles si c'était fini, ils nous ont dit oui, que ça restait comme ça. Parce que c'est vrai qu'au début les passerelles ça surprend quand même on se disait : « est-ce qu'il va y avoir quelque chose ? » [en me montrant du doigt les barrières en bois] et puis finalement non. » [F5] ; « M : Et nous les barrières, au début, on a cru que c'était temporaire... Mme : Oui, nous on croyait que c'était juste en attendant... on pensait qu'ils allaient faire

Tout d'abord, cette forme évoque le monde du chantier et des travaux de mise en œuvre<sup>1</sup>. Elle est parfois associée à une « *barrière de sécurité* » prévue initialement pour les ouvriers et dont les retards auraient obligé de prolonger la durée d'utilisation. En ce sens, elle est également le lieu où l'histoire du bâtiment s'invente dans des anecdotes et dont les habitants discutent à l'occasion. Puis les ganivelles renvoient aussi l'image d'un monde plus rustique, et notamment du monde paysan avec les associations récurrentes du dispositif aux « *piquets de vache* »<sup>2</sup> et plus marginalement aux « *cages à poules* ». Ces imaginaires associés se réfèrent donc soit au monde dans lequel le temporaire est d'usage (barrières de chantier, de sécurité), soit celui dans lequel la rusticité elle-même est habituelle (barrières de ferme, de jardin). Par contre, lorsqu'il neige l'hiver, les ganivelles transforment le bâtiment en « *chalet de montagne* »<sup>3</sup> et le manteau blanc qui les recouvre est plutôt apprécié pour ses qualités esthétiques.

En dernier lieu, le caractère provisoire des barrières en châtaigner se fonde sur les détails de finition du bois. C'est le ternissement du châtaigner non traité, autrement dit son absence de luisance, qui renvoie aux usagers l'image d'un dispositif temporaire. Dans les histoires racontées, l'absence de vernis devient l'occasion de commenter la crise économique du pays, de souligner la corruption des entreprises de travaux publics ou encore d'imaginer des difficultés financières chez le bailleur à travers de supposées coupes franches dans son budget alloué aux finitions.

---

quelque chose après. M : Nous, on pensait que c'était temporaire... E : Ah, oui les petits piquets en bois. M : Nous, on pensait qu'ils allaient faire mieux après. Et en fait, non. E : Et après, vous avez demandé à l'OPAC ? M : Oui, mais après, on s'y ait fait. Mme : Et comme on savait qu'on voulait pas rester très longtemps ici... » [F7] ; « Déjà quand on m'avait proposé l'appartement, le premier jour quand je suis venu visiter de l'autre côté-là bas avec les morceaux de bois comme ça, je croyais que c'était pas encore fini. Après on m'a dit, non non, il y a des gens qui sont déjà là. » [F12]

<sup>1</sup> Cf. extraits : « Moi je trouvais que ça faisait barrière de chantier au début, je me disais que c'était juste provisoire en attendant qu'ils posent autre chose. » [F5] ; « La vérité, le bois c'est pas mon truc, au début je croyais que c'était provisoire tout ça, les morceaux de bois tout ça, j'ai cru que c'était pour le chantier, là. » [F10] ; « Nous on a cru au début que c'était du provisoire (rires). Ben oui ! On s'est dit ils vont les changer après, ils ont mis ça pour dire sécurité, ils étaient un peu à la bourre au niveau des livraisons. Bon, on s'est dit que c'était un peu provisoire. Mais non, c'est du définitif. » [F13]

<sup>2</sup> Cf. extraits : « Mme : En fait, les piquets de bois. Ça fait piquets de vache je trouve. C'est la façade sud, qui est tout en piquet de bois, qui est assez particulière (...) M : Oui c'est ces piquets type terrain de vache là qui m'a bien impressionné au début. » [F1] ; « Moi au début quand j'ai visité, quand on est venu le visiter, je dis au monsieur : « mais là les barrières, c'est du provisoire, c'est ça ». Alors il me dit non, c'est l'architecte. Je lui dis « ah bon mais pour moi, c'est des barrières à vaches ! ». moi je suis du coin, et les vaches étaient comme ça, dans les champs avec des barrières comme ça. Il me dit : « c'est l'architecte qui a voulu faire ça » [F2]

<sup>3</sup> Cf. extraits : « Moi clairement en arrivant, je trouvais que ça faisait piquets de vache ce truc donc c'est pas très valorisant d'habiter dans un pré. Mais en fait, ça dépend, l'hiver, c'est assez joli quand la neige recouvre tout, ça fait plutôt chalet donc je trouve que c'est pas mal. » [F3] ; « En fait avec le bois extérieur, en hiver tu te crois dans un chalet mais l'été t'as l'impression d'être dans une cage à poules ou dans un enclos et toi t'es la vache quoi. Non mais c'est vrai ça donne cette impression. » [F6] ; « C'est surprenant c'est vrai que... l'été surtout ça fait cage à poule je trouve. Avec la neige, par contre, c'est assez joli, on se croirait dans un chalet » [F13]

### 2.1.3. Le revêtement extérieur en double-peau

Tableau 60 : Modes d'utilisation de la double-peau / finitions (sur 11 foyers)<sup>1</sup>

Situations	Pratiques	Perceptions
Double-peau dans son ensemble	- jeux réguliers des jeunes enfants avec les cloques de la double peau (en touchant avec les doigts)	- double-peau = manque d'un bardage ( <b>9 foyers</b> ) - double-peau gondolée = inachevée ( <b>7 foyers</b> )
Double-peau autour du palier de porte	- utilisation d'une barre en métal (un niveau) pour essayer de repousser le gondollement de la double-peau autour de la porte d'entrée vers l'extérieur ( <b>1 foyer</b> )	- double-peau = inachevée ( <b>4 foyers</b> )

La double peau est associée par les habitants à une couche intermédiaire du mur, c'est-à-dire qu'elle renvoie principalement l'image d'une étape de construction plutôt qu'une étape de finition (Cf. *supra* Tableau 60). En ce sens, les personnes interrogées notent qu'il manque un bardage, en soulignant à la fois l'image que ce manque leur évoque (chantier, travaux) mais également celle qu'ils doivent assumer aux yeux des autres et de leurs invités<sup>2</sup>.

Ensuite, le caractère intermédiaire que les habitants perçoivent de la double-peau se fonde sur l'aspect gondolé qu'elle donne à voir. Au quotidien, cette perception est d'autant plus prégnante chez les usagers lorsque les ondulations de la peau sont exposées aux rayons du soleil et produisent ainsi une multitude de zones en clair-obscur qui en valorisent le relief (Cf. *infra* Extrait 40). Dans les représentations collectives, cet aspect ondulé renvoie alors l'image d'un mur « *malade* » qui porte des « *cloques* », des « *rustines* » ou parfois même des « *ampoules* ». Pour les usagers, l'absence de lissage associe le revêtement du mur à un matériau mal soigné voire mal posé qui laisse un goût d'inachevé. Cependant, les points de reliefs sont également utilisés par les jeunes enfants de manière ludique. En effet, lorsque les familles cheminent sur la passerelle, il est courant de voir leurs jeunes bambins pousser les plus grosses cloques de la double peau avec leurs doigts et de contempler non sans amusement le retour élastique en position initiale. Souvent corrigée par les parents pour des raisons de propreté, cette pratique a principalement été observée dans les jeux d'enfants sur la passerelle à l'abri du regard familial.

Enfin, cette image d'une double peau temporaire est d'autant plus prégnante lorsque la membrane se situe aux alentours de la porte d'entrée. Autrement dit, l'absence de finitions sur les murs de la passerelle est plus spécifiquement soulignée<sup>3</sup> dans les récits des usagers à proximité du palier de leur

<sup>1</sup> Source : [Renauld, 2012]

<sup>2</sup> Cf. extraits : « L'aspect extérieur (la double peau), moi c'est ça qui m'a choqué le plus... comme ça sans bardage, surtout au niveau des paliers de porte, ça fait pas très soigné, ils auraient pu mettre quelque chose... » [F1] ; « Je pense qu'au début, il devait y avoir un bardage qui devait être prévu par dessus (...) et je pense que niveau budget, ça a pas du se faire, c'est bizarre. (...) A mon avis, ça devait pas être prévu que ça reste comme ça, mais bon ça s'est fait en pleine crise et tout, ils devaient manquer de budget. » [F3] ; « E : Et la façade [double peau] ici c'est fini aussi ? M : C'est tout fini c'est tout fini. On rentre, on dirait que c'est un chantier. Dès qu'on vient de l'extérieur on dit : « ah, cet immeuble il est pas encore fini ». Par rapport aux autres, nous on n'a pas de peintures extérieures. On dirait que c'est le chantier encore. » [F4]

<sup>3</sup> Cf. extraits : « C'est tout mal fait on dirait. C'est du revêtement plastique qu'ils ont collé en chauffant. Voilà, alors oui c'est fait mais c'est crade. Et c'est définitif, il y aura même pas de bardage au dessus ! Du coup, ça fait pas fini, et sur les paliers je trouve ça choquant, on a l'impression qu'on est toujours en travaux quand on rentre chez soi. [F9] ; « On s'est dit : tiens, ils ont pas finis. Et puis on nous a dit, si si c'est fini. Donc apparemment c'est des toiles tendues, c'est je sais pas. Y aura rien d'autre dessus ! Même pas un coup de peinture autour de la porte d'entrée, rien ! » [F13] ; « On pensait en fait que c'était pas



logement. Un foyer raconte en ce sens avoir tenté de lisser la membrane autour de son entrée à l'aide d'un niveau qu'il a fait glisser en partant de la porte pour aller vers l'extérieur sans pour autant prolonger l'expérience au regard de la faible réussite constatée de l'opération.

#### Extrait 40 : La perception du gondolement de la double-peau au soleil<sup>1</sup>



« C'est un nouveau matériau en fait qui est sorti, ils ont essayé ce matériau mais aucune entreprise ne sait le poser donc normalement ça devait faire comme une deuxième peau lisse, et ça fait mal posé. Là y a pas trop de lumière mais quand vous avez de la lumière, ça fait des cloques de partout, y a des rustines. » [F1]

« Les façades sont toutes gondolées, je sais même pas c'est quoi comme matière mais c'est pas beau et en plus ça se gondole déjà. Je sais pas on dirait comme du plastique, c'est bizarre. » [F7]

« Là c'est terminé, mais pour moi y avait un gout d'inachevé. Apparemment c'était un choix que ce soit brut, j'ai l'impression. Mais ça fait pas lisse du coup, on a l'impression qu'il manque quelque chose. » [F20]

## 2.2. Les règles d'usure et ses seuils

### 2.2.1. Les ganivelles en châtaigner brut

Tableau 61 : Modes d'utilisation du bois de la passerelle (sur 7 foyers)<sup>2</sup>

Situations	Pratiques	Perceptions
Châtaigner brut composant les ganivelles et les poutres de la passerelle	-	- changement de couleur = vieillissement prématuré ( <b>5 foyers</b> ) - formation de tâches = vieillissement prématuré ( <b>3 foyers</b> ) - effritements du bois = vieillissement prématuré ( <b>4 foyers</b> )

Dans les espaces collectifs, l'usure du bois brut présent sur la passerelle extérieure (ganivelles, structure) renvoie à l'épreuve du temps l'image aux habitants d'un vieillissement prématuré (Cf. *supra* Tableau 61). Autrement dit, elle est jugée précoce pour les habitants dans la situation. Cette représentation est associée à trois caractéristiques techniques dont nous décrivons ici les différentes perceptions associées.

Tout d'abord, les habitants associent le vieillissement prématuré du bois au changement de couleur que son exposition prolongée aux rayons du soleil provoque à l'épreuve du temps. En effet, les piquets de châtaigner composant les ganivelles se sont progressivement grisés jusqu'à montrer dans les espaces les plus exposés une uniformité croissante (Cf. *infra* Extrait 41). Ce passage de la couleur marron des premiers jours au gris désormais renvoie alors aux habitants l'image d'un bois brûlé par le soleil (« *cramé* », « *calciné* ») et dont l'absence de traitement laisse sans défense. En ce sens, cette perte de couleur évoque chez les usagers un bois agonisant, en fin de vie.

fini et toujours en travaux, et que ce soit la passerelle ou que ce soit la toile tendue. On pensait qu'ils allaient peindre la structure à l'extérieur, notamment au niveau des paliers, et apparemment non, ça restait brut. Bon après, on s'y fait, mais au début, c'était vraiment bizarre. C'était bizarre. » [F20]

<sup>1</sup> Source : [photo : Renauld, 2012]

<sup>2</sup> Source : [Renauld, 2012]

#### Extrait 41 : La perception du grisement des ganivelles à l'usage<sup>1</sup>



« Je sais pas si vous voyez mais le bois, ça vieillit super vite, c'est de la mauvaise qualité, c'est pas du bois traité. Donc là on dirait que déjà l'immeuble il a 4 ans en vie, quoi, alors qu'il a quoi, un an et demi, même pas. Le bois a vite pris la couleur terne, parce qu'il est pas traité c'est du bois bas de gamme, bois de HLM quoi. » [F6]

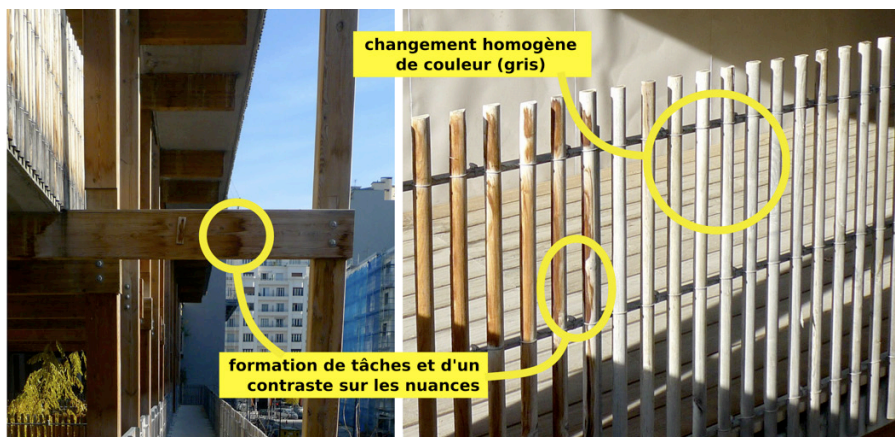
« Alors, au niveau des passerelles, au début le bois était pas trop moche, mais alors maintenant, au bout d'un an et demi, on dirait du bois pourri. C'est catastrophique. Y a pas plus laid que cet immeuble dans tout le quartier. Franchement, c'est moche. Ce bois, on dirait il a pourri, il est gris. Il est plus marron comme il était, il est gris. » [F9]

« C'est pas du bon bois, ça aurait pu être mieux, on va dire. Bon, là on voit que, c'est pas du bois de récup' mais presque, quoi ! (...) Moi je trouve qu'il vieillit super vite, il est devenu tout gris. Au début il était normal mais là il est tout gris ! je vous dis, c'est pas du bois de qualité donc là ben je pense qu'ils vont devoir changer bientôt alors que l'immeuble, il a quoi, même pas deux ans de vie, quoi ! » [F13]

Puis l'usure prématurée du bois est ensuite associée par les habitants aux différentes tâches et zones de noircissement qui apparaissent sur les ganivelles ainsi que sur certaines poutres structurales de la passerelle (Cf. *infra* Photo 11)<sup>2</sup>. Parfois dues à un éclaircissement différencié au soleil, parfois à la pluie, ces tâches réveillent à l'œil les contrastes et favorisent la mise en valeur des nuances à la lumière du jour. En ce sens, contrairement à la patine du bois – qui tend par l'usure à harmoniser ou à polir les différences initiales –, ces tâches ont plutôt tendance à souligner les fibres, les nœuds ou encore les écarts de couleurs que laisse habituellement voir le bois un premier temps.

Enfin, le vieillissement prématuré du bois brut est ensuite associé à l'effritement en poussières de petites tailles que provoque le contact en surface sur les ganivelles<sup>3</sup>. Cette perte de matière qui se dépose sur les mains renvoie l'image aux habitants d'un bois abimé, qui se délabre progressivement et dont l'usure est déjà avancée.

**Photo 11 : La formation de tâches sur le châtaigner de la passerelle et le changement de couleur**



<sup>1</sup> Source : [Prise photographique personnelle, 2012]

<sup>2</sup> Cf. extraits : « Là je sais pas si vous voyez, mais ça fait des grosses tâches avec la pluie qui doit rentrer à l'intérieur. Du coup, ça vieillit super mal... » [F7] ; « Tu vois ici, ça fait des tâches aussi avec la pluie, tu vas trouver que je râle encore, mais franchement tu croirait que l'immeuble ça fait 10 ans qu'il est construit, quoi ! » [F8] ; « E : Et le bois, vous trouvez qu'il vieillit comment ? Mme : Il prend toute la pluie alors la vérité il est tout de suite abîmé, ici regardez il est tout noir, on dirait il est pourri... » [F10]

<sup>3</sup> Cf. extraits : « Quand on le touche (le bois), ça s'effrite, t'as l'impression que le truc va partir en poussière, quoi ! » [F6] ; « E : Et vous trouvez qu'il vieillit comment le bois ? Mme : Super mal, déjà quand on le touche, il s'effrite. C'est pas du bois traité donc comme il est exposé à la pluie et tout, il s'abîme super vite. M : En plus, il est devenu tout gris à certains endroits, on dirait qu'il est calciné quoi... Mme : Y a des endroits on dirait que le bois il est foutu, mais bon on s'habitue. M : Regardez, ici par exemple, quand on le touche, on a de la poussière qui reste sur les mains, ça fait tout... bizarre. » [F20]



## Conclusion de la troisième partie.

### Le hiatus entre innovations techniques et usages sociaux : des ruptures partielles et situées

Dans cette troisième partie, nous avons montré la manière dont les habitants *rusent*<sup>1</sup> (Certeau *et al.*, e1994) devant la majorité des dispositifs techniques innovants<sup>2</sup>, c'est-à-dire soit les bricolent, soit les contournent pour en faire usage dans leur vie quotidienne. A ce titre, nous avons décrit comment ces innovations écologiques sont *adaptées*<sup>3</sup>, *étendues*<sup>4</sup>, *déplacées*<sup>5</sup> voire *détournées*<sup>6</sup> [Akrich, 2006] au gré des différentes tactiques imaginées par les usagers. Ces tactiques décrivent l'issue d'un face-à-face entre les habitants et les objets innovants qui prend la forme d'un duel : tout comme l'aptitude des habitants à agir selon leurs règles d'usages – c'est-à-dire leur virtuosité – répond aux objets, les objets répondent aux habitants selon leurs règles de fonctionnement. Ainsi, lorsque les usagers, malgré une bonne connaissance du mode d'emploi, lavent le sol écologique marmoléum avec une serpillère et du produit ménager, l'odeur dégagée à l'usage les oblige à se réajuster et modifier leurs tactiques, en utilisant des lingettes par exemple pour certains ou en mettant plus de produits ménagers pour

<sup>1</sup> Cf. [Certeau *et al.*, e1994 : 60-62] : « (...) j'appelle tactique l'action calculée que détermine l'absence d'un propre. Alors qu'aucune délimitation de l'extériorité ne lui fournit la condition d'une autonomie. La tactique n'a pour lieu que celui de l'autre. Aussi doit-elle jouer avec le terrain qui lui est imposé tel que l'organise la loi d'une force étrangère. Elle n'a pas le moyen de se tenir en elle-même, à distance, dans une position de retrait, de prévision et de rassemblement de soi (...). Elle n'a donc pas la possibilité de se donner un projet global ni de totaliser l'adversaire dans un espace distinct, visible et objectivable. Elle fait du coup par coup. Elle profite des occasions et en dépend, sans base où stocker des bénéfices, augmenter un propre et prévoir des sorties. Ce qu'elle gagne ne se garde pas. Ce non lieu lui permet sans doute la mobilité, mais dans une docilité aux aléas du temps, pour saisir au vol les possibilités qu'offre un instant. Il lui faut utiliser, vigilante, les failles que les conjonctures particulières ouvrent dans la surveillance du pouvoir propriétaire. Elle y braconne. Elle y crée des surprises. Il lui est possible d'être là où on ne l'attend pas. Elle est ruse. En somme, c'est un art du faible ».

<sup>2</sup> Excepté le cas du réducteur de débit à mélange air-eau qui s'oublie souvent à l'usage, tous les autres dispositifs techniques innovants font face à des ruses de la part des habitants au moins dans une situation spatio-temporelle.

<sup>3</sup> Nous reprenons la définition de l'*adaptation* de M. Akrich [Akrich, Callon, Latour, 2006 : 255] : « On parlera d'adaptation lorsqu'il s'agit d'introduire quelques modifications dans le dispositif qui permettent de l'ajuster aux caractéristiques de l'utilisateur ou de son environnement sans pour autant toucher à sa fonction première. Par exemple, l'allongement des manches d'outil pour permettre une utilisation à distance, le rehaussement d'une poussette de marché pour les personnes qui ont des difficultés à se baisser, plus généralement toute la gamme des transformations qui visent à améliorer l'ergonomie pour des personnes s'étant défini des besoins particuliers font partie des adaptations courantes qui ne nécessitent pas de grandes capacités techniques. »

<sup>4</sup> Nous reprenons la définition de l'*extension* de M. Akrich [*ibid.*, : 259] : « On parlera d'extension lorsqu'un dispositif est à peu près conservé dans sa forme et ses usages de départ mais qu'on lui adjoint un ou plusieurs éléments qui permettent d'enrichir la liste de ses fonctions. L. Thévenot citait dans son article (1993) le cas des cartons que placent certains parents en dessous du siège de la poussette canne dans laquelle circule leur progéniture, initiative reprise par certains constructeurs. »

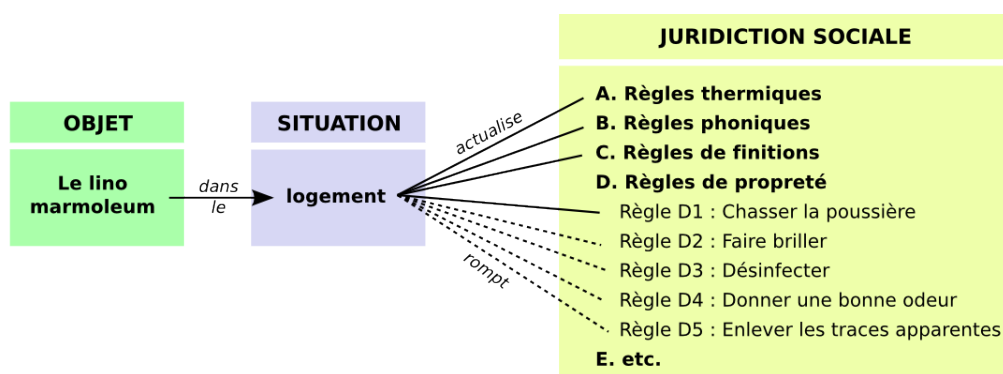
<sup>5</sup> Nous reprenons la définition de l'*déplacement* de M. Akrich [*ibid.*, : 258] : « Le déplacement consiste à modifier le spectre des usages prévus d'un dispositif, sans annihiler ce en quoi il a été conçu, et sans introduire de modifications majeures dans le dispositif. Il s'agit d'exploiter la flexibilité relative des dispositifs : cette flexibilité est liée au fait que le concepteur produit en même temps que son dispositif un scénario de ses usages possibles. »

<sup>6</sup> Nous reprenons la définition de l'*détournement* de M. Akrich [*ibid.*, : 260] : « La notion de détournement renvoie à un concept assez répandu, en particulier dans le domaine de l'art : un dispositif est détourné lorsque l'utilisateur s'en sert pour un propos qui n'a rien à voir avec le scénario prévu au départ par le concepteur et même annihile du coup toute possibilité de retour à l'usage précédent. Il y a plusieurs formes de détournements ; à ce point de vue, l'ingéniosité des personnes dans le dénuement est sans limites. »

d'autres. La ruse quotidienne est donc le produit d'une *double objection* : elle est à la fois l'objection de la virtuosité qui tente d'imposer aux objets ses règles d'usages mais également celle des objets qui à chaque instant de la manipulation rappellent leurs règles de fonctionnement.

En ce sens, les ruses traduisent le *problème* que posent les innovations techniques aux habitants. Dans notre cadre d'analyse, ce problème indique les *ruptures* entre dispositifs techniques et usages sociaux, c'est-à-dire entre les objets innovants et les juridictions sociales contingentes aux situations. Dans le cas des dispositifs écologiques, ces ruptures ne sont pas systématiques : elles apparaissent à la fois de manière *partielle*, *située* et *graduelle*. A ce titre, elles n'ont lieu que sur certaines règles d'usages, dans certaines situations, et à des degrés d'intensité variables.

Figure 38 : Des ruptures ciblées sur certaines règles d'usage, le cas du sol marmoléum<sup>1</sup>



Ainsi, les ruptures sont en premier lieu toujours ciblées sur certaines règles d'usages de la juridiction sociale, c'est-à-dire ne concernent pas l'ensemble des univers symboliques (la propreté, la sécurité, l'usure, le privé, etc.) mais certains en particulier. Pour illustrer, prenons de nouveau le cas du sol marmoléum et des pratiques qui s'y réfèrent. Dans cet exemple, nous avons montré que les foyers nettoient le sol écologique avec de l'eau chaude et des produits ménagers malgré l'odeur de colle qu'entraîne cette pratique contre-indiquée par le mode d'emploi et en dépit des nombreuses injonctions du bailleur social pour en faire respecter l'utilisation attendue. Dans les représentations collectives, ce type de lavage renvoie alors à des règles de propreté non pas basées uniquement sur la chasse à la poussière, mais également sur le fait de désinfecter le sol, de le faire briller, d'enlever les traces persistantes ou encore de lui donner une bonne odeur. C'est ainsi par exemple que la perception de la propreté du sol écologique varie chez les habitants selon sa luisance : lorsque il est mouillé au moment du lavage, il renvoie explicitement l'image d'un sol propre, alors que pendant son séchage à l'air libre, sa perte d'éclat – en raison de la composition de ses matériaux intrinsèques – entraîne la dévalorisation de sa propreté chez les ménagères interrogées. Il émerge alors diverses ruses dans les foyers pour tenter de rendre propre le sol selon les usages. Ainsi, certains achètent des lingettes spécifiques pour essayer de le faire briller sans trop le mouiller tandis que d'autres branchent des diffuseurs de parfums électriques au moment du lavage pour assurer une bonne odeur ambiante, c'est-à-dire dans les représentations collectives l'image d'une maison propre, vivable pour soi et présentable aux autres. En ce sens, le sol écologique marmoléum pose un problème aux habitants non pas général mais *particulier* : sa propreté. Autrement dit, il ne pose pas de problèmes sur d'autres domaines, tels que la sécurité ou l'isolation phonique par exemple. Il n'est à l'usage ni bruyant ni dangereux : on peut s'y déplacer sans risques et sans craindre de réveiller ses voisins. En revanche, il induit spécifiquement

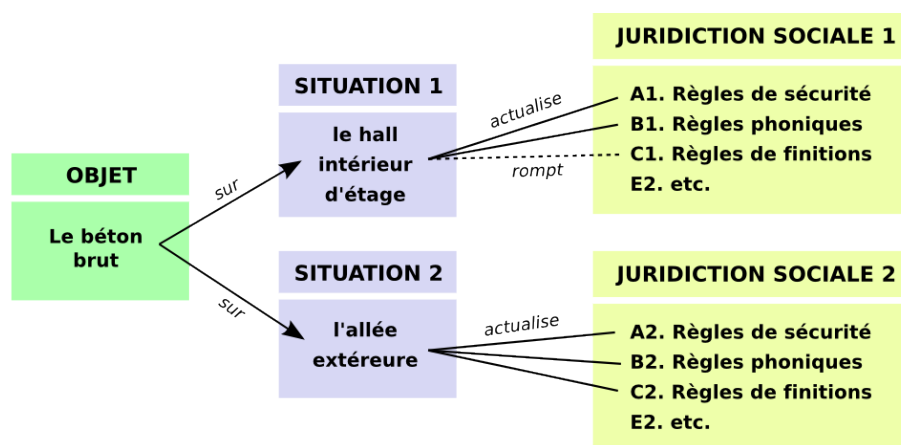
<sup>1</sup> Source : [Réalisation personnelle, 2012]

des ruptures avec plusieurs règles de propreté contingentes à la situation. Dans notre cas, s'il permet toujours de chasser la poussière, il rend difficile le fait de le faire briller, de le désinfecter, de lui donner une bonne odeur, ou encore d'enlever ses traces apparentes. En ce sens, s'il actualise certaines règles de propreté en usage, il implique des décalages avec d'autres (Cf. *supra* Figure 38).

Ensuite, les ruptures entre les innovations écologiques et les usages ne sont valables que dans certaines situations. Autrement dit, elles n'apparaissent que lorsque les objets se situent dans une spatialité et une temporalité particulière. Ainsi, par exemple, les foyers perçoivent tout à fait différemment la façade végétale selon qu'elle se situe à l'extérieur du balcon ou à l'intérieur de son espace de vie. Que ce soit par l'intermédiaire des feuilles qui tombent, des petites bêtes qui s'installent, ou plus simplement visuellement, la façade végétalisée est largement représentée comme envahissante à partir du moment où elle franchit le seuil de l'espace de vie privée de l'habitant. Dans cette situation, la façade renvoie l'image d'une nature sauvage, inquiétante, alimentée par les phobies (insectes, araignées) et majoritairement menaçante au regard de la représentation protectrice que se font les usagers de leur logement. En ce sens, les foyers enquêtés reconstruisent régulièrement les frontières de leur habitat, que ce soit par la taille du lierre en bordure du balcon, l'utilisation des insecticides ou encore de manière plus marginale par le détournement du système d'arrosage afin de ralentir la croissance des plantations.

De même, la présence du béton brut dans le bâtiment ne pose problème aux habitants que lorsqu'il se situe dans les halls intérieurs des étages. Dans ce cas, il renvoie ouvertement l'image d'un dispositif inachevé, temporaire, propice à la saleté. Les usagers attendent en ce sens du bailleur qu'il passe une couche de peinture dans les plus brefs délais. En revanche, le même dispositif avec la même finition passe entièrement inaperçu sur les allées de la passerelle situées à l'extérieur du bâtiment. Dans ce cas, les habitants l'utilisent quotidiennement sans y penser. Ils l'oublient à l'usage et n'en mentionnent pas l'existence dans les entretiens. Autrement dit, dans cette situation spatiale, le béton brut actualise les règles sociales en lice (Cf. *infra* Figure 39) et n'implique pas de hiatus dominant avec les usages.

**Figure 39 : Des ruptures ciblées sur certaines situations spatiales, le cas du béton brut<sup>1</sup>**



Enfin, les ruptures entre les innovations écologiques et les usages ont également lieu suivant différents degrés d'intensité. Le cas de la double-peau sur la passerelle extérieure est sur ce point particulièrement révélateur. En effet, lorsque le vent souffle sur la passerelle, les poussières s'y

<sup>1</sup> Source : [Réalisation personnelle, 2012]

amalgament et constituent de larges traces horizontales. Puis lorsqu'il pleut, les gouttes d'eau se mélangent à la poussière et noircissent le mur. De même, l'exposition au soleil met en lumière le relief de la double-peau, ses ondulations et forme ainsi une myriade de zones clair-obscur. Ces aspects techniques à l'usage posent alors un problème particulier aux habitants dans les registres de la propreté et de la finition, mais ce problème varie d'intensité selon le lieu où ils se situent. Ainsi, si les habitants perçoivent systématiquement la double-peau comme sale qu'elle soit côté rue ou côté passerelle, leur demande de nettoyage sous forme d'une pétition concerne spécifiquement l'espace intérieur côté coursive et distribution des logements. Ensuite, la pratique régulière de nettoyage à l'éponge ou au chiffon que nous avons mentionnée ne s'applique qu'aux pourtours de la porte d'entrée. Autrement dit, à mesure que la double-peau se rapproche du logement s'intensifie le hiatus de l'objet innovant avec les usages de propreté en lice. Par conséquent, si la rupture est faible lorsque l'innovation se situe sur la façade, elle s'intensifie dans les couloirs de distribution et devient particulièrement prégnante sur l'espace du palier de porte à l'entrée de l'habitat.

Dans un registre similaire, le cas des arbres bosquets situés entre les terrasses d'entrée des logements (bâtiment B) montre que le problème posé par les limaces qui accompagnent la verdure diffère pour les habitants selon le lieu où elles se trouvent. Ainsi, si ces dernières sont représentées comme sales et envahissantes sur la terrasse qui sépare le logement de la coursive, elles le deviennent d'autant plus lorsqu'elles atteignent le seuil du palier de porte. En conséquence, quand les foyers tentent de s'en débarrasser, ils concentrent tous leurs efforts sur les pourtours de la porte d'entrée, que ce soit directement le soir avec un sachet plastique à la main ou par un dépôt ciblé de produits anti-limaces. Dans ce cas, tout comme pour celui de la double peau sur les passerelles extérieures, le degré de rupture avec les usages induit par de nouveaux objets n'est pas uniforme : il dépend des situations dans lesquelles ces objets se trouvent.

## **Des habitants virtuoses mal instrumentés : la désolidarisation des techniques écologiques**

Ces ruptures qui caractérisent la relation entre les innovations techniques et les juridictions sociales en lice traduisent le décalage plus général entre les nouveaux instruments écologiques de l'habitat et la virtuosité des habitants. Ce décalage, nous l'avons vu, est à la fois partiel, graduel et situé. Autrement dit, les nouveaux outils ne sont pas entièrement hors-usages, mais plutôt décalés à des degrés divers de certaines règles sociales valables dans des situations spatio-temporelles particulières. A ce titre, ils s'identifient à ce que B. Huet [Huet *et al.*, 1992 : 101] qualifie de « *côtes mal taillées* », c'est-à-dire à des environnements techniques dont les continuités d'usage sont aussi nombreuses que les ruptures. Dans la métaphore musicale déjà abordée (Cf. *supra* Part3 §Préambule), tout se passe comme si l'on avait doté un pianiste de jazz contemporain d'un clavecin baroque. En effet, dans ce cas, le savoir-faire technique du musicien trouvera de toute évidence dans le clavecin plusieurs continuités. Il saura où poser ses partitions, comment s'installer sur le siège, et ses doigts parviendront sans difficultés à se positionner sur les touches noires et blanches du clavier. En revanche, son aptitude à nuancer l'intensité des notes par la dextérité de son toucher ne se prolongera en aucun levier technique. Il sera à ce titre surpris d'entendre un niveau sonore identique quelque soit la pression effectuée sur les touches. De même, l'absence de pédales laissera l'agilité de ses pieds sans outils pour s'exercer. Il ne pourra prolonger la durée des notes qu'en laissant ses doigts enfoncés sur les touches du clavier. Dans ce cadre, son jeu marquera à la fois des continuités et des ruptures avec les règles de jeu musicales. Les notes seront justes, les allures également, mais les règles de nuances ne seront pas actualisées.

Ainsi, le problème que posera le clavecin au pianiste sera partiel. Par exemple, il ne sera pas de jouer à la bonne allure selon la juridiction musicale en lice, mais plutôt de parvenir à jouer *forte*, *piano*, *crescendo* ou *decrescendo* selon les cas, autrement dit de nuancer son improvisation selon les usages.

Que ce soit pour le pianiste de jazz ou pour l'habitant, ces difficultés à actualiser les juridictions sociales dans les pratiques quotidiennes impliquent ce que nous appelons la *désolidarisation* de la technique. Par *solidaire* nous qualifions l'outil dont les règles de fonctionnement peuvent prolonger la virtuosité de l'usager. Autrement dit, l'objet solidaire est celui qui se *naturalise* dans l'action. Il *exo-somatise* dans le monde les dispositions techniques *déjà* incorporées de l'habitant. Il s'oublie à l'usage et élargit la disponibilité de celui qui en use. Il n'est pas nécessairement ordinaire mais sa nouveauté technique s'approprie sans aucune explication ni aucun mode d'emploi. En ce sens, il se rapproche de l'outil *convivial* tel que l'a défini I. Illich en 1973 : « *L'outil est convivial dans la mesure où chacun peut l'utiliser, sans difficulté, aussi souvent ou aussi rarement qu'il le désire, à des fins qu'il détermine lui-même. L'usage que chacun en fait n'empiète pas sur la liberté d'autrui d'en faire autant. Personne n'a besoin d'un diplôme pour avoir le droit de s'en servir ; on peut le prendre ou non* »<sup>1</sup>. Pour l'usager, cette solidarité des objets techniques est à la fois la condition nécessaire de son autonomie dans l'action, c'est-à-dire de l'exo-somatisation *naturelle* de sa virtuosité dans le monde, mais aussi la condition d'accès aux autres et à la vie sociale. Ainsi, elle est ce par quoi la relation à autrui devient acceptable et par là même possible. Dans l'habitat, elle est ce qui rend la présence du voisin socialement supportable et la venue d'invités chez-soi loisible. Pour illustrer, prenons le cas des problèmes que posent le sol écologique marmoléum ainsi que la double-peau extérieure aux habitants dans la vie quotidienne. Sur ce point, nous avons constaté que les difficultés éprouvées par les habitants pour rendre propre leur habitat étaient à la fois celles pour le rendre vivable à eux-mêmes et présentable aux autres. La désolidarisation technique des règles de propreté en usage signifie donc aussi celle des conditions d'accueil, c'est-à-dire de l'accès aux autres et à la vie sociale.

Dans un registre similaire, la proximité de la passerelle extérieure avec les fenêtres des cuisines et chambres à coucher que nous avons analysée pose également problème aux habitants non seulement pour être chez soi et se privatiser mais également pour être en relation avec le voisinage. Elle induit une rencontre entre voisins non pas fortuite mais obligée. Elle prive ainsi les habitants de la distance technique et spatiale qui naturalise la relation sociale avec les autres. Autrement dit, elle élude le monde familial qui à la fois relie et sépare les habitants entre eux, leur permettant d'être les uns près des autres sans y penser. Elle pose donc problème aux usagers pour accéder à des relations de voisinage selon les modes de sociabilité en lice dans les espaces collectifs.

Enfin, la perte de solidarité des objets techniques écologiques implique aussi celle de la *disponibilité usuelle* de l'habitant. Par *disponibilité usuelle* nous entendons l'ouverture en disponibilité cognitive que produit le processus de naturalisation des objets à l'usage. L'émergence de la disponibilité usuelle est un processus dynamique qui accompagne la virtuosité. Elle est indissociable des savoir-faire techniques cultivés dans la routinisation de la vie quotidienne. Cette routinisation, à mesure que la pratique s'exo-somatise, c'est-à-dire se prolonge quotidiennement dans des objets, ouvre de nouvelles possibilités d'action en lice pour l'usager. En effet, s'oublant progressivement à l'usage, les objets solidaires accroissent la disponibilité cognitive et deviennent alors naturels pour ceux qui en usent. Pour illustrer avec le pianiste de jazz, le processus de naturalisation de la pratique du piano est ce qui renouvelle sans cesse les possibilités d'action du musicien. Par exemple, l'oubli de sa main gauche sur le clavier ouvre une disponibilité nouvelle à sa main droite, puis celui de ses deux mains rend possible l'usage de la partition sans la quitter des yeux, tandis que pour le virtuose qui pratique

---

<sup>1</sup> Cf. [Illich, 2003 : 485]



quotidiennement, il devient aisé de jouer en pensant à autre chose voire de discuter avec d'autres musiciens qui l'accompagnent.

Ainsi, pour l'habitant comme pour le musicien, la désolidarisation des techniques implique une *régression* de la disponibilité usuelle. Elle rappelle la présence des innovations techniques dans les pratiques et exige à ce titre toute l'attention de l'utilisateur, pour ruser et bricoler notamment. Elle est en ce sens un problème non seulement pour agir selon les usages mais également libérer dans l'usage de la disponibilité cognitive. Ainsi, avec l'introduction du lino marmoléum dans les logements, la virtuosité des habitants à faire le ménage ne se prolonge pas dans un instrument solidaire. L'innovation technique pose problème sur la propreté (faire briller, donner une bonne odeur, désinfecter, etc.) et ce problème nécessite l'attention des usagers qui bricolent et contournent le dispositif. Il ne s'agit donc pas pour les habitants de faire le ménage sans y penser mais de ruser pour faire le ménage. En ce sens, ce que l'objet solidaire libère chez l'habitant en disponibilité cognitive, l'innovation écologique l'occupe par l'objection de son fonctionnement technique.

# **Conclusion générale et perspectives**



# Conclusion générale et perspectives

## Synthèse des résultats

Dans une première partie, nous avons tout d'abord identifié l'ensemble des acteurs réunis autour de l'acte d'édification des écoquartiers français. Nous avons alors constaté une chaîne usuelle de commanditaires (collectivité, aménageur, promoteurs, bailleurs sociaux) et de financeurs (marché financier, CDC, administrations) puis un élargissement de l'assemblée des experts avec l'émergence des ingénieurs environnementaux en phase conception, des éducateurs en savoir-faire en phase réalisation et enfin des pédagogues en savoir-vivre en phase fonctionnement. Nous en avons alors déduit que la fabrication des écoquartiers actualise la légitimité accordée par chacun dans la division du travail aux collectifs organisés existants pour réaliser et entretenir les objets nécessaires à la vie sociale. Autrement dit, nous avons conclu au renouvellement de l'appareil productif urbain, de son autorité, et par là même aux fondements idéologiques de son pouvoir, c'est-à-dire schématiquement à la reconnaissance du mandat électif pour les personnels politiques et aux titres et diplômes pour les professionnels. Ensuite, partant des conditions de production des acteurs opérationnels, nous avons montré l'encastrement du mode de fabrication des écoquartiers français dans les règles économiques dominantes du capitalisme financiarisé dont nous avons rappelé la contingence historique avec la création d'un marché du travail, de la terre et de la monnaie (XIXe siècle) puis avec la financiarisation de la production et de la consommation lors de la révolution néoconservatrice anglo-saxonne (1980-1990). Puis l'analyse temporelle des trésoreries financières chez les principaux commanditaires des projets nous a permis de comprendre comment la production ainsi que l'entretien des dispositifs techniques écologiques à la fois s'encastrent dans le mode d'institution économique dominant, mais également dans les règles de rentabilité usuelle de chaque acteur. A ce titre, nous avons décrit comment l'aménageur par la végétalisation et la concentration des espaces publics limite mécaniquement les dépenses sur le poste travaux et par là même compense les surcoûts sur les études préalables. Nous avons alors indiqué en quoi cette stabilité voire cette augmentation de rentabilité financière s'impose désormais à lui en soulignant la manière dont la mise en concurrence (2005) l'oblige à la fois à endosser la responsabilité et le risque financier des opérations, autrement dit à dégager des liquidités pour assurer la confiance des banques et l'attractivité de son capital. Puis nous avons ensuite montré comment les opérateurs de la construction écologique compensent les surcoûts sur le poste travaux en décrivant d'une part le verdissement des dispositifs fiscaux (PTZ, crédits d'impôts TEPA, SCCELLIER) dans le cas des promoteurs immobiliers et d'autre part le mode de calcul étatique des subventions publiques et surtout des prix des loyers dans le cas des bailleurs sociaux.

Ainsi, nous avons constaté que ce ne sont pas les usages économiques qui posent problème aux acteurs qui fabriquent les écoquartiers mais les usages sociaux des travailleurs et habitants au regard des comportements vitaux escomptés par les cycles techniques des innovations écologiques. Par cycles techniques nous avons appelé le mode d'existence des objets exigé par les logiques économiques de production et de fonctionnement. Ce mode d'existence assure la rentabilité financière, la capitalisation de savoir-faire, l'image sociale ou encore la performance énergétique nécessaires à la vie économique des organisations. Dans ce cadre d'analyse, la distance entre les pratiques (travailleurs et habitants) régulées par les usages et celles escomptées par les cycles techniques *est* précisément ce qui pose problème aux acteurs. En effet, il ne s'agit pas de fabriquer des objets selon les usages, mais de renouveler une offre en nouveautés techniques exigée par le système économique de production. La durabilité permet donc de renouveler une offre en innovations techniques nécessaire au fonctionnement de l'économie capitaliste<sup>1</sup>. Nous avons alors souligné que ce problème des usages est d'autant plus prégnant que le système productif est financiarisé, c'est-à-dire fonctionne à crédit. Autrement dit, les comportements vitaux sont d'autant plus nécessaires à la production que les retards des travailleurs sur les objectifs temporalisés génèrent une pression accrue des créanciers et par là même de ceux qui endossent le risque financier des opérations. Le cas du promoteur est à ce titre particulièrement révélateur puisque un délai supplémentaire de plusieurs jours sur les travaux (difficultés de mise en œuvre, réparations, accidents, etc.) implique à la fois une immobilisation plus longue de ses propres liquidités mais surtout l'usage accru du crédit, c'est-à-dire *in fine* une perte exponentielle de rentabilité des capitaux réunis initialement lors du tour de table des investisseurs.

Enfin, nous avons montré comment s'intègrent stratégiquement les éducateurs en savoir-faire et savoir-vivre dans le projet afin de résoudre ce problème posé par les usages sociaux aux acteurs économiques. Nous défendons en ce sens l'idée que la pédagogie émerge précisément comme la réponse de la fabrication aux problèmes des comportements sociaux nuisibles aux cycles techniques. Elle vise à soumettre les travailleurs et habitants aux exigences économiques de production et de fonctionnement des innovations écologiques. Partant de cette finalité téléologiquement convergente, nous avons ensuite souligné la diversité des moyens utilisés par les éducateurs pour mener à bien leur mission. Cette diversité s'explique par les différentes stratégies mise en place dans la construction des outils pédagogiques. Nous avons en effet constaté que les discours éducatifs se fabriquent selon divers formats qui impliquent un type de langage et un mode de diffusion adaptés aux publics visés. Dans cette démarche, les éducateurs lorsqu'ils construisent des dispositifs pédagogiques posent d'abord un certain nombre d'hypothèses sur le groupe d'usager ciblé, que ce soit sur ses capacités de compréhension ou d'assimilation de nouveaux messages normatifs. Par conséquent, les stratégies éducatives et par là même les formes que prennent les outils pédagogiques ne sont pas statiques mais dynamiques. Elles varient continuellement selon les projections que font les experts éducateurs sur les facultés de discernement et de réceptivité des publics.

Dans une seconde partie, nous avons convoqué le projet social que sous-tend la subversion des usages induite par la fabrication économique des écoquartiers. Plus précisément, nous nous sommes restreints à montrer spécifiquement les attentes sur les pratiques sociales des habitants (et non des travailleurs) qui accompagnent la production et l'exploitation de nouveaux objets écologiques. Dans cette démarche, nous avons prolongé le concept de *script* [Akrich, 1987] issu de la sociologie de la traduction afin de définir les différents modes d'existence de la projection sociale au sein de la fabrication technique. Ainsi, par *figure implicite* de l'usager nous avons nommé l'ensemble des

---

<sup>1</sup> Cf. les thèses sur le fonctionnement de l'économie capitaliste défendues par K. Polanyi [e1944] et J. Schumpeter [e1951 : 106-107]. Cf. *supra* Conclusion de la première partie.

hypothèses (tacites ou non) que posent en interne les acteurs sur l'utilisation des objets qu'ils fabriquent. Lorsque ces hypothèses sont nécessaires aux cycles techniques, la figure implicite de l'utilisateur est dite *vitale*. Cela signifie qu'elle s'encadre dans les exigences économiques de production et de fonctionnement des objets. En revanche, lorsque ces hypothèses sont contingentes aux cycles techniques, la figure implicite est dite *marginale*, c'est-à-dire qu'elle se situe à la *marge* du mode d'existence des objets escompté par la fabrication économique. Puis, par *figures explicites* de l'utilisateur nous avons appelé l'ensemble des représentations de l'habitant qui émergent au sein des outils pédagogiques (modes d'emplois, séances d'accueil, publicités, etc.) mis en place par les experts éducatifs. Nous avons alors noté que ces figures explicites *traduisent* stratégiquement la figure implicite vitale au regard du groupe social visé. Autrement dit, la pluralité des figures explicites coïncide exactement avec celle des stratégies éducatives et par là même avec celle des publics ciblés.

Partant de ces définitions, nous avons ensuite décrit la figure implicite idéale-type de l'utilisateur des espaces publics emblématiques des écoquartiers. Cette figure idéale-type est issue d'un long processus de mise en forme qui s'encadre dans le jeu d'acteurs du projet, et plus précisément dans le rapport de force entre commanditaires et experts. Elle se construit progressivement selon deux mécanismes-types que nous avons nommés la *négociation* et l'*adoption*. Dans le premier mécanisme, la figure initiale de l'utilisateur est tout d'abord traduite par les experts, avant d'être reformulée par les commanditaires. La négociation correspond alors à l'arbitrage des commanditaires qui fait suite aux discussions collectives sur ce que chacun projette économiquement sur le dispositif technique *traduit* et *reformulé*, que ce soit une rentabilité financière, une image sociale, électorale ou encore environnementale. Par contre, dans le second mécanisme, la traduction de la commande par les experts est directement adoptée par les commanditaires. Dans ce cas, la figure implicite de l'utilisateur peut rester tacite entre les acteurs. Chacun trouve l'objet familier et par là même partage les représentations de son utilisation, c'est-à-dire les conventions collectives qui codifient son usage.

Selon ces deux mécanismes-types, les espaces publics se mettent progressivement en forme dans le projet urbain et par là même la figure implicite de son usager. Il existe cependant au sein du processus de fabrication un décalage permanent entre le niveau de précision des techniques et celui des usages projetés. Ce décalage varie schématiquement selon trois étapes déterminantes du projet. La première – appelée *phase d'esquisse* – correspond traditionnellement à la phase d'études et se caractérise à la fois par une mise au point rapide de la figure de l'utilisateur et par une programmation technique encore latente. En revanche, la seconde – dite *phase de mise au point* – correspond plutôt à une accélération tangible des choix techniques en phase opérationnelle et à une simple mise au point de la représentation de l'utilisateur. Enfin, la dernière phase baptisée *d'ajustements* finalise le mode d'existence des objets techniques sur chantier et à ce titre la figure de l'utilisateur que nous nommons alors *idéale-type*.

Dans ses types d'activités, nous avons tout d'abord décrit une figure idéale-type de l'utilisateur qui s'éduque sur l'espace public écologique grâce à l'offre en découverte du terroir qui s'y trouve. L'utilisateur est ainsi représenté observant la flore et la faune locale, s'instruisant de sa richesse endémique, ou encore apprenant les cycles du monde champêtre. Puis l'utilisateur est imaginé chercher dans les écoquartiers la quiétude nécessaire au ressourcement de sa vie quotidienne. Il se délecte devant les paysages bucoliques – visuels, sonores et olfactifs – et apprécie faire la sieste à l'ombre l'été près des fontaines rafraîchissantes. Ses enfants ont ensuite une place privilégiée. Ils l'accompagnent dans des activités ludiques à tendance champêtre tandis que des animations artistiques, sportives, festives ou événementielles permettent à tous les membres de la famille de se divertir. Enfin, l'utilisateur est également représenté dans diverses activités de loisirs dont nous avons souligné les deux tendances principales avec l'offre en pique-nique bucolique et en balade champêtre.

Par conséquent, nous en avons déduit que le projet social sur les espaces publics des écoquartiers décline sur un mode champêtre des types d'activités qui appartiennent exclusivement au domaine de l'éducation, du repos, du ludique, du divertissement et des loisirs. Afin d'analyser ces types d'activités, nous avons alors choisi d'utiliser les différents registres de la vie humaine définis par H. Arendt [1961]. Dans ce cadre, l'usager est en fait soit représenté dans des activités éducatives qui visent à reproduire le monde des éducateurs soit dans des pratiques de repos, de divertissements, et de loisirs, que l'auteur juge nécessaires au *processus vital de la société*, c'est-à-dire à la reproduction de la vie elle-même. En ce sens, il apparaît toujours dans des activités que l'auteur nomme *prépolitiques*, c'est-à-dire fondamentalement soumises à l'autorité de la société. Autrement dit, le projet social décline sur un mode champêtre des types d'activités qui systématiquement *précèdent* l'activité politique, c'est-à-dire lui sont nécessaires *économiquement* (au sens d'*oïkos*) mais l'exclut. Nous avons alors conclu à la *dépolitisation* du projet social qui sous-tend la production des espaces publics dans les écoquartiers. Puis nous avons élargi ce constat en soulignant le caractère non pas restreint mais *urbain* du projet au regard de l'ensemble des publics (diversité territoriale, sociale, générationnelle, etc.) que vise l'offre en pratiques sociales des espaces publics écologiques.

Dans son mode d'habiter, nous avons montré que la figure de l'habitant est une figure largement *privatisée*, c'est-à-dire privée d'espace privé. En effet, les innovations techniques écologiques s'immiscent dans le logement et favorisent la dissolution progressive des frontières qui assurent l'existence d'un lieu à la fois privé et protégé de l'intrusion mondaine et publique [Arendt, e1993]. Par conséquent, cette privatisation est également une privation de l'acte de bâtir et par là même d'habiter [Heidegger, 1958 ; Illich, 2005]. Autrement dit, il ne s'agit pas pour la figure de l'habitant d'édifier de nouveaux environnements mais d'utiliser ceux produits pour lui selon les modes d'emplois fournis par les experts en savoir-vivre. Dans les bâtiments écologiques, nous avons souligné que les attentes sur les comportements sociaux des habitants ne forment pas un projet social cohérent mais prolongent plutôt des principes hygiénistes hérités du XIXe siècle à l'image des ingénieurs environnementaux dominants en phase conception, notamment sur les thèmes de la propreté et du chauffage. Pour illustrer, nous avons par exemple montré comment la diminution du rôle des radiateurs dans l'habitat écologique renforce la rupture entre l'architecture et le feu amorcée par les jardiniers de la renaissance, théorisée par J. Bentham (1787) et popularisée par les thèses hygiénistes du XIXe siècle qui défendent alors le contrôle systématique de la température ambiante dans les logements.

Dans une troisième partie, nous avons décrit le *face-à-face* entre les habitants et les innovations techniques emblématiques d'un bâtiment écologique. Dans cette démarche, nous nous sommes tout d'abord doté d'un appareil conceptuel permettant de décrire la manière dont les pratiques des habitants mobilisent des objets selon des règles sociales. Nous avons ainsi défini précisément les différents concepts qui s'articulent autour des *règles d'usage* [Toussaint, 2003] et les avons prolongé en expliquant ce que nous entendons par *virtuosité* des habitants. Par virtuosité nous avons appelé l'aptitude *technique* des habitants à mobiliser les objets familiers de l'habitat selon les règles d'usage contingentes aux situations spatio-temporelles. Autrement dit, la virtuosité n'est pas simplement l'intériorisation des règles qui permet de percevoir ce qu'il est loisible de faire et d'escompter des autres dans une situation donnée, elle est aussi la dextérité technique qui à chaque instant et chaque situation spatiale rend possible l'exo-somatization des pratiques des habitants dans des objets selon les juridictions sociales en lice. Nous avons alors constaté que le face-à-face entre dispositifs écologiques et habitants se transforme au quotidien en duel. En effet, les habitants rusent, contournent et bricolent les nouveautés techniques en raison du problème qu'elles posent dans la vie quotidienne. Dans notre cadre d'analyse, ce problème s'explique par les *ruptures* entre innovations techniques et usages sociaux. Nous avons souligné que ces ruptures sont à la fois partielles, graduelles et situées. Ainsi,

l'innovation écologique peut prolonger les règles d'usage dans certains univers symboliques (la propreté, la sécurité, l'usure, etc.) mais les rompre dans d'autres. De même, elle peut actualiser les règles sociales dans certaines situations spatiales mais les rompre dès lors qu'un seuil est franchi.

Plus largement, ces différents décalages que nous avons analysés entre innovations techniques et usages sociaux montrent que la virtuosité des habitants est *mal* instrumentée. En effet, les techniques écologiques ne se naturalisent pas dans l'action mais posent problème pour habiter, c'est-à-dire à la fois pour agir chez-soi mais aussi pour être en relation avec les autres (invités, voisins). Prolongeant le concept de *convivialité* [Illich, 1973], nous avons alors introduit l'idée d'une *désolidarisation* des techniques dans le cas de l'habitat écologique. Par solidarité est entendue le mode d'existence des objets qui prolonge la virtuosité des habitants. En ce sens, l'objet solidaire, qu'il soit familier ou non, se naturalise au quotidien et accroît par là même de la *disponibilité usuelle*, c'est-à-dire ouvre de nouvelles possibilités d'action à celui qui en use. Ainsi, le problème posé par la désolidarisation des techniques écologiques est non seulement un problème pour habiter selon les juridictions sociales en lice, mais également pour libérer dans l'usage de la disponibilité cognitive.

## **La fabrication des écoquartiers français en continuité de celle des grands ensembles ?**

Dans cet exposé, nous avons donc montré comment la fabrication généralisée des écoquartiers français depuis les années 2000 s'encastre dans les usages économiques dominants mais s'émancipe très largement des usages sociaux, que ce soit ceux qui règlent les pratiques des travailleurs ou bien des habitants. Afin de convoquer le projet social qui à la fois sous-tend et justifie cette subversion des usages, nous avons donc décrit précisément la figure de l'usager des innovations techniques écologiques. Nous avons alors souligné que la fabrication des nouvelles techniques délégitime les usages sociaux pour faire advenir un monde qui non seulement privatise la vie privée, c'est-à-dire l'imagine sous contrôle social exogène, mais également occulte le registre politique de la vie humaine et plus généralement celui des activités inutiles au processus vital de la société. Historiquement, ce mode de fabrication urbain auquel nous assistons aujourd'hui dans les écoquartiers, encadré dans les usages économiques dominants, désencadré des usages sociaux et qui sous-tend une figure de l'habitant privatisée et dépolitisée, rappelle en fait tout particulièrement celui qui fut hier hégémonique en France lors de la production massive des grands ensembles modernes dans les années 50/70.

Ainsi, en premier lieu, la réalisation des grands ensembles selon les préceptes dominants de l'urbanisme moderne s'ancre dans le système économique institué au début des trente glorieuses (capitalisme fortement administré et faiblement libéralisé) et en soutient activement la croissance. La commande massive de logements modernes par l'Etat dans les années 50-60, que ce soit par une convention publique avec un aménageur ou par l'intermédiaire de la Société Centrale Immobilière de la CDC (SCIC), garnit les carnets de commande dans le domaine du bâtiment puis développe de nouveaux secteurs économiques tels que la métallurgie, l'électromécanique, la sidérurgie ou encore la chimie lourde. Il s'agit alors de moderniser et d'industrialiser l'ensemble de l'économie française afin d'une part de soutenir les exigences de production et d'autre part de réaliser rapidement les logements et équipements de masse nécessaires à l'intégration du plus grand nombre dans les nouveaux modes de consommation émergents. Dans ce cadre, comme le montre E. Preteceilles [1973], la mise en place par



l'Etat d'une politique foncière publique (loi foncière, 1953)<sup>1</sup>, d'aides à la pierre (primes, prêts et avantages fiscaux du Plan Courant, 1953)<sup>2</sup> puis d'une planification quinquennale d'opérations urbaines (Loi cadre, 1956)<sup>3</sup> visent à garantir la bifurcation industrielle de l'appareil productif en compensant les surcoûts qu'induit chez les acteurs économiques l'achat de nouvelles machines et de nouvelles structures de travail (*capital fixe*<sup>4</sup>). Autrement dit, selon l'auteur, en constituant des réserves foncières à bas coût à la périphérie urbaine, en subventionnant le secteur productif, puis en assurant la continuité des commandes, l'Etat tend à mettre en adéquation les exigences de production de logements modernes avec les intérêts économiques des aménageurs/constructeurs et par conséquent de l'ensemble des experts qu'ils mobilisent<sup>5</sup>. De plus, la mécanisation des procédés de construction (engins de levage, chemins de grue, préfabrication) couplée à la division accrue des tâches (taylorisme) conduit à diminuer graduellement les coûts de production et par là même à augmenter progressivement la rémunération du capital et celle du travail (salaires) au sein des organisations économiques et notamment les entreprises du bâtiment. Autrement dit, selon les principes fordistes qui fondent l'économie capitaliste des Trente Glorieuses, l'écoulement de la production en masse des logements modernes et de ses équipements (voiture, électroménagers, etc.) se réalise par l'accroissement continu du niveau des salaires chez les classes populaires tout comme les classes moyennes émergentes. A ce titre, F. Ascher [2010] précise que « *L'urbanisation fordienne est en premier lieu produite par l'évolution de la division du travail dans le monde de la production, avec son organisation scientifique, et la recherche de maximisation des économies d'échelle ; elle est aussi liée aux transformations des techniques de la communication, de conservation et de transports ; (...) elle a été alimentée majoritairement par les salariés de ces industries, ces ouvriers-masse urbains, qui travaillent dans la production de masse, qui achètent les consommations de masse, autrement dit qui consomment les marchandises qu'ils produisent : l'automobile, l'électroménager, le logement, etc.* »<sup>6</sup>. Par conséquent, la fabrication des grands ensembles, que ce soit en stimulant la production industrielle des Trente Glorieuses ou en offrant les conditions matérielles de sa consommation, s'encastre tout particulièrement dans le système économique dominant mis en place par les grandes nations occidentales à la fin de la seconde Guerre Mondiale.

En second lieu, l'architecture moderne – dont les préceptes se discutent lors de la création de l'école du Bauhaus (1919) – vise non pas à répondre aux usages des habitants, à leurs habitudes, à leur mode

<sup>1</sup> Cf. [Preteceilles, 1973 : 37-38] : « En 1953 est votée la Loi foncière (6 août 1953), qui autorise l'expropriation pour construire et la cession, même de gré à gré, à des personnes de droit privé ou public. (...) Puis les textes d'application de la Loi foncière sont publiés (circulaire du Ministère de la reconstruction et du Logement du 6 janvier 1956). Cette circulaire rappelle la nécessité de pouvoir user de l'expropriation pour mettre des terrains à la disposition des constructeurs, souligne qu'une coordination de l'effort d'équipement et de l'effort de construction est indispensable ; la loi permet l'expropriation de terrains destinés à la création de véritables quartiers d'habitations nouveaux très importants (...) ».

<sup>2</sup> Cf. [Fijalkow, 2011 : 42] et Cf. [Merlin, 2010 : 54]

<sup>3</sup> Cf. [Preteceilles, 1973 : 30] : « Ainsi, lors d'une conférence de presse en octobre 1959, Pierre Sudreau, alors Commissaire au logement et à l'urbanisme pour la Région parisienne, annonce la mise au point d'un planning de construction sur 10 ans, qui "permettra aux maîtres d'œuvre et aux entrepreneurs d'adapter leurs prévisions et leurs moyens de production à l'immensité de la tâche prévue" ; la Commission des finances de l'Assemblée nationale, dans son avis sur le projet de loi cadre de 1956 déclarait : "le but principal poursuivi par le Gouvernement est d'établir un plan quinquennal inconditionnel de construction HLM et de primes, plan permettant aux constructeurs de payer des prix moins élevés en raison de la continuité des chantiers." ».

<sup>4</sup> Cf. [Preteceilles, 1973 : 132] : « L'évolution de l'industrie du bâtiment est marquée, comme dans les autres secteurs, par la recherche de l'augmentation de la productivité du travail, et donc l'augmentation relative du capital constant, sous la forme des investissements en machine, engins. (...) Cette industrialisation concerne principalement les entreprises de gros œuvre et se développe sous diverses formes : préfabrication en usine, procédés à caractère industriel sur le chantier même...L'utilisation de tels procédés de construction, pour être rentable, vu l'importance des investissements nécessaires, implique, d'une part, des chantiers importants, d'autre part, une continuité dans les commandes aux entreprises afin d'assurer la rotation maximum de ce capital fixe. »

<sup>5</sup> Tels que les grands groupes de la construction (Bouygues, Société Auxiliaire d'Entreprises SAE), les bureaux d'études (SOCOTEC, la SCET, BETURE, BETEREM, etc.) ou encore les cabinets d'architecture.

<sup>6</sup> Cf. [Ascher, 2010 : 90]

d'habiter, mais précisément à les transformer pour faire advenir un monde « *nouveau* », « *moderne* », en phase avec la révolution économique industrielle émergente depuis le XIXe siècle. Les premiers écrits de la revue *L'esprit nouveau* (1920-1925) fondée par Le Corbusier et Amédée Ozenfant s'avèrent à ce titre particulièrement révélateurs du rapport qu'entretient dès sa naissance le mouvement moderne en architecture avec les habitudes de travail des architectes de l'époque et les us et coutumes des habitants. Leurs auteurs y décrivent en effet une architecture du début du XXe siècle archaïque, qui « *étouffe dans les usages* »<sup>1</sup>, se cantonnant à une relation étroite avec le client. Ainsi, M. Lods qualifie l'architecte des années 1900 comme un simple exécutant de bâtiments ordinaires aux yeux de tous : « *Au début de notre siècle, la mission de l'architecte se bornait encore, dans la majorité des cas, à passer du stade de l'étude à celui de l'exécution de bâtiments d'un type connu, sans grandes innovations techniques.* »<sup>2</sup>. Comme le précise D. Pinson [1996] dans son ouvrage *Architecture et modernité*, le mouvement moderne vise alors à émanciper l'architecte de la relation traditionnelle avec le client, c'est-à-dire l'usager, pour s'orienter vers un logement de masse adressé à tous : « *La revendication du Mouvement Moderne en faveur du logement du plus grand nombre a placé l'architecte dans une toute autre situation. Alors qu'auparavant celui-ci restait en relation étroite avec son client, il va s'en trouver, dans la conception du logement de masse, plus éloigné, pour ne pas dire complètement coupé. L'architecte construira dès lors pour un homme abstrait, l'homme de la "société machiniste". Les "cadeaux de la technique", chers à Le Corbusier, sont censés le libérer, en faire un homme moderne, détaché des racines qui l'asservissaient au passé.* »<sup>3</sup>.

#### Extrait 42 : le problème des usages des habitants chez Le Corbusier (1924)<sup>4</sup>

« *Une maison* : un abri contre le chaud, le froid, la pluie, les voleurs, les indiscrets. Un réceptacle de lumière et de soleil. Un certain nombre de cases affectées à la cuisine, au travail, à la vie intime.  
*Une chambre* : une surface pour circuler librement, un lit de repos pour s'étendre, une chaise pour être à l'aise et travailler, une table pour travailler, des casiers pour ranger vite chaque chose à sa « *right place* ».  
*Combien de chambres* : une pour cuisiner et une pour manger. Une pour travailler, une pour se laver et une pour dormir. Tels sont les standards du logis.

Alors, pourquoi, sur les gentilles villas des environs, ces immenses toits inutiles ? Pourquoi ces fenêtres rares à petits carreaux, pourquoi ces grandes maisons avec tant de pièces fermées à clefs ? Alors pourquoi cette armoire à glace, ce lavabo, cette commode ? Ailleurs, pourquoi ces bibliothèques ornées d'acanthos, ces consoles, ces vitrines, ces vaisseliers, ces argentiers, ces buffets de service ? Pourquoi ces immenses lustres ? Pourquoi ces cheminées ? Pourquoi ces rideaux à baldaquins ? Pourquoi ces papiers aux mur, pleins de couleurs, de damas, de vignettes bariolées ?  
 On ne voit pas jour chez vous. Vos fenêtres sont mal commodes à ouvrir. Il n'y a pas de vasistas pour aérer comme il y en a dans tous les wagons restaurants. Vos lustres me font mal aux yeux. Vos staffs et vos papiers de couleur sont insolents comme des valets, et je remporte chez moi le tableau de Picasso que je venais vous offrir, car on ne les verrait pas dans le bazar de votre intérieur. »

Face à l'avènement des standards modernes du logis, les usages des habitants posent donc problème. Dans *Vers une architecture* [1923] qui compile douze articles parus dans *L'esprit nouveau*, Le Corbusier s'insurge contre les villas des habitants. Les fenêtres y sont jugées trop rares, encombrées par l'étroitesse des petits carreaux et incommodes à ouvrir. Il critique aussi le gaspillage des espaces vides ainsi que la prolifération du mobilier dans les maisons qui encombre les pièces sans utilité ni fonctionnalité ; il cite à ce titre les armoires à glace, les bibliothèques, les commodes, les buffets, les consoles, les lustres ou encore les cheminées (Cf. *infra* Extrait 42). Puis il condamne les staffs, les ornements, les tapis et les papiers peints de couleur caractérisés d'« *insolents* » : « *Vos staffs et vos papiers de couleur sont insolents comme des valets, et je remporte chez moi le tableau de Picasso que*

<sup>1</sup> Cf. [Le Corbusier, 1924 : 67]

<sup>2</sup> Cf. [Lods, 1976 : 17]

<sup>3</sup> Cf. [Pinson, 1996 : 82]

<sup>4</sup> Cf. [Le Corbusier, 1924 : 89-90]

je venais vous offrir, car on ne les verrait pas dans le bazar de votre intérieur. »<sup>1</sup>. Au nom de l'axiologie moderne fondée sur celle de l'organisation industrielle<sup>2</sup> et de la pensée de l'ingénieur hygiéniste, telle que l'efficacité, la logique, la fonctionnalité, l'harmonie, et l'esthétique des machines, Le Corbusier considère la maison ordinaire comme un monde fini, conservateur et « périmé » : « *La maison des terriens est l'expression d'un monde périmé à petites dimensions. Le paquebot est la première étape dans la réalisation d'un monde organisé selon l'esprit nouveau.* »<sup>3</sup>. Ce « paquebot » dont parle l'auteur dans les années 20 est à l'image de l'automobile et de l'avion : la promesse d'un monde industriel en germe dont la subversion des usages doit transformer en profondeur les pratiques héritées du passé.

#### Extrait 43 : Le « Manuel de l'habitation » de Le Corbusier (1924)

Exigez une salle de toilette en plein soleil, l'une des plus grandes pièces de l'appartement, l'ancien salon par exemple. Une paroi toute en fenêtres ouvrant si possible sur une terrasse pour bains de soleil ; lavabos de porcelaine, baignoires, douches, appareils de gymnastique.  
Pièce contiguë : garde-robe où vous vous habillerez et vous déshabillerez. Ne vous déshabillez pas dans votre chambre à coucher. C'est peu propre et cela crée un désordre pénible. Dans la garde-robe, exigez des placards pour le linge et des vêtements, pas plus haut que 1m50, avec tiroirs, penderies, etc.  
Exigez une grande salle à la place de tous les salons.  
Exigez des murs nus dans votre chambre à coucher, dans votre grande salle, dans votre salle à manger. Des casiers dans les murs remplaceront les meubles qui coûtent cher, dévorent la place et nécessitent de l'entretien  
Réclamez la suppression des staffs et celle des portes à carreaux biseautés qui impliquent un style malhonnête.  
Si vous le pouvez, mettez la cuisine sous le toit pour éviter les odeurs.  
Exigez de votre propriétaire qu'en compensation des staffs et des tentures, il vous installe la lumière électrique par rampes cachées ou diffuseurs.  
Exigez le vacuum.  
N'achetez que des meubles pratiques et jamais de meubles décoratifs. Allez dans les vieux châteaux voir le mauvais goût des grands rois.  
Ne mettez aux murs que peu de tableaux et seulement des œuvres de qualité. Faute de tableaux, achetez les photographies de ces tableaux.  
Mettez vos collections dans des tiroirs ou des casiers. Ayez le respect profond des vraies œuvres d'art.  
Le gramophone ou le pleyela vous donnera des interprétations exactes des fugues de Bach et vous évitera la salle de concert et les rhumes, le délire des virtuoses.  
Exigez des vasistas aux fenêtres de toutes vos pièces.  
Enseignez à vos enfants que la maison n'est habitable que lorsque la lumière abonde, que lorsque les parquets et les murs sont nets. Pour entretenir bien vos parquets, supprimez les meubles et les tapis d'Orient.  
Exigez de votre propriétaire un garage d'auto, de vélo et de moto par appartement.  
Exigez la chambre des domestiques à l'étage. Ne parquez pas vos domestiques sous les toits.  
Louez des appartements une fois plus petits que ceux auxquels vous ont habitués vos parents. Songez à l'économie de vos gestes, de vos ordres et de vos pensées.

Pour résoudre ce problème des usages, les théoriciens du mouvement moderne pensent éduquer les habitants, c'est-à-dire à la fois leur expliquer comment s'utilise le logement moderne mais également comment il s'équipe selon l'esprit fonctionnel émergent. M. Lods souligne à ce titre que « *Le rôle éducatif de l'architecte, c'est d'apprendre aux gens à habiter, ils ne le savent pas.* »<sup>4</sup>. Ainsi, dès le début des années vingt, Le Corbusier écrit un « *Manuel de l'habitation* » qui fonde les principales règles du savoir-vivre moderne (Cf. *infra* Extrait 43). Dans ce cadre, l'« *homme nouveau* » tel qu'il est imaginé choisit par exemple l'une des plus grande pièce du logis pour y faire sa toilette au soleil. Il évite le désordre et range attentivement ses habits dans sa garde-robe. Puis il cultive quotidiennement

<sup>1</sup> Cf. [Le Corbusier, 1924]

<sup>2</sup> Cf. Le Corbusier, 1937 : 245-251] : « Je sors des usines Ford à Détroit. Architecte, je suis plongé dans une forme de stupeur... D'un côté (le chantier de bâtiment) la barbarie, de l'autre – ici chez Ford – les temps modernes... Chez Ford, tout est collaboration, unité de vues, unité de but, convergence parfaite de la totalité des gestes et des pensées... L'expérience de Ford, répétées en mille activités du monde moderne, dans l'industrielle production, nous donne sa leçon. »

<sup>3</sup> Cf. [Le Corbusier, 1924]

<sup>4</sup> Cité par Jean-Michel Léger [Léger, 1990 : 13]

son corps et s'équipe d'appareils de gymnastique à cet effet qu'il installe à proximité des larges baies vitrées. Pour ranger ses affaires, il utilise les casiers prévus dans les murs et évite de gaspiller l'espace et les gestes inutiles avec du mobilier ordinaire encombrant ou des objets décoratifs. Sur les murs, il préfère la sobriété des lignes, des couleurs et des matériaux bruts plutôt que les traditionnels papiers peints et moquettes. Il met peu de tableaux qu'il choisit attentivement afin de pouvoir se cultiver tout en habitant. Enfin, il transmet à ses enfants l'ensemble des règles élémentaires de savoir-vivre moderne et en assure ainsi la reproduction sociale des valeurs. Comme le précise Le Corbusier : « Enseignez à vos enfants que la maison n'est habitable que lorsque la lumière abonde, que lorsque les parquets et les murs sont nets. »<sup>1</sup>.

Dans les années 20, ces préceptes fondateurs de la modernité se répandent progressivement dans les milieux architecturaux jusqu'à supplanter progressivement l'autorité de l'académisme [Pinson, 1996 : 31]. Le 1<sup>er</sup> Congrès International d'Architecture Moderne (CIAM, 1928) à La Sarraz en Suisse près de Lausanne en constitue le premier événement médiatique puis le début d'une longue série (Francfort, 1929, Bruxelles, 1930, Athènes, 1933, Paris, 1937) dont la 4<sup>e</sup> édition dans les salons du paquebot *S.S Patris* au large d'Athènes en 1933 s'émancipe ouvertement du cadre du logement pour introduire l'idée d'un « *urbanisme moderne* ». Ses principaux écrits sont plus tard repris par Le Corbusier au début de la Seconde Guerre mondiale et publiés pour la première fois en 1942 sous le nom de « *Charte d'Athènes* ». Parallèlement, le mouvement moderne est stigmatisé par le nazisme et s'exile majoritairement aux Etats-Unis où sa pensée devient rapidement dominante, notamment dans l'enseignement de l'architecture (Harvard, Black Mountain College). En revanche, du point de vue de ses réalisations, il reste essentiellement expérimental – en continuité de la célèbre cité du Weissenhof à Stuttgart (1927) – et ne trouve un écho opérationnel qu'au lendemain de la Seconde Guerre mondiale lors de la reconstruction et de l'industrialisation de l'économie européenne. En France, c'est E. Claudius-Petit, ami de Le Corbusier, et ministre de la Reconstruction et de l'Urbanisme (MRU) en 1948, qui soutient les préceptes urbanistiques de la modernité et défend tout particulièrement leur adéquation avec les exigences d'industrialisation de l'économie française et celles de production de logements en masse pour tous les travailleurs. Comme le précise D. Pinson [1996], la création de la fonction d'architecte en chef par l'Etat dans les opérations urbaines cristallise alors ce transfert des valeurs académiques de la chartes d'Athènes auparavant cantonnées aux réalisations expérimentales ou monumentales vers la production en masse de grands ensembles : « *En s'appuyant sur la Charte d'Athènes, l'Etat-providence est parvenu à entraîner les architectes dans ce vaste projet. Il a su créer, notamment en France, des fonctions d'architectes en chef qui ménageaient, pour la conception des ZUP, les hiérarchies académiques et permettaient le transfert, vers les grands ensembles des compositions développées auparavant sur les monuments.* »<sup>2</sup>. Dans ce cadre, les grands ensembles réalisent en France le projet social moderniste imaginé par les théoriciens du Bauhaus et rédigé lors des CIAM. Renouvelant le rapport entre architecture et société, ils projettent d'émanciper les habitants de leurs usages et de leurs habitudes, notamment rurales. Ainsi, comme le note J-M Léger [1990], il est par exemple dans l'imaginaire moderniste aussi archaïque de manger dans la cuisine que de s'y laver : « *Il est de tradition, en France de considérer que l'on ne sait rien de la demande des habitants et que chaque projet se doit de proposer une réponse nouvelle au rapport entre architecture et société. Une première phase, qui dura jusqu'à la fin des années 60, fut celle du projet pédagogique visant à « apprendre aux gens à habiter » (...). Il s'agissait d'entrer, enfin – l'exaspération était manifeste – dans une civilisation de l'habitat, moderne et de masse. Les pratiques de l'habitat étaient considérées comme un ensemble honteux de vilaines habitudes. Manger dans la cuisine paraissait aussi archaïque*

---

<sup>1</sup> Extrait du manuel d'habitation [Le Corbusier, 1924]

<sup>2</sup> Cf. [Pinson, 1996 : 44]

*que se laver dans la cuisine ; poser des rideaux aux fenêtres relevait d'une mentalité de concierge ; préférer l'enduit ou le papier peint au matériau brut dénotait d'un esprit bourgeois. »<sup>1</sup>.*

Enfin, troisième lieu, le projet social moderne qui sous-tend cette subversion des usages par la production des grands ensembles est un projet urbain qui s'articule exclusivement autour de quatre types d'activités sociales : *habiter, travailler, se récréer et circuler*. Le point 79 de la Charte d'Athènes [e1957] précise en ce sens que « *Le cycle des fonctions quotidiennes : habiter, travailler, se récréer (récupération), sera réglé, par l'urbanisme, dans l'économie de temps la plus stricte.* ». Ainsi, l'habitat moderne est tout d'abord à l'image du « *Manuel d'habitation* » que nous avons décrit : un lieu privatisé par les innovations techniques (baies vitrées, salle de bain, WC, équipements de gymnastiques, béton brut, etc.) dont la présence vise à régir et contrôler la vie domestique. Par conséquent, sa figure de l'habitant, issue de l'hygiénisme (air, soleil, verdure), n'est pas imaginée en situation de bâtir ses environnements ou de se les approprier selon ses usages, mais bien d'utiliser les équipements techniques modernes selon les modes d'emplois produits pour elle par la société industrielle. Autrement dit, selon le vocable d'I. Illich [2005], l'« *homme moderne* » des grands ensembles est une figure emblématique de celle du « *logé* ».

Ensuite, le travail occupe une place dominante dans le projet moderniste. Les zones industrielles, les lieux d'artisanat et la cité d'affaires, bien que séparées selon les strictes règles de zonage, doivent être situés à proximité des lieux d'habitation : « *Les distances entre lieux de travail et lieux d'habitation doivent être réduites au minimum.* » (Charte d'Athènes, 46). La ville ne doit pas faire obstacle à l'accès au travail. L'espace public est donc imaginé répondre au besoin économique de circulation : il doit permettre de relier rapidement, efficacement et fonctionnellement les lieux d'habitation avec les lieux de travail, notamment par la création de nouvelles voies automobiles. De plus, dans l'imaginaire moderniste, le travail émerge comme une activité saine et nécessaire au « *bien-être* » de la société, à l'ordre moral. Comme l'indique Le Corbusier dans *Manières de penser l'urbanisme* [1946], il n'est pas une contrainte ou encore une sanction, mais plutôt une activité naturelle qu'il convient de vivre joyeusement : « *Le travail n'a pas à s'imposer comme une sanction, une punition, comme le paiement d'une dette. Il serait mieux, puisqu'il est la clef même de l'existence, qu'il fût envisagé joyeusement et que l'organisation, la bonne volonté et l'imagination étant appelés à coopérer, le travail devint un heureux exercice, comme il l'est déjà dans certaines vocations artisanales ou libérales ; il serait plus juste de dire : comme il l'est déjà pour certains individus, pour certains caractères, qui ayant fait l'effort moral suffisant ont vu surgir devant eux le point de vue favorable.* »<sup>2</sup>.

Enfin, les loisirs sont pensés dans la ville moderne comme l'activité symétrique au travail. Autrement dit, ils sont le besoin de « *récréation* » nécessaire à la récupération de l'effort. Comme le précise la Charte d'Athènes, ils doivent reconforter l'« *homme moderne* » de la dureté et de la fatigue du labeur quotidien : « *Les heures de travail souvent épuisantes, musculairement ou nerveusement, doivent être suivies, chaque jour, d'un nombre suffisant d'heures libres. Ces heures libres, que le machinisme accroîtra infailliblement, seront consacrées à un séjour reconfortant au sein d'éléments naturels. Le maintien ou la création d'espaces libres sont donc une nécessité et constituent pour l'espèce une question de salut public.* »<sup>3</sup>. Dans la ville moderne, les espaces verts et chemins de circulation piétons sont emblématiques de l'offre en loisirs sur l'espace public. L'utilisateur y est imaginé se promenant dans la beauté naturelle du site, jouant au ballon et se détendant au soleil. Ils se prolongent ensuite dans une série d'équipements dédiés au sport, au repos et au « *délassement intellectuel* »<sup>4</sup>, tels que le théâtre de

---

<sup>1</sup> Cf. [Léger, 1990 : 9]

<sup>2</sup> Cf. [Le Corbusier, 1946 : 66]

<sup>3</sup> Cf. point 32 de la « Charte d'Athènes »

<sup>4</sup> Cf. [ibid., point 37]

plein air, le stade, la piste de course ou encore la piscine de plein air<sup>1</sup>. Avec les grands ensembles, ces structures imaginées par la Charte d'Athènes ne sont pas toutes réalisées. Ce sont surtout les espaces verts, les stationnements, les voies de circulation automobile et les chemins piétons qui prédominent. Néanmoins, les types d'activités caractéristiques de la figure de l'usager des espaces publics modernes s'articulent toujours autour des loisirs, de la détente du corps et de l'esprit, du divertissement et de la récréation nécessaire au processus vital [Arendt, e1989] de la société.

Cette mise en perspective historique nous conduit donc à penser que la production des écoquartiers français du début des années 2000 pourrait s'inscrire non pas en rupture mais en *continuité* de celle des grands ensembles des années 50/70. Ainsi, les deux mouvements urbanistiques auraient tout d'abord en commun de s'encadrer dans les modes de fabrication économiques dominants de leur époque, qu'il s'agisse du capitalisme fordiste administré pour le premier ou du capitalisme financiarisé pour le second. Ils en suivraient les usages et les exigences de reproduction fondées sur le renouvellement de l'offre en innovations techniques sur le marché [Schumpeter, e1951 : 106-107]. Ils seraient donc économiquement conservateurs. Ils sous-tendraient des conditions de fabrication en adéquation avec le mode d'institution économique dominant et ses règles de rentabilité financière contingentes à chaque acteur. Ils renouvelleraient par là même dans la division du travail la légitimité que chacun reconnaît aux collectifs existants pour réaliser et entretenir les objets nécessaires à la vie collective. Les deux mouvements auraient ensuite en commun non seulement de servir les usages économiques, mais de desservir les usages sociaux. Par la production d'innovations techniques en rupture avec les usages, ils fabriqueraient tous deux une figure de l'usager abstraite et désajustée des règles sociales en lice. Ils ne viseraient donc pas à fabriquer des objets selon les usages, que nous appelons des objets « *solidaires* », mais à renouveler une offre en nouveaux objets techniques exigée par le système capitaliste de production. Autrement dit, la promesse de « *l'homme durable* », encadrée dans le système économique contemporain et dominant, succéderait à celle de « *l'homme moderne* ». Chacune d'entre elles délégitimerait les usages sociaux au nom d'un registre axiologique. Cette délégitimation se ferait au nom de la modernité dans le cas des grands ensembles tandis qu'elle se ferait au nom de la durabilité dans le cas des écoquartiers. Ainsi, la durabilité prolongerait dans de nouveaux préceptes l'inféodation de l'usage sur la fabrication que réalisait la modernité. Il ne s'agirait donc pas de fabriquer les objets solidaires qui prolongent la virtuosité des habitants, mais d'inculquer de nouveaux savoir-faire et de nouveaux savoir-vivre qui répondent aux besoins des cycles techniques, c'est-à-dire au mode d'existence des objets escompté par les conditions économiques de fabrication. Cette inculcation se réaliserait par l'intermédiaire de dispositifs éducatifs, qui se construiraient stratégiquement selon les publics ciblés. Ils viseraient à rapprocher les pratiques des habitants de la figure abstraite de l'usager vitale aux cycles techniques des innovations – modernes ou durables. Autrement dit, ils tenteraient d'ajuster les comportements des habitants à ceux nécessaires à la mise en œuvre et au fonctionnement technique des objets fabriqués. Enfin, les deux mouvements urbanistiques auraient en commun de subvertir les usages pour faire advenir une figure de l'usager à la fois privatisée et dépolitisée. Le logement écologique actualiserait ainsi au nom de la durabilité le contrôle de la vie domestique préconisée par la modernité. Il reproduirait sur un autre mode axiologique la privatisation de l'espace privé prégnante dans l'habitat moderne. Puis sur l'espace public, les écoquartiers tout comme les grands ensembles sous-tendraient une offre en activités utiles à la reproduction du monde et de la vie sociale que nous avons décrite. Ils partageraient ainsi tous deux une figure de l'usager nécessaire économiquement (*oikos*), c'est-à-dire un projet de société qui à la fois précède et exclut l'activité politique.

---

<sup>1</sup> Cf. [ibid.]



## Références bibliographiques

- Acot, 1994 ACOT Pascal, 1994, *Histoire de l'écologie*, Paris, Presses universitaires de France, 127 p. (coll. «que sais-je ?»)
- Akrich, 1987 AKRICH Madeleine, 1987, « Comment décrire les objets techniques ? », *Techniques et Culture*, n°9, pp.49-64
- Akrich, 1990 AKRICH Madeleine, 1990, « De la sociologie des techniques à une sociologie des usages », *Techniques et Culture*, n°16, 1990, pp. 83-11
- Akrich, Callon, Latour, 2006 AKRICH Madeleine, CALLON Michel, LATOUR Bruno, 2006, *Sociologie de la traduction : textes fondateurs*, Paris, Mines Paris, les Presses, 303 p. (coll. «sciences sociales»)
- Arendt, e1989 ARENDT Hannah, e1989 (1<sup>ère</sup> éd. 1961), *La Crise de la culture : huit exercices de pensée politique*, Paris, Gallimard, 380 p. (coll. «Folio Essais»)
- Arendt, e1993 ARENDT Hannah, e1993 (1<sup>ère</sup> éd. 1961), *Condition de l'homme moderne*, Paris, Calmann-Lévy, 368 p. (coll. «Liberté de l'esprit»)
- Arthus, Cohen, Boyer, 1998 ARTHUS Patrick, COHEN Daniel, BOYER Robert, 1998, *Partage de la valeur ajoutée*, Paris, La Documentation française, 80 p.
- Ascher, 2010 ASCHER François, 2010, *Métapolis ou l'avenir des villes*, Paris, O. Jacob, 345 p. (coll. «Bibliothèque»)
- Bachelard, 1957 BACHELARD Gaston, 1957, *La poétique de l'espace*, Paris, Presses Universitaires de France, 216 p. (coll. «Bibliothèque de philosophie contemporaine»)
- Bairoch, 1985 BAIROCH Paul, 1985, *De Jéricho à Mexico, Villes et économie dans l'histoire*, Paris, Editions Gallimard, 707 p. (coll. «Arcades»)
- Barbier, 2002 BARBIER Rémi, 2002, « La fabrique de l'usager. Le cas de la collecte sélective des déchets », *Flux*, avril-septembre 2002, N°48-49, pp.35-46.
- Barton, 1999 BARTON Hugh, 1999, *Sustainable Communities, the Potential for Eco-Neighbourhoods*, Earthscan / James & James, 305 p.
- Beaud, e2010 BEAUD Michel, 2010 (1<sup>ère</sup> éd. 1984), *Histoire du capitalisme : 1500-2010*, Paris, Edition du Seuil, 457 p. (coll. «Points. Economie»)
- Bentham, 1977 BENTHAM Jeremy, 1977, *Le panoptique*, Paris, P. Belfond, 221 p. (coll. «L'échappée»)
- Berger, 2003 BERGER Suzanne, 2003, *Notre première mondialisation*, Paris, Seuil, 95 p. (coll. «La République des idées»)
- Blanchet, Gotman, 1992 BLANCHET Alain, GOTMAN Anne, 1992, *L'enquête et ses méthodes : l'entretien*, Paris, Nathan, 125 p. (coll. «128»)



- Boissonade, 2011 BOISSONADE Jérôme, 2011, « Le développement durable face à ses épreuves », *Espaces et sociétés*, 4/2011 (n° 147), p. 57-75.
- Bonnin, 2000 BONNIN Philippe, 2000, « Dispositifs et rituels du seuil : une topologie sociale. Détour japonais », Revue : *Communications*, n°70, mai 2000, pp. 65-92.
- Bonnin, 2007 BONNIN Philippe (dir.), 2007, *Architecture, espace pensé, espace vécu*, Paris, Editions Recherches, 284 p.
- Bourdieu, 1970 BOURDIEU Pierre, 1970, « La maison kabyle ou le monde renversé » *in* J. Pouillon et P. Maranda (éds.), *Echanges et communication. Mélanges offerts à Claude Lévi-Strauss*, II, La Haye, Paris, Mouton, p. 739-758
- Brunel, 2004 BRUNEL Sylvie, 2004, *Le développement durable*, Paris, Presses universitaires de France, 127 p. (coll. «Que sais-je ?»)
- Caillé, 2005 CAILLE Alain, 2005, *Dé-penser l'économique : contre le fatalisme*, Paris, La Découverte, 307 p. (coll. «Recherches. Série Bibliothèque du MAUSS»)
- Callon *et al.*, e1986 CALLON Michel, LAW John, RIP Arie, 1986, *Mapping the Dynamics of Science and Technology: Sociology of Science in the Real World*, London, Mac Millan, 260 p.
- Carlson, 1963 CARLSON Rachel, 1963, *Printemps silencieux*, traduit de l'anglais par Jean-François Gravrand (Silent spring), Paris, Plon, 287 p.
- Certeau, e1990 DE CERTEAU Michel, e1990 (1<sup>ère</sup> éd. 1980), *L'invention au quotidien. 1. arts de faire*, Paris, Folio, 350 p. (coll. «Essai»)
- Certeau *et al.*, e1994 DE CERTEAU Michel, GIARD Luce, FAYOL, e1994 (1<sup>ère</sup> éd. 1980), *L'invention au quotidien. 2. habiter, cuisiner*, Paris, Folio, 416 p. (coll. «Essai»)
- Corbin, 1986 CORBIN Alain, 1986, *Le miasme et la jonquille*, Paris, Flammarion, 336 p. (coll. «Champs»)
- Delalande, Spire, 2011 DELALANDE Nicolas, SPIRE Alexis, 2011, *Histoire sociale de l'impôt*, Paris, Editions la Découverte, 125 p. (coll. «Repères : histoire»)
- Deleuil, 2009 DELEUIL Jean-Michel, 2010, *Eclairer la ville autrement, expérimentations et innovations en éclairage public*, collection INSA, PPUR, Lausanne, 312 p. (coll. «Metis LyonTech. Études urbaines»)
- Depaule *et al.*, 1995 DEPAULE Jean-Charles, CASTEX Jean, COHEN Jean-Louis, 1995, *Histoire urbaine, anthropologie de l'espace*, Paris, éd. du CNRS, 135 p. (coll. «Cahiers-Programme interdisciplinaire de recherche sur la ville»)
- Dumont, 1974 DUMONT René, 1974, *L'Utopie ou la mort !*, Paris, Editions du Seuil, 188 p. (coll. «Politique»)

- Faburel, Tribout, 2010 FABUREL Guillaume, TRIBOUT Selvère, 2010, « Les quartiers durables sont-ils durables ? De la technique écologique aux modes de vie », *in* Faburel G. (coord.), *Les quartiers durables : moyens de saisir la portée opérationnelle et la faisabilité méthodologique du paysage multisensoriel?*, Rapport Intermédiaire, Lab'Urba de l'IUP/IFU et ENSPV, pour le Programme Interdisciplinaire de Recherche Ville et Environnement du CNRS et du PUCA, novembre, 82 p.
- Fairlie, 1996 FAIRLIE Simon, 1996, *Low impact development*, Editions Carpenter, 159 p.
- Fernandez-Galiano, 2005 FERNANDEZ-GALIANO Luis, 2005, « Flamme au foyer : l'espace thermique dans l'architecture », *Faces*, automne 2005, N°60, p.35-46.
- Fijalkow, 2011 FIJALKOW Yankel, 2011, *Sociologie du logement*, Paris, La Découverte, 125 p. (coll. «Repères : sociologie»)
- Flammand, 1989 FLAMAND Jean-Paul, 1989, *Loger le peuple : essai sur l'histoire du logement social en France*, Paris, La Découverte, 369 p. (coll. «Textes à l'appui. Série Histoire contemporaine»)
- Fontaine, 2012 FONTAINE André, 2012, « Guerre froide », *in* *Encyclopédie Universalis* [En ligne] <http://www.universalis-edu.com/encyclopedia/guerre-froide/> (consultée le 2 janvier 2012)
- Frémion, 2009 FREMION Yves, 2009, *PROVO : Amsterdam, 1965-1967*, Paris, Editions Nautilus, 238 p.
- Gaillard, Matthey, 2011 GAILLARD David, MATTHEY Laurent, 2011, «Au delà de la carte postale. Les trois âges de Vauban à Fribourg. Limites d'un éco-quartier », *Cosmopolitiques*, n°19, p. 1-9.
- Généreux, 2011 GENEUREUX Jacques, 2011, *La grande régression*, Paris, Editions du Seuil, 278 p. (coll. «Points Essais»)
- Godard, Hubert, 2002 GODARD Olivier, HUBERT Bernard, 2002, *Le développement Durable et la Recherche scientifique à l'INRA*, Rapport à Madame la Directrice Générale de l'INRA, décembre 2002.
- Gorz, e1978 BOSQUET Michel (GORZ André), e1978 (1<sup>ère</sup> éd. 1975), *Ecologie et politique*, Paris, éd. du Seuil, 244 p. (coll. «Points Politique»)
- Gorz, 2004 GORZ André, 2004, *Métamorphoses du travail : critique de la raison économique*, Paris, Gallimard, 438 p. (coll. «Folio Essais»)
- Gracq, 1985 GRACQ Julien, 1985, *La Forme d'une ville*, Paris, Editions Corti, 213 p.
- Heidegger, 1958 HEIDEGGER Martin, 1958, *Essais et conférences*, Paris, Gallimard, 352 p.
- Huet et al., 1992 LAMBERT Michèle, HUET Bernard, TOUSSAINT Jean-Yves, 1992, *Le logement collectif contemporain : émergence d'une typologie architecturale*, Plan Construction et Architecture, 119 p. (coll. «recherche»)
- IFEU, 2003 Institut für Energie und Umweltforschung (IFEU), 2003, *CO<sub>2</sub>-Bilanzierung der EXPO-Siedlung Hannover-Kronsberg. Im Auftrag der Stadt Hannover*, Heidelberg, GmbH, 24p.

- Illich, 2003 ILLICH Ivan, 2003, *Œuvres complètes*, V. 1, préface de Jean Robert et Valentine Borremans, Paris, Fayard, 2003, 792 p.
- Illich, 2005 ILLICH Ivan, 2005, « *Dans le miroir du passé. Conférences et discours 1978-1990* », traduit de l'anglais par Maud Sissung et Marc Duchamp, *in Œuvres complètes*. Volume 2, Paris, édition Fayard, 962 p.
- Jacob, 1999 JACOB Jean, 1999, *Histoire de l'écologie politique*, Paris, Albin Michel, 361 p.
- Jaglin, 2002 JAGLIN Sylvie, 2002, « Usagers et régulation des services publics: des participations plurielles », *Flux*, février 2002, N°48-49, p.35-46.
- Laignel, Guéné, 2010 LAIGNEL André, GUENE Charles, 2010, « Les finances des collectivités locales en 2010 : état des lieux » *in La Documentation française* [en ligne] <http://www.ladocumentationfrancaise.fr/rapports-publics/104000378/index.shtml> (consulté le 3 décembre 2012), 196 p.
- Latouche, 2005 LATOUCHE Serge, 2005, *L'invention de l'économie*, Paris, Albin Michel, 263 p. (coll. «Bibliothèque Albin Michel. Économie»)
- Latour, 1991 LATOUR Bruno, 1991, *Nous n'avons jamais été modernes. Essai d'anthropologie symétrique*, Paris, La Découverte, 211 p. (coll. «L'armillaire»)
- Le Corbusier, 1924 LE CORBUSIER, 1924, *Vers une architecture*, Paris, G. Grès, 243 p. (coll. «l'Esprit nouveau»)
- Le Corbusier, 1937 LE CORBUSIER, 1937, *Quand les cathédrales étaient blanches. Voyage au pays des timides*, Paris, Plon, 325 p.
- Le Corbusier, 1946 LE CORBUSIER, 1946, *Manières de penser l'urbanisme*, Boulogne-sur-Seine, éd. De l'architecture d'aujourd'hui, 184 p. (coll. «Ascoral»)
- Le Corbusier, e1957 LE CORBUSIER, 1957 (1<sup>ère</sup> éd. 1943), *La Charte d'Athènes, avec un discours liminaire de Jean Giraudoux*, Paris, éd. De Minuit, non paginé (coll. «Forces vives»)
- Lefèvre, 2009 LEFEVRE Pierre, 2009, *Les écoquartiers : l'avenir de la ville durable*, Rennes, éd. Apogée, DL 2009, 261 p.
- Léger, 1990 LEGER Jean-Michel, 1990, *Derniers domiciles connus : enquêtes sur les nouveaux logements (1970-1990)*, Paris, éd. Créaphis, 168 p.
- Lévi-Strauss, 1962 LEVI-STRAUSS Claude, 1962, *Le totémisme aujourd'hui*, Paris, Presses Universitaires de France, 156 p. (coll. «Mythes et religions»)
- Lods, 1976 LODS Marcel, 1976, *Le métier d'architecte, entretiens avec Hervé le Boterf*, Paris, éd. France-Empire, 213 p. (coll. «métiers»)
- Malinowski, 1922 MALINOWSKI Bronislaw, 1922, *Argonauts of the Western Pacific, an account of native enterprise and adventure in the archipelagoes of Melanesian New Guinea*, Londres, éd. Sir James George Frazer, 537 p.

- Mauss, e2002 MAUSS Marcel, e2002 (1<sup>ère</sup> éd. 1904-1905), *Essai sur les variations saisonnières des sociétés eskimo. Etude de morphologie sociale*, Chicoutimi, édition électronique Jean-Marie Tremblay, 70 p. (coll. «Les classiques des sciences sociales»)
- MEEDDAT, 2009 MEEDDAT, 2009, «Dossier de presse sur la 1<sup>ère</sup> conférence nationale sur la ville durable » *in archives du MEEDDAT* [en ligne] <http://www.developpement-durable.gouv.fr/04-11-09-1ere-conference-nationale.html> (consulté le 3 décembre 2012)
- MEEDDAT, 2010 MEEDDAT, 2010, «La fiscalité environnementale prend son essor » *in archives du MEEDDAT* [en ligne] <http://www.developpement-durable.gouv.fr/2010-la-fiscalite-environnementale.html> (consulté le 3 décembre 2012)
- Merlin, 2010 MERLIN Pierre, 2010, *Les grands ensembles : des discours utopiques aux quartiers sensibles*, Paris, La Documentation française, 209 p. (coll. «Les études»)
- Mumford, 1964 MUMFORD Lewis, 1964, *La cité à travers l'histoire*, Paris, Editions du Seuil, 781 p. (coll. «Esprit»)
- Pagès, 1965 PAGES Max, 1965, *L'orientation non directive en psychothérapie et en psychologie sociale*, Paris, Dunod, 182 p.
- Patriarche, 2008 PATRIARCHE Geoffroy, 2008, «Publics et usagers, convergences et articulations », *Réseaux*, janvier 2008, n°147, p.179-216.
- Pettonet, 1982 PETONNET Colette, 1982, «L'observation flottante. L'exemple d'un cimetière parisien», *L'Homme*, octobre-décembre 1982, XXII (4), p. 37-47.
- Pflieger, 2002 PFLIEGER Géraldine, 2002, « Domination du consommateur et résistance du citoyen. Les tensions entre les figures de l'usager au sein du système de régulation de l'eau en France », *Flux*, février 2002, N°48-49, p.35-46.
- Pinson, 1993 PINSON Daniel, 1993, *Usage et architecture*, Paris, Editions l'Harmattan, 190 p. (coll. «Villes et entreprises»)
- Pinson, 1996 PINSON Daniel, 1996, *Architecture et modernité*, Paris, Flammarion, 127 p. (coll. «Dominos»)
- Polanyi, e1983 POLANYI Karl, e1983 (1<sup>ère</sup> éd. 1944), *La grande transformation : aux origines politiques et économiques de notre temps*, Paris, Gallimard, 419 p. (coll. «Bibliothèque des sciences humaines»)
- Polanyi, 2008 POLANYI Karl, 2008, *Essais*, textes réunis et présentés par Michele Cangiani et Jérôme Maucourant, Paris, Edition du Seuil, 584 p. (coll. «Economie humaine»)
- Preteceilles, 1973 PRETECEILLES Edmond, 1973, *La production des grands ensembles*, Paris, Mouton, 170 p. (coll. «La Recherche urbaine»)
- Raymond, 1984 RAYMOND Henri, 1984, *L'architecture, les aventures spatiales de la raison*, Paris, Editions CCI, 293 p. (coll. «Alors»)
- Raymond, 2001 RAYMOND Henri, 2001, *Paroles d'habitants : une méthode d'analyse*, Paris, L'Harmattan, 123 p. (coll. «Habitat et sociétés»)

- Raymond, e2001a RAYMOND Henri, e2001 (1<sup>ère</sup> éd. 1966), *L'habitat pavillonnaire*, Paris, L'Harmattan, 114 p. (coll. «Habitat et sociétés»)
- Raymond, e2001b RAYMOND Henri, e2001 (mélanges de textes), *Architecture, urbanistique et société : idéologies et représentations dans le monde urbain : hommage à Henri Raymond*, Paris, Editions l'Harmattan, 311 p. (coll. «Villes et entreprises»)
- Renard, 2008 RENARD Vincent, 2008, « La ville saisie par la finance », *Le débat*, n° 148, p. 106-117
- Ricœur, 1997 RICOEUR Paul, 1997, *L'idéologie et l'utopie*, Paris, Editions du seuil, 410 p. (coll. «La Couleur des Idées»)
- Rist, 1996 RIST Gilbert, 1996, *Le développement, histoire d'une croyance occidentale*, Paris, Presses de Sciences po., 426 p.
- Rogers, 1945 ROGERS C.P, 1945, « The non directive method as a technique for social research », *American Journal of Sociology*, janvier 1945, p. 279-283
- Sachs, 1971 SACHS Ignacy, 1971, *La découverte du Tiers-Monde*, Paris, Flammarion, 277 p. (coll. «Nouvelle bibliothèque scientifique»)
- Schaeffer *et al.*, 2010 SCHAEFFER Verena, RUEGG Jean, LITZISTORF Spina, « quelques leçons des écoquartiers durables en Europe, *in* *La démarche EcoCités. Villes durables ne projet*, Revue urbanisme, hors-série, n°36, février 2010, p. 37-38
- Schumpeter, e1951 SCHUMPETER Joseph, e1951 (1<sup>ère</sup> éd. 1943), *Capitalisme, socialisme et démocratie*, Paris, Payot, 462 p.
- Ségaud, Paul-Lévy, 1983 SEGAUD Marion, PAUL-LEVY Françoise, 1983, *Anthropologie de l'espace*, Paris, Centre de création industrielle, 345 p. (coll. «Alors»)
- SCET, 2008a SCET, 2008a, «Missions et rémunérations des SEM d'aménagement : concessions et mandats», *in* *Dossiers du réseau SCET*, N°12-2008
- SCET, 2008b SCET, 2008b, «Principaux éléments de l'équilibre financier d'une opération locative aidée», *in* *Dossiers du réseau SCET*, N°11-2008
- SCET, 2010 SCET, 2010, «Mercuriales d'aménagement : ratios de travaux courants VRD», *in* *Dossiers du réseau SCET*, N°03-2010
- Souami, 2009 SOUAMI Touafik, 2009, *Écoquartiers, secrets de fabrication. Analyse critique d'exemples européens*, Paris, éd. les Carnets de l'info, 208 p. (coll. «Modes de ville»)
- Strong, 1973 STRONG Maurice, 1973, « Introduction » *in* Wade R., *The Plot to save the world : the life and times of the Stockholm conférence on the human environment*, Toronto, Irwin and C°, 194 p.
- Toussaint, 1996 TOUSSAINT Jean-Yves, 1996, « Le collectif d'énonciation de l'espace : production contemporaine de l'espace et modalités de professionnalisation », *Espaces et Sociétés*, n° 84-85, pp. 83-98.

- Toussaint, Zimmermann, 1998 TOUSSAINT Jean-Yves, ZIMMERMANN Monique (dir.), 1998, *Projet urbain. Ménager les gens, aménager la ville*, Sprimont, éd. Pierre Mardaga, 199 p. (coll. «Architecture + Recherches»)
- Toussaint, 2003 TOUSSAINT Jean-Yves, 2003, *Projets et usages urbains. Fabriquer et utiliser les dispositifs techniques et spatiaux de l'urbain*, rapport de H.D.R. coordonné par Yves Grafmeyer, Université Lumière-Lyon 2, Lyon, ronéo, 263 p.
- Toussaint, 2006 TOUSSAINT Jean-Yves, 2006, «Le seuil. Un dispositif technique et spatial pour passer d'un monde à l'autre en employant son temps», *in* BAILLE Jacques (dir.), *Seuil : du mot au concept*, Grenoble, Presses Universitaires de Grenoble, p. 139-157. (coll. «Sciences de l'éducation-Le Séminaire»)
- UICN, PNUE, WWF, 1980 UICN, PNUE, WWF, 1980, *Stratégie mondiale de la conservation: La conservation des ressources vivantes au service du développement durable*, Gland (Suisse), éd. UICN, 70 p.
- Vareilles, 2006 VAREILLES Sophie, 2006, *Les dispositifs de concertation des espaces publics lyonnais : éléments pour une analyse du rôle de la concertation des publics urbains dans la fabrication de la ville*, Thèse : Institut National des Sciences Appliquées, INSA de Lyon
- Vermersch, 2001 VERMERSCH Pierre, 2001, *L'entretien d'explicitation*, Paris, Editions. E.S.F., 182 p. (coll. «Pédagogie»)
- Veyret, Jalta, 2010 VEYRET Yvette, JALTA Jacqueline, 2010, *Développements durables : tous les enjeux en douze leçons*, Paris, éd. Autrement, 235p.







Thèse

# **Fabrication et usage des écoquartiers français**

Eléments d'analyse à partir des quartiers De Bonne (Grenoble),  
Ginko (Bordeaux) et Bottière-Chénaie (Nantes)

Volume 2 (Annexes)

présentée devant

**l'Institut National des Sciences Appliquées de Lyon**

pour obtenir

**le grade de docteur**

Formation doctorale : Géographie, Aménagement, Urbanisme

École doctorale : ED 483 ScSo (sciences sociales)

par

**Vincent Renaud**

(Ingénieur)

## **Membres du jury**

---

Rapporteur	D. PINSON	Professeur (IAR-Université Aix-Marseille)
Rapporteur	T. SOUAMI	Maître de conférence (Institut français d'urbanisme)
	P. BONNIN	Directeur de recherche (CNRS, Paris)
	Y. FIJALKOW	Professeur (ENSAPVS, Paris)
Directeur	J-Y TOUSSAINT	Professeur (INSA de Lyon)

Laboratoire de recherche : Ingénieries, Techniques, Urbanisations, Sociétés

UMR 5600 « Environnement, ville, société »



# Table des matières (Annexes)

<b>Corpus sur la fabrication .....</b>	<b>7</b>
<b>1. Le projet d'aménagement Ginko.....</b>	<b>9</b>
1.1. Récits des acteurs sur l'usage des espaces publics emblématiques.....	9
1.1.1. Grille de lecture .....	9
1.1.2. Généralités .....	10
1.1.3. Jardin-Promenade .....	11
1.1.3.1. Généralités.....	11
1.1.3.2. Jardins d'enfants.....	12
1.1.3.3. Terrasses, haies, bocages .....	14
1.1.3.4. Bassins étagés, promenoir .....	14
1.1.3.5. Grande noue .....	16
1.1.3.6. Vertugadins, clairière, sous-bois, pairie.....	16
1.1.3.7. Pontons, niches écologiques, îles biotopes .....	18
1.1.4. Place Canal .....	19
1.1.5. Venelle verte.....	20
1.1.6. Rues .....	23
1.1.7. Jardins partagés .....	25
1.1.8. Stations tramway .....	25
1.1.9. Equipements publics.....	26
1.1.9.1. Généralités.....	26
1.1.9.2. Maison polyvalente .....	27
1.1.9.3. Groupes scolaires.....	28
1.1.9.4. Gymnase.....	29
1.1.9.5. Maison de la Danse .....	29
1.2. Récits des acteurs sur les outils pédagogiques adressés aux habitants.....	31
<b>2. Le projet d'aménagement Bottière-Chénaie .....</b>	<b>34</b>
2.1. Récits des acteurs sur l'usage des espaces publics emblématiques.....	34
2.1.1. Grille de lecture .....	34
2.1.2. Parc des Goharts .....	35
2.1.2.1. Généralités.....	35
2.1.2.2. Ruisseau des Goharts, berges sauvages .....	37
2.1.2.3. Bassins.....	38
2.1.2.4. Prairies hautes, prairies fleuries .....	39
2.1.2.5. Zones naturelles.....	40
2.1.2.6. Mur en pierre sèche, vergers palissés .....	40
2.1.3. Place centrale.....	41
2.1.4. Jardins partagés .....	42
2.1.5. Rues .....	43
2.1.6. Venelles.....	43
2.1.7. Stations de tramway .....	44
2.1.8. Equipements publics.....	44

2.1.8.1.	Généralités.....	44
2.1.8.2.	Médiathèque .....	45
2.1.8.3.	Groupe scolaire.....	46
2.2.	Récits des acteurs sur les outils pédagogiques adressés aux habitants.....	46
<b>3.</b>	<b>Le projet d'aménagement De Bonne .....</b>	<b>49</b>
3.1.	Récits des acteurs sur l'usage des espaces publics emblématiques.....	49
3.1.1.	Grille de lecture .....	49
3.1.1.	Généralités.....	50
3.1.2.	Espace Hoche .....	50
3.1.3.	Cour d'honneur.....	51
3.1.4.	Jardins des vallons .....	52
3.1.4.1.	Généralités.....	52
3.1.4.2.	Butte belvédère.....	56
3.1.4.3.	Butte alpine .....	57
3.1.4.4.	Butte ludique .....	57
3.1.4.5.	Butte théâtre .....	58
3.1.4.6.	Plan d'eau triangulaire.....	58
3.2.	Récits des acteurs sur les outils pédagogiques adressés aux habitants.....	61
<b>4.</b>	<b>Le bâtiment écologique Le Pallium (De Bonne) .....</b>	<b>67</b>
4.1.	Récits des acteurs sur l'usage des innovations techniques de l'habitat.....	67
4.1.1.	Grille de lecture .....	67
4.1.2.	Passerelles extérieures .....	68
4.1.3.	Double-peau .....	70
4.1.4.	Ganivelles en châtaigner.....	71
4.1.5.	Détecteurs de présence .....	71
4.1.6.	Façade végétalisée .....	72
4.1.7.	Fenêtres .....	74
4.1.8.	Sol écologique marmoléum.....	75
4.1.9.	Interrupteurs coupeur de veille .....	76
4.1.10.	Système de chauffage .....	77
4.1.11.	Ventilation double-flux .....	78
4.1.12.	Local vélo contigu au local poubelle .....	80
4.2.	Récits des acteurs sur les outils pédagogiques adressés aux habitants.....	81
<b>5.</b>	<b>Le modèle économique écoquartier réalisé pour la SCET .....</b>	<b>91</b>
5.1.	L'onglet entrée « programme d'aménagement » (E2) .....	91
5.2.	L'onglet entrée « acteurs économiques engagé » (E3).....	92
5.3.	L'onglet réglage « métrique écologique » (R1) .....	93
5.4.	L'onglet réglage « métrique économique statique » (R2).....	94
5.5.	L'onglet réglage « métrique économique dynamique » (R2).....	95
5.6.	La pondération de la métrique DD en fonction du contexte urbain .....	96
5.7.	L'onglet sortie « performance écologique » (S1).....	97
5.8.	L'onglet sortie « rentabilité économique par acteur » (S2).....	98

**Corpus sur l'usage ..... 99**

**1. Récits des habitants sur leurs pratiques et perceptions sociales dans l'espace privé et ses frontières ..... 101**

1.1. Grille de lecture.....	101
1.2. Caves.....	102
1.3. Terrasses contiguës à la passerelle extérieure.....	104
1.4. Portes et fenêtres contiguës à la passerelle extérieure.....	110
1.5. Terrasses situées en bout de passerelle.....	115
1.6. Dispositifs végétalisés.....	117
1.7. Ventilation double-flux.....	120
1.8. Radiateurs et thermostats.....	122
1.9. Sol écologique marmoléum.....	128
1.10. Peintures murales écologiques.....	135
1.11. Interrupteur coupeur de veille.....	139
1.12. Salon et cuisine.....	142
1.13. Fenêtres.....	147
1.13.1. Double-fenêtres.....	147
1.13.2. Grandes baies coulissantes.....	150
1.13.3. Généralités.....	152
1.14. Isolation entre les logements.....	156

**2. Récits des habitants sur leurs pratiques et perceptions sociales dans les espaces collectifs..... 159**

2.1. Jardin privatif.....	159
2.2. Hall d'entrée.....	163
2.3. Local vélo contigu au local poubelle.....	166
2.4. Revêtement double peau.....	172
2.5. Détecteurs de présence.....	174
2.6. Passerelles extérieures, ganivelles, sortie d'ascenseur.....	177



# **Corpus sur la fabrication**





# 1. Le projet d'aménagement Ginko

## 1.1. Récits des acteurs sur l'usage des espaces publics emblématiques

### 1.1.1. Grille de lecture

Documents		Entretiens	
D1	<i>Dossier de création de ZAC</i> (ville de Bordeaux et CUB, 2006)	E1	<i>Urbaniste</i> , ville de Bordeaux, entretien enregistré
D2	<i>Dossier de réalisation de ZAC</i> (aménageur Bouygues Immobilier, 2008)	E2	Adjointe au chef de département, secteur nord-ouest, CUB, entretien enregistré
D3	<i>Dossier de candidature au concours écoquartier</i> (aménageur Bouygues Immobilier, 2009)	E3	<i>Chef de projet</i> , Bouygues Immobilier, aménageur, entretien enregistré
D4	<i>Principes d'aménagement du Jardin-promenade</i> (paysagistes Signes-Ouest, 2008)	E4	<i>Paysagiste</i> , Agence Signes-Ouest, entretien enregistré
D5	<i>Principes d'aménagement de la venelle verte</i> (paysagistes Signes-Ouest, 2008)	E5	<i>Architecte-urbaniste</i> , C. Devillers, entretien enregistré
D6	<i>Orientations architecturales et paysagère</i> (consultation d'aménageurs, 1 <sup>ère</sup> phase, CUB, 2004)		

#### Autres abréviations utilisées :

« E » = enquêteur

« M. » ou « Mme » = la personne interrogée

### 1.1.2. Généralités

« L'approche paysagère doit permettre de composer en front du lac une ville-jardin en garantissant la qualité du paysage de l'opération dans ses différents aspects : l'espace public, les jardins publics et privés ainsi que les espaces non bâtis privés. » [D1]

« Les espaces publics du quartier (place canal, cours du tramway...) sont traités avec qualité, générosité et sécurité et mettent en œuvre des matériaux, du mobilier et des plantations de qualité. L'espace public est ainsi attractif et confortable pour les piétons et incite à multiplier ses déplacements à pied. » [D3]

« Vous pointez là des évolutions de l'idée d'espaces publics. Ces derniers doivent de plus en plus répondre à une demande qui n'est pas seulement fonctionnelle, mais également esthétique ou ludique. En même temps, il existe beaucoup de demandes complexes, voire contradictoires, sur l'espace public. Par exemple, une forte demande est liée à la sûreté et la sécurité. Aujourd'hui, nous ne pouvons plus faire un dénivelé de 50 centimètres sans mettre de garde-corps. Tout devient dangereux, d'où des limites qui vont à l'encontre du ludique. Nous devons faire très attention à tout ce qui a trait aux possibilités d'agressions.

Il est vrai que nous essayons dans un quartier comme celui-ci d'avoir une diversité d'espaces, ce qui ne veut pas dire n'importe quoi. Comme vous le voyez, il existe une hiérarchie des espaces publics qui est assez claire. Vous avez un grand boulevard de circulation, vous avez un grand espace que nous espérons assez calme au bord du lac, l'avenue tramway au milieu de quartier avec sa mise en valeur du fait du peu de circulation automobile, différentes avenues et des rues perpendiculaires le long des canaux, des zonelles piétonnes, la venelle verte, le jardin promenade, la place Canal. Tout cela forme une diversité.

Au début, nos confrères architectes qui ont perdu le projet étaient très jaloux. Notre projet a donc été traité d'ultra-rigide.

Ce n'est pas en posant des boîtes en désordre dans la nature que l'on fabrique de la diversité, au contraire, on fabrique plutôt de l'homogénéité. C'est plutôt en ayant un ordre assez identifiable. Ici, c'est en gros une grille si vous voulez, mais avec une hiérarchie des espaces et de donner à chaque espace une nature particulière qui se différencie des autres. C'est-à-dire que l'on n'est pas partout dans le même espace. Quand on est au bord d'un petit canal, ce n'est pas la même chose que dans une rue où il n'y a pas de canal. Ce n'est pas la même chose que sur la place Canal où il n'y a pas de voiture, mais qui est un canal avec une place autour. Ce n'est pas la même chose que d'être dans un jardin-promenade, qui est un jardin. » [E5]

« Présence d'eau dans l'espace public

L'eau c'est unique, l'eau c'est le plaisir. » [E5]

« Il y a une magie de l'eau, sans pour autant faire ce que par exemple Dusapin Leclercq avait proposé, c'est-à-dire un quartier lacustre. C'était des petites îles avec plein d'eau partout, des petites maisons, ils avaient mis tous les logements sociaux bien serrés dans un coin – je plaisante méchamment un peu. C'est-à-dire qu'il n'y a pas besoin d'avoir de l'eau partout. L'eau urbaine est comme la nature urbaine, elle est un peu concentrée, elle est au bon endroit et elle suffit à donner un esprit aux espaces. » [E5]

« Si vous prenez un grand ensemble caricatural : il y a vaguement des pelouses pas en très bon état, il y a des parkings, il y a des tours et des bars, des halls d'entrée. Tous les mômes sont dans les halls d'entrée parce que c'est le seul endroit où ils sont rassemblés et cela crée des problèmes de voisinage, etc. Ou bien c'est le pavillonnaire à perte de vue, il y a des petits trottoirs, les voitures circulent, il n'y a rien de plus. Il n'y a pas un jardin, pas une place, il n'y a rien de généreux. Ici, il y a plein d'espaces qui ne sont pas fonctionnels, qui sont simplement pour le plaisir. Nous espérons que cela va fonctionner, que les gens vont y aller.

On espère, parce qu'en même temps, nous ne sommes pas là pour régenter la vie sociale. Nous ne sommes pas des ingénieurs sociaux, ce n'est pas notre travail. Nous fabriquons des espaces et nous espérons que les gens vont avoir la gentillesse de bien vouloir s'en servir. Et nous essayons de faire le mieux possible pour qu'ils puissent s'en servir. » [E5]

### 1.1.3. Jardin-Promenade

#### 1.1.3.1. Généralités

« (31) Dans ce nouveau cadre paysager, la programmation propose un ensemble d'activités de détente et de loisirs à l'intérieur du parc. Des structures légères, des pavillons thématiques, viennent ponctuer le parc, offrant l'opportunité de développer des activités liées à la nature et à l'environnement. Ces pavillons constituent un cadre privilégié pour le développement d'activités ludiques et sportives (parcours de santé, terrains d'évolution...). » [D1]

« Le jardin-promenade de liaison entre les bassins à flot et le lac, (déjà inscrit dans les documents d'urbanisme) sera aménagé afin de faciliter les échanges avec les quartiers centraux de Bordeaux et le secteur des Bassins à Flot en particulier. » [D1]

« Enfin, la ZAC contribuera à favoriser un lien social entre les différents habitants du quartier du lac, notamment sur les ensembles du Lauzun et des Aubiers, grâce au jardin promenade et à la programmation des équipements publics dans cette zone. Le jardin sépare et relie les ensembles existants et les constructions nouvelles et fédère des activités pour les habitants de ces différents quartiers autour d'un parvis, lieu d'activités culturelles, sportives et festives. » [D1]

« (35) Dans le Jardin-Promenade, pas de composition « dessinée », mais des parcours fluides, rythmés par des équipements de loisirs et pédagogiques, et kiosques flottants sur le thème de l'eau. Pas de structure végétale « composée », mais des associations de matières naturelles, les transparences de végétaux diaphanes associées à des textures de prairies fleuries et graminées de milieux humides. » [D1]

« (7) Les nouveaux équipements publics ainsi que le jardin-promenade positionné à la lisière des deux quartiers créeront le lien entre les Aubiers et le quartier de la Berge du Lac.

(11) Dans ce nouveau cadre paysager, la programmation propose un ensemble d'activités de détente et de loisirs à l'intérieur du parc. Des structures légères, des pavillons thématiques, viennent ponctuer le parc, offrant l'opportunité de développer des activités liées à la nature, à l'environnement, à l'art et à la culture. Ces pavillons constituent un cadre privilégié pour le développement d'activités pédagogiques, ludiques et sportives (parcours de santé, terrains d'évolution...).

(17) Dans le Jardin-Promenade, pas de composition « dessinée », mais des parcours fluides, rythmés par des équipements de loisirs et pédagogiques. Pas de structure végétale « composée », mais des associations de matières naturelles, les transparences de végétaux diaphanes associées à des textures de prairies fleuries et graminées de milieux humides.

(2) Perçu comme tel, le parc deviendra un lieu privilégié de promenade, d'échanges et de rencontres, un cœur de territoire unifiant l'hétérogénéité des quartiers qui le composent.

(2) A l'échelle de la ZAC, le jardin promenade constituera un lieu de respiration au sein du nouveau quartier.

L'eau y sera la base fondamentale de l'aménagement paysagé, et à travers elle, le promeneur accédera à la compréhension du système écologique propre au jardin, ainsi qu'à sa philosophie créative.

(2) Le jardin Promenade s'étirant d'Ouest en Est offrira aux habitants un espace de détente dans lequel l'élément aquatique sera omniprésent. L'eau, élément inscrit dans les paysages historiques des marais du nord de Bordeaux, orientera la conception du lieu, des jeux d'eaux aux bassins filtrants, puis au canal principal. Ainsi, l'élément se fera tantôt discret, tantôt imposant ; il sera parfois suggéré, parfois mis en scène. » [D2]

« Lieu de convivialité, mais aussi promenade ludique et pédagogique. » [D3]

« Des structures légères, des pavillons thématiques, viennent ponctuer le parc, offrant l'opportunité de développer des activités liées à la nature, à l'environnement, à l'art et à la culture. » [D3]

« Le jardin-promenade et la berge du Lac offrent de nombreux cheminements piétonniers propices à la déambulation et à la flânerie. » [D3]

« Le jardin s'étirant d'est en ouest offre aux habitants et aux visiteurs un espace de détente, de flânerie, de contemplation, mais aussi de jeux dans lequel l'élément aquatique est omniprésent. » [D3]

« Espace collectif de promenade. On va méditer sur les pontons en regardant l'eau couler, on prend un bouquin, on joue au ballon, c'est assez libre. » [E3]

« Avec les animations proposées par les compagnies [maison de la danse] dans l'espace public [jardin-promenade, Ginko], les gens pourront venir se divertir régulièrement, ça peut être le week-end, ça peut être seul ou en famille. Les gens pourront se poser et profiter des spectacles qui leur seront donnés. » [E3]

« Ici, le jardin, ce sera le lieu idéal de socialisation pour les gens, ils vont venir, échanger avec d'autres, discuter, ce sera beaucoup plus agréable et plus calme que la rue avec ses bagnoles et toute la pollution qu'on connaît » [E3]

« On va essayer d'exprimer le geste à grande échelle de créer ce parc qui fait 5ha. On a quand même une frange conservée, où on maintient un maximum d'essences d'arbres en place. Et ce geste, il sort d'une intention PLU qui veut relier le parc et sa berge au bassin à flot et à la Garonne. Donc en fait il y a un grand geste à terme qui sera du point de vue des usages les liaisons douces favorisées parce qu'on a un pôle d'"attractivité" assez important le long du lac qui va aussi se développer à terme, la zone d'exposition un peu plus au nord, le jardin botanique, etc. ça se développe beaucoup. Donc nous l'idée c'était de garder ce lien fort, cet axe fort de liaison à l'échelle du territoire géographique. Ensuite, on a un autre axe assez fort, qui est parallèle à la berge, qui est la venelle. Donc c'est pareil un espace vraiment lié aux liaisons douces, qui sert à desservir les différents îlots d'habitation et d'activités. Donc on voit qu'il y a une accroche forte sur le jardin-promenade, qui lui joue aussi le rôle d'articulation entre le nouveau quartier et l'ancien quartier des années 60/70 qui a un besoin fort d'espace public et d'espace de jeux ou de poses. » [E4]

« On a fait un gros travail sur les ombres portées pour que les gens puissent se poser et se reposer aussi bien l'été quand il fait chaud, trouver un coin de fraîcheur, faire la sieste, que l'hiver quand on cherche un coin de soleil pour être au calme » [E4]

« Tout cela, c'est le travail des paysagistes. Je ne connais pas le détail, parce que cela fait déjà un certain temps. Quand nous faisons un projet comme celui-là, nous sommes à la recherche de thèmes qui permettent de caractériser les espaces le plus intelligemment possible. Par exemple, faire une exposition de plantes, un petit jardin botanique, c'est une bonne idée parce que cela a un côté pédagogique, cela donne un thème, cela permet de travailler le jardin. Il n'y a pas une recherche pédagogique généralisée, c'est un mot trop fort. Il y a la recherche du confort et du plaisir. De la diversité, du caractère ludique, une bonne ambiance. » [E5]

« Après plus précisément, il y a la question du jardin promenade, là c'est l'inconnu, puisqu'il ne sera pas fermé, on sait pas qui il y aura ou pas notamment parce que c'est pas un grand espace dégagé, et c'est ce qui en fait sa qualité et donc là-dessus on n'est pas sûr du résultat. D'autant que c'est un espace qui veut faire lien et qui est situé à la jonction des aubiers et de Ginko donc c'est un gros enjeu de réussir à ce qu'il n'y ait pas des usages qu'on ne souhaite pas qui s'y implantent.

Donc on essaie de faire au mieux, notamment au niveau de l'éclairage, au niveau des mobiliers défensifs pour qu'il n'y ait pas de voitures, pas de scooters, etc. donc la paysagiste a fait un travail assez fin de recherche de mobilier urbain pour qu'on ait pas une barrière ou une clôture mais qu'on empêche quand même l'accès des véhicules, soit par des noues, soit par des poteaux, donc il y a eu un gros travail de fait là dessus. » [E1]

### **1.1.3.2. Jardins d'enfants**

« La clairière avec en vis-à-vis les modelés du jardin d'enfants propices à l'apprentissage de l'équilibre et de l'escalade, théâtre de rencontre entre le jardin et la venelle. Elle est plantée de manière aléatoire d'une strate arborée de Cépées ponctuée de sujets remarquables de grande envergure apportant ombrage et fraîcheur à ce jardin ludique. » [D3]

« Ensuite, sur cette partie nord du parc, il y a un jardin d'enfant qui est fermé, pour des raisons de sécurité et de préservation des équipements et de la tranquillité des riverains qui sont autour. C'est un lieu d'apprentissage des déplacements dans l'espace et de l'escalade. Donc on va avoir des jeux traditionnels pour les enfants plus petits mais après on a plutôt des môles. On a donc les trois âges, les 3-5, les 5-10, et après les ados. Ce qui est bien, c'est qu'il y a une complémentarité entre les môles dans l'espace public et l'équipement public avec le mur

d'escalade. On a ce lien afin que l'on puisse faire cet apprentissage des déplacements dans l'espace et de l'escalade ;

Alors, on a fait le choix de les regrouper ces jeux, ce qui permet un meilleur contrôle des parents et ça permet en clôturant de préserver les jeux ; Dans le jardin, on peut jouer aussi, on peut jouer au ballon, il y a des vertugadins, on peut jouer à cache-cache, y a des tas d'autres jeux possibles, on peut jouer avec l'eau, on peut faire du vélo, on peut marcher, et là, on est plutôt dans des jeux plus organisés avec des équipements spécifiques. On pourra retrouver d'ailleurs dans les îlots des petits espaces de squares de jeux pour les habitants mais pas beaucoup car l'objectif c'est que les gens aussi sortent de chez eux et évitent aussi de faire trop de bruits pour les voisins. Donc il ne faut pas que les habitants trouvent dans l'îlot tous les dispositifs qu'il y a dans l'espace public. » [E3]

« (Au nord du canal – Séquence 4) : Au centre du jardin promenade, la passerelle qui enjambe le canal mènera le promeneur vers la partie nord du jardin promenade, dans un espace dédié aux jeux d'enfants, vaste d'environ 6500m<sup>2</sup>. Ceint par le canal au Sud, l'avenue Reinson au Nord et des bâtiments d'habitation à l'Est et à l'Ouest, cet espace jouera un rôle stratégique dans le quartier de la ZAC. Théâtre de la rencontre entre jardin promenade et venelle, il sera le trait d'union entre ces deux entités et permettra leur dialogue.

Cet espace sera en partie consacré aux jeux, qui s'articuleront de manière libre sous forme d'installations naturelles et étonnantes. Plantée de manière aléatoire, une strate arborée principalement constituée de sujets remarquables de grande envergure apportera ombrage et fraîcheur à ce jardin ludique. Certains sujets plantés en bosquets permettront de ménager des perspectives vers le parc et la venelle.

Une seconde lecture s'offrira aux promeneurs depuis le promontoire situé sur la berge nord, permettant une toute autre perception du jardin, plus distante et plus contemplative. » [D2]

« (5) L'espace central sera composé d'une prairie fleurie partiellement fauchée, qui accentuera les effets de modulation du terrain jusqu'aux rives. Les fauches seront variées et successives et permettront des lectures diverses de l'espace selon le rythme des saisons. » [D2]

« Au niveau de l'accroche sur la venelle, on a un jardin vraiment dédié aux enfants, aux jeux, parce qu'il y a des contraintes normatives et de sécurité qui font qu'on a besoin d'isoler ces zones là par rapport à la circulation donc un espace qui est clos, qui fait transparent quand même, c'est-à-dire qu'on a des clôtures bois assez légères sur les rives mais qui permettent quand même d'avoir une sécurisation des enfants vis-à-vis des parents.

E : Et c'est ciblé au niveau de l'âge les jeux ?

M : En fait, on a joué sur quatre îlots en bois, quatre petits îlets, avec des modelés de sol souple et des jeux adaptés à différentes classes d'âge. Ça va de 3-4 ans en haut jusqu'à l'adolescence sur celui du bas. Donc là on a un modelé de sol souple qui permet de faire participer les jeux au paysage. Et ensuite, on a des jeux plus construits qui servent plus à l'usage proprement dit. C'est-à-dire que souvent, on a un sol souple, et on a les jeux, posés, là on fait participer les modelés au modelé paysager donc ça participe aussi à l'espace au niveau des géométries. » [E4]

« M : Par exemple la première île, celle qu'on a tout en haut, on a vraiment pas mal de jeux différents, je sais pas si tu connais "Caracol". C'est allemand et ils sont assez avancés les allemands dans tout ce qui est démarche justement de relation au corps, avec du mobilier bois en général donc qui s'intègre plutôt bien dans ce type de démarche.

E : Et chaque petit îlot est protégé pour les enfants autour ?

M : Non, c'est l'ensemble. Après on a un espace avec une sorte d'assiette en bois et des bancs. Les parents s'installent autour, laissent leurs enfants aller dans les cabanes. Ici aussi on ponctué aussi l'espace par des cabanes, voilà il y a différents modules. Donc les enfants vont se balader dedans. Donc là aussi il y a des ponts de cordes, des hamacs, donc pas mal de jeux différents. Et on a créé des modelés de sol souple qui à eux-mêmes peuvent être du jeu. » [E4]

« A l'entrée du jardin-promenade, on a aussi prévu des jeux d'eau sur le thème de l'écoulement. Ça c'est aussi pédagogique quelque part, l'idée, c'est de sensibiliser les enfants au fait que l'eau, ça fonctionne comme ça et qu'il faut en prendre soin. » [E4]

### 1.1.3.3. Terrasses, haies, bocages

« Les terrasses mettent en scène la zone humide située en contre bas. » [D4]

« Donc si on prend dans ce sens là par exemple on a des jardins de bocage, donc là on a apporté des éléments plus ludiques et pédagogiques par rapport à l'environnement en faisant des ateliers écologiques donc on a un mur à insectes pour favoriser l'implantation d'insectes, on a des éléments permettant d'accueillir des oiseaux et ça sera accompagné d'une signalétique. Donc ça c'est vraiment un côté ludique. Il y a le mur à insecte, il y a tout ce qui est relatif à l'accueil des oiseaux, c'est-à-dire des mangeoires, un perchoir, etc. Donc là on a fait une étude pour anticiper un peu les différents flux d'animaux et d'insectes qu'il pourra y avoir sachant que quand même l'idée c'est le couloir écologique va permettre de rapporter la flore qu'il y a aujourd'hui. C'est un lieu assez pauvre. Donc il y a très peu d'arbres, c'est dans d'anciens remblais, c'est des végétaux qui se sont implantés naturellement par le vent donc écologiquement c'est assez pauvre. Donc là l'idée, c'est de faire pénétrer non seulement par le geste d'implanter de l'eau mais aussi par une végétalisation particulière de faire rentrer les animaux, la flore et la faune à l'intérieur de ce parc.

E : Et vous savez quels animaux peuvent revenir ?

M : Oui, parce qu'il y a eu des études d'impact sur toute la rive, donc on sait quels types d'écosystèmes il y a. Donc l'idée c'est de favoriser ce lien en implantant des plantes « élitaires » ? (8'56) par exemple qui attirent certains insectes et du coup créent ce lien. » [E4]

« E : Est-ce que tu peux revenir sur le mur insecte pour m'expliquer par quoi ça se traduit.

M : C'est un béton de bois c'est-à-dire que c'est un peu comme un gros mur en papier mâché avec des trous de diamètres différents pour accueillir différents types d'insectes et derrière ce mur, on a soit de la paille, soit des branchages, soit de la chaux qui permettent aussi de favoriser l'implantation de certaines espèces. Donc quand on passe on peut voir, on peut observer, il y a une signalétique.

E : Et là le jardin de bocage, au niveau du sol, c'est comment ?

M : Alors là, c'est le principe de haies vives. On a des éléments structurants qui permettent de créer une perméabilité donc ça permet en même temps de créer un fond de scène dans ce sens là et de créer des coulisses avec une typologie de haies de bocage, c'est à dire qu'on a une diversité : c'est dans ce type de haies en agriculture qu'on a une biodiversité importante. Depuis qu'on a supprimé les haies de bocage et qu'on est passé aux grandes surfaces cultivées, on a perdu énormément en biodiversité. Donc à l'époque, ça permettait vraiment aux oiseaux de nidifier, aux insectes de venir, de poloniser les cultures. Donc nous les haies de bocage, ça nous permet de ramener la flore et la faune dans l'espace public.

E : Et c'est lieu qui est prévu pour être assez calme ?

M : Oui, très calme. Avec des bruits d'oiseaux. » [E4]

« Voilà, là c'est les ateliers écologiques, avec les différentes mangeoires qui seront surtout concentrées là. On les a vraiment amenées là de manière à justifier que ça devienne vraiment un élément de flux de faune et de flore pour aboutir à un endroit où ils peuvent nidifier. Donc en espérant que ce geste se fera aussi de l'autre côté à plus long terme.

Ça c'est les différents dimensionnements de trous en fonction des insectes qu'on veut accueillir, avec l'arrière on a soit des matériaux drainants soit de la paille ou des branchages donc de la terre végétale. » [E4]

« Alors là, c'est le principe de haies vives. (...) : c'est dans ce type de haies en agriculture qu'on a une biodiversité importante. Depuis qu'on a supprimé les haies de bocage et qu'on est passé aux grandes surfaces cultivées, on a perdu énormément en biodiversité. Donc à l'époque, ça permettait vraiment aux oiseaux de nidifier, aux insectes de venir, de poloniser les cultures. Donc nous les haies de bocage, ça nous permet de ramener la flore et la faune dans l'espace public. » [E4]

« Ici [haies de bocage], c'est calme et reposant avec les chants d'oiseaux » [E4]

### 1.1.3.4. Bassins étagés, promenoir

« (33) La pièce d'eau du jardin promenade est en relation directe avec le lac et permet ainsi de naviguer sur des petites embarcations à rames à l'intérieur du jardin. » [D1]

« (19) En rive du jardin, les constructions seront implantées en ordre discontinu de façon à accentuer le caractère ouvert du quartier en ménageant des vues latérales sur des jardins privés, plantés. » [D1]

« Après il y a deux dimensions pédagogiques dans ce parc. Il y a une dimension pédagogique parce qu'on a un canal, qui est une succession de bassins filtrants. Alors les canaux, les trois canaux jouent plutôt un rôle d'agrément, contenu de la nature du sol. Ces canaux aujourd'hui n'ont pas de rôle technique. Le canal sud, il a un rôle pédagogique dans le sens où on prend l'eau dans le lac, elle arrive par pompage à l'extrémité et elle redescend dans le lac. Donc elle retourne à son milieu d'origine mais elle est traitée. Donc en fait on a un traitement de l'eau par les végétaux. Là le traitement il est à la fois écologique et technique : à chaque étape de chaque bassin on filtre une partie de la pollution de l'eau par les végétaux appropriés. Le rôle pédagogique, c'est que c'est un moyen d'expliquer aux enfants, d'où l'intérêt d'avoir le collège à proximité, d'avoir les écoles, comment on peut traiter de l'eau par le végétal. On n'a pas besoin d'un traitement chimique de l'eau pour traiter l'eau. Et donc ce dispositif est vraiment un outil pédagogique à la fois destiné aux enfants et aux adultes. » [E3]

« Quatre bassins oxygénant viennent animer un espace de prairie planté de cépées, de feuillus et de conifères. » [D4]

« (11) A l'Est, le jardin évolue en bassins écologiques filtrants grâce à l'action des plantes qui permettent de purifier l'eau avant de la rejeter dans le lac. Lieu de convivialité mais aussi promenade ludique et pédagogique, ils amorcent le prolongement de la présence de l'eau vers les bassins à flot. Au Sud, le jardin s'évase formant un lien avec les différents équipements publics qui le bordent (gymnase, collège, centre culturel). » [D2]

« (2) L'eau y sera la base fondamentale de l'aménagement paysagé, et à travers elle, le promeneur accèdera à la compréhension du système écologique propre au jardin, ainsi qu'à sa philosophie créative. » [D2]

« (2) un espace de détente dans lequel l'élément aquatique sera omniprésent. » [D2]

« (3) Le collège, faisant face à ces bassins, constituera l'occasion pour ses élèves d'être confrontés à la démarche environnementale inhérente à l'ensemble du jardin. Un parcours pédagogique sera développé dans cet esprit. » [D2]

« Le canal, tantôt discret, tantôt imposant, il sera omniprésent sur l'ensemble du parc et constituera, en imbrication avec le végétal, un fil conducteur tant esthétique que pédagogique. » [D2]

« Le long du canal, une promenade ripicole permettra le cheminement du promeneur au bord de l'eau. Cette promenade serpentera à travers différentes ambiances: des espaces calmes et plans dédiés à la détente, des zones plus mouvementées invitant au jeu, des théâtres de verdure, des points de vues... » [D2]

« Sur l'appropriation ludique et pédagogique des bassins par les habitants et les enfants. Ces bassins favorisent aussi une appropriation ludique et pédagogique des lieux par les habitants et les enfants des écoles. » [D3]

« Après, ça c'est le premier bassin, on a que quatre essences. A chaque fois on a mis les valeurs épuratrices. Puis sur le deuxième bassin on a une diversité plus importante, troisième bassin encore plus, et ensuite on a les niches écologiques. » [E4]

« Ensuite, ce jardin de jeux, ce jardin d'enfants, il s'accroche sur un promenoir, qui a une connotation beaucoup plus urbaine et qui est le long de la frange bâtie. Tous les îlots construits qui sont en rive de la phase 2, ils vont avoir un accès sur le promenoir donc ce qui fait que ça un rôle urbain de desserte vis-à-vis de tout le quartier qui vient du haut. Le promenoir est piéton. Il fait 5mètres. Il est piéton et vélo, potentiellement véhicule d'entretien mais ça c'est secondaire c'est vraiment très occasionnel. Donc on a ce promenoir qui relie fonctionnellement de manière assez rapide justement le lac au futur quartier de bassin à flots en face et en parallèle à l'intérieur on a un chemin beaucoup plus sinueux, plus pour la promenade, qui se promène dans une ambiance un peu plus arborée, moins urbaine. Ensuite, on a un certain nombre d'axes traversant qui permettent de relier ce promenoir très fonctionnel à des zones particulières. » [E4]

« En parallèle il y a le lien de l'eau qui est très important, ce grand canal parce qu'il est décomposé en plusieurs bassins. Donc là aussi par rapport à l'usage et l'appropriation de l'espace public, on y apporte un côté ludique, c'est-à-dire que non seulement il a un côté esthétique par la richesse des plantations mais aussi un côté usage et pédagogique de par l'utilisation de plantes épuratrices, c'est-à-dire qu'il est constitué comme un bassin de lagunage destiné à récupérer les eaux de pluie des îlots et voirie qu'il y a au dessus. En fin de compte, on a une

différenciation des essences végétales par rapport à un rôle épurateur sur ce cursus. En fin de compte, on a de l'eau qui arrive ici, et qui petit à petit se déverse jusque dans le lac, ce qui crée un lien écologique pour tout ce qui est oiseaux, par exemple, qui nidifient sur les berges...

E : Et, est-ce que pour l'usager, ça va se traduire par des explications ?

M : Oui, tout à fait, il y a une signalétique qui permet de dire ce qu'il y a et après il y a une symbolique aussi parce que théoriquement dans un bassin de lagunage, on a de l'eau sale qui arrive là, et petit à petit elle s'épure pour devenir propre, et en parallèle on a la végétation qui se diversifie et qui arrive là bas vers des niches écologiques beaucoup plus riche, beaucoup plus foisonnantes. Donc en fin de compte, quand on progresse depuis cet espace là jusqu'à cet espace là, on a tous les accompagnements végétaux qui s'enrichissent jusqu'à arriver à différents biotopes, nous on a appelé ça les niches écologiques des îles biotopes, où on a vraiment une diversité particulière. » [E4]

« Après, ça c'est le premier bassin, on a que quatre essences. A chaque fois on a mis les valeurs épuratrices. Puis sur le deuxième bassin on a une diversité plus importante, troisième bassin encore plus, et ensuite on a les niches écologiques. » [E4]

« Les bassins étagés, c'est aussi la fraîcheur l'été, dont voilà, ici, tu peux te poser tranquillement même quand il fait chaud, tu te sens bien » [E4]

#### **1.1.3.5. Grande noue**

« M : Ben là pour éviter, ils avaient vachement peur des scooters, des motocross donc on a délimité par des noues pour que visuellement ce ne soit pas bouché mais pour que physiquement, il y aie des difficultés à faire rentrer des machines. Donc ici on a une grande noue, là on va en avoir une le long là aussi et le long là. Après le reste on est soit clos par le bâtiment, soit clos par des clôtures du jardin d'enfant. Là on était à une réunion de préparation la semaine dernière et on a rdv avec les élus mi-octobre pour statuer sur toutes les fermetures. » [E4]

« Après plus précisément, il y a la question du jardin promenade, là c'est l'inconnu, puisqu'il ne sera pas fermé, on sait pas qui il y aura ou pas notamment parce que c'est pas un grand espace dégagé, et c'est ce qui en fait sa qualité et donc là-dessus on n'est pas sûr du résultat. D'autant que c'est un espace qui veut faire lien et qui est situé à la jonction des aubiers et de Ginko donc c'est un gros enjeu de réussir à ce qu'il n'y ait pas des usages qu'on ne souhaite pas qui s'y implantent.

Donc on essaie de faire au mieux, notamment au niveau de l'éclairage, au niveau des mobiliers défensifs pour qu'il n'y ait pas de voitures, pas de scooters, etc. donc la paysagiste a fait un travail assez fin de recherche de mobilier urbain pour qu'on ait pas une barrière ou une clôture mais qu'on empêche quand même l'accès des véhicules, soit par des noues, soit par des poteaux, donc il y a eu un gros travail de fait là dessus. » [E1]

#### **1.1.3.6. Vertugadins, clairière, sous-bois, pairie**

« Les vertugadins forment un large amphithéâtre de verdure planté de graminées et sont adossés à un sous-bois partiellement préservé constituant un fond scénographique au jardin promenade. » [D3]

« Du haut du promenoir, le promeneur découvrira les vertugadins, large amphithéâtre de verdure planté de graminées sur ses rives latérales. Cet espace, dédié au repos et à la contemplation, sera adossé à un sous bois partiellement préservé constituant un fond scénographique au jardin promenade. Afin de minimiser la présence visuelle des deux arrières des bâtiments ICFA, une strate arbustive dense et majoritairement persistante sera implantée en bordure d'emprise. Des percées de largeurs variables rythmeront cette frontière végétale, ménageant des perspectives privilégiées sur le jardin promenade. » [D4]

« On a le vertugadin qui est un espèce de grand emmarchement enherbé qui est là pour s'installer au soleil, pour faire des lieux de pose, pour regarder l'eau, donc là c'est vraiment lieu de pose. Ensuite on a un autre type de lieu



qui est un peu dédié aussi aux jeux et aux loisirs un peu à l'image du jardin d'enfant mais pour les plus grands, donc un peut taper le ballon, mettre un chapiteau, il peut y avoir un festival, on peut imaginer qu'on installe à plus long terme un écran de cinéma plein air. » [E4]

« Je pense qu'il y avait aussi un besoin fort de ne pas créer de frontières avec ce quartier là et là c'est une manière aussi d'articuler en espérant que ces gens là ils vont aller taper le ballon avec ces gens là. » [E4]

« Et au niveau pédagogique, on a aussi les arboretums au niveau des essences végétales avec des petites pancartes qui vont dire qu'il y a tel arbre ici. » [E4]

« Après, c'est des dimensionnements qui permettent une certaine flexibilité par rapport à l'usage, c'est-à-dire qu'on peut aussi bien s'allonger, faire un pique-nique, que faire un cinéma de plein air. Là c'est pareil, on pourrait faire un spectacle aquatique ou pyrotechnique là avec des gens sur les gradins. Il pourrait y avoir des spectacles d'eau ici.

E : Et au niveau du mobilier sur cette partie là ?

M : Bancs, corbeilles, éclairage. Plus la signalétique. En fait, on a vraiment une accumulation de jeux à cet endroit là. Après ponctuellement, là dedans on va avoir des cabanes, des choses un peu ludique. » [E4]

« E : Et les cabanes, elles seront où précisément ?

M : Dans la partie sous-bois ici. Et là bas le long. Et après on a certains jeux qui viennent déborder à l'extérieur. On a des jeux types qui réagissent au vent avec une éolienne. Après il y a aussi les poissons qui normalement devraient venir avec les oiseaux. » [E4]

« Là, tu peux te poser, regarder la clairière, c'est agréable comme paysage, c'est calme, c'est plutôt reposant... c'est aussi une manière de s'évader par le paysage » [E4]

« Avec les herbes hautes, les gens vont pouvoir apprécier l'odeur des champs, l'odeur de l'herbe. Ce sera une sensation agréable, ça rappellera les vacances à la campagne » [E4]

« On a pensé la clairière aussi pour permettre aux familles de s'y installer le dimanche pour pique-niquer dans un cadre plus champêtre » [E4]

« La clairière avec en vis-à-vis les modelés du jardin d'enfants propices à l'apprentissage de l'équilibre et de l'escalade, théâtre de rencontre entre le jardin et la venelle. Elle est plantée de manière aléatoire d'une strate arborée de Cépées ponctuée de sujets remarquables de grande envergure apportant ombrage et fraîcheur à ce jardin ludique. » [D3]

« (3) A l'entrée du jardin promenade, un espace à dominante minérale sera dédié aux jeux d'eau, sur le thème de l'écoulement et du ruissellement. Traitée comme une « place urbaine » au milieu du jardin, cet espace pourra accueillir des manifestations culturelles variées, liées à la proximité du centre culturel situé au nord du canal. Il pourrait aussi être envisagé qu'un artiste intervienne de manière permanente sur ce lieu. » [D3]

« Au droit de la rue des Genêts, et à proximité du futur gymnase, l'aménagement d'une clairière permettra aux promeneurs d'occuper un lieu ouvert propice aux temps de pause et de détente prolongés (jeux de balles, pique-niques...), et laissera un espace suffisant à l'accueil de manifestations sportives et scolaires. » [D2]

« L'aménagement d'une clairière permettra aux promeneurs d'occuper un lieu ouvert propice aux temps de pause et de détente prolongés (jeux de balles, pique-niques...), et laissera un espace suffisant à l'accueil de manifestations sportives et scolaires. » [D4]

« Plus ponctuellement des sujets remarquables de grande envergure apporteront ombrage et fraîcheur aux îles de ce jardin ludique. » [D4]

« E : Et là les scooters ils peuvent rentrer par là ?

M : Non, parce qu'on a des barrières type chicane. Donc c'est pas possible. C'est les pressions politiques qui font qu'on est obligé de mettre ça. Nous on aurait préféré ne rien mettre nulle part.

De toute façon, la mairie, c'est la dessus qu'elle regarde le plus. Ça, un peu les problématiques de gestion par les services d'espaces verts et les points de vue sécuritaire par rapport à l'eau. Donc on leur a montré plein de références qui marchent bien parce qu'un peu plus on se retrouvait avec des barrières tout autour. On a systématiquement des risberns qui permettent de sécuriser ces zones.

Là on a un merlon planté qui permet d'intégrer la clôture existante. » [E4]

### 1.1.3.7. Pontons, niches écologiques, îles biotopes

« (...) à proximité du Lac, quatre niches écologiques constituent des zones augmentant la biodiversité du site et servent de frayère et d'alevinage pour les poissons. Les rives de ces espaces sont plantées d'une végétation arborée caractéristique des bords de cours d'eau afin de reconstituer un paysage de ripisylve. Trois îles biotopes sont amarrées aux pontons créant des zones de nidification, de refuge et de tranquillité pour l'avifaune. » [D3]

« Alors, le grand espace public, c'est le parc, qui fait 4,5 ha. Un parc qui veut faire le lien avec le quartier des Aubiers, qui est un quartier d'habitat social des années 60/70 et qui est très typé. Bref, il regroupe des gens qui ont des difficultés en matière sociale ou en matière d'emploi tout simplement et de chômage. Donc le parc est un lieu de rencontre, où on va retrouver un équipement sportif avec un gymnase, un mur d'escalade, une salle de fitness et le collège. Ces deux équipements publics majeurs sont des lieux de rencontre entre les habitants du futur quartier et les habitants actuels des Aubiers. Ces équipements, ils sont très ouverts sur l'espace public et qui sont pas renfermés sur eux même mais ouverts sur la population, ouverts sur la sphère publique. Donc ça crée des transparences, des espèces d'aspiration d'attraction entre les différents équipements.

Alors, ici, c'est un parc qui est complètement ouvert, on peut s'y promener et on peut s'y promener de différentes façons on va dire. Ça peut être aussi bien on se promène sur le bord du lac et on décide de rentrer vers ce parc parce qu'on est attiré par l'ouverture. Donc, au cours de sa promenade, on fait le tour du parc et on peut continuer. Donc ici on est vraiment dans un trame verte trame bleue. Et on peut avoir après des parcours de moyennes distances, des gens qui se promènent, qui veulent aller jusqu'au bassin à flots, donc c'est des déplacements qui peuvent être internes au quartier ou entre les quartiers. (...) » [E3]

« Un des objectifs, c'est d'orienter spontanément les habitants vers d'autres modes de déplacements que la voiture. On n'est pas dans une logique de contraindre la place de la voiture, on a des liaisons domicile travail assez fortes. On ne peut pas nier que la voiture est là et que les gens vont se déplacer avec leur voiture. Dire on coupe les routes ce serait irresponsable. L'écoquartier c'est aussi s'adapter à l'environnement autour, avec ses qualités, mais aussi ses contraintes et ses défauts. Donc on a des infrastructures qui vont permettre des déplacements dans le quartier et après on a des rues beaucoup plus tranquilles, de dessertes riveraines, à sens unique, avec des rues traitées en zone de rencontre où la voiture n'est plus du tout prioritaire sur les piétons et les vélos et via un certain nombre d'aménagements, l'objectif c'est de faciliter l'usage du vélo et de la marche à pied, faciliter l'usage du transport en commun. Donc la politique de déplacement, elle fonctionne moins autant par une contrainte que par un avantage en face donc j'accepte les contraintes et je vois les avantages. Mais il faut que ce soit spontané, donc les gens se disent : en arrivant dans le quartier, je vais pouvoir vivre sans mes deux voitures. Pourquoi ? Parce que l'aménagement de ce quartier a été conçu de telle sorte que l'école est à 400m de chez moi, les stations de tramway à 300m, j'ai des équipements publics, je peux pratiquer de la culture, je peux faire du sport, je peux pratiquer des loisirs, des lieux de promenades, des lieux de respiration, des lieux d'éducation, des lieux d'animation sociale et culturelle, j'ai des commerces, j'ai de l'emploi aussi donc on va avoir des gens qui vont chercher à se rapprocher de leur lieu de travail. Comme j'ai tout ça, je peux me passer de deux voitures, et comme l'aménageur a imaginé et conçu que toutes les rues sont accessibles aux vélos, on a des pistes cyclables, des bandes cyclables, des double sens cyclables, le parc est traversé par un grand mail piéton vélo, le jardin a des chemins accessibles au vélo ; donc on peut se déplacer en vélo en toute sécurité et aller à tous les points du quartier à vélo ou à pied. Le vélo facilite la tâche, à pied, tout est à portée de main et il y a trois stations de tramway pour desservir le quartier. Donc là je me demande : est-ce que j'ai vraiment besoin de deux voitures ? » [E3]

« Quatre niches écologiques constitueront des zones augmentant la biodiversité du site pouvant servir de frayère et d'alevinage pour les poissons. » [D4]

« Trois îles biotopes seront amarrées aux pontons créant des zones de nidification, de refuge et de tranquillité pour l'avifaune. » [D4]

« Et en parallèle, on trouve ça aussi au niveau du monde « terrien » avec différentes niches écologiques ici qui illustrent un peu les différents écosystèmes qu'on peut trouver en Aquitaine et adaptés à ce type de sol qui est très sableux.

Donc ça c'est surtout le côté ludique d'accompagnement de l'eau, de la faune et de la flore. » [E4]

« E : Et ce seront des zones protégées ?

M : On aimerait bien que les limites deviennent floues, qu'elles s'étendent. A terme on devrait avoir des espaces très riches ici écologiquement et on espère esthétiquement. Voilà, après, là au niveau des usages, c'est vraiment la promenade, plus de l'observation avec le côté pédagogique relayé par la signalétique et ensuite on a les lieux de pose. » [E4]

« Ensuite, on a les trois pontons qui permettent de s'avancer vers les îles biotopes et les niches écologiques qui sont vraiment encadrées par la végétation. Ils s'avancent au dessus de l'eau et ils pénètrent dans la végétation et donc du coup on a différentes hauteur pour avoir des plantes de berge, des plantes immergées des plantes flottantes, on est encadré par la végétation et on a moins de problème sécuritaire. Et au bout du ponton, on a une zone d'observation des îles biotopes. Pour l'instant on n'a pas encore élaboré la signalétique au bout ça se fera en phase marché, phase d'exécution. » [E4]

#### **1.1.4. Place Canal**

« Elle constitue un lieu animé, convivial et regroupe des commerces, services de proximité, un établissement scolaire. » [D1]

« (10) A l'intersection de l'axe structurant et de la place canal, on trouve une place, lieu de convivialité et d'animation liés à la station de tramway où se regroupent les commerces et les équipements de proximité et où se situera une station de tramway pour la desserte du quartier. » [D2]

« (11) Elle constitue un lieu animé, convivial et regroupe des commerces et des services de proximité, des restaurants et des terrasses de café. » [D2]

« (11) Une esplanade, exposée plein sud et réservée aux piétons (cycles autorisés), accueille commerces, cafés et restaurants en rez-de-chaussée des immeubles de logements. Cet espace sera propice au rassemblement, à la rencontre, à la promenade, à la flânerie ou au repos. » [D2]

« La place canal, elle est piétonne donc elle est complètement fermée, mais comme on veut autoriser les déménagements et les livraisons, on a un contrôle d'accès, avec des bornes reliées au contrôle central de sécurité de la ville. Ce sont des équipements qui sont très coûteux. C'est un moyen d'avoir un bon usage de l'espace public. Car c'est piéton, c'est accessible au vélo, et après, c'est accessible aux livraisons donc là on rentre dans une problématique infernale. A partir du moment où vous voulez dire : comment je laisse rentrer celui là et pas les autres ? Alors là ça devient hyper compliqué. Il y a des tas de systèmes qui ne fonctionnent pas, donc on arrive très vite à des systèmes sophistiqués et très coûteux. On est toujours en train de se poser ces questions là. » [E3]

« Et ici sur la place ça se veut vraiment le cœur de quartier avec les terrasses, le grand deck bois qui permet de s'approprier tout cet espace là. Le grand deck bois, c'est une promenade sur deux niveaux donc un peut servir de banc et l'autre permet de marcher. » [E4]

« C'est recherché l'effet village, c'est-à-dire que l'on essaie de donner un caractère un peu particulier à ce quartier, que les gens s'identifient à leur quartier. Si tu habites au Lac, on te donne rendez-vous pour boire un verre sur la place Canal, c'est identifiable. » [E5]

« Enfin, un canal conduit au lac ; un quai, exposé plein sud et réservé aux piétons, accueille commerces, cafés et restaurants en rez-de-chaussée des immeubles de logements. » [D1]

« (38) Des plots offrant tous une vue imprenable sur le jardin et sur le lac, ponctuent la grande perspective de la ville vers le lac et le plan d'eau. » [D1]

« (2) Il offrira de nombreux jeux de miroir et de reflets selon la lumière. Sa faible profondeur conduira à une utilisation plus ludique de l'eau par les habitants du quartier. » [D2]

### 1.1.5. Venelle verte

« C'est une traversée du quartier réservée aux mobilités douces. Un espace largement planté dans lequel on circulera à pied ou à vélo. Cette venelle permet l'accès aux halls d'entrée et aux jardins privatifs de l'îlot, et relie les différents îlots du quartier. Son statut sera privé et collectif, elle sera fermée la nuit. Le jour, cette venelle sera le « chemin des écoliers ». [D1]

« (36) Au centre de chacun des îlots, un espace d'environ 85x20 m constitue la « venelle verte ». De statut collectif privé, cet espace sera assujéti à une servitude de passage public, réservée aux circulations douces, pendant la journée. Ce « chemin des écoliers », intime et largement planté, permet ainsi des déplacements piétons et cycles sécurisés, en cœur de quartier, vers les écoles, les lieux de centralité du nouveau quartier et le parc promenade. » [D1]

« (11) Cet espace largement planté sera un lieu naturel de promenade ou de déplacement qui permettra de traverser le quartier en s'affranchissant de la circulation urbaine et qui proposera dans sa partie Sud des petits équipements ludiques comme des jeux pour enfants par exemple. (...) Son statut sera privé et collectif, elle sera fermée la nuit. Le jour, cette venelle sera le « chemin des écoliers ». [D1]

« (25) 50% des espaces de voirie seront consacrés aux modes doux et au tramway. Le projet de distribution viaire conserve les voiries existantes et crée non seulement des voies secondaires, mais aussi des pistes cyclables et des cheminements piétons fortement végétalisés afin de répondre aux besoins générés et d'offrir un parcours agréable et sécurisé aux cyclistes et piétons. Pour inciter encore plus fortement à ces usages et favoriser les modes de déplacements à faible consommation d'énergie, les « modes doux » pénétreront au cœur du quartier qui sera irrigué par la venelle verte, axe de convivialité verdoyant réservé à ceux-ci, et par un réseau d'aménagements cyclables sécurisés. » [D1]

« Serpenteant entre les îlots situés à l'ouest du cours du tramway et s'étendant jusqu'au jardin-promenade, la venelle verte représente un espace de respiration au cœur du quartier de la Berge du Lac, réservé à l'usage des piétons et des cyclistes. A mi-chemin entre la rue de quartier et le jardin privé, elle jouera un rôle social fort en permettant tant les déplacements que les rencontres ou la contemplation. » [D3]

« Elle permet de se déplacer en toute sécurité et aménité d'un îlot de logements vers l'autre, vers les équipements publics (groupe scolaire, Maison polyvalente, salle multisports...) et les commerces en ne traversant que des rues résidentielles. Véritable chemin des écoliers, son implantation centrale et linéaire en fait un lieu propice aux échanges et rencontres entre riverains. Le principe d'aménagement de ce corridor vert, d'une largeur variable de 15 à 25 mètres (soit une surface globale d'environ 7500 m<sup>2</sup>), s'attache à offrir un espace de qualité que les habitants pourront investir tout en préservant l'intimité des habitations périphériques. » [D3]

« La présence de la venelle verte est l'occasion de mettre en place un réseau de « Pédibus » pour la desserte des écoles du quartier. Cette organisation de type autobus pédestre assure le ramassage scolaire, est déjà largement répandue en France, en Europe et au Canada et s'est récemment développée dans l'agglomération bordelaise. Le « Pédibus » sera mis en place avec l'aide des parents d'élèves et des associations du quartier. Un projet de lignes de « Vélobus » pourra également être mis en place en partenariat avec les écoles. » [D3]

« Alors, nous avons la venelle. C'est un équipement privé à usage public, qui peut être fermée la nuit, réservée aux piétons vélos et qui permet justement aux habitants des îlots de se déplacer à pied ou en vélo en toute convivialité et sécurité vers l'école, vers la maison polyvalente, vers l'équipement culturel, vers le parc, vers l'équipement sportif, vers le collège. Tous les équipements publics peuvent être accessibles à pied et en vélo. Alors, la venelle n'est pas une servitude, ça appartient aux copropriétés de logements. Par contre, on a la garantie que c'est ouvert dans la journée et accessible au public pour qu'il puisse traverser. C'est une garantie que nous avons dans le cahier des charges des terrains. Bien sûr, c'est quelque chose qui peut être évolutif dans le temps, en fonction des usages, c'est-à-dire des bons et des mauvais usages. » [E3]

« Ensuite, il y a aussi la venelle. On se pose la question du bon usage de la venelle, mais c'est pas tant par les usagers du quartier que par les gens extérieurs. Ça c'est un problème universel, c'est-à-dire que si la venelle elle est utilisée par des jeunes en scooters, ça va pas fonctionner. On se pose tous les jours cette question de l'usage et du détournement de l'usage. » [E3]

« Dans la venelle, les gens qui habitent là pourront venir se rencontrer et échanger, ce sera plus agréable que d'être dans la rue, avec moins de pollution sonore, plus au calme. On sera pas obligé de crier, donc déjà ça favorise plus l'écoute entre les gens. Donc ça c'est vraiment central. En créant des espaces sans bagnoles, on crée des espaces apaisés avec des potentiels de sociabilité énormes qui vont favoriser les discussions et donc des relations entre les gens. Les enfants pourront jouer. » [E3]

« La venelle représente un espace de respiration et de calme au cœur du quartier de la Berge du lac. Son implantation centrale et linéaire en fait un lieu propice aux échanges et rencontres entre riverains. » [D5]

« Donc on a cheminement sinueux pour piétons, cycles, qui serpente dans tout le jardin là en ensuite on a une perméabilité sur chaque îlot au niveau des sentes, c'est-à-dire que là on voit une sente là, une sente là. Chaque îlot est traversé par une sente dans ce sens là qui permet d'ouvrir des points de vue dans ce sens là vers le lac. On est clôturé en rive avec un portail géré par chaque copropriété pour accéder aux zones de venelles. » [E4]

« E : Et comment c'est le sol de la venelle ?

M : Donc l'idée c'est d'avoir le cheminement sinueux qui est au centre qui sinue entre des modelés de terrain assez souple appuyés par la végétation. Ensuite, on a les accès au sentes, qui seront marqués par un sujet remarquable type pin. Pour aussi faire un rappel des pins qui structurent le parc existant. Sinon on sinue dans un vallonnement engazonné, avec ponctuellement du mobilier : bancs éclairage corbeille. Et compostage. On imagine le sentier sur la longueur avec les accroches aux sentes marqués par un arbre particulier mais on tient à garder une homogénéité avec les modelés de jeux qui finalement deviennent des modelés de terrain appuyés par la végétation. Ensuite en phase pro, puisqu'on s'occupe des îlots, par exemple si on regarde là on a une typologie végétale développée en rive c'est-à-dire qu'on fait rentrer le paysage de la venelle à l'intérieur de l'îlot. Donc la grille qui sépare va se noyer dans la végétation. En face, c'est l'alignement bâti qui crée ces ruptures donc on a des petites terrasses en rez-de-chaussée. Et les modelés permettent aussi de donner une petite intimité aux petites terrasses. La venelle est prévu pour les piétons et cyclistes. » [E4]

« Ensuite la venelle elle est aussi pensée comme chemin des écoliers. Si on regarde le plan, il y a une école, on a un groupe scolaire qui est la haut, une maison polyvalente ici, donc c'est une manière aussi d'articuler les équipements de la ZAC. Après ici on a des grands trottoirs, on est très très piétonniers donc c'est aussi un élément qui permettra de raccorder tous les commerces qui seront là à la venelle en franchissant tout le cour du tram.

Donc on peut relier le nord et le sud du quartier en passant pratiquement que dans un corridor vert, avec quelques franchissements au droit des voiries. » [E4]

« C'est recherché l'effet village, c'est-à-dire que l'on essaie de donner un caractère un peu particulier à ce quartier, que les gens s'identifient à leur quartier. Si tu habites au Lac, on te donne rendez-vous pour boire un verre sur la place Canal, c'est identifiable. Les enfants qui vont à l'école ici par exemple, ils sortent de chez eux, ils empruntent la venelle verte parce qu'il n'y a pas de circulation, ils se rencontrent là-dedans. Le lien social doit pouvoir se faire dans des conditions de normalité totale. » [E5]

« Serpentant entre les îlots situés à l'ouest du cours du tramway et s'étendant jusqu'au jardin-promenade, la venelle verte représente un espace de respiration au coeur du quartier de la Berge du Lac, réservé à l'usage des piétons et des cyclistes. A mi-chemin entre la rue de quartier et le jardin privé, elle jouera un rôle social fort en permettant tant les déplacements que les rencontres ou la contemplation. » [D3]

« Sur plus de 90% de la venelle, les espaces végétalisés expriment leur vocabulaire et créent, sous forme de scènes végétales, un univers à caractère très naturel. (Deutzia scabra associés à des Philadelphus Silver's shower's et des Eleagnus X Ebbingei pour les haies, Cotoneaster dammeri Thiensen' associés à des Cornus canadensis pour les tapissantes, Pinus Pinea pour les arbres). » [D3]

« Sur plus de 90% de la surface totale de la venelle, les espaces végétalisés expriment leur vocabulaire et créent, sous forme de scènes végétales, un univers à caractère très naturel. (...) Implantés en bosquets et en sujets isolés, des arbres à faible développement structure l'espace et agissant en écho avec le bâti, permette le dialogue avec ce dernier.

Au droit de la rencontre du cheminement avec les sentes piétonnes desservant les cœurs d'îlots, un sujet remarquable de type conifère jouera le rôle de signal. Eclairé la nuit, il constituera un élément très identifiable au sein de la venelle et depuis les espaces publics. » [D5]

« E : Et pour les scooters ?

M : Ben les modelés sont quand même appuyés par de la végétation donc en scooter pour aller délirer dedans c'est pas évident et le cheminement est quand même dimensionné de manière à créer un espace un peu confiné, plutôt intimiste donc si il y a du monde ça risque d'être un peu serré sur cette emprise de cheminement et sera dur à un scooter de se faire un passage. » [E4]

« Et l'éclairage on a ponctuellement un éclairage un sol qui éclaire le sujet remarquable au niveau des accroches et on a un effet plus guirlande qui se ballade le long des cheminements en coulisse. Le sujet remarquable permet de se repérer, de voir les croisements et de ponctuer la promenade. De manière générale, tout va être éclairé par le dessus pour les usages et on a les sujets remarquables qui seront éclairés par le dessous donc on verra vraiment la différence. » [E4]

« Les déchets verts (coupes, copeaux, feuilles putrescibles...) de la venelle verte et du jardin-promenade sont collectés dans des points de compost répartis le long de la venelle et dans le jardin. Ce compost est réutilisé pour l'amendement du jardin et de la venelle. Un partenariat a été initié avec le centre d'animation du quartier du Lac et avec la Ferme pédagogique, située en lisière du quartier, afin de valoriser les déchets produits et de mener conjointement des actions pédagogiques vis-à-vis des futurs habitants et des enfants des écoles du quartier. » [D3]

« Parce que dans les venelles ont va avoir des bacs de compostage, c'est-à-dire que chaque unité résidentielle au niveau de la venelle aura son bac de compostage pour que les gens puissent aller participer. Et après c'est au niveau de la gestion des espaces verts plus globale que le compostage sera utilisé.

E : Ce sera géré par la ville ?

M : Ce sera géré par la ville mais c'est la participation des habitants qui vont les constituer, c'est-à-dire que c'est un compostage qui sera issu soit des déchets verts ménagers soit des déchets organiques des espaces verts.

E : Et ça se traduit comment un bac de compostage ?

M : C'est un ouvrage bois dans lequel on met les éléments et ensuite avec F. POTIER on aimerait bien ici accueillir des jardins familiaux donc on a reçu quelqu'un qui est spécialisé, qui en a fait dans des quartiers difficiles, qui marchent bien donc l'idée c'est aussi de pouvoir réutiliser ce compostage pour les jardins familiaux. » [E4]

« Certains lieux doivent être fermés la nuit. Par exemple, nous avons une grande venelle au milieu, que nous appelons la venelle verte qui est un parc linéaire. Cet espace appartient aux propriétés, avec un statut privé. Il existe une servitude d'usage, qui veut qu'il soit ouvert dans la journée et fermé la nuit. La nuit, ces grands îlots sont fermés. Les rues sont évidemment publiques et donc ouvertes. Mais dans la journée, chacun peut entrer partout et se balader. Ce n'est qu'un exemple, mais un détail de gestion qui est pris en compte. » [E5]

« Ce qui avait été évoqué aussi, c'est qu'on se serve de la venelle verte, qui aura un statut de propriété privée et pas public puisque ça doit être géré par une association, c'est qu'on mette en place un système de compostage dans la venelle verte et dans certains espaces du jardin-promenade. Donc on voulait croiser les deux espaces pour faire connaître les jardins et se servir des déchets verts pour alimenter les jardins partagés, sachant que le terrain, c'est du sable donc il faut quand même le fertiliser. » [E1]

### 1.1.6. Rues

« Le mode de déplacement, c'est une hiérarchie du réseau routier qui est bien maîtrisée. C'est-à-dire que par exemple on concentre la circulation automobile sur l'Avenue des 40 journaux, qui est le long du grand centre commercial. On insiste beaucoup sur la mise en valeur des transports en commun, c'est le tramway qui est au milieu, et les circulations douces. Là, ce sont des voies partagées, les vélos et les voitures circulent dans le même espace. Là il y a des pistes ou des bandes cyclables qui permettent de se balader dans tout le quartier. Les circulations à pied aussi évidemment, les venelles, etc. C'est un quartier qui n'est pas très grand, mais qui est fait pour être parcouru à pied. C'est toujours la même chose.

Si vous faites des pistes cyclables partout, mais si vous mettez le boulanger à dix minutes en voiture du logement, les gens n'iront pas à pied, ils seront obligés d'y aller en voiture. Tandis que là ils ont ce qu'il faut, ils peuvent marcher, parce que la distance à parcourir soit vers le tramway, soit vers les services ou les commerces dont ils ont besoin, est parfaitement compatible avec la marche à pied. C'est important aussi. C'est toujours la même chose : proximité, mobilité, c'est un peu le fil conducteur. » [E5]

« (12) Le jalonnement et les aménagements limitant la vitesse inciteront les automobilistes à ne pas emprunter ces rues pour les trajets en transit. Le comportement de vitesse sera dissuadé par la largeur de la voie, la présence de stationnement latéral, la présence éventuelle de ralentisseurs et la régulation par feux. » [D2]

« (32) Elles (les rues secondaires) sont traitées en zone 30, marquées à l'entrée et à la sortie par un relèvement de chaussée. L'emprise publique est de 17 mètres pour une emprise de 20 mètres de façade à façade. Cette largeur permet de dégager des vues sur le lac depuis le boulevard. » [D1]

« (sur les rues secondaires) Ce sont des rues de desserte résidentielle des îlots de logements et des équipements publics de proximité. Elles sont généralement perpendiculaires au Lac et traitées en zone 30 ou en cour urbaine. Elles présentent un caractère convivial et leur aménagement urbain sera soigné et conçu pour faire ralentir les véhicules et favoriser le partage de l'espace par l'ensemble des usagers : véhicules, vélos et piétons. Leur largeur permet de dégager des vues sur le lac depuis le boulevard du tramway. » [D2]

« Les rues résidentielles qui desservent les cœurs d'îlots sont toutes intégrées dans une « zone 30 », ces rues sont en sens unique, selon un plan de circulation qui dissuade le trafic de transit et favorise les circulations apaisées et la tranquillité des riverains. » [D3]

« (13) Encourager l'usage des déplacements doux de proximité et intégrer une desserte par des transports en commun performants. » [D1]

« (17) La conception des espaces publics (largeur de la chaussée, fréquence des intersections, présence d'alignement d'arbres) devra contribuer à décourager la prise de vitesse par les automobiles, source de pollution sonore et de l'air. » [D1]

(21) - Hiérarchiser le réseau en modérant le trafic et les vitesses ;

- Privilégier les modes doux sur les voies à forte vie locale et le confort des déplacements de proximité ;
- Aménager les espaces publics de manière à favoriser les pratiques piétonnes et cyclables de proximité, en leur accordant 50 % de l'espace (profils en travers) conformément au PDU et en veillant à l'aménité des espaces et à la sécurité des usagers (couvert végétal, confort d'usage des sols, sécurisation des franchissements) ;
- Favoriser l'accès aux transports en commun. » [D1]

« Privilégier les modes doux, 50% des espaces de voirie seront consacrés aux modes doux et au tramway. Pour inciter encore plus fortement à ces usages et favoriser les modes de déplacements à faible consommation d'énergie, les « modes doux » pénètrent au coeur du quartier qui est irrigué par la venelle verte, axe de convivialité verdoyant réservé aux piétons et aux vélos, et par un réseau complet d'aménagements cyclables sécurisés maillé sur le réseau d'agglomération.

Ces aménagements cyclables sont conçus en fonction de l'usage partagé des voiries, des itinéraires de déplacements, et des équipements desservis. Toutes les rues bénéficient d'aménagements cyclables appropriés

(pistes cyclables sur l'avenue Dassault, l'avenue Reinson et l'avenue des 40 journaux, bandes cyclables sur le cours du tramway, double sens cyclable dans toutes les rues résidentielles, zones de rencontre, itinéraires privilégiés à travers le jardin et la venelle...)

en application du Code de la rue. Ces aménagements sont discutés au préalable entre la maîtrise d'ouvrage et les collectivités qui en seront les gestionnaires. Ils sont ensuite présentés aux associations d'usagers des deux roues (Vélo cité et la Fibucy) et de la rue, que la maîtrise d'ouvrage du projet pratique depuis de nombreuses années, et ont été tous validés par celles-ci. » [D3]

« Le pôle commercial dispose aussi d'un important parc de stationnement vélos afin de favoriser les déplacements de proximité. Une « Station vélos » (réalisée par le délégataire de service public du réseau de transport en commun) est envisagée à proximité de la station tramway en pied d'immeuble, proposant un système de location partagée de cycles. » [D3]

« Il vaut mieux faire un espace partagé, c'est-à-dire que l'on dit que l'on est en zone 30, il y a des ralentisseurs, si les gens veulent faire du skate dans cette petite rue, cela ne pose aucun problème. Ou alors on fait un équipement sportif pour faire du skate, mais c'est un autre problème. On ne va pas faire des autoroutes à skate dans la ville.

La bonne question c'est : comment faire un espace partagé ? Parce que par exemple dans une voirie comme cela où il y a beaucoup de voitures qui vont vouloir aller toujours un peu plus vite que la vitesse limite qui est 50 km/h, il faut faire attention. Si vous dites aux gens que les enfants vont faire de la trottinette là-dedans, il va y avoir des accidents mortels, c'est évident. Si par contre vous faites un quartier en zone 30 avec des chicane, des ralentisseurs, des obstacles, etc. En Suisse, à Bâle, j'ai vu dans des quartiers comme cela, des jeux d'enfants construits au milieu de la rue. La voiture arrive à passer tout juste sur le côté, ils voient des jeux d'enfants, les gens font très attention. Ils comprennent tout de suite qu'ils ne sont pas chez eux, ce sont les enfants qui sont chez eux, il faut qu'ils fassent attention.

Nous n'en sommes pas tout à fait là. Dans le cas de Bâle, c'est un espace privatif, un peu comme des cités. Là ce sont des voiries qui appartiennent à la Communauté Urbaine, qui sont classées ; elles doivent avoir un caractère relativement banal. On ne peut pas faire de choses trop exceptionnelles. Il doit y avoir une certaine flexibilité de l'usage aussi, une certaine communauté. Il faut que toutes les rues de Bordeaux aient quelque chose en commun. Ce quartier n'est pas sur la lune, il est à Bordeaux. Il faut qu'il soit commun au centre. » [E5]

« Les objectifs affichés sont de réduire les déplacements motorisés au sein du quartier et de faire évoluer le taux de motorisation des ménages de deux voitures en moyenne pour un couple avec enfant(s) vivant en secteur péri central ou en périphérie à une seule voiture pour le même ménage résidant dans le quartier de la Berge du Lac. Pour les ménages d'une à deux personnes, l'objectif est d'abaisser ce taux en dessous d'une voiture par ménage. Pour atteindre ces objectifs, la diversification de l'offre de transport est obligatoire et elle passe aussi par un usage approprié et raisonné de l'automobile. C'est pourquoi plusieurs stations d'autopartage sont créées et réparties dans le quartier en partenariat avec l'association « Autocool ». » [D3]

« En plus l'aménageur me propose des stations d'autopartage, donc si je veux louer une voiture pour le week-end, pour un déplacement dans la journée, je suis pas obligé d'aller à la gare chez Herz, je vais en bas de chez moi, je me suis inscrit sur le site d'autopartage, autocool, j'ai un numéro, j'ai une station d'autocool en bas de chez moi. Je veux faire du ski, j'ai besoin d'une renault scenic, tac tac tac, c'est un bas de chez moi. Donc j'ai des voitures de location en bas de mon immeuble. Autre avantage, j'ai des potelets à vélo partout donc si je veux me déplacer en vélo, je peux garer mon vélo et en plus j'ai des stations vélib qui vont ouvrir la semaine prochaine. Donc je peux louer un vélo, à l'heure, à la journée, à la semaine, et après on réfléchit aussi à avoir une Maison du vélo qui louerait des vélos au mois ou au semestre. Donc je peux avoir mon vélo, je peux avoir un vélo à l'heure, la journée, la semaine, au semestre donc avec toutes ces facilités, spontanément je me dis : « à quoi bon avoir 2 voitures ? »

Et du coup, je peux vivre avec une seule voiture. Donc nous mettons en place les moyens pour faciliter la vie des gens. Donc les gens ne sont plus tributaires de la voiture sans qu'on ait eu besoin de les contraindre fortement. On est vraiment dans l'incitatif, et c'est le meilleur moyen de faire basculer les gens. » [E3]



### 1.1.7. Jardins partagés

« Après, on a d'autres outils dans ce registre du lien social. On travaille avec SaluTerre, qui est un bureau d'étude à démarche associatif pour les jardins partagés. Donc des jardins partagés, qui seraient à proximité du jardin près du quartier ici. Donc, dans le cadre d'une gestion organisée par la collectivité, on crée une activité autour du jardinage. Et on prête, on loue des parcelles. Alors c'est une parcelle où on va jardiner, c'est pas une parcelle où on va cultiver, on n'est pas dans le jardin ouvrier où on dote une parcelle à quelqu'un qui va cultiver ses carottes, ses radis pour son besoin personnel. Là les parcelles sont déterminées à l'avance, elles sont organisées selon une charte commune, c'est l'aménageur qui les construit. Les gens sont toujours en partenariat avec la collectivité. Ce n'est pas dans une association à circuit fermé avec le risque qu'il y ait une personne qui prenne le leadership pour avoir le pouvoir, c'est autour de la rencontre de gens qui veulent parler de jardin, qui n'est qu'un prétexte à se rencontrer. On voit qu'autour de l'activité de jardinage se greffe une très forte activité de pique-nique barbecue ou pétanque. Et les gens viennent d'abord pour jardiner et après comme on a créé des espaces de rencontres, les gens viennent aussi pour pique-niquer, se rencontrer, les enfants peuvent jouer. C'est un moyen de créer du lien social. La collectivité reste l'organisatrice du jardin partagé, les gens n'ont pas leur lopin de terre comme ça, c'est pour éviter que se crée un phénomène de leadership, de prises de pouvoir. Sinon on a un système qui fonctionne comme une communauté alors que là on n'est pas dans l'autogestion. » [E3]

« Alors la première chose sur le plan pédagogique, ce sont les jardins partagés qui seraient situés au sud de la ZAC pas très loin du quartier des Aubiers, de manière à ce qu'on puisse quand même essayer de faire une jonction là-dessus aussi. Pour les nouveaux habitants du quartier, ce sera quelque chose qui leur sera présenté à leur arrivée dans le quartier. Ce qui avait été évoqué aussi, c'est qu'on se serve de la venelle verte, qui aura un statut de propriété privée et pas public puisque ça doit être géré par une association, c'est qu'on mette en place un système de compostage dans la venelle verte et dans certains espaces du jardin-promenade. Donc on voulait croiser les deux espaces pour faire connaître les jardins et se servir des déchets verts pour alimenter les jardins partagés, sachant que le terrain, c'est du sable donc il faut quand même le fertiliser. » [E1]

### 1.1.8. Stations tramway

« Le tramway arrive aujourd'hui aux portes du quartier à la station terminus de la ligne C des Aubiers à moins de 400 mètres des premiers immeubles de logements et équipements publics. Cette ligne doit être prolongée, jusqu'au Parc des expositions de Bordeaux Lac en traversant le quartier de la Berge du Lac. L'ouverture au public de cette extension est programmée par la CUB en février 2014 et une mise en service partielle jusqu'à la Berge du Lac est envisagée fin 2012 afin que les premiers habitants du quartier puissent bénéficier de l'attrait d'une station en coeur de quartier. » [D3]

« L'implantation de la station de tramway au coeur du quartier (face à la place canal, au pôle commercial et à la Maison polyvalente) est un signal d'appel fort ouvrant le quartier sur le centre-ville et les grands secteurs d'emploi, d'équipements, de commerces et d'habitat de l'agglomération. Laisser sa voiture et prendre régulièrement le tramway deviendra vite un nouveau mode de vie pour les habitants et les travailleurs de la Berge du Lac, à l'instar des 180 000 bordelais qui l'utilisent au quotidien. Le service offert par le tramway permet d'utiliser les transports en commun sans se soucier des horaires (fréquence 4mn en HP et de 8mn en HC) de 5 heures du matin à minuit tous les jours. Dans le cadre de la concertation en cours sur l'extension du réseau de tramway, une autre station est à l'étude au nord du quartier, à proximité de l'école, desservant notamment le centre commercial existant et ses satellites (Ikea, Toy & Us...). Ainsi, c'est trois stations de tramway qui devraient desservir à terme le quartier et ses équipements, offrant un accès au réseau de tramway à tous à moins de 300 mètres de tout point du quartier. » [D3]

« Un des objectifs, c'est d'orienter spontanément les habitants vers d'autres modes de déplacements que la voiture. On n'est pas dans une logique de contraindre la place de la voiture, on a des liaisons domicile travail assez fortes. On ne peut pas nier que la voiture est là et que les gens vont se déplacer avec leur voiture. Dire on

coupe les routes ce serait irresponsable. L'écoquartier c'est aussi s'adapter à l'environnement autour, avec ses qualités, mais aussi ses contraintes et ses défauts. Donc on a des infrastructures qui vont permettre des déplacements dans le quartier et après on a des rues beaucoup plus tranquilles, de dessertes riveraines, à sens unique, avec des rues traitées en zone de rencontre où la voiture n'est plus du tout prioritaire sur les piétons et les vélos et via un certain nombre d'aménagements, l'objectif c'est de faciliter l'usage du vélo et de la marche à pied, faciliter l'usage du transport en commun. Donc la politique de déplacement, elle fonctionne moins autant par une contrainte que par un avantage en face donc j'accepte les contraintes et je vois les avantages. Mais il faut que ce soit spontané, donc les gens se disent : en arrivant dans le quartier, je vais pouvoir vivre sans mes deux voitures. Pourquoi ? Parce que l'aménagement de ce quartier a été conçu de telle sorte que l'école est à 400m de chez moi, les stations de tramway à 300m, j'ai des équipements publics, je peux pratiquer de la culture, je peux faire du sport, je peux pratiquer des loisirs, des lieux de promenades, des lieux de respiration, des lieux d'éducation, des lieux d'animation sociale et culturelle, j'ai des commerces, j'ai de l'emploi aussi donc on va avoir des gens qui vont chercher à se rapprocher de leur lieu de travail. Comme j'ai tout ça, je peux me passer de deux voitures, et comme l'aménageur a imaginé et conçu que toutes les rues sont accessibles aux vélos, on a des pistes cyclables, des bandes cyclables, des double sens cyclables, le parc est traversé par un grand mail piéton vélo, le jardin a des chemins accessibles au vélo ; donc on peut se déplacer en vélo en toute sécurité et aller à tous les points du quartier à vélo ou à pied. Le vélo facilite la tâche, à pied, tout est à portée de main et il y a trois stations de tramway pour desservir le quartier. Donc là je me demande : est-ce que j'ai vraiment besoin de deux voitures ? » [E3]

### **1.1.9. Equipements publics**

#### **1.1.9.1. Généralités**

« Enfin, la ZAC contribuera à favoriser un lien social entre les différents habitants du quartier du lac, notamment sur les ensembles du Lauzun et des Aubiers, grâce au jardin promenade et à la programmation des équipements publics dans cette zone. Le jardin sépare et relie les ensembles existants et les constructions nouvelles et fédère des activités pour les habitants de ces différents quartiers autour d'un parvis, lieu d'activités culturelles, sportives et festives. » [D1]

« (7) Les nouveaux équipements publics ainsi que le jardin-promenade positionné à la lisière des deux quartiers créeront le lien entre les Aubiers et le quartier de la Berge du Lac. » [D2]

« (25) La composition urbaine du quartier et des îlots et la présence dès la naissance du quartier de nombreux équipements et services de proximité (commerces, écoles, collège, services à la population, jardins, espaces de loisirs, de détente, d'activités sportives, ...) sera une incitation à un usage modéré de l'automobile. » [D2]

« La mixité des fonctions (logements, commerces, bureaux et services de proximité) à l'échelle de chaque îlot et la présence de nombreux équipements publics permettent aux habitants de s'affranchir de longs déplacements pour leurs obligations quotidiennes (école, courses, pharmacie, journaux, loisirs...) et donc de réduire le recours à l'automobile, favorisant ainsi l'usage des modes de déplacement doux. Par ailleurs, la desserte par les transports en commun sera assurée par l'arrivée du tramway qui disposera d'une station au cœur du quartier. » [D2]

« (3) Le collège, faisant face à ces bassins, constituera l'occasion pour ses élèves d'être confrontés à la démarche environnementale inhérente à l'ensemble du jardin. Un parcours pédagogique sera développé dans cet esprit. » [D2]

« Le rôle des équipements publics : un facteur de cohésion sociale interne avec le quartier voisin des Aubiers. Élément clé du pilier sociétal du projet, le nombre, la variété et la répartition des équipements publics de la Berge donnent les conditions favorables à une bonne cohésion sociale au sein du quartier ainsi qu'avec le quartier voisin des Aubiers.

L'ensemble des équipements publics (les deux groupes scolaires, le pôle culturel, la maison polyvalente) donnera directement sur le cours du tramway ou sur la venelle verte, ce qui tout en favorisant l'utilisation des

cheminements doux pour y accéder, assurera des possibilités de rencontres et d'échanges entre les résidents du quartier.

Pour exemple, la Maison polyvalente intégrée au cœur de la 1ère phase de réalisation du projet, le long du cours du tramway (à proximité immédiate de la station), sera facilement accessible à pied ou en vélo depuis la venelle verte et le jardin promenade.

La Ville de Bordeaux s'est par ailleurs prononcée pour une mutualisation des fonctions et un regroupement des activités au sein de cette maison qui regroupera donc : un espace jeunes, un espace seniors, une structure à vocation sociale, une maison de quartier, une ludothèque » [D3]

« La notion d'éco quartier s'appuie aussi sur une gestion intelligente et économe des déplacements qui vise à réduire les distances de déplacements (chaque habitant bénéficiera d'une école à 400 m de son domicile), grâce à la mixité des logements, des commerces et services de quartier à l'échelle de chaque îlot et la présence de nombreux équipements de proximité, et à privilégier les déplacements de courte distance et à faible consommation énergétique. La « Ville des courtes distances ». » [D3]

« La composition urbaine du quartier et des îlots et la présence dès la naissance du quartier de nombreux équipements et services de proximité (commerces, écoles, collège, services à la population, jardins, espaces de loisirs, de détente, d'activités sportives...), ainsi que la diversité des solutions offertes dans les modes de déplacements, offrent toutes les qualités au succès de ces nouvelles mentalités et pratiques. Réduire les distances de déplacements. » [D3]

« La création de plus de 2000 logements dans un secteur tertiaire et commercial, qui regroupe plusieurs dizaines de milliers d'emplois, est une occasion inespérée de rapprocher les lieux d'habitat et d'emploi et ainsi de favoriser la diminution des temps de trajets.

Les effets négatifs du zoning, qui caractérise aujourd'hui l'aménagement, du secteur de Bordeaux-Lac, sur les temps et les modes de déplacements vont ainsi être atténués et permettre un rééquilibrage des parts de déplacements au profit notamment des transports collectifs et des vélos. » [D3]

« La composition urbaine du quartier, la mixité des logements, des commerces et services de proximité à l'échelle du quartier et de chaque îlot et la présence de nombreux équipements de proximité réduit les distances de déplacements favorisant l'usage de la marche à pied et des deux roues. La Berge du Lac met en pratique la « Ville des courtes distances » à l'instar de nos voisins hollandais et allemands. Chaque habitant bénéficie ainsi d'une école à 400 mètres de son domicile. » [D3]

« De plus, la mixité sociale, fonctionnelle et d'usage qui est un des piliers fondamentaux de la conception de ce quartier, et la présence d'un bassin d'emploi important le jouxtant (la zone commerciale et tertiaire de Bordeaux-Lac) vont générer une animation constante du quartier et favoriser, notamment aux heures des repas et de fin de journée, les déplacements de courte distance à des fins de restauration, achats, loisirs qui s'effectueront préférentiellement à pied, en vélo ou en tramway.

La présence de commerces de proximité incite à faire au quotidien ses courses à pied ou en vélo, la morphologie et l'offre du pôle commercial doivent modifier les pratiques d'achats et de déplacements.

La fréquentation tout automobile qui est le credo des centres commerciaux s'adapte ainsi progressivement à la proximité de nombreux habitants et à l'arrivée du tramway qui entrainera ainsi une plus forte fréquentation piétonne des commerces, à l'image des commerces du centre-ville. » [D3]

« Près de deux cents emplacements de stationnement pour les vélos sont répartis dans l'ensemble du quartier, de manière privilégiée à proximité des équipements publics (écoles pour les parents accompagnateurs, Maison polyvalente, équipement culturel, espace multisports...) et des espaces publics (place canal). » [D3]

### **1.1.9.2. Maison polyvalente**

« (23) structure des services de proximité et d'aide à la population (espace jeunes, espace seniors, maison de quartier, ludothèque, centre d'animation sociale,...) » [D2]

« Les écoles bien sûr joueront un rôle majeur dans la rencontre entre les habitants, mais aussi la Maison polyvalente, lieu de rencontre, d'échanges et d'animation ludique, sportive et culturelle, assurera aussi un rôle fondamental en faisant se rencontrer les générations et des gens de culture et d'origines diverses qui se réuniront

autour d'activités et de projets communs. L'équipement culturel jouera aussi un rôle stratégique. Même si sa programmation n'est pas encore définitivement arrêtée, il sera un lieu de création, de production et de convergences de pratiques culturelles, artistiques en liaison avec le développement durable. Il sera aussi très ouvert sur le quartier, accueillant en son sein des expositions, des animations, et s'exposant aussi dans l'espace public, le jardin pour aller à la rencontre des habitants, des usagers, et introduire l'art dans la vie quotidienne. » [D3]

« Un des objectifs, c'est d'orienter spontanément les habitants vers d'autres modes de déplacements que la voiture. On n'est pas dans une logique de contraindre la place de la voiture, on a des liaisons domicile travail assez fortes. On ne peut pas nier que la voiture est là et que les gens vont se déplacer avec leur voiture. Dire on coupe les routes ce serait irresponsable. L'écoquartier c'est aussi s'adapter à l'environnement autour, avec ses qualités, mais aussi ses contraintes et ses défauts. Donc on a des infrastructures qui vont permettre des déplacements dans le quartier et après on a des rues beaucoup plus tranquilles, de dessertes riveraines, à sens unique, avec des rues traitées en zone de rencontre où la voiture n'est plus du tout prioritaire sur les piétons et les vélos et via un certain nombre d'aménagements, l'objectif c'est de faciliter l'usage du vélo et de la marche à pied, faciliter l'usage du transport en commun. Donc la politique de déplacement, elle fonctionne moins autant par une contrainte que par un avantage en face donc j'accepte les contraintes et je vois les avantages. Mais il faut que ce soit spontané, donc les gens se disent : en arrivant dans le quartier, je vais pouvoir vivre sans mes deux voitures. Pourquoi ? Parce que l'aménagement de ce quartier a été conçu de telle sorte que l'école est à 400m de chez moi, les stations de tramway à 300m, j'ai des équipements publics, je peux pratiquer de la culture, je peux faire du sport, je peux pratiquer des loisirs, des lieux de promenades, des lieux de respiration, des lieux d'éducation, des lieux d'animation sociale et culturelle, j'ai des commerces, j'ai de l'emploi aussi donc on va avoir des gens qui vont chercher à se rapprocher de leur lieu de travail. Comme j'ai tout ça, je peux me passer de deux voitures, et comme l'aménageur a imaginé et conçu que toutes les rues sont accessibles aux vélos, on a des pistes cyclables, des bandes cyclables, des double sens cyclables, le parc est traversé par un grand mail piéton vélo, le jardin a des chemins accessibles au vélo ; donc on peut se déplacer en vélo en toute sécurité et aller à tous les points du quartier à vélo ou à pied. Le vélo facilite la tâche, à pied, tout est à portée de main et il y a trois stations de tramway pour desservir le quartier. Donc là je me demande : est-ce que j'ai vraiment besoin de deux voitures ? » [E3]

« Donc là on est toujours dans l'objectif où il faut préparer l'arrivée des habitants et leur donner les moyens de créer du lien social dès le début. 2000 personnes qui vont arrivés en l'espace d'un an, ils ne se connaissent pas. Il faut qu'on leur prépare des lieux de rencontre, comme la maison polyvalente, qui un équipement de proximité multi-activité, qui s'adressent aux jeunes et aux personnes âgées. On a un espace jeune et un espace sénior. On a une salle d'animation sociale et culturelle. On a des bureaux d'animation social ; On a un espace d'accueil sur les démarches administratives. Donc c'est un espace de rencontre entre tous les habitants du quartier, de différents âges et de différents milieux. Des gens vont venir, jeunes ou personnes âgées, dans ce lieu là pratiquer la même activité. C'est bien. Les gens vont arriver dans le quartier. Spontanément, ils auront envie d'aller dans la maison polyvalente. C'est là qu'ils vont rencontrer d'autres habitants, des habitants qui leur ressemblent pas forcément. C'est comme ça qu'on va faire se côtoyer les différentes générations, les gens de différents milieux sociaux. Ça c'est un outil par l'équipement public. » [E3]

### **1.1.9.3. Groupes scolaires**

« Les écoles bien sûr joueront un rôle majeur dans la rencontre entre les habitants, mais aussi la Maison polyvalente, lieu de rencontre, d'échanges et d'animation ludique, sportive et culturelle, assurera aussi un rôle fondamental en faisant se rencontrer les générations et des gens de culture et d'origines diverses qui se réuniront autour d'activités et de projets communs. L'équipement culturel jouera aussi un rôle stratégique. Même si sa programmation n'est pas encore définitivement arrêtée, il sera un lieu de création, de production et de convergences de pratiques culturelles, artistiques en liaison avec le développement durable. Il sera aussi très ouvert sur le quartier, accueillant en son

sein des expositions, des animations, et s'exposant aussi dans l'espace public, le jardin pour aller à la rencontre des habitants, des usagers, et introduire l'art dans la vie quotidienne. » [D3]

« La notion d'éco quartier s'appuie aussi sur une gestion intelligente et économe des déplacements qui vise à réduire les distances de déplacements (chaque habitant bénéficiera d'une école à 400 m de son domicile), grâce à la mixité des logements, des commerces et services de quartier à l'échelle de chaque îlot et la présence de nombreux équipements de proximité, et à privilégier les déplacements de courte distance et à faible consommation énergétique. La « Ville des courtes distances ». » [D3]

« Après je sais pas, je sais que j'en ai entendu parler mais je sais pas si c'est assez abouti aujourd'hui parce que le premier groupe scolaire devrait entrer en service en 2013, je ne sais pas si c'est déjà pensé au niveau de la ville de Bordeaux, mais je sais qu'à un moment donné j'en entendu dire qu'effectivement ils voulaient faire quelque chose d'assez expérimental avec une forte éducation des enfants parce que ce seront des enfants dont la totalité viendront des futurs habitants de la ZAC, ce sera vraiment des enfants du quartier qui vont venir dans ces écoles là. Et donc j'ai entendu effectivement que la ville souhaitait mettre en place des mesures particulières de pédagogie liée effectivement à l'utilisation des logements, à la VMC et aux économies d'eau, à la collecte des déchets ménagers parce que le quartier a été labélisé surtout sur les questions d'économie d'eau et d'énergie. » [E2]

#### **1.1.9.4. Gymnase**

« (23) un gymnase associé à une salle multisports (musculature, fitness) et à une surface artificielle d'escalade (3) La présence du gymnase permettra en outre l'aménagement d'un espace dédié à l'escalade. Ainsi, l'installation d'un mur de grimpe et la création de môles d'escalade destinés aux moins confirmés inviteront chacun à la découverte et à l'apprentissage de ce loisir. » [D2]

#### **1.1.9.5. Maison de la Danse**

« Les écoles bien sûr joueront un rôle majeur dans la rencontre entre les habitants, mais aussi la Maison polyvalente, lieu de rencontre, d'échanges et d'animation ludique, sportive et culturelle, assurera aussi un rôle fondamental en faisant se rencontrer les générations et des gens de culture et d'origines diverses qui se réuniront autour d'activités et de projets communs. L'équipement culturel jouera aussi un rôle stratégique. Même si sa programmation n'est pas encore définitivement arrêtée, il sera un lieu de création, de production et de convergences de pratiques culturelles, artistiques en liaison avec le développement durable. Il sera aussi très ouvert sur le quartier, accueillant en son sein des expositions, des animations, et s'exposant aussi dans l'espace public, le jardin pour aller à la rencontre des habitants, des usagers, et introduire l'art dans la vie quotidienne. » [D3]

« (23) un équipement culturel s'appuyant sur une démarche conjuguant les approches culturelles, artistiques et de développement durable, comportant un bâtiment consacré à la création multiculturelle sous la forme d'un lieu de travail artistique et culturel aux vocations multiples, des espaces d'accueil, d'animation et de créations culturelles (ateliers d'artistes, expositions) sous la forme de structures légères parfaitement intégrées dans le site et dans la conception et l'environnement du jardin promenade et du canal Sud, un parcours culturel et artistique qui pourra se prolonger aussi bien au cœur du quartier de la Berge du Lac que vers les Bassins à flots en se déclinant sous la forme d'œuvres d'art, de sculptures pérennes ou éphémères, d'évènements virtuels, qui seront autant de lieux d'animation à l'attention des habitants du quartier et du grand public que d'appui à la promotion et à la connaissance de la culture et de l'art. » [D2]

« Ensuite, par rapport aux équipements publics, on a aussi un équipement culturel, qui est ici. Donc c'est une Maison de la Danse. Donc c'est un lieu d'hébergement de compagnies de danse contemporaine, qui n'existe pas

à Bordeaux et qui appartient à la ville. Tous les équipements publics que nous construisons seront remis à la ville. L'objectif, c'est pas de faire une salle de spectacle mais un lieu de travail. C'est un lieu qui est ouvert au public dans le sens où il y aura des cours de danse pour les gens et leurs enfants, donc les habitants vont venir dans cet équipement public pratiquer leur activité de danse. Ils vont aussi venir assister aux répétitions des compagnies de danse. Et ce qu'on demande aussi, c'est que les compagnies de danse exportent leurs activités dans le quartier. Donc à un certain moment qu'il y ait des spectacles, éphémères, pour que ce qui se passe ici s'exporte dans le quartier ; dans le jardin par exemple, des représentations de danse. Donc un équipement public qui vienne dans l'espace public. Un lieu ouvert dans le sens où on y pénètre pour faire une activité et on demande à l'activité de cet équipement de sortir dans l'espace public. Quand vous allez à Nantes, vous regardez tout ce qui tourne avec Royal Deluxe, le Grand Géant, l'Art s'exporte dans la rue. Quel que soit les activités culturelles qu'il y aura, elles doivent s'exporter dans le quartier, pour occuper l'espace public. Et surtout, c'est un moyen d'attirer les gens de l'extérieur. La vie de quartier ne se fera pas en autarcie. Elle se fait avec l'apport de l'extérieur. Donc ça passe dans l'aménagement par un certain nombre d'espace public et d'équipement qui soient attractifs et qui incitent des gens d'autres quartiers voire d'autres communes à venir. Et c'est ça qui va favoriser ainsi la mixité.

Alors l'école, elle est ouverte seulement dans le quartier, c'est une ZAC, l'école elle est à destination des enfants du quartier, mais le collège, l'espace multi-sport ou l'équipement culturel, ils ont une dimension communale afin d'éviter donc l'autarcie. Une maison de la danse, il n'y en a pas d'autres à Bordeaux. C'est-à-dire qu'il y a des gens de Bordeaux qui voudront venir voir comment fonctionne une compagnie de danse donc ils viendront ici. Donc on imagine bien une journée art de la rue, et puis des manifestations de découverte de la danse. Donc là on est toujours dans l'objectif où il faut préparer l'arrivée des habitants et leur donner les moyens de créer du lien social dès le début. 2000 personnes qui vont arrivés en l'espace d'un an, ils ne se connaissent pas. » [E3]

## 1.2. Récits des acteurs sur les outils pédagogiques adressés aux habitants

« (29-30) Bouygues Immobilier participe en tant qu'aménageur à des réunions d'information à l'adresse des riverains du site afin de les sensibiliser aux enjeux du projet, notamment dans le domaine de l'environnement et du développement durable, et de les écouter quant à leur appréhension face à l'intégration d'un nouveau quartier dans leur environnement et à la gestion des chantiers de construction. » [D1]

« Aujourd'hui, la connaissance et l'acceptation du projet par les habitants des Aubiers passent plus particulièrement par des échanges avec les élus du quartier (Nathalie Delattre, maire adjoint du quartier Bordeaux Nord), avec les représentants des associations et des acteurs sociaux locaux (centre d'animation Le Lac, Mission emploi...).

La démarche d'insertion sociale favorisera aussi fortement la diffusion de l'information sur le nouveau quartier au sein des Aubiers et son acceptation par les habitants. Des actions pédagogiques particulières seront par ailleurs menées avec les écoles des Aubiers afin de sensibiliser les enfants aux travaux et à la démarche environnementale. » [D3]

« (30) Bouygues Immobilier réalisera aussi un livret d'accueil à l'attention des futurs habitants et les gestionnaires qui sensibiliser aux thèmes suivants :

- Informations sur les dispositions constructives et particularités environnementales propres à la ZAC de la Berge du Lac
- Informations sur les bonnes pratiques comportementales des occupants et des gestionnaires par rapport aux dispositions constructives et aux particularités propres des opérations.
- Informations sur les bonnes pratiques comportementales des occupants concernant les éléments des opérations non liés au bâti (éclairage, utilisation des appareils électriques et électroménagers, chauffage, espaces verts, usage de l'eau, élimination des déchets, bruit,...) » [D1]

« Un livret d'accueil à l'attention des futurs habitants et des gestionnaires sera réalisé pour les sensibiliser sur les dispositions constructives et particularités environnementales propres au quartier de la Berge du Lac, sur les bonnes pratiques comportementales (éclairage, utilisation des appareils électriques et électroménagers, chauffage, espaces verts, usage de l'eau, élimination des déchets, bruit...). Bouygues Immobilier travaille en collaboration étroite avec la Maison de l'emploi et un organisme de formation afin d'anticiper les besoins de formation et d'offrir les formations adaptées aux demandes des entreprises (maçonnerie, pavage, énergie solaire, espaces verts, conducteurs d'engins...) pour favoriser l'accès des habitants au travail généré par les chantiers de la Berge du Lac. » [D3]

« Je pense qu'en plus des guides on fera des réunions d'information des habitants. Le logement est plus complexe donc il faut donner des guides d'utilisation du logement, ce sont des logements qui consomment moins, des ventilations plus complexes, sur les logements basse consommation on a des ventilations double flux, on a du recueil d'eau pluvial, etc donc on a des systèmes plus complexes donc il faut que les gens comprennent et après il faut que les gens aient le bon usage. Un logement bien isolé, ça aura des conséquences sur la facture que si les gens chauffent à 19/20°C. Si les gens chauffent à 23/34°C, forcément ils vont consommer. Après ils consommeront forcément moins que dans leur logement des années 60/70 parce qu'il y a moins de déperdition. Mais il faut leur expliquer. Il y a plein de choses aujourd'hui, qu'il faut expliquer aux gens, ne serait-ce que comment fonctionne une minuterie, après au niveau des mitigeurs, comment ça fonctionne, pas besoin de laisser l'eau couler quand on fait la vaisselle, enfin, on fera des guides et on leur expliquera tout ça. » [E1]

« Usage > Un livret d'accueil remis aux habitants sensibilise aux questions environnementales et explique les bonnes pratiques en matière de tri sélectif, de valorisation et de traitement des déchets. » [D3]

« Oui, l'aménageur avait dit effectivement qu'il préparerait des guides qu'il donnerait en même temps que les pré-commercialisations. Il les donnerait également au bailleur pour que les bailleurs puissent faire tout le travail lié aux futurs locataires. » [E2]

« La journée d'accueil des nouveaux habitants est l'occasion de visiter la ferme pédagogique et de constater les bienfaits des méthodes de valorisation des déchets ménagers. » [D3]

« Je pense qu'en plus des guides on fera des réunions d'information des habitants. Le logement est plus complexe donc il faut donner des guides d'utilisation du logement, ce sont des logements qui consomment moins, des ventilations plus complexes, sur les logements basse consommation on a des ventilations double flux, on a du recueil d'eau pluvial, etc donc on a des systèmes plus complexes donc il faut que les gens comprennent et après il faut que les gens aient le bon usage. Un logement bien isolé, ça aura des conséquences sur la facture que si les gens chauffent à 19/20°C. Si les gens chauffent à 23/34°C, forcément ils vont consommer. Après ils consommeront forcément moins que dans leur logement des années 60/70 parce qu'il y a moins de déperdition. Mais il faut leur expliquer. Il y a plein de choses aujourd'hui, qu'il faut expliquer aux gens, ne serait-ce que comment fonctionne une minuterie, après au niveau des mitigeurs, comment ça fonctionne, pas besoin de laisser l'eau couler quand on fait la vaisselle, enfin, on fera des guides et on leur expliquera tout ça. » [E3]

« Alors la première chose sur le plan pédagogique, ce sont les jardins partagés qui seraient situés au sud de la ZAC pas très loin du quartier des Aubiers, de manière à ce qu'on puisse quand même essayer de faire une jonction là-dessus aussi. Pour les nouveaux habitants du quartier, ce sera quelque chose qui leur sera présenté à leur arrivée dans le quartier. » [E1]

« La journée d'accueil des nouveaux habitants est l'occasion de visiter la ferme pédagogique et de constater les bienfaits des méthodes de valorisation des déchets ménagers. » [D3]

« Oui, aujourd'hui, il y a un pavillon de vente qui est totalement en bois et qui accueille la maquette de la ZAC, la totalité de la maquette de la ZAC, donc qui fait une pièce entière et la maquette de chaque permis, de chaque îlot, et à cet endroit là on a tous les outils de communication de pré-commercialisation habituels et à cet endroit là il est prévu également qu'ils fassent à un moment donné quand on sera un peu plus rentré dans la phase réalisation qu'ils fassent effectivement une communication tout au long du projet liée on va dire à la vie d'un écoquartier. » [E2]

« Par ailleurs, l'ensemble des habitants de Bordeaux a accès aux services de la Maison du Vélo qui propose des prêts gratuits de vélos, des informations sur le réseau et les bonnes pratiques cyclistes en ville ainsi que le marquage contre le vol. Cette Maison dispose d'un atelier de mécanique et d'une station de lavage. Une nouvelle implantation sur le site de la Berge du Lac est en cours de discussion avec la Ville de Bordeaux, en fonction de la complémentarité avec les autres équipements prévus.

En outre, l'implantation d'un magasin de location de vélos, de type « Vélo Station » est aussi envisagée, offrant un parc de location de vélos urbains et des services de location adaptés (de quelques heures à plusieurs jours) et des prestations d'assurance, entretien, nettoyage. » [D3]

« Ce qui se passe en général dans les aménagements que la communauté urbaine envisage, elle s'associe très étroitement avec les villes pour essayer de mettre en place tout un accompagnement social, éducatif, pédagogique derrière. (...) Il y a également une maison polyvalente qui recueille, qui regroupe des associations, peut-être une annexe de la mairie de quartier, donc on va dire des lieux, publics, qui sont censés être le support de cette pédagogie mais surtout essentiellement l'aménageur qui va faire ce travail là. » [E2]

« Ce qui se passe en général dans les aménagements que la communauté urbaine envisage, elle s'associe très étroitement avec les villes pour essayer de mettre en place tout un accompagnement social, éducatif, pédagogique derrière. Ce que l'on fait, c'est qu'il y a quand même deux groupes scolaires prévus dans la cadre de l'aménagement, dont le premier qui devrait sortir en même temps que les 500 premiers logements. » [E2]



« Alors la première chose sur le plan pédagogique, ce sont les jardins partagés qui seraient situés au sud de la ZAC pas très loin du quartier des Aubiers, de manière à ce qu'on puisse quand même essayer de faire une jonction là-dessus aussi. Pour les nouveaux habitants du quartier, ce sera quelque chose qui leur sera présenté à leur arrivée dans le quartier. Ce qui avait été évoqué aussi, c'est qu'on se serve de la venelle verte, qui aura un statut de propriété privée et pas public puisque ça doit être géré par une association, c'est qu'on mette en place un système de compostage dans la venelle verte et dans certains espaces du jardin-promenade. Donc on voulait croiser les deux espaces pour faire connaître les jardins et se servir des déchets verts pour alimenter les jardins partagés, sachant que le terrain, c'est du sable donc il faut quand même le fertiliser. » [E1]

« L'organisation du tri sélectif et de la collecte des déchets vise à organiser, limiter et trier les déchets, autant durant les phases de construction du projet que lorsque le quartier sera habité. La valorisation des déchets est recherchée, notamment par la mise en œuvre dans les îlots des points de collecte sélective et de compost collectif en partenariat avec les associations locales (notamment la ferme pédagogique). » [D3]

« Les déchets verts (coupes, copeaux, feuilles putrescibles...) de la venelle verte et du jardin promenade sont collectés dans des points de compost répartis le long de la venelle et dans le jardin. Le compost est réutilisé pour l'amendement du jardin et de la venelle. Un partenariat a été initié avec le centre d'animation du quartier du Lac et avec la Ferme pédagogique, située en lisière du quartier, afin de valoriser les déchets produits et de mener conjointement des actions pédagogiques vis-à-vis des futurs habitants et des enfants des écoles du quartier. » [D3]

## 2. Le projet d'aménagement Bottière-Chénaie

### 2.1. Récits des acteurs sur l'usage des espaces publics emblématiques

#### 2.1.1. Grille de lecture

Documents		Entretiens	
D1	<i>Dossier de candidature au concours écoquartier</i> (aménageur NA, 2009)	E1	<i>Directeur</i> , Direction Générale Développement Urbain, Ville de Nantes, visite de site enregistrée
D2	<i>Un exemple de quartier durable : Bottière-Chénaie</i> (ville de Nantes, 2008)	E2	<i>Directeur</i> , Direction Générale Développement Urbain, Ville de Nantes, entretien enregistré
D3	<i>Journal du projet</i> (aménageur NA, n°1 à n°7)	E3	<i>Architecte-urbaniste</i> , JPPD, entretien enregistré
D4	<i>Projet d'association urbaine</i> (ville de Nantes et MOE, 2004)	E4	<i>Paysagiste</i> , agence Bruel-Delmar, entretien enregistré
D5	<i>Dossier de réalisation</i> (aménageur NA, 2005)	E5	<i>Chargé de communication</i> , Nantes Aménagement, aménageur, entretien enregistrée

#### Autres abréviations utilisées :

« E » = enquêteur

« M. » ou « Mme » = la personne interrogée

## 2.1.2. Parc des Goharts

### 2.1.2.1. Généralités

« Bordé d'espaces de détente et de jeux pour enfants, enjambé par des passerelles bois métal, le ru cheminera en parallèle du futur mail sur son ancien cours, reconstitué à partir d'indices basés sur une photo aérienne datant de 1952 et la présence d'une végétation typique des milieux humides. » [D1]

« C'est aussi le parc, finalement l'espace public et surtout le parc ce ne sont pas des espaces en creux ce sont des espaces de rencontre, c'est-à-dire que les gens ils n'ont pas de jardins, donc en fait leur jardin c'est le parc, c'est-à-dire que c'est un endroit où ils vont pouvoir aller à pied au droit de chez eux. Je veux dire dans un écoquartier, on doit pouvoir aller au boulot en transports en commun, chercher son pain et aller à l'école à vélo ou à pied et surtout accéder à la nature, dont on sait l'importance pour les gens de la ville aujourd'hui, je dirais à pied, quoi, ou au pied de son immeuble. Donc ça c'est très important d'avoir ce parc ou des espaces de proximité plus particuliers, vous avez des squares pour la petite enfance, un jardin public sur l'îlot 13 qui soient destinés justement comme lieu d'échange. Dans un écoquartier le principal lieu d'échange ce sont les parcs. La rue, c'est devenu un peu un égout en voiture, au moins en banlieue, qui est privatisée par la voiture ; parce que quand on est dans une voiture, on est dans une bulle, privée, et finalement c'est pas tellement un lieu d'échange la rue en banlieue, les lieux d'échanges, c'est beaucoup les lieux associatifs. Les gens se retrouvent beaucoup dans les associations pour échanger et beaucoup les parcs quand on promène son chien, quand on emmène ses enfants à l'école, ce sont des vecteurs d'échanges, comme les jardins familiaux. Donc on a situé le parc au milieu, à un endroit qui sera un passage obligé pour les enfants à aller à l'école, pour les habitants à chercher son pain, etc. donc des endroits où on peut échanger. Il y a aussi bien sûr des endroits pour pouvoir se déplacer à pied et en vélo, ça va sans dire. C'est une question comportementale de toute façon, on ne donne pas de solutions techniques aux questions environnementales, c'est plus agir sur le comportement qui est important. » [E2]

« Il y a un autre point dans les échanges, parce qu'il y a Bottière-Chénaie, mais il y a aussi ce qu'il y a autour ; Ce qui est important aussi, c'est que ce quartier devienne un centre urbain pour le grand quartier, qui fait 32000 habitants en gros. Et en particulier avec Bottière, qui est de l'habitat social. C'était une question assez compliquée : comment faire venir des gens de Bottière à Bottière-Chénaie et les gens de Bottière-Chénaie à Bottière pour qu'il y ait pas un ghetto de bobo. Donc la médiathèque justement elle est dédiée à l'ensemble des habitants entre la Loire et l'Erdre, le parc il est dédié aussi aux gens de Bottière. » [E2]

« Ce qu'on a voulu faire aussi, dans ce parc rustique, c'est que justement les habitants puissent s'approprier les lieux, parce que finalement moi je vois quand on construit des espaces publics, il y a toujours un détournement des usages. Et il faut jamais sur-affecter les espaces publics, jamais, il faut les laisser relativement ouverts, assez peu équipés. On peut y jouer au foot, au cerf volant, on peut s'y reposer, on peut s'y détendre, on peut méditer. On verra, si il y a vraiment des besoins spécifiques d'un groupe d'utilisateur, on pourra équiper de façon complémentaire ce parc à la demande, mais pour l'instant on laisse ça relativement ouvert, c'est ça l'idée. » [E2]

« Alors la balade au bord de l'eau, ça en fait partie, le jeu, la contemplation, le repos, le calme aussi, la nature ; ça peut être le repas du midi, pour les actifs du quartier. Il y a aussi ceux là à voir comme usagers, ils habitent le secteur la moitié du temps faut pas oublier. » [E2]

« Ce parc bordant le ruisseau des Gohards constitue une respiration importante pour le grand quartier, mais aussi un espace de convivialité, de promenade et de jeux. » [D1]

« On va fabriquer une certaine structure d'espace public qui va être donnée pas simplement aux gens qui vont habiter là mais bien évidemment aux gens qui habitent là, d'où la création de ce parc linéaire avec un ruisseau et ainsi de suite. » [E3]

« C'est vrai, je pense que le fait de garder une certaine forme de nature, qui est fait un faux paysage naturel parce que mon copain Delmar il dessine vachement tout, absolument tout, mais il essaie d'avoir des éléments qui conservent cet aspect extrêmement naturel, c'est-à-dire à un moment donné c'est ce qui permet une certaine appropriation, pas appropriation dans le sens où les gens vont cueillir des pâquerettes dans les parcs, mais une espèce de forme d'une plus grande liberté, une plus grande tolérance du paysage dessiné, on n'est pas dans une

forme dessinée comme le parc de Bercy, le parc Citroën, super dessinée, mais d'un usage plus quotidien du paysage et de la Nature. Ça, c'est assez scandinave, quand vous regardez les espaces paysagers à l'intérieur de Copenhague, qui viennent border le centre historique de Copenhague, vous regardez que les végétations qui sont là, c'est celles qui viennent du fin fond du paysage, de l'arrière pays, et ils ne cherchent pas à les discipliner, quoi. Ça je pense qu'il y a ce rapport un peu direct effectivement qui est recherché dans ce paysage là, et qui est finalement pas un paysage trop cultivé, d'une certaine manière, et de lui garder... bon c'est l'idée du jardin en mouvement de Gilles Clément<sup>1</sup> qu'il faut plutôt accompagner les cycles de renouvellement du paysage plutôt que d'essayer de les modifier et de les resserrer autour d'un dessin précis. » [E3]

« (...) Et il y a aussi une dimension d'apprentissage et de pédagogie chez les usagers, qui est doublement intéressante, à la fois liée à l'histoire du site, à sa constitution, comme les jardins familiaux, sur cette pratique culturelle là. » [E3]

« En fait, le parc, il sert aussi à la rencontre et aux échanges entre les gens. C'est pour nous un lieu de sociabilité important qui donne une épaisseur à la vie urbaine. Dans la rue, vous discutez dans le bruit, le tumulte, vous devez faire attention à tout un tas de choses en même temps. Ici, on peut discuter tranquillement sans avoir une bagnole qui vous coupe la conversation toutes les dix secondes et sans avoir peur de se faire écraser tous les deux mètres. » [E3]

« Il y a 5ha, donc le but c'était de garder une trame verte. Il a été conçu de manière à traverser le quartier et de favoriser les déplacements piétons. Ça permet de traverser le quartier sans passer par la route. On peut faire du vélo. » [E5]

« Et puis il y a la relation au quartier, avec le problème du désenclavement Nord-Sud, d'où le tracé de ce mail là, qui est à la fois le support d'urbanisation du nouveau quartier et puis le support de la liaison entre le Nord et le Sud, c'est-à-dire Pin-sec et puis les quartiers qui sont ici au sud. Donc ça, ça donne à peu près le maillage avec une reconversion du coup de la route de sainte Luçe qui a été à peu près faite. Voilà, une densification qui se fait avec plusieurs pôles. Nous, on a proposé avec un grand parc qui longe ce mail, donc ce grand parc en disant au final, peut-être la question, c'est de rouvrir le ruisseau, tout du moins sur une partie, qui permet d'articuler le traitement du mail avec la nouvelle liaison ici et puis d'établir un meilleur rapport entre les quartiers existants et puis les quartiers à venir, ce qui permet de faire une sorte d'équipement public, qui réunit en fait des gens qui aujourd'hui ne le sont pas. » [E4]

« Le parc est très linéaire donc le grand équipement du parc c'est le ruisseau, et c'est le grand équipement de promenade, de jeu. Donc c'est un parc où il n'y a pas de jeux. On va rajouter 3 spirous ici pour ces gens là et puis là on va trouver 3 tables de ping-pong mais globalement ça suffit. » [E4]

« C'est un autre rapport à la nature pour les usagers qui est rendu possible par le parc, c'est-à-dire que autrefois, c'était plutôt l'idée qu'on se faisait de la nature qu'on représentait hors aujourd'hui avec les relevés qui se font de l'écologie, qui est apparue au XXe siècle et pas tellement au XIXe siècle où on était plutôt dans la nomenclature et pas tellement dans la relation entre les choses, du coup on est plus du tout dans les mêmes problématiques. On est dans des problématiques effectivement où on peut accepter des gestions différentes, accepter d'autres rapports à la Nature donc aussi en ville. Donc la conception des parcs s'en trouve forcément très différente. Et ça c'est très récent, c'est depuis 15 ans, quoi. » [E4]

« Ce qui serait bien dans le parc, c'est qu'il y ait un minimum de plaisir. A la fois être chez soi mais aussi avec les autres, ce serait pas mal. Donc voilà, il faut arriver à composer avec tout ça. » [E4]

« Les gradins, c'est aussi pour mettre en valeur le paysage. On a trop longtemps dénigré le paysage, donc nous on permet aux gens de le retrouver et d'en profiter. Là, vous pouvez vous asseoir, la vue est jolie, les couleurs seront superbes au printemps. » [E4]

« Alors, nous on a un truc, c'est que on pense que il n'y a pas de raisons que les plaisirs qu'on a au jardin on les retrouve pas dans l'espace public, on pense qu'on est arrivé à un stade où la question des parcs et des jardins est arrivé à peu près au niveau 0, c'est-à-dire qu'on détruit les sols, on dégage les strates intermédiaires parce qu'on a peur des agressions etc, et du coup on a interdit par exemple tous les fruitiers en disant c'est dégradé, etc.

---

<sup>1</sup> Voir l'Homme symbiotique.

Nous, on a une position inverse qui est de dire, au final, il y a quand même des choses qui sont assez agréables, et ça c'est aussi lié à la question de la mémoire collective qui est la question des vergers et toutes ces choses qui ont disparu de l'espace public. Et je pense que de pouvoir aller pêcher ou trifouiller les grenouilles tout en habitant dans des bâtiments qui sont des collectifs, je pense que c'est un vrai truc, quoi. » [E5]

### **2.1.2.2. Ruisseau des Goharts, berges sauvages**

« Le ruisseau, pour nous, c'est aussi un truc ludique pour les gosses. Ils vont jouer dans l'eau, ils peuvent s'amuser à faire des barrages, et comme on a prévu que les petits batraciens reviennent sur le site, ben, c'est aussi une nouvelle manière de jouer pour les mômes. Ils sont plus à se farcir uniquement des spirous mais ils peuvent s'amuser avec une épuisette, attraper des têtards ou des grenouilles. Donc ça c'est vraiment le côté ludique. » [E1]

« L'idée, c'est que les gens du quartier, voilà le dimanche quand il fait beau et l'été aussi, ils puissent s'installer avec les gosses au bord du ruisseau et pique-niquer tranquillement » [E1]

« Les berges du ruisseau seront plantées d'une végétation d'hélophytes et de plantes des berges susceptibles d'accueillir une petite faune (grenouille, poules d'eau, oiseaux). » [D1]

« En fait, on voit ce parc son intérêt c'est la biodiversité. La rusticité de l'aménagement, c'est ça aussi, y a zéro produits phyto, donc on va avoir des milieux humides autour des ruisseaux, un milieu de prairie sèche, un autre milieu avec le mur de pierre sèche, donc ça c'est encore un milieu qui assure la biodiversité, c'est aussi ça, c'est un support. » [E2]

« Après le ruisseau, ça permet vraiment de faire une ballade au bord de l'eau, de se reposer, l'eau, ça détend, ça déstresse. Ça fait aussi des jeux de miroir, c'est la contemplation du paysage. » [E5]

« Tout ça s'articule par rapport au fait qu'on a dit à un moment il y a un ruisseau qu'on va remettre à jour, donc ça dans la mémoire collective je pense que c'est quand même quelque chose de très important, particulièrement à Nantes, puisqu'il y a eu deux faits majeurs dans cette ville : 1. On a bouché la Loire, d'où la question de l'île de Nantes et de la centralité de la Ville et de la Métropole sur le centre de la Loire parce que la Loire coulait au pied de la cathédrale et du château. Donc ça il y a eu un traumatisme et le deuxième traumatisme, ça a été le cours des 50 otages où on a busé l'Erdre, qui est le deuxième grand axe de développement historique de la vallée après la Loire de la ville de Nantes. Ça a traumatisé les gens de Nantes, qui est une ville insulaire, portuaire dans les terres, et tout d'un coup, du jour au lendemain voit ses chantiers désaffectés, les questions d'ensablement de la Loire, la disparition de la Loire en ville, c'est toute l'histoire d'une ville qui s'arrête. Donc ça forcément c'est absolument dramatique et les gens on voit bien aujourd'hui et je pense que la position du maire de Nantes est forcément celle-là, on voit bien qu'il y a une vraie chose qui peut pas se cicatriser, c'est comme les gens qui ont été rasés pendant les bombardements, donc on est passé d'un niveau des 30 glorieuses où au fond les infrastructures étaient reines. On est aujourd'hui à un niveau où on est plutôt dans un système plutôt dématérialisé avec l'informatique et en même temps il y a un besoin, enfin nous c'est ce qu'on pense, et on est plutôt suivi par les politiques et les habitants, il y a un besoin d'un coup de compenser dans un lieu, c'est-à-dire que les gens qui vivent à Nantes, quand on regarde toutes les études sur les villes les plus agréables, les gens veulent tous vivre à Nantes donc il y a vraiment la question du lieu et la reconnaissance des qualités du lieu qui sont primordiales donc c'est pour ça que la réouverture de ce ruisseau se fait aussi dans cette histoire là, et en tout cas à Nantes, c'est une nécessité, c'est la réouverture du ruisseau des Goharts, c'est le repositionnement du centre-ville sur l'île de Nantes, tout ça fait parti de la même problématique.

Donc dès l'instant qu'on a dit que le fait majeur, c'est de retrouver cette continuité avec la Loire, c'est-à-dire que nous on ne désespère pas un jour aller jusqu'à la Loire dans un projet qui se fera peut-être. Mais en tout cas, tout d'un coup, ça réunit les gens autour d'une sorte de patrimoine qui ici n'est pas vécu directement parce les gens qui habitaient là, ils n'habitent plus là. Il y a plus une sorte de patrimoine de la mémoire et donc d'ailleurs quand on a réouvert le ruisseau, il y a un an, les gens venaient et disaient : « c'est sale, ça va être quand qu'on va

pouvoir y aller ? » c'est-à-dire que tout d'un coup le simple geste géographique comme ça fédèrent les gens qui habitent autour. Et donc ça met en place une autre logique, c'est-à-dire que la logique des relations urbaines par rapport au lieu où l'on vit s'organise par rapport à ça. Et l'autre logique, c'est que du coup on ne se positionne plus en se disant : comment on va faire les espaces publics ou comment on va inventer une nouvelle manière de faire un parc. En fait on dit simplement que le fait de rouvrir le ruisseau, ça fabrique le parc. » [E4]

« Donc du coup, on ne peut plus faire un parc normal. Un parc normal, c'est de dire, bon ben voilà, on va faire des grandes pelouses, et donc la question ici, c'est de dire, on met en place un projet et on peut inverser la question, c'est-à-dire que plutôt que de partir des usages, c'est-à-dire un programme, nous on dit, on va plutôt partir du site et à partir du site va se construire un programme, qu'on va après réajuster avec les services, avec les habitants. Donc le fait d'avoir réouvert ce ruisseau ça réorganise automatiquement les traversées, puisqu'on a la promenade autour du ruisseau, rive droite et rive gauche, et donc c'est plus un parc qui est autonome. Dans les années 70, vous avez un plan qui est découpé au cutter et qui est autonome, mais la ville, elle est pas autonome. Et le fait c'est pas de dire, on va retrouver un état antérieur, c'est de dire il y a certains éléments qui permettent d'assurer des continuités, de retrouver un sens à tout ça, fait que du coup, le fait de remettre ça en place, ça réorganise les choses. C'est-à-dire que les gens qui étaient ici, ils étaient contre le projet ; Mais sauf que la rue courbe ici, qui est la rue de la sécherie, elle est courbe parce que c'est un ancien lit de la rivière, alors du coup si c'est l'ancien lit de la rivière, on comprend pourquoi pas elle est courbe et du coup on se dit ça c'est l'ancien lit qu'on a décalé. La question ici c'est de dire que si on organise tout ça par rapport à la rivière et si on explique le tracé des routes et pourquoi les chemins sont perpendiculaires aux coteaux, etc., ça fonctionne. » [E4]

« Donc tout ces escaliers, ces seuils, ça permet de descendre et de traverser, et après vous avez ces replats qui vont être fait comme des espèces de ripisylve petite, ce qu'on appellerait le chemin des pêcheurs, donc en fait il y a ces talus, et puis puisque le niveau du ruisseau est beaucoup plus bas qu'à l'origine, tout est fait pour qu'on puisse accéder dans le lit mineur du ruisseau en réalité. » [E4]

« Le parc est très linéaire donc le grand équipement du parc c'est le ruisseau, et c'est le grand équipement de promenade, de jeu. Donc c'est un parc où il n'y a pas de jeux. On va rajouter 3 spirous ici pour ces gens là et puis là on va trouver 3 tables de ping-pong mais globalement ça suffit. » [E4]

« Et je pense que de pouvoir aller pêcher ou trifouiller les grenouilles tout en habitant dans des bâtiments qui sont des collectifs, je pense que c'est un vrai truc, quoi. » [E4]

« Tu vois, quand t'es au bord du ruisseau, la simple vue est reposante, et le paysage est construit pour ça, c'est comme regarder un tableau impressionniste » [E4]

« Au bord du ruisseau et dans la prairie, les gens pourront venir en famille pour pique-niquer le dimanche et ça fera comme à la campagne. » [E4]

### 2.1.2.3. Bassins

« Ou encore de voir les bassins secs à ciel ouvert comme des aires de jeux pour les enfants. » [D1]

« Après le ruisseau, ça permet vraiment de faire une ballade au bord de l'eau, de se reposer, l'eau, ça détend, ça déstresse. Ça fait aussi des jeux de miroir, c'est la contemplation du paysage. » [E5]

« Alors, le truc, c'est qu'il y a un problème insoluble, c'est comme pour le maille, c'est-à-dire que là, vous voyez, il y avait des escaliers de prévu, et puis là on les a fait enlevé parce qu'on va mettre des gardes corps ici et puis on va mettre de la signalétique en disant baignade interdite, eau non potable.

Au final, le problème, c'est que le gens de l'école nous disaient « les gamins vont se noyer », les parents d'élèves nous disaient « on va tomber » donc nous on a eu la même discussion à Lille sur ce projet là où il y a des canaux donc le maître d'ouvrage a missionné un bureau d'avocats pour rechercher toutes les jurisprudences en France depuis 10 ans sur les problèmes d'eau et de bassin. » [E4]

« Mais au final, tout est fait pour descendre, nous on avait prévu des escaliers, donc du coup on a retiré les escaliers mais au final en phase chantier, aussi bien sur le canal que sur la rivière, et bien tout le monde y va. Et à

tel point que on est en retard sur les travaux mais ce qu'on a demandé à l'entreprise à la dernière réunion, c'est d'enlever les clôtures parce que ça sert à rien, de toute façon, les gens, ils les enlèvent les clôtures. » [E4]

#### 2.1.2.4. Prairies hautes, prairies fleuries

« Sur le parc, plusieurs modes de gestion des prairies permettront d'offrir des usages variés : jeux de plein air et convivialité sur des gazons tondues ou découverte d'une flore et d'une faune variées sur des pelouses naturelles hautes. » [D1]

« Donc dans un écoquartier, l'ambiance, c'est ça, c'est pas du gazon. La nature, c'est sale et il faut que les gens s'habituent à avoir des espaces comme ceux-ci, assez sauvages. C'est aussi des questions d'économie dans l'entretien, je crois que l'austérité elle profite à tout le monde. (rire). Donc voilà, avec des coquelicots, des fleurs comme ça, ça va être récurrent. » [E1]

« En fait, on voit ce parc son intérêt c'est la biodiversité. La rusticité de l'aménagement, c'est ça aussi, y a zéro produits phyto, donc on va avoir des milieux humides autour des ruisseaux, un milieu de prairie sèche, un autre milieu avec le mur de pierre sèche, donc ça c'est encore un milieu qui assure la biodiversité, c'est aussi ça, c'est un support. » [E2]

« Ici le site et l'espace public renvoie à quelque chose qui est l'histoire, qui est l'histoire de la formation du paysage. Donc là il y a une rencontre et une pirouette intellectuelle assez intéressante. Bon après, ça va être plus dur. Quand les gens vont être installés là : comment va vivre ce parc ? Comment vont vivre ces grandes plaines assez naturelles avec toutes ces possibilités d'actions ? Toutes ces choses là malgré tout, ça sensibilise les gens, ils se disent : « oui, il faut vivre de manière différente » ». [E3]

« Sur les espaces publics rustiques, c'est aussi une manière d'apprendre aux gens ce qu'est la nature, apprendre à voir le rythme des saisons, à découvrir la faune et la flore. Les gens ne savent plus ce qu'est la nature aujourd'hui. Alors, après, beaucoup de riverains nous disent : comment ça se fait que c'est laissé comme ça ? Ils pensent que c'est en travaux, alors qu'en fait ça va rester comme ça. » [E5]

« Là on verra en fonction des usages. Pour l'instant, ils ont semé du gazon. Là au final on va pas le semer, on va laisser pousser tout seul, tranquille. Et puis on verra en fonction des usages, ils tondront une partie ou pas du tout où s'il y a vraiment pas assez de place et trop de monde, ils en tondront plus, donc voilà on verra. Donc il y aura des endroits avec des buissons, des grandes herbes, tout ce qu'on a plus dans les jardins. » [E4]

« Sur le parc, plusieurs modes de gestion des prairies permettront d'offrir des usages variés : jeux de plein air et convivialité sur des gazons tondues ou découverte d'une flore et d'une faune variées sur des pelouses naturelles hautes. » [D1]

« Après il peut y avoir des espaces engazonnés pour quand même avoir des espaces de jeux mais en général ce sera plutôt rustique. » [E1]

« Les espaces rustiques, c'est aussi d'autres odeurs, l'odeur des champs, du foin, et c'est quand même plus agréable pour se reposer que d'être dans la rue avec les odeurs dégélasse des pots d'échappements. » [E1]

« La prairie, pour les enfants, c'est l'idéal, ils peuvent s'amuser simplement avec les grillons, chasser les papillons au printemps. C'est ludique, quoi. Y a pas besoin d'avoir des spirous tous les trois mètres. » [E1]

« La prairie, c'est aussi pour les enfants pouvoir s'amuser plus simplement comme à la campagne. Ne serait-ce que chasser les grillons, c'est quand même plus sympa que d'être dans un bac à sable, non ? » [E1]

« Là il y a un espace de jeux de balles. Ce sera l'espace dédié aux jeux de ballon, au foot. Y a pas de buts ou d'équipements sportifs, c'est un endroit qui sera destiné à ça. C'est juste de la pelouse mais c'est un endroit qui sera destiné aux jeux de ballons. » [E5]

« Au droit de la médiathèque, on va plutôt faire une sorte de grande prairie parce que c'était un endroit plat qui existait au temps des maraichages, assez plat de façon à ce qu'on puisse s'y installer, jouer au ballon parce qu'il n'y a pas d'endroit pour jouer au ballon pour les gamins » [E4]

« Donc il y a un rapport d'échelle. Cette masse là, entre l'école et la médiathèque, en fait, cette grande prairie, elle va rester au soleil, elle permet des usages que j'ai décrit, c'est-à-dire accueillir les gamins de l'école, les gamins du parc, de la médiathèque et du coup d'une certaine façon elle crée une sorte de première centralité autour du ruisseau. Elle réunit le ruisseau, la médiathèque et l'école. » [E4]

### **2.1.2.5. Zones naturelles**

« Après, y a les îlots de biodiversité qu'on a fermés aussi, donc là bon ben les gens vont pas aller s'amuser dans les ronciers, et puis ça c'est vraiment pour laisser se développer la faune et la flore, on fait revenir la nature en ville et on la laisse faire sa vie. » [E2]

« Il y a des gens qui s'inquiétaient parce qu'il y avait des renards avant donc où allaient aller les renards ? Et puis les renards sont revenus avec l'aménagement. Bon, après c'est des gens qui n'aiment pas les renards, et qui s'inquiètent que les renards restent. » [E5]

« Il y a des secteurs entiers qu'on va faire clôturer, je sais pas si vous avez vu il y a des sortes de ganivelles, donc ça c'est des pièges anti-SEV. Le SEV, c'est le service des espaces verts de la Ville de Nantes, donc on s'est mis d'accord avec eux en leur disant, on va mettre certains arbres en place, on va garder les arbres existants, tout ça, ça s'ensable donc ça va fabriquer le lit, ça va faire un pré-lit mineur, mais à l'arrivée, ça sera pas du tout comme on l'a fait. Et après on va faire des enclos qu'on va fermer, comme des parcelles de forestation, et là on a pas le droit d'y aller ; les endroits où il y a de la végétation, arbustive, friche, voire des arbres, et bien on met des enclos, on les ferme et on entretient pas. Et on laisse se développer spontanément la végétation. » Donc après, ces enclos là ils seront revus en fonction des usages, le SEV les réouvrira ou pas mais on va rien faire pendant 4 ou 5 ans. (...)

Donc on a clôturer tout ça pour que le sol, c'est-à-dire les horizons pédologiques soient respectés et pour que la végétation qui est mis en place soit beaucoup plus dynamique, beaucoup mieux implanté que tout ce que nous on va faire. » [E4]

« Donc ce qu'on voit bien c'est qu'en phase chantier, non seulement, il y a nos amis les animaux qui reviennent, les canards, les hérons, les renards avec les enclos contre les jardiniers de la Ville de Nantes, mais ça c'est en accord avec eux on leur a rien caché. » [E4]

« Et donc ces masses boisées là ou « enclos » qui seront boisés ou pas à terme selon la gestion du SEV, c'est important parce que si ça, vous enlevez ça, vous avez une sorte de chose linéaire sans espace entre le mail et le ruisseau. Donc du coup ça permet aussi d'avoir des espaces qui sont très alternés parce que là vous avez plutôt un espace refermé le long du ruisseau, un passage ; un deuxième espace ouvert, qui met en scène l'ancien mur ici qui va être conservé, parce que le ruisseau passait là. » [E4]

« Alors oui, du coup, effectivement, il faut faire un peu de pédagogie, parce qu'avec le SEV, ils ont dit « oui, il va falloir quand même expliquer pourquoi les enclos fermés, etc. » donc voilà, on mettra trois pancartes. Et puis eux, après ils sont très organisés à Nantes, parce qu'ils ont les associations et tout, ils expliquent tout ça très bien. » [E4]

### **2.1.2.6. Mur en pierre sèche, vergers palissés**

« Un mur en pierre sèche, c'est un biotope. Pour la biodiversité c'est intéressant. » [E1]



« Vous verrez aussi le long des venelles, j'ai demandé l'implantation de poiriers palissés pour que les gens puissent voir au fur et à mesure des saisons la taille, la fructification, et puis pour les gamins, c'est intéressant qu'ils reviennent à la nature, qu'ils comprennent comment ça marche. C'est pas le tout de faire un écoquartier mais après il y a une forme d'animation et de pédagogie permanente c'est très important. » [E4]

« En fait, on voit ce parc son intérêt c'est la biodiversité. La rusticité de l'aménagement, c'est ça aussi, y a zéro produits phyto, donc on va avoir des milieux humides autour des ruisseaux, un milieu de prairie sèche, un autre milieu avec le mur de pierre sèche, donc ça c'est encore un milieu qui assure la biodiversité, c'est aussi ça, c'est un support. » [E2]

« Alors, nous on a un truc, c'est que on pense que il n'y a pas de raisons que les plaisirs qu'on a au jardin on les retrouve pas dans l'espace public, on pense qu'on est arrivé à un stade où la question des parcs et des jardins est arrivé à peu près au niveau 0, c'est-à-dire qu'on détruit les sols, on dégage les strates intermédiaires parce qu'on a peur des agressions etc, et du coup on a interdit par exemple tous les fruitiers en disant c'est dégradé, etc.

Nous, on a une position inverse qui est de dire, au final, il y a quand même des choses qui sont assez agréables, et ça c'est aussi lié à la question de la mémoire collective qui est la question des vergers et toutes ces choses qui ont disparu de l'espace public. » [E4]

« Nous, on a pas de problèmes et on plante des arbres fruitiers partout. Et on les plante pas en plein vent mais palissés pour être sûr qu'ils ne seront pas massacrés, c'est-à-dire que c'est les trucs les plus fragiles. » [E4]

« y a des poires là qui vont arriver. Bon dès fois les gamins ils prennent les poires quand elles sont pas mûres mais ils apprennent et puis c'est pas très grave. » [E4]

« Donc du coup ça permet aussi d'avoir des espaces qui sont très alternés parce que là vous avez plutôt un espace refermé le long du ruisseau, un passage ; un deuxième espace ouvert, qui met en scène l'ancien mur ici qui va être conservé, parce que le ruisseau passait là. » [E4]

« Là, les gens vont se balader, l'espace est plutôt fermé le long du ruisseau et juste ici, ça s'ouvre visuellement sur ce vieux mur en pierres sèches qu'on a conservé. Ça fait un côté champêtre. Donc ça c'est aussi pour la contemplation. Les gens peuvent se poser, regarder et apprécier. » [E4]

### 2.1.3. Place centrale

« Le marché dans un écoquartier, c'est obligatoire, on est dans l'achat local, dans la consommation de proximité, donc c'est une évidence. » [E1]

« Un autre exemple, aussi c'est le marché. Ça c'est très important le marché. On va essayer de construire un marché sur la place pour attirer justement les gens du quartier voire au-delà... alors évidemment, on veut un créneau qui soit complémentaire des marchés existants, parce qu'il y en a un au Doulon le dimanche, un autre sur la Marne le vendredi. On verrait bien quelque chose d'assez nouveau sur Nantes, un soir entre 17 et 19h, au retour de boulot, un mercredi peut-être aussi parce qu'il y a pas mal de gens qui sont en RTT ce jour là, et puis les gens comme ça on génère un nouveau mode de vie. Et puis il y a la sortie du centre de loisirs aussi, un autre équipement qui assure la mixité dans la ZAC. Voilà un peu la philosophie des échanges. » [E2]

« ça peut être le repas du midi, pour les actifs du quartier. Il y a aussi ceux là à voir comme usagers, ils habitent le secteur la moitié du temps faut pas oublier. C'est pour ça qu'on voulait absolument une brasserie sur la place » [E2]

« Dans un écoquartier, c'est très important, la proximité, il est évident qu'il faut pouvoir faire ses courses à proximité, c'est une évidence, et le marché contribue aussi cette question là. Et en plus le marché, ça permet aussi de consommer des produits de proximité. On est dans le premier département français maintenant en termes d'agriculture biologique. » [E2]

#### 2.1.4. Jardins partagés

« La transversalité recherchée très en amont permet par exemple de considérer les jardins partagés autant comme un lieu de convivialité que comme un réservoir de biodiversité. » [D1]

« Véritables lieux d'échanges interculturels et intergénérationnels, les jardins potagers existant le long de la voie ferrée et de la rue des Collines seront préservés et réhabilités en association avec les usagers actuels.

Une convivialité identique (tables à pique-nique, barbecue...) sera recherchée sur le nouveau site dans le parc linéaire. Le SEVE (Service des Espaces Verts et de l'Environnement de la Ville) installera composteurs et récupérateurs d'eau de pluie pour inciter les jardiniers à gérer au mieux les ressources, à limiter la consommation d'eau, l'utilisation des pesticides et la quantité de déchets à retraiter. » [D1]

« L'objectif des jardins partagés, c'est la communication, le vivre ensemble, donc c'est 1/3 des habitants de la ZAC, 1/3 pour les habitants de Nantes et 1/3 pour les habitants d'à côté. Pour que les gens se parlent on a mis une tonnelle, une table de pique-nique, un barbecue. » [E1]

« Bon sur les espaces publics, ce qui intéresse la ville, c'est le vivre ensemble. C'est un enjeu très important dans notre société moderne, cette question là, donc c'est pour ça qu'on appelle nos jardins familiaux des jardins partagés, c'est pour ça qu'on met des tables de pique-nique avec des tonnelles pour que les gens se rencontrent et échangent. » [E2]

« Il y a un autre point dans les échanges, parce qu'il y a Bottière-Chénaie, mais il y a aussi ce qu'il y a autour ; Ce qui est important aussi, c'est que ce quartier devienne un centre urbain pour le grand quartier, qui fait 32000 habitants en gros. Et en particulier avec Bottière, qui est de l'habitat social. C'était une question assez compliquée : comment faire venir des gens de Bottière à Bottière-Chénaie et les gens de Bottière-Chénaie à Bottière pour qu'il y ait pas un ghetto de bobo. Donc la médiathèque justement elle est dédiée à l'ensemble des habitants entre la Loire et l'Erdre, le parc il est dédié aussi aux gens de Bottière, les jardins familiaux ils sont affectés à la fois aux gens de Bottière et aux gens de Bottière-Chénaie, etc. » [E2]

« Alors on va créer des squares, y a des petits squares, et puis on va créer un parc puis on crée des jardins familiaux, ça plaît à tout le monde, les gens vont cultiver leur jardin ensemble donc des lieux de sociabilité. » [E3]

« Sinon sur le plan pédagogique, il y a les jardins partagés, la serre dans l'école. » [E5]

« Les jardins ont été pensés de manière à créer du lien, et non pas pour cultiver, donc il y a des espaces barbecue qui ont été créés avec des grandes tables, le but c'est que ça vive comme ça. » [E5]

« Ce dispositif là est complété également avec des petits jardins qu'on a refait ici qui sont des jardins partagés et le positionnement des jardins partagés, c'est à la fois parce qu'ils existaient là mais c'est surtout parce qu'ils sont en articulation avec le quartier du pin sec. Donc l'idée là dedans, c'est de dire, le parc ou ces jardins partagés vont profiter non seulement aux habitants du quartier mais aussi aux habitants autour. Donc les jardins partagés ont été pensés comme ça, c'est-à-dire qu'après, ils sont redécoupés à la fois affectés pour 1/3 aux nouveaux habitants, 1/3 aux habitants de Pin-Sec et 1/3 aux anciens usagers, de façon à ce qu'on ait une mixité. Donc il y a des accroches urbaines, il y a des accroches sociales qui sont faites comme ça, à plusieurs échelles, jusqu'à des équipements comme les jardins partagés. » [E4]

« Et on le voit bien à Nantes, ils ont de très grosse demande sur les jardins partagés, on en a mis quelque uns aussi dans le parc, ils en auront pas tellement plus, c'est aussi ce besoin des hyper-urbains d'avoir un autre rapport à cette question de la nature. Nos arrières grands pères, c'étaient des ruraux qui avaient migrés en ville. Aujourd'hui le rapport agricole et à la nature est complètement différent. » [E4]

« C'est-à-dire que le coin qu'on fait avec la tonnelle et avec les tables, eux ils peuvent y aller mais c'est aussi un espace public, au même titre que le ruisseau. Voilà, c'est pas une enclave de mecs qui ont des jardins. » [E4]

### 2.1.5. Rues

« Accessibles à tous et à tous modes de déplacements, les voies de desserte privilégieront le partage de la rue, tandis que les voies de liaison principales (route de Sainte-Luce, mail reliant Bottière à Vieux-Doulon) comporteront des bandes cyclables et de larges trottoirs ainsi que des aménagements modérant la vitesse des véhicules. » [D1]

« Accessibles à tous et à tous modes de déplacements, les voies de desserte privilégieront le partage de la rue, tandis que les voies de liaison principales (route de Sainte-Luce, mail reliant Bottière à Vieux-Doulon) comporteront des bandes cyclables et de larges trottoirs ainsi que des aménagements modérant la vitesse des véhicules. » [D1]

« La vie locale est favorisée par l'aménagement de larges trottoirs. » [D2]

« Alors, après, nous on est méchant, parce qu'on dit les bagnoles, elles ne seront pas garées dans les rues, parce qu'avec monsieur DELMAR, on a voulu faire des fossés, des sols sans béton et qu'on ne pourra pas se garer dans les trucs, bon, ça vient un peu de l'histoire de l'espace et du paysage agraire avec ses murs et que il y aura que quelques places de stationnement et des places en dessous parce que les gens effectivement qui se garent là, qui habitent là, vous voyez, ils ont plutôt intérêt à prendre le tramway qui est là pour aller là que prendre leur bagnole. Donc je dis ça parce souvent quand on montre les exemples de maisons super écolos, que vous voyez par exemple en Suisse ou des pays comme ça, vous avez des maisons qui sont énergie zéro, machin zéro, impeccable, enfin, tout, et puis vous voyez derrière la maison les deux ou trois 4x4 de la famille qui sont garée donc le bilan CO2 est pas très bon, donc voilà. Donc là on peut penser que si on mettait tous les compteurs qui faisaient la manière d'habiter, peut-être que finalement on pourrait se dire que ce genre de choses fait partie d'un bilan carbone qui serait assez bon, voilà donc ça c'est un élément important. » [E3]

« Donc là la chose irréversible, on prend un risque effectivement parce que des rues de Bottière où on aura des cheminements, des noues et puis juste une bagnole avec 3m50 de large qui peut pas s'arrêter parce que si elle s'arrête elle bloque la circulation, je sais pas. Le seul truc, ça va être de couvrir la noue et de faire un tuyau, quoi. Donc si on fait ça c'est qu'on aura tout perdu d'un coup, quoi. Donc là on prend le pari de dire, ça c'est les fondements du projet et on peut plus mettre vos voitures et d'ailleurs il y a eu des résistances à la ville de Nantes, en plus c'est des sols en béton, qu'on a défendu sur le site, c'est même plus de l'asphalte, c'est même plus une matière passe-partout, c'est une matière identitaire. Je pense qu'il y aura une résistance des usagers aussi. Et la question ça va être la manière dont les élus politiques locaux vont résister ou pas résister et les degrés de résistances avant que ces pratiques s'installent, soit grosso modo je prends ma voiture quand j'en ai vraiment besoin. Quelqu'un qui va travailler dans le centre ville de Nantes, il prendra le transport en commun. » [E3]

« Le but, c'est de limiter les voitures sur le quartier, ce qui fait qu'il y a très peu de stationnement. Les stationnements sont en sous-sol pour les résidents et après il y a quelques parkings visiteurs en bout d'îlot donc il y a une vingtaine de places. » [E5]

« C'est-à-dire que les gens qui étaient ici, ils étaient contre le projet ; Mais sauf que la rue courbe ici, qui est la rue de la sécherie, elle est courbe parce que c'est un ancien lit de la rivière, alors du coup si c'est l'ancien lit de la rivière, on comprend pourquoi pas elle est courbe et du coup on se dit ça c'est l'ancien lit qu'on a décalé. La question ici c'est de dire que si on organise tout ça par rapport à la rivière et si on explique le tracé des routes et pourquoi les chemins sont perpendiculaires aux coteaux, etc., ça fonctionne. » [E4]

### 2.1.6. Venelles

« Et puis l'idée aussi au niveau de l'habitat, c'est que les voisins se connaissent, par les venelles, par l'îlot sans voiture... l'objectif, c'est que les gamins jouent en toute sécurité dans les venelles, donc du coup les parents se retrouvent dans les venelles, ils font connaissance et ça crée du lien de voisinage. On n'est plus anonyme dans

la ville. Nous on l'a vu de toute façon, quand ça a été livré, on n'a pas attendu trois mois pour avoir un repas de quartier. Donc c'est super. On a compris. Le mercredi, vous avez tous les gamins qui jouaient, les parents qui discutaient entre eux. Alors après ça peut parfois être considéré comme TROP convivial ; parce que c'est ça la ville, on nourri plein de contradictions dans la ville, on veut être ensemble mais on veut être aussi chez soi. Du coup, nous on favorise les relations de voisinage mais c'est pas si simple avec la réalité des gens... » [E2]

« Sur les venelles : Ce type de construction, c'est aussi pour que les gens puissent se parler, échanger. Le problème c'est que les gens ne se parlent plus. Et à Nantes on fait un autre truc qui marche très bien, c'est le repas de quartier. Ça marche très fort, ça. » [E1]

« Un réseau dense de venelles et de cheminements doux facilitera les déplacements, l'accès aux équipements, aux logements et aux transports en commun dans un contexte agréable et sûr. Ce maillage s'étendra progressivement à l'ensemble du grand quartier. » [D1]

« Là, il y a aussi des venelles, donc ça fait un peu petit village, quoi ! c'est aussi moins anonyme que la ville ! » [E5]

### **2.1.7. Stations de tramway**

« Alors, je pense ici que la greffe va se faire et de manière extrêmement facile grâce au tramway, faut être simple. (27,29) Je veux dire qu'à un moment donné, quand on a deux stations de tramway pour desservir un nouveau quartier, on a moins de risque, d'une certaine manière de se planter et donc ça nous a permis de pousser un certain nombre de thème sur le déplacement de la voiture, et je pense que à terme ça peut être un quartier très piéton, si ils se donnaient un peu plus de moyens, en particulier autour de là. Bon, c'est un pari, est-ce qu'on est capable de faire évoluer les mentalités à ce point là en empêchant finalement les gens de garer leur voiture n'importe où ? » [E3]

### **2.1.8. Equipements publics**

#### **2.1.8.1. Généralités**

- « • L'orientation des bâtiments permet une gestion « solaire passive ».
- Les espaces verts sont soignés et les plantations respectent les essences locales et non allergènes.
- La gestion de l'énergie et de l'eau, la présence du double vitrage à faible émissivité et d'éclairage des parties communes par détecteurs de présence sont de rigueur.
- En matière de déplacements, un local à vélos est proposé dans chacun des bâtiments.
- Les allées et les espaces verts sont le prolongement des aménagements publics.
- Le stationnement des véhicules est organisé sous les bâtiments.
- Les cheminements piétons seront à l'abri de la circulation automobile. » [D2]

« Mais dans le quartier, là y a tout ce qu'il faut, le sport, la culture, les loisirs, l'éducation. La ville a mis les moyens aussi, et on a commencé par faire un équipement public ça c'est très important au niveau symbolique. On pose déjà une pierre publique pour dire « voilà, c'est maîtrisé et soutenu par la ville ». » [E2]

« Après, on a un EPAD aussi, on a un centre de formation pour les jeunes apprentis du bâtiment, on a une résidence service pour les personnes âgées, on a un domicile service pour les personnes âgées, on a un foyer de jeunes travailleurs, un foyer pour handicapé aussi adulte, y a tout le monde. On a une crèche, une école. Une vraie mixité ! » [E2]

« Et ensuite, en terme de mode de vie, c'est un grand quartier avec tout à proximité. Il y a la médiathèque qui est en service, il y a une école, le collège et le lycée qui sont juste à côté. Il y a une crèche. Il va y avoir les

commerces de proximité en rez-de-chaussée des immeubles donc là ça va être boulangerie, pharmacie, coiffeur, donc c'est vraiment du commerce de proximité, là il y aura une moyenne surface, plus un parc, donc on garde quand même de l'espace vert, donc voilà, il y a tout à proximité. En fait, il y a tout ce qu'il faut dans ce quartier, en sachant qu'on est à 15 minutes dans ce quartier. » [E5]

« Voilà, donc ça c'est un peu les grands calages généraux des choses, avec une structure plutôt commerciale évidemment sur la route de sainte Luce, des systèmes plutôt d'équipements avec les quartiers, c'est-à-dire qu'on a des provisions pour équipements aux deux extrémités du parc et puis la médiathèque qui a été faite ici, à la fois en articulation ici au centre du quartier mais du quartier non pas considéré autonome mais comme le milieu d'un grand quartier intégrant les constructions existantes.

Donc le parc évidemment est le grand équipement dans lequel il y a des équipements tel que la médiathèque, peut-être une mosquée là on ne sait pas encore et puis là aussi une provision pour des équipements de quartier et donc du coup qui fabrique une sorte de centralité en articulation. » [E4]

### **2.1.8.2. Médiathèque**

« La médiathèque, conçue pour rayonner sur tout le nord-est de la ville. » [D1]

« La collectivité a implanté le premier bâtiment qui est la médiathèque donc c'est un symbole très fort de dire la collectivité investit dans un nouveau quartier. Elle pose un jalon, un monument quelque part puisque c'est dans l'axe du parc. » [E1]

« Ça c'est la médiathèque, un bâtiment qu'on pourrait qualifier d'assez brutal, mais on voulait quelque chose d'assez monumental, assez présent. » [E1]

« Là c'est le fameux maille, avec une contre-allée, qui permet d'offrir un parking mutualisé, c'est à dire que l'école n'a pas de parking, la médiathèque n'a pas de parkings, tout est mutualisé le long d'une contre-allée, en longitudinal, ça économise l'espace, ça contraint aussi les gens. Clairement, on contraint les gens : là les bagnoles qui sont là pour l'instant elles vont disparaître. C'est terminé. Le jour où on ouvre la contre-allée, ces bagnoles disparaissent. Et on met en place une zone bleue le long du boulevard pour que les commerces aient encore des clients. » [E1]

« Ce qu'on veut pas faire, c'est un quartier de bobo, donc il y a une diversité sociale et on veut aussi que les gens des quartiers à côté aient à faire sur le quartier, d'où la médiathèque, d'où les jardins partagés. » [E1]

« Il y a un autre point dans les échanges, parce qu'il y a Bottière-Chénaie, mais il y a aussi ce qu'il y a autour ; Ce qui est important aussi, c'est que ce quartier devienne un centre urbain pour le grand quartier, qui fait 32000 habitants en gros. Et en particulier avec Bottière, qui est de l'habitat social. C'était une question assez compliquée : comment faire venir des gens de Bottière à Bottière-Chénaie et les gens de Bottière-Chénaie à Bottière pour qu'il y ait pas un ghetto de bobo. Donc la médiathèque justement elle est dédiée à l'ensemble des habitants entre la Loire et l'Erdre. » [E2]

« Le premier élément qui a été placé, c'est la médiathèque, très symbolique pour la ville, voyez on fait une médiathèque, c'est pour tout le monde et pas seulement les gens qui habitent, d'ailleurs personne n'y habite encore donc ça profitera forcément aux gens qui n'y habitent pas, voilà on fait une école, un certain nombre de choses je pense assez fondatrice du point de vue politique, très marquante. » [E3]

« La médiathèque c'est un lieu de sociabilité. » [E3]

« Mais après, par exemple, la médiathèque n'a pas de parking, c'est mutualisé devant l'école, donc ce sera le long des deux bassins plus le long de l'école. Mais les gens n'ont pas l'habitude de penser comme ça. Pour eux, un équipement public a forcément un parking avec des places attribuées à côté. Donc ça inquiète souvent les gens, les riverains qui ont l'habitude de se déplacer, de garer leur voiture. Et, là, il va falloir faire à pied ! En fait ça va développer un autre mode de déplacement et les gens ne sont pas encore habitués. Même pour les gens qui habitent un peu plus loin qui peuvent prendre le tram, où entre le tram et la médiathèque il n'y a pourtant que 5 minutes à pied mais ça pose quand même problème pour pas mal de personnes ! » [E5]

### **2.1.8.3. Groupe scolaire**

« Le groupe scolaire, composé à terme de 15 classes (14 classes et une classe IME – Institut Médico-Educatif), ouvrira ses portes dès la rentrée 2009. La cinquième façade du bâtiment sera végétalisée et accueillera une serre pédagogique pour les enfants. L'école bénéficiera d'espaces ouverts sur le quartier (salle polyvalente, local pour les parents). » [D1]

« Sur la cinquième façade du bâtiment, un projet de gestion Haute Qualité Environnementale est mené avec la création d'une toiture végétalisée sur l'ensemble du bâtiment et d'une serre pédagogique pour les enfants. » [D2]

« Sur la serre pédagogique :

Petit clin d'œil au passé maraîcher du quartier : l'école disposera d'une serre pédagogique et des activités pourront y être développées, avec l'intervention du service des espaces verts de la mairie en lien avec les jardins familiaux. » [D3]

« Là c'est le fameux maille, avec une contre-allée, qui permet d'offrir un parking mutualisé, c'est à dire que l'école n'a pas de parking, la médiathèque n'a pas de parkings, tout est mutualisé le long d'une contre-allée, en longitudinal, ça économise l'espace, ça contraint aussi les gens. Clairement, on contraint les gens : là les bagnoles qui sont là pour l'instant elles vont disparaître. C'est terminé. Le jour où on ouvre la contre-allée, ces bagnoles disparaissent. Et on met en place une zone bleue le long du boulevard pour que les commerces aient encore des clients. » [E1]

« Donc un truc qu'on a fait aussi, sur le toit de l'école, on a mis une serre, une serre pédagogique pour les mômes pour qu'ils apprennent à cultiver et soient sensibiliser aux questions environnementales. » [E1]

« Le premier élément qui a été placé, c'est la médiathèque, très symbolique pour la ville, voyez on fait une médiathèque, c'est pour tout le monde et pas seulement les gens qui habitent, d'ailleurs personne n'y habite encore donc ça profitera forcément aux gens qui n'y habitent pas, voilà on fait une école, un certain nombre de choses je pense assez fondatrice du point de vue politique, très marquante. » [E3]

## **2.2. Récits des acteurs sur les outils pédagogiques adressés aux habitants**

« Pour permettre à tous les publics d'appréhender le projet, différents outils sont mis en place. Un journal de projet (5 000 exemplaires) est régulièrement édité par la Ville et ses partenaires depuis l'été 2006. Le 5ème numéro (juin 2008) fait le point sur les chantiers en cours et les aménagements programmés. Depuis septembre 2008, un espace d'information et de vente est ouvert le jeudi, vendredi et samedi de 9h30 à 18h30. Il s'agit d'un lieu public regroupant les bureaux de vente des promoteurs commercialisant les logements de leurs programmes immobiliers et toutes les informations utiles sur la ZAC Bottière-Chénaie et son quartier. (...)

Plusieurs outils sont à disposition pour découvrir l'éco-quartier Bottière-Chénaie :

- un film d'animation en image de synthèse pour visualiser les futurs aménagements,
- une maquette en volume pour avoir une vue d'ensemble du futur quartier,
- un diaporama de tous les programmes immobiliers,
- un diaporama sur le grand quartier,
- un film vidéo avec des interviews pour expliquer le projet,
- l'accès au site internet : [www.nantes-bottiere-chenais.fr](http://www.nantes-bottiere-chenais.fr),
- plusieurs panneaux d'informations sur le projet,

- la possibilité de consulter de la documentation.

L'espace accueille autant de potentiels acquéreurs que de riverains venus s'informer sur l'évolution du quartier. » [D1]

« Depuis 2005, l'Association Régionale de Diffusion Et de Promotion de l'Architecture (ARDEPA) organise des expéditions urbaines en partenariat avec la Ville de Nantes. Le principe est de proposer des balades au coeur des grands projets urbains. Le cycle 2008 était consacré au développement durable ; Bottière-Chénaie a fait l'objet de la 1ère expédition de ce cycle, en mars 2008. Environ 150 personnes ont participé à cette matinée de découverte ; la visite des chantiers commentés par les urbanistes et architectes a été particulièrement appréciée. » [D1]

« Mais bon après, il faut un travail de suivi, alors c'est pour ça qu'on vient de créer un groupe d'habitants avec les gens de Bottière-Chénaie, pour leur faire visiter la ZAC, pour leur rappeler les objectifs, ce qui est important. C'est de la pédagogie. Et puis après ces gens font relais auprès des autres habitants. C'est important parce que sinon, on a que des remontées négatives sur des choses qui vont pas, notamment ces gens qui habitent dans un chantier, c'est pas facile pour eux. C'est normal qu'ils râlent un peu, en plus en France on est assez râleur par nature, mais donc voilà, il y a une forme de pédagogie, il faut accompagner et avoir des relais. Aussi au niveau de l'école, par rapport aux enfants. Vous avez un système qui s'appelle pédibus, donc ça c'est important, les enfants vont ensemble à l'école, c'est bien, et on demande aux parents d'accompagner, ça leur apprend comme ça à pas prendre la bagnole. Et du coup quand les enfants vont à l'école, les parents vont à l'école à pied, et bien ils vont faire leur courses parce que l'école est à côté des commerces c'est ça qui est important.

Après, pour les questions pédagogiques, on a des supports de comm importants. On a des plaquettes écoquartiers, on a aussi des conseils de quartier à Nantes, donc on explique aussi les bons comportements au sein de ces instances là. Et puis il y a les journaux municipaux, on fait un travail assez important au niveau de la comm dans notre projet. C'est important maintenant. Moi quand j'ai commencé le métier, on faisait pas, maintenant c'est vrai que ça a changé, c'est vrai que c'est un nouveau volet. » [E2]

« L'animation dans ces quartiers c'est nouveau aussi. Faut accompagner les gens. Plus on avance dans l'opération, plus ça prend du temps en réalité. Là ça passe aussi par les réunions publiques avec les gens, c'est l'occasion pour nous d'expliquer les projets. Jean-Marie Duluard met aussi en place les fiches info chantier, dans les hall d'immeubles, comme ça on informe et ça démine les ¾ des problèmes. » [E2]

« E : Quels sont les outils pédagogiques, de communication à destination des futurs usagers ?

Déjà il y a cet espace là qui a été mis en place et qui est à destination des habitants du quartier, des futurs acquéreurs et des futurs habitants et donc on a ici les promoteurs qui sont dans les bureaux, moi qui représente l'aménageur et donc c'est à l'initiative de la ville et de l'aménageur et c'est ouvert au public 3 jours par semaine. Ensuite on avait fait cette brochure là qui est la brochure écoquartier, qui est sortie en 2008, ensuite on a mis en place un journal de projet, le dernier est sorti en octobre 2009 et là le prochain devrait paraître bientôt ; Il y en a théoriquement 2 par an. Le journal est distribué dans le Grand Quartier en boîtes aux lettres. Nous on l'a ici, la ville en a une partie. Et il y a une équipe de quartier donc dans une marie annexe ici et ils l'ont également. Et après on a mis en place la brochure *découvrir votre futur logement* à destination des clients mais finalement elle sert aussi beaucoup aux habitants car il y a le plan du quartier. Il y a le petit film 3D qui a été fait, qu'on distribue en plaquette alors il est visible sur le site internet et on le distribue ici en plaquette. Et puis il est aussi à différents endroits, à la mairie de l'équipe de quartier. Et puis on a aussi un dépliant sur les équipements avec ceux mis en place dans le quartier et ceux à venir. » [E5]

« Ensuite, pour les acheteurs, chaque promoteur fait la livraison de son programme donc chacun fait un peu ce qu'il veut. Nous on organise des réunions pour les nouveaux arrivants, parce que généralement quand les programmes sont livrés y en a plusieurs en même temps donc l'année dernière avec les premiers arrivants on a fait une réunion fin juin, là on en a refait une là il y a quelques mois. Et ensuite on fait des réunions de suivis. Là on en a fait deux, d'autant que les gens là vivent au milieu d'un chantier donc il faut aussi entendre que tout n'est pas encore super : les routes sont pas terminées, les poubelles ne passent pas. Donc on fait des points comme ça avec les habitants.

E : Et comment se passe la première réunion ici ?

Alors, la première réunion se fait ici et on organise un pot d'accueil des habitants avec les promoteurs, c'était Bouygues et l'aménageur, l'élu à l'urbanisme, Luc Vissuzaine. Et là on leur explique le quartier, les spécificités, notamment au niveau de l'espace public, des équipements, des modes de déplacements doux, les jardins partagés. On leur explique bien à ce moment là même si c'est des choses qu'on a déjà pu leur dire à la vente. »

E : Comment les promoteurs relaient cette question là ?

Certains des promoteurs ont fait leurs propres guides mais pas tous. Gambetta, par exemple, quand ils ont livré leur programme, ils ont offert un livre aux habitants. C'était un bouquin de Nicolas Hulot. Mais c'est à l'étude, on réfléchit avec le service communication de la Ville de Nantes à faire un guide d'accueil pour les nouveaux habitants du quartier, mais c'est encore en projet. Pour l'instant y a rien.

Les bailleurs sociaux, eux, ont déjà leur propres livrets et guides d'accueil, qu'ils donnent aux locataires. » [E5]

« Alors oui, du coup, effectivement, il faut faire un peu de pédagogie, parce qu'avec le SEV, ils ont dit « oui, il va falloir quand même expliquer pourquoi les enclos fermés, etc. » donc voilà, on mettra trois pancartes. Et puis eux, après ils sont très organisés à Nantes, parce qu'ils ont les associations et tout, ils expliquent tout ça très bien. » [E4]



### 3. Le projet d'aménagement De Bonne

#### 3.1. Récits des acteurs sur l'usage des espaces publics emblématiques

##### 3.1.1. Grille de lecture

Documents		Entretiens	
D1	<i>Dossier de création de ZAC</i> (ville de Grenoble, 2004)	E11	<i>Chargé de communication</i> , aménageur SEM SAGES, entretien enregistré
D2	<i>Prescriptions développement durable</i> (AMO QE Eco-Terre, 2004)	E12	<i>paysagiste</i> , Agence Osty, entretien enregistré
D3	<i>Prescriptions paysagiste</i> (Agence Osty, 2006)	E13	<i>Chargée de projet</i> , SPU de la ville de Grenoble, entretien enregistré
D4	<i>Programme du parc</i> (aménageur SEM SAGES, 2006)	E14	<i>Chargé de projet</i> , ALE de Grenoble, entretien enregistré
D5	<i>Prescriptions architecte-urbaniste</i> (C. Devillers, 2004)	E15	<i>Architecte-urbaniste</i> , C. Devillers, entretien enregistré
D6	<i>Dossier de candidature concours écoquartier</i> (SEM SAGES, 2009)		
D7	<i>Etude sociologique</i> (BE Composite, 2000)		
D8	<i>Marché de définition</i> (ville de Grenoble, 2001)		
D9	<i>Dossier de réalisation</i> (aménageur SAGES, 2004)		

#### Autres abréviations utilisées :

« E » = enquêteur

« M. » ou « Mme » = la personne interrogée

### 3.1.1. Généralités

« Les 3 axes : au Nord, l'"espace commerces – loisirs – bureaux" : qui totalisera environ 15 000 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales, ainsi qu'un hôtel et un programme de bureaux neufs et rénovés. Cet espace commercial intégrera notamment l'immeuble Nord de la Cour d'Honneur (commerces, bureaux au dessus). Il est prévu un parking privé ouvert au public en sous-sol de cet espace. ; au Sud, "l'axe calme des logements" constitué d'îlots de logements ouverts sur le parc, avec jardins collectifs en cœur d'îlot appartenant aux copropriétés. Cet axe s'étend jusqu'au groupe scolaire, implanté dans la partie Sud du jardin Hoche, prolongeant l'alignement de la caserne afin de matérialiser la continuité spatiale ente le parc Hoche et la Cour d'Honneur. ; au centre, "l'axe calme des jardins" comprenant le jardin Hoche, la Cour d'Honneur et les jardins sur l'emplacement de l'ancien terrain de sport des militaires. Il donne une lisibilité à l'ensemble du plan masse et permet de relier très fortement Bonne à Hoche, avec un réaménagement partiel du bd Gambetta.

Démarche DD « coulée verte » :

La réalisation du parc urbain de la Zac de Bonne fera partie de la "coulée verte" des parcs et jardins que la Ville crée et s'inscrit dans une démarche affirmée de développement durable et de qualité environnementale.

Au total, émergent trois espaces et usages différenciés :

- un parc accueillant des espaces sportifs sur Hoche,
- une place centrale sur l'ancienne cour d'honneur,
- un jardin à multiples usages (eau, végétalisation, etc) à l'ouest. »

« Les thématiques envisageables : Le parc urbain dans sa déclinaison d'espaces différenciés, dans ses parcours entre places et jardins, représente le point de convergence des différentes activités et est un vecteur essentiel d'appropriation du site. Carrefour entre les générations, plusieurs thématiques sont envisageables :

- la découverte et l'apprentissage,
- le jeu : jeux d'eau, balançoires, etc.
- la détente et le repos : plusieurs espaces seront intégrés au travers des différents jardins offrant des aires de calme à l'abri du bruit dans un site incitant au repos,
- la nature,
- la convivialité : présence des restaurants avec leurs terrasses, se prolongeant sur les jardins, kiosques de petite restauration rapide, etc. » [D4]

### 3.1.2. Espace Hoche

« [Tonalité ludique, active, sportive, événementielle, espace d'échange avec les écoles] » [D3]

« Les aménagements déjà réalisés supporteront aisément l'incorporation des éléments sportifs demandés dans le programme. Les jeux de ballon, qui remplace l'aire stabilisée, prennent naturellement la place sur la grande pelouse ; les terrains de baskets s'installent dans la clairière, là où les arbres sont peu nombreux, à proximité des jeux d'enfants existants, qui seront réintégrés dans cet ensemble dévolu aux jeux ; la piste de saut en longueur est insérée entre la grande pelouse et l'allée de l'école. » [D3]

« Après le jardin Hoche, c'est encore autre chose, on est beaucoup plus dans un jardin qui se veut d'abord rattaché à la maternelle, enfin l'école, donc on a beaucoup plus de mouvements, beaucoup plus de bruits, on a aussi l'aire de jeu qui est sur le côté donc on voit que c'est pas la même déambulation des gens qui sont à l'intérieur. Là les gens s'arrêtent plus, ils vont plus s'amuser avec des jeux de ballons parce que l'espace leur convient donc on a encore une autre manière de se déplacer dans ce jardin. » [E12]

« Ambiance "parc sportif" sur Hoche, intégrant l'existant pour former un ensemble. Le terrain de football sera remplacé par d'autres fonctions sportives. (cf. point sur les espaces sportifs en point 1). Les autres fonctions pourraient être des promenades familiales et des liaisons piétonnes. Il faudra :

- penser l'articulation avec l'école et sa cour (visibilité, transparence, matériaux : le paysagiste pourra en interaction avec l'architecte de l'école proposer un traitement paysager de la cour, répartition enrobé, végétal, etc.),

- trouver un lien entre l'ambiance du parc Hoche actuel conservé et le nouvel espace.

- gérer les ruptures topographiques » [D4]

« A positionner sur le parc Hoche : Deux terrains de basket ; Un sautoir en longueur ; Une piste de footing ; Un espace de jeux de ballon. » [D4]

### 3.1.3. Cour d'honneur

« [Ambiance et usages du jardin classique, lieu calme] » [D3]

« le vaste espace central dégagé est encadré par deux bassins et équipé de jeux d'eau. Leur son agréable possède en outre l'avantage de venir masquer le bruit des voitures circulant sur le boulevard. » [D3]

« Lorsque les temporalités d'usages l'exigent, cet espace devient juste un long tapis, une surface minérale propice à l'accueil de manifestations diverses (il suffit de stopper le fonctionnement de la fontainerie). Aussi cet espace est-il des plus polyvalents : ludique ou contemplatif dans sa version habituelle avec jets d'eau. Festif dans ses utilisations éphémères pour l'accueil de toutes formes de spectacles. » [D3]

« Après la cour d'honneur, elle est ouverte depuis 2 ans maintenant et Hoche encore un peu avant. Alors nous on constate des différences entre les usages qu'on avait imaginés et la réalité des gens. Souvent, lorsqu'on dessine un projet, un jardin, on s'imagine que les gens vont réagir comme ça face à ce projet là et en fait ils s'approprient le lieu différemment. Ça peut être de bonnes ou de mauvaises surprises. Par exemple la cour d'honneur, au départ ça devait être un projet qui devait être beaucoup plus végétal que ce qui a été fait aujourd'hui, on a une grande place minérale au centre avec les jets d'eau etc. La raison, c'est qu'on nous a demandé de faire un aménagement qui pourra recevoir après de l'évènementiel, un chapiteau ou des choses comme ça, donc on a essayé de faire cohabiter et le végétal et le minéral en adoucissant un petit peu avec des jets d'eau l'atmosphère qu'on pouvait avoir et on s'aperçoit que t'as tous les enfants qui viennent quand il fait beau se mettre sur les jets d'eau donc on est obligé de rajouter des pancartes soit « eau non potable » et « baignade interdite ». Il y a eu aussi je sais pas si tu as vu, la cour d'honneur, elle est faite de trois bassins, t'as le premier bassin quand tu viens de l'avenue Gambetta qui est le bassin miroir donc c'est juste un aplat comme ça, ensuite t'as les jets, et ensuite t'as le bassin avec la cascade ou on reprend les pierres de caserne. Et bien on s'est aperçu que les gens qui se déplacent en vélo, en particulier à Grenoble où on se déplace beaucoup à vélo, n'ont pas remarqué qu'il y avait une différence de niveau entre le bassin miroir et après, parce que t'as une légère cassure. Donc on a du rajouter encore après des barrières parce que les gens arrivaient en vélo et hop, pouvaient se casser la gueule ou même à pied. Après on s'aperçoit que les pelouses qui sont étendues au maximum je dirais par rapport à la demande qu'on a eu son complètement remplies l'été quand il fait beau par les gens et il y a tout de suite une atmosphère beaucoup moins froide que en plein hiver. » [E12]

« Ambiance de "centralité urbaine" pour l'ex-cour d'honneur, à la fois continuation du parc Hoche et développement des interfaces avec les commerces, restaurants, activités des rez-de-chaussée des immeubles. » [D4]

« L'objectif est d'offrir un lieu nouveau et original de centralité à Grenoble : un lieu de rendez-vous, un lieu de promenade urbaine (sorte de "cloître"), un lieu pour l'art (type exposition de Botero, etc), un lieu d'évènements ponctuels, voire de manifestations culturelles ou festives. Cela suppose des animations au moins périodiques et une fréquentation régulière : l'impression d'être en ville.

Cet espace devra être mis en scène (dispositif spécifique d'éclairage, un ou plusieurs kiosques, présence de l'eau, etc.). Il concourra fortement à l'identité du nouveau quartier. Pour ce faire, le paysagiste devra définir un programme permettant d'articuler de manière cohérente son traitement paysager et les réalisations d'un concepteur lumière. Une recherche sur la qualité de l'ambiance sonore devra être effectuée, notamment afin de réduire l'impact des nuisances sonores du boulevard Gambetta. » [D4]

« Mais voilà, l'eau sur la cour d'honneur, c'est une manière de la mettre en valeur et puis c'était fait plus pour les enfants cette histoire de jets d'eau et de mini bassins miroirs par rapport à Bordeaux. Et puis c'est vraiment pour le rafraîchissement. Et ça rappelle aussi que l'eau de la nappe est en dessous. Et on a beaucoup de plantes aquatiques, sur toutes les berges, et c'est de l'eau de la nappe, et l'eau va servir pour l'arrosage. En fait on va brancher l'arrosage automatique dessus. Et quand ça marche pas, on est quand même branché un autre réseau. Sachant que l'arrosage, c'est uniquement les premières années. » [E11]

### **3.1.4. Jardins des vallons**

#### **3.1.4.1. Généralités**

« [espace de liberté, tonalité animée, voir et être vu, spectacles, formes nouvelles d'urbanité, idée de la nature en ville, échanges avec la ville] » [D3]

« L'envie de retrouver des vallonnements fait écho à la géologie, au plissement des pentes, et sans doute au plissé des toits des écuries. Ainsi, quatre buttes se déploient, un peu à la manière de doigts surgis d'un gant immense et ouvragé de divers motifs... » [D3]

« Le désir de conserver les lignes d'influence paysagère conduit également à magnifier l'élément aquatique. Dans le jardin des vallons, l'eau est comme amplifiée par l'inscription d'une série de bassins entre la promenade animée et l'axe majeur du parc. Certains évoquent les marais sur lesquels la ville s'est construite et la flore marécageuse, d'autres mettent à profit cette surface réfléchissante, alors utilisée pour ses pouvoirs de miroitement : le reflet des enseignes et autres lumières à proximité viendra créer de nuit des effets de scintillements spectaculaires. » [D3]

« Les buttes offrent différents types d'exposition au soleil : ces variations permettent d'enrichir la palette végétale employée (Cf. Développement Durable). » [D3]

« Alors, déjà les vallons, il a été aménagé un peu comme un petit bijou pris par les bâtiments tout autour parce que là aussi on est tout de même assez proche du bâti, le bâti existant mais aussi celui qui a été construit pour l'écoquartier. Et l'idée avant tout de ce projet, c'était de faire rentrer le paysage qu'on a aux alentours de Grenoble mais à l'intérieur de la ville. Parce que dans la ville habituellement, tout est plat, c'est comme une cuvette, tu vois, et là on s'était dit avec les histoires de déblais remblais qui vont intervenir sur le chantier, au lieu de les évacuer et de redonner quelque chose de plat, on va plutôt donner du relief. Donc ça c'est la première chose. Tout ça pour redynamiser un peu l'ensemble et faire en sorte que à travers ce relief on retrouve ET une végétation ET une topographie qui ressemble à ce qu'on pourrait retrouver dans la nature à proximité de la ville de Grenoble. Donc après, il y a eu trois thèmes qui ont été lancés, trois thèmes qui ont été représentés par les trois buttes. » [E12]

« Là le jardin il est pensé comme un endroit de contemplation, un endroit où on se balade, un endroit où on peut lire, se reposer, jouer, mais on peut pas tout faire non plus. A la fois pour des raisons d'entretien parce que c'est la ville de Grenoble qui récupère ça derrière, mais aussi pour des raisons de sécurité. On peut pas tout faire.

Alors, à un moment donné, il était question de se demander si on mettait un gardien pour surveiller jour et nuit le jardin. Ça a été abandonné. La question a été émise, comme ça, mais sans plus. Après, quand on dessine ça, on sait que c'est un jardin qui sera ouvert, on peut pas tout interdire, on peut pas dire « faut pas qu'il y ait de scooters » donc on va mettre ici un mur. Déjà on a énormément de contraintes de sécurité sur les pentes, par exemple, qui doivent pas faire plus de 4%, les murs, qui doivent pas être à telle hauteur, sinon t'as un garde corps. Le bassin, pareil, on s'est battu pour pas avoir de garde corps sur le bassin et garder cet espèce de transparence de connexion entre le centre commercial et le jardin donc on a aménagé des risberms sur deux mètres pour avoir une hauteur de chute tolérable.

Pour un exemple, on avait même pas encore ouvert cette partie là d'aire de jeux, les jeux étaient posés. Trois jours après, il y avait déjà des tags. Mais des tags moches, donc tu peux pas tout interdire. Par contre, y a des choses qui nous font aussi réfléchir, parce que dans l'aménagement, le centre commercial ayant ouverte le

mercredi, moi j'étais sur place le jeudi, la première chose qui m'a choqué, c'est que la plupart des gens qui se déplaçaient en vélos s'étaient garés contre les arbres. Et quand tu vois ça, tu te dis, ben non, du point de vue de l'aménagement du paysage, c'est horrible d'avoir plein de vélos qui sont ici, c'est comme si tu faisais passer des voitures donc à un moment ça va pas ; Donc on est en train de repositionner d'autres stationnements vélos à l'entrée sans forcément les mètres sur la longueur. » [E12]

« Nous quand on pense le jardin de cette manière, c'est comme quand on regarde un tableau. Toi tu vas imaginer quelque chose et moi je vais encore imaginer autre chose. ET ça c'est pas grave, à partir du moment où chacun se sent à l'aise dans cette peinture. Et bien le jardin, c'est la même chose, c'est que tu peux pas obliger les gens à passer par là, par contre tu peux les inciter à travers différentes méthodes, on utilise le végétal, on utilise les largeurs d'allées différentes pour montrer les lieux principaux et secondaires, on a des clés, des sortes d'outils pour inciter des comportements. Mais on peut aussi se planter. » [E12]

« L'idée avec les vallons, c'est aussi d'offrir aux gens un paysage reposant [silence] ça fait un peu bucolique, ça détend, quoi ! » [E12]

« Les vallons, c'est aussi pour que les gens puissent venir en famille le week-end pour pique-niquer, poser leur nappe et plutôt avoir le bruit des oiseaux plutôt que celui des voitures. » [E12]

« Là, le matin, tu devrais avoir les chants d'oiseaux près des frênes, ce sera quand même plus agréable pour ceux qui vont bosser que d'avoir des bruits de voiture, non ? c'est quand même plus reposant ». [E12]

« Traitement des limites du parc urbain : Les limites du parc doivent assurer la transition fonctionnelle et constructive avec les quartiers environnants. Aussi ces limites du parc doivent être bordées par des activités et des animations sur leur pourtour : celles-ci pourront ponctuellement déborder sur celui-ci (terrasses de bars, restaurants, etc...) Ce traitement est très important pour que le parc soit perçu comme étant totalement intégré à la ville tout en constituant un espace de repos, de promenades et de contemplation rechercher par les citoyens. » [D2]

« Ambiance "culture- nature" sur les jardins Ouest. L'aménagement devra tenir compte du projet lauréat du pôle commercial (APSYS) pour le traitement des rez-de-chaussée (bars, terrasses) et devra également tenir compte des affectations des écuries Sud, (démolition envisagée, reconstruction dont le programme définitif sera connu au printemps 2006, associant projet culturel en rez-de-chaussée et logements en étages). La relation entre l'espace commercial et les écuries sud devra être affirmée et claire. » [D4]

« Un cheminement piéton simple continu depuis Hoche (parc et école) jusqu'au quartier Championnet sera indispensable et obligatoire. Toutefois, la ligne droite, telle qu'elle figure aujourd'hui sur les plans, n'est pas absolument incontournable.

Un porche créé au milieu du casernement central (inclus dans le projet de résidence avec services d'Eiffage) permettra le passage entre la Cour d'Honneur et le jardin Ouest.

Le paysagiste pourra intégrer au sein de sa composition paysagère la présence d'éventuels kiosques, et définir, le cas échéant, des espaces et vocations qui leur seront spécifiquement réservés.

Sur l'un ou plusieurs de ces espaces, le paysagiste pourra également prévoir une surface réservée à la création d'un espace d'eau, et définira les conditions d'intégration de l'eau au sein de sa composition paysagère.

Il n'est pas prévu d'aménagement particulier réservé aux pistes cyclables sur le parc urbain. » [D4]

« Prévention ; Plusieurs réflexions sont à conduire en amont de la conception des ouvrages de parcs et jardins publics :

- comment empêche-t-on la circulation des 2 roues, notamment scooters (question du bruit) ?
- comment facilite-t-on la surveillance générale du site (éclairage, choix des végétaux, co-surveillance, etc.) ?

L'accent doit donc être mis sur :

- la visibilité de l'ensemble du parc à partir des axes de circulations automobiles (patrouille de police via le bd Gambetta)
- l'existence d'accès pour les secours ou les interventions, le cas échéant. » [D4]

« Il y a une forte dimension familiale dans le quartier. Et en général les paysagistes n'aiment pas mettre des jeux pour enfants, c'est comme le parc à chien. Pas de jeux, je le vois actuellement au square des fusillés où on aménage et le paysagiste nous a foutu dans un coin l'air de jeux en haut à droite et en bas à gauche il y a l'espace chien, c'est vraiment le truc.

ET là par contre, sur le jardin des vallons, on a vraiment une très grande aire de jeux d'ados, c'est une des plus grandes de Grenoble. Et puis il y en a une pour les petits enfants. Là quand on va au jardin, on ne voit vraiment que ça. Bon après, il y aura le bassin. Donc là dessus moi je trouve que le paysagiste a été bien. Jacqueline Osty s'est bien inspiré, ça va être un endroit sympa, les gens quand ils iront faire les magasins, les gamins pourront aller jouer, là il y aura des terrasses, on peut les voir des terrasses. Et fait, moi même je me suis toujours demandé si ces jeux pour enfants vraiment ça servait, et bien j'ai une petite fille, qui a 3 ans, et effectivement, c'est un truc de fou les jeux pour enfants, les toboggans, les trucs, les machins, etc. Je m'en étais jamais rendu compte avant. » [E11]

« (la nuit) : Conforter et sécuriser les circulations principales. Baliser les promenades secondaires en première partie de nuit. Agrémenter l'image nocturne du parc, visible dans les perspectives urbaines et depuis les édifices riverains. L'ensemble de l'éclairage du site est traité avec une seule tonalité de lumière blanc chaud (3000K, IRC85) qui redonne couleurs et éclats aux aménagements comme à la vie nocturne. Cet éclairage a été conçu dans un respect et un souci de non perturbation des espèces animales et végétales du site, avec une préoccupation environnementale affirmée. » [D3]

« Sur l'éclairage, pour ce projet, on était donc une équipe, il y avait concepteur pour l'éclairage, nous pour les paysagistes et un BE. On a travaillé ensemble et on s'est dit, y a différents types d'éclairage, il y a tout d'abord les éclairages qu'on met à l'entrée des jardins qui sont des incrustations au sol de néons, qui viennent marquer l'entrée. Après il y a des éclairages qui sont sur les axes principaux et ensuite t'as des éclairages secondaires qui sont des petites diodes qu'on met sur les allées, qui sont plus du balisage qu'un éclairage de sécurité. Après, une fois qu'on a positionné tout ça et qu'on a réfléchi à la manière dont on allait éclairer en fonction des déplacements et en fonction des usages que nous on a imaginés et définis, on adapte l'éclairage, c'est-à-dire le mâ, la hauteur, l'éclairage, des choses comme ça. Après, ce qui est assez drôle, c'est que avant même que les éclairages soient réglés, t'as déjà un coup de fil du propriétaire d'à côté qui va dire qu'il est trop éclairé et puis après t'as celui d'à côté qui va dire moi ce qui me gêne c'est que vous avez fait un jardin avec des bancs et le soir il y a des jeunes qui viennent. Ça fait aussi partie de ces questions ou même si tu y penses à la phase de conception, à un moment donné, on est là aussi pour cohabiter tous ensemble. On offre un jardin, on offre des espaces donc maintenant c'est à chacun de faire un effort pour que ça se passe bien. Et par rapport à là et donc le jardin ouvert la nuit, même si t'as un éclairage fort tu sais que les gens qui veulent se cacher un peu ils vont se mettre là, donc on sait qu'il va y avoir des endroits un peu plus fragile, mais je pense que c'est avant tout des échanges qu'il va y avoir entre la population de ce quartier là et ceux qui squattent. On va leur expliquer que c'est pas possible, qu'ils dérangent ou je sais pas quoi, mais je crois beaucoup plus au dialogue qu'à l'interdiction. » [E12]

« Eclairage public :

- L'éclairage public sera conçu pour contribuer au repérage aisé de tous les cheminements et espaces divers afin de créer des ambiances nocturnes sécurisantes : Il devra être hiérarchisé en fonction des besoins pour mettre en valeur les éléments structurant l'espace (places, espaces de rencontres, parvis etc...) et respecter le schéma directeur d'aménagement lumière de la ville.

- Il devra permettre une lisibilité nocturne de qualité de tous les repérages et assurer le guidage des déficients visuels. » [D2]

« Le choix d'une palette végétale diversifiée permet de dégager des ambiances variées au fil des saisons : automne / jardin feuillage colorés ; hiver / jardin d'écorces ; printemps / vallon fleuri ; été / plantes aquatiques et graminées, jardin d'ombre, plaine de jeux et bosquets rafraîchissants. » [D3]

« Sur le choix des végétaux, des arbres, là aussi, on a fait exprès de prendre des essences de tailles différentes pour avoir un petit peu ce que tu retrouves en nature. Dans la nature, tu n'as jamais tous les arbres qui sont de la même taille, et là aussi l'idée c'était de créer des différences de hauteurs. Voilà c'est comme si tu allais en montagne, que tu prenais quelque chose et que tu le reposais ici en ville. » [E12]

« Alors, là-dessus, il y a plusieurs choses et ça s'est fait en plusieurs temps d'ailleurs. Par rapport à la cohabitation d'un espace public donc maîtrisé de la main de l'homme, et à la demande qu'on a eu. On sait que

c'est un endroit qui va être aussi fortement fréquenté par les batraciens, les animaux, les oiseaux, etc. Et en fait, on a eu une cellule environnement de la ville de Grenoble et qui a trouvé qu'il y avait un potentiel pour travailler avec nous sur la cohabitation des animaux avec le jardin. Un truc tout bête, là ici, ce que tu vois en rose, ce sont des choses qu'on a rajouté qui sont des espèces de petits pontons exprès pour les batraciens qui seraient à l'intérieur du jardin et qui voudraient aller dans le bassin et les petits pontons nous permettent d'être sûr que une fois qu'ils seront dedans ils pourront en ressortir, et faire des allers-retours entre le bassin et le jardin. Après ce que tu vois là aussi, c'est une plage qu'on a refaite en plus debout pour la nidification des oiseaux. Déjà il y a des espèces d'oiseaux qui sont venus dans les saules et les chênes qu'on a mis et donc on a aussi des oiseaux qui viennent certainement nidifier et pour ça il fallait leur offrir une plage donc ça on l'a rajouter. » [E12]

« Le parti d'aménagement des espaces extérieurs développé dans le projet d'urbanisation de M. DEVILLERS, qui limite fortement les surfaces minérales au profit des espaces verts, est favorable au confort thermique des espaces extérieurs.

Cet élément pourra être complété par :

- La mise en œuvre de jeux d'eau et de bassins qui renforceront le caractère modérateur des espaces extérieurs sur le plan thermique.

- La mise en œuvre d'espace arborés (à feuilles caduques) au cœur des espaces verts pour proposer des zones ombragées, précieuses à GRENOBLE pendant la période chaude (pouvant aller de Mai à Septembre selon les années), zones ombrages d'été qui seront des zones ensoleillées en hiver (les feuilles « caduques » tombent à l'automne). » [D2]

« Végétaux : Les choix d'essences et de végétaux plantés sur les espaces extérieurs pourront notamment prendre en compte leurs capacités de captation et de rétention des métaux lourds et d'éventuels autres polluants.

L'implantation des zones végétalisées pourra intégrer le rôle de « barrière filtrante » qu'elles peuvent jouer par rapport aux gaz d'échappements provenant des voies routières.

Le choix des espèces végétales sera fait sur les cœurs d'îlots et dans le parc de manière à ne pas générer des allergies, particulièrement celles qui sont bien identifiées sur le bassin grenoblois (asthme etc...) » [D2]

« Pour les végétaux, ce qui serait bien, c'est qu'on mette le nom des végétaux, pour que ce soit éducatif. Par contre dans le cahier des charges qu'avait J. Osty, l'objectif était de mettre des végétaux de la région, du moins des végétaux qui s'acclimatent bien et qui n'ont pas besoin d'un grand entretien. Ça c'est aussi dans les cibles du DD. » [E11]

« Alors, après on va avoir dans les arbres des petites maisons, des nichoirs, qui permettent de faire venir les oiseaux. Le fait de créer trois buttes et de recréer un peu un écosystème, ça marche très bien en fait. Du coup, c'est très cohérent. Après, par rapport aux habitants, il est prévu aussi qu'on fasse un étiquetage des végétaux et en particulier des arbres, surtout dans cette zone là, puisque c'est là où on recrée vraiment des poches végétales et des écosystèmes. Donc on est en train de voir avec le client [aménageur] et les entreprises comment on va faire. Tous les arbres sur cette partie là vont être étiquetés avec leur nom latin, pour que les gens comprennent aussi la richesse végétale qui est présente. On a pas encore tout défini, mais pour les arbres on va utiliser des tuteurs qu'on a déjà posés sur lequel on va avoir une sorte de pochoir où on va avoir le nom. Mais on n'a pas envie de rajouter encore une pancarte mais on va réfléchir à faire un truc avec ce qu'on a sur le site. Il a été émis aussi à un moment l'idée, là on a la maternelle et puis une autre école sur Hoche de faire participer les élèves, avec des petits potagers ou des choses comme ça, là on va voir on sait pas encore, mais on veut faire intervenir les enfants pour leur éducation, que ce soit pour planter, comprendre la biodiversité, et ça c'est une demande de la SEM SAGES, mais aussi de nous même, on trouve que impliquer les enfants dans un écoquartier c'est vraiment cohérent. » [E12]

« Après, et ça c'est la ville qui a choisit, on va faire un refuge d'oiseaux. Le service environnement s'était rendu compte qu'il y avait beaucoup d'hirondelles dans un bâtiment de la caserne, donc on va mettre un refuge d'hirondelles sur le bâtiment.

Après, on a des ruches, on a pleins de choses. Dans le jardin des vallons, les arbres sont encore tout petits, donc pour l'instant il n'y aura pas grand chose. Il y en aura sur le Parc Hoche parce que là il y a des très grands arbres. Sur l'école, il va y avoir des choses.

Voilà, on a des nids de façade pour hirondelles, des gîtes de façade pour chauve souris, des petits nichoirs, combinaisons pour insectes. Et ça c'est la ville de Grenoble avec la LPO, Ligue de Protection des Oiseaux et la Frapna (Fédération Rhône Alpes de Protection de la Nature). C'est une convention tripartite. Mais ça je pense que ça va être sympa. Et puis il y aura des panneaux, ça va vraiment être éducatif. Normalement là l'idée, la LPO, ils ont des animateurs qui investiront les lieux, qui feront des visites aux gamins, il y aura des panneaux.

Par contre pour le positionnement, il va falloir demander des autorisations pour mettre sur les façades, parce que les co-pro, aller mettre un refuge d'hirondelles, y en a qui vont tiquer. » [E11]

### 3.1.4.2. Butte belvédère

« La butte belvédère : une même allée permet soit de relier la promenade sud ou la grande allée diagonale, soit d'atteindre le sommet de la butte à environ 2,50m de haut. De là, on découvre en cascade les autres belvédères des jardins, alignés sur le même axe. » [D3]

« Butte belvédère = automne

Un choix d'essences aux feuillages flamboyants qui illustrent l'automne :

Acer rufinerve jaune orange douce + écorce

Prunus avium jaune orange rouge

Acer campestre jaune citron

Sorbus domestica jaune orangé

Larix decidua jaune

Fagus sylvatica brun marcescent

Parrotia persica » [D3]

« La troisième, c'est le belvédère, c'était surtout pour avoir un point haut, pareil là qui est fortement végétalisé, où on reprend des essences que l'on retrouve dans les alpes autour de Grenoble. Et là c'est plutôt un endroit où on déambule, mais tranquillement. T'as un chemin qui est sinueux comme ça et qui monte jusqu'au point haut, un petit peu comme quand tu te balades en montagne t'as un sentier et t'es vraiment entouré par la végétation et c'est aussi ce qu'on a voulu représenter à travers ce cheminement là, c'est-à-dire ne pas arriver avec une rampe directe jusqu'en haut mais plutôt proposer un balade comme ça, tranquille, où on prend le temps, et quand on arrive au point haut, on a proposé aussi des bancs, donc toujours de la pierre qu'on réutilise qui vient du site où là une fois qu'on s'est baladé comme ça, on se pose et on apprécie. Et alors ce qui est drôle, c'est que nous on imagine ça en plan, avec la hauteur des bâtiments, on fait des coupes pour voir, mais c'est difficile de se rendre compte du sentiment d'enfermement ou d'espace tant que c'est pas monté. Et pour avoir vu les buttes se monter progressivement en même temps que l'espace commercial, tu te rends comptes si tu t'es planté ou pas, si t'es à l'échelle du projet, et on y est retourné avec Jacqueline je crois que c'était au mois de juin, on fait une sortie aussi en juillet avec l'Agence, et c'est là que tu te rends compte si ça fonctionne. On voulait pas non plus offrir au public un paysage qu'on découvre d'un seul coup. Si tu te retrouves entre deux buttes, tu peux pas savoir ce qui se passe forcément derrière donc tu découvres des choses. Y a des axes principaux qui sont des diagonales qui permettent d'accéder facilement au centre commercial et de traverser le jardin mais n'importe où tu trouves dans le jardin, t'as jamais la même vue. Quand t'es proche du bassin, t'as une vue beaucoup plus ouverte, parce que t'as le centre commercial et puis l'aplat du bassin. Lorsque tu rentres dans les cheminements qui sont entre les buttes, là tu te retrouves plutôt dans quelque chose de plus discret, comme si t'étais un peu protégé, t'étais un peu ailleurs. Tu sens déjà moins le bâti, parce que t'as le végétal qui prend le dessus, il y a aussi des endroits où tu peux te poser, après tu montes, tu redescends, et donc on crée cette dynamique un peu comme ça à travers la topo et à travers les points de vue. » [E12]

« (On parle des chemins sinueux) : Aujourd'hui on met des clôtures aussi, justement pour permettre à la végétation de se développer et pour éviter que les gens détériorent. Mais ce qui est assez drôle, c'est qu'il y a toujours une différence entre les images qu'on peut mettre en perspective pour vendre notre projet et ce qui va se faire dans l'immédiat. » [E12]



### 3.1.4.3. Butte alpine

« La butte alpine : depuis la promenade sud devant les écuries, une rampe offre un accès pour contempler en hauteur le jardin alpin sur le flan ouest de la butte, avec en correspondance sa portion installée sur le flan ouest de la butte belvédère. Au-delà de la vue sur les montagnes, on domine aussi le nord du jardin avec ses plantations liées à l'eau (saules, graminées...) et les bassins plus loin. On peut redescendre par les pelouses, agrémentées de massifs de fleurs implantés en pied de butte. » [D3]

« Butte alpine = printemps

La butte du jardin alpin et le vallon central seront rehaussés par le fleurissement printanier.

*Sorbus domestica*

*Amelanchier canadensis*

*Prunus* 'Sunset boulevard' et 'Pink Giant'

*Fraxinus ornus* ou *sieboldiana*

*Crataegus* 'Paul Scarlett'

*Koeleria paniculata*

*Prunus subhirtella* 'Autumnalis Rosea'

*Robinia pseudoacacia* 'Semperflorens'

*Fontanesia phillyreoides* (6m) » [D3]

« Ensuite, tu as la butte alpine, c'est celle du milieu, où là on réutilise aussi les pierres de casernes sauf qu'on leur redonne déjà une histoire en les intégrant dans le jardin mais aussi dans la manière dont on les a implantées pour jouer sur les perspectives et les vues. Je sais que c'est comme ça qu'a imaginé Jacqueline : quand tu prends le TGV pour venir jusqu'à Grenoble, que tu regardes en arrivant sur Grenoble les montagnes, tu vois la manière dont la roche est imposée, c'est-à-dire qu'elle est posée de manière linéaire comme ça et elle fait des sortes de bourrelets comme ça. Donc on a voulu représenter ça à travers la butte alpine. » [E12]

### 3.1.4.4. Butte ludique

« La butte des skateurs : la rampe est orientée vers le grand bassin. Les bandes au sol se relèvent sur le sommet de la rampe, lui conférant une sorte de motif emprunté au vocabulaire des strates géologiques. En vis-à-vis, les promeneurs peuvent s'installer sur la grande pelouse pour contempler les performances des glisseurs ou choisir la vue sur les bassins. Jeux et balançoires renforcent le caractère ludique de la prairie. » [D3]

« Butte skateur = l'été

En relation avec les bassins, des graminées, des plantes aquatiques apporteront fraîcheur et détente au moment de l'été ; *Fagus sylvatica*, *Larix decidua*, *Pinus uncinata*, *Castanea sativa*. » [D3]

« La première, c'est la butte ludique quand on est côté Lazard Carnot (côté de la caserne), parce que là aussi il y a eu des demandes de la SEM, donc le client, sur les attentes qu'ils avaient par rapport aux aires de jeux, par rapport à la balade, par rapport à la contemplation. Donc, on les a regroupés avec ces trois belvédères. Donc premier belvédère, la butte ludique, et là tu retrouves aussi une végétation qui est assez spontanée avec des bouleaux, des pins, des choses comme ça. On y a intégré l'aire de jeux qui est pour les 6-12 ans. Mais tout ça pris dans un univers végétal je dirais pour éviter d'avoir quelque chose avec une clôture, donc on intègre l'aire de jeux avec notre butte et le végétal. On est aussi dans un contexte où tu as le centre commercial qui est juste à côté, t'as un hôtel, donc on peut pas arriver en faisant un truc complètement dégage et t'as la vue juste sur l'aire de jeux. On a essayé d'allier le jeu avec la topographie qu'on proposait avec un toboggan et après l'idée c'était vraiment de faire symbiose entre tous ces éléments. » [E12]

« E : Pourquoi le rouge comme couleur pour les jeux ?

Alors on a choisi du rouge parce que on n'avait pas envie de faire les choses à moitié, c'est-à-dire arriver avec un revêtement qui est noir, plutôt effacé. On avait vraiment envie de marquer cet aménagement là. D'abord, parce qu'on est dans un écoquartier, avec des formes et des géométries qui sont assez contemporaines, donc on ne voulait pas arriver avec un truc qui dénote de cette dynamique. Et puis le vert et le rouge, ce sont deux couleurs opposées et qui fonctionne très très bien, et comme on est très végétal autour, on sait que les deux cohabitent là. » [E12]

#### **3.1.4.5. Butte théâtre**

« La butte théâtre : à l'angle de la promenade sud et de la rue Carnot, une entrée encadrée de murs en gabions descend en pente douce vers le par cet mène à une scène en plein air, équipée de gradins. Cette scène peut servir à divers types de spectacles et être éventuellement utilisée en relation avec la programmation du centre culturel tout proche. Depuis les gradins, cadrée par les murs en gabions, une percée visuelle exceptionnelle est offerte sur la montagne. Des allées latérales à la scène permettent de rejoindre, à droite, l'axe diagonal majeur et à gauche, la promenade sud. » [D3]

« Les écorces mettront en valeur la saison hivernale.

Fagus sylvatica

Salix matsudana 'Tortuosa' ou 'Setsuka'

Prunus serrula et maackii 'amberbeauty'

Acer griseum et / capillipes

Euonymus alatus

Pinus sylvestris

Cornus sanguinea et stolonifera 'Flaviramea'

Kerria japonica » [D3]

« La jardin il a quatre grosses entrées si on prend les extrémités, et l'idée c'est d'avoir quand même un dégagement. C'est-à-dire que quand tu arrives ici, t'es pris quand même par le bâtiment, qui est très proche du jardin. Ici, on peut pas encore le faire parce que t'as les maisons de chantier, mais on va monter un mur de stanbox, de gabions, pour créer une sorte d'entonnoir, pour ensuite avoir une énorme ouverture sur l'amphithéâtre. Et cet amphithéâtre, comme on est en belvédère, l'idée c'est d'avoir un endroit sur lequel on vienne se poser, lire un bouquin, se reposer, et surtout avoir un dégagement végétal ; parce que là t'auras des lignes végétales comme ça pour apporter du calme. En plus de ça comme on est à proximité du cinéma, souvent on imagine que tu prends ta place à l'avance donc tu n'y vas pas tout de suite, donc c'est aussi un endroit où les gens vont pouvoir aller se poser en allant au cinéma en étant un petit peu en recul et du coup en participant à l'activité du jardin. Donc voilà, cet aménagement là était pensé comme ça. » [E12]

« Ici sur la butte théâtre, on est vraiment sur une scène de plein air qui pourra servir aux animations culturelles proposées par le centre ici, donc là, l'idée, avec ces gradins, c'est de permettre aux gens de se poser et de profiter des spectacles qui seront proposés au long de l'année. » [E12]

#### **3.1.4.6. Plan d'eau triangulaire**

« Un plan d'eau triangulaire composé de trois bassins est implanté entre les vallons et la promenade nord le long du centre commercial. Calés visuellement sur le tracé des buttes, ces bassins sont partiellement occupés par les pierres récupérées du démantèlement de la caserne. Des inscriptions pourraient même prendre place sur ces pierres : par exemple, les noms des résistants y seraient gravés. Au fur et mesure, la densité des pierres faiblit et les dernières sont noyées. Les deux derniers bassins sont surtout agrémentées de plantes aquatiques. » [D3]

« Remarque : l'inscription d'une sorte de mémoire des lieux peut emprunter d'autres formes (statuaire, commande d'artiste, stèles gravées, saynètes nocturnes...) et investir plusieurs espaces (Cf ; suggestion des

pavés engravés dans la Cour d'honneur). Les modalités précises feront l'objet d'un échange avec la maîtrise d'ouvrage. » [D3]

« Le long du bassin triangulaire ; jardins aquatiques d'été ; Zones marécageuse (jusqu'à -0.2m) : *Caltha palustris*, *Cyperus longus*, *Phragmites australis*, *Iris Versicolor*, *Cotula coronopifolia* ; Zone peu profonde (de 0.2 à 0.5m) : *Pontederia cordata*, *Houttuynia cordata*, *Iris pseudacorus*, *Ranunculus lingua*, *Sagittaria sagittifolia* ; Zone profonde (en dessous de 0.5m) : *Aponogeton distachyos*, *Orontium aquaticum*, *Hottonia palustris* Nuphar, *Polygonum amphibium*, *Ranunculus circinatus* ; Haie persistante environ 1m : *Buxus sempervirens* ou *buxus microphylla* 'Faulkner', *Llex crenata* 'Hetzii' » [D3]

« Alors l'eau, c'est pour faire tampon entre l'espace commercial et le jardin c'est à dire que si on regarde en plan. Donc là tu as le centre commercial, ici la caserne et le bassin. Alors ce qui est drôle là aussi quand tu vois les choses se construire sur le chantier, tu comprends vraiment ce qui fonctionne, ce qui fonctionne pas. Mais dans un premier temps, il y a le bassin qui a été fait, sans être mis en eau. Donc les arbres qui sont là on été planté en dernier et donc en gros tu avais les buttes qui étaient montées, et un jardin qui était vide. Et on arrivait pas forcément à comprendre le rapport qu'il y aurait entre le centre commercial et le jardin avec ce trou. Aujourd'hui qu'il est en eau, c'est comme si on avait quelque chose comme une passerelle entre ces deux espaces là. Le fait d'avoir rempli le bassin et donc d'avoir remonté le niveau, avec une espèce de miroir comme ça qui vient poser les choses, ça crée une sorte de calme. Quand je te disais la partie tampon, ici tu as quelque chose qui est extrêmement en mouvement, il y a beaucoup de gens qui vont venir se balader, il y a des terrasses ici assez bruyantes parce que les gens vont venir pour déjeuner, et avant de passer dans un autre monde, qui est un monde beaucoup plus végétal, plus naturel, on a ce bassin qui permet de créer une déconnexion mais avec une transparence. Et les arbres qui sont là, permettent aussi de donner une échelle à l'ensemble, c'est-à-dire que tu as le bâtiment, qui est à une certaine hauteur, là on a des buttes, et le fait d'avoir un alignement d'arbres, donc d'abord le vocabulaire de l'alignement ça permet de rappeler le côté urbain, donc les arbres plus le bassin, ça crée une sorte de filtre entre ces deux espaces là. Si tu enlèves le bassin et que tu ramènes le jardin jusqu'ici, ça ne fonctionne plus, c'est-à-dire que le passage de l'un à l'autre serait trop proche pour qu'on se sente à l'aise. Un centre commercial, ça bouge énormément, et tu peux pas passer d'un jardin à un centre commercial comme ça, en étant collé. » [E12]

« Ensuite, ce qui était pensé par le bassin, c'était d'offrir du calme et du repos aux gens. Quand t'es au bord de l'eau on sait très bien comme avec les petites cascades et le bruit qu'on a mises et le bruit qu'elles font que ça offre du repos. Et ce plan d'eau permet à l'échelle de l'écoquartier de répondre à ce calme là. Si on avait juste cette proportion, c'est ridicule, ça ne marche pas. Comme pour la cour d'honneur, on est dans un aménagement qui est beaucoup plus minéral, géométrique et là ça fonctionne ; Une fois de plus, la forme géométrique de ce bassin par rapport à ce qui s'est passé là, ça crée une liaison douce entre le centre commercial et le jardin. Et on a mis des pompes exprès pour reproduire le bruit de l'eau et c'est pas innocent, si on veut du calme, on va vers l'eau. » [E12]

« Là quand tu arrives ici, c'est pareil, c'est une zone qui va être super chahutée avec beaucoup de passage, beaucoup de vas-et-viens entre les gens qui sortent du centre commercial par le passage intérieur. Donc là quand t'arrives sur le bassin, toujours dans l'esprit d'ouvrir le paysage du jardin, t'as une zone qui se veut pas fermée. On veut éviter les enfermements et les sentiments d'enfermement, pour éviter que les gens se sentent pas à l'aise. Ce jardin il propose deux démarches : soit tu passes rapidement avec les axes principaux, soit tu prends le temps parce que t'as envie de te poser, et là t'as des chemins secondaires qui te permettent vraiment de rentrer à l'intérieur du jardin. Une entrée, c'est la même chose. Une entrée, elle est faite pour faire passer les gens et pas gêner, ça n'empêche que tu peux quand même te poser si tu en as envie. En tout cas on doit assurer ce flux des personnes là. » [E12]

« Le plan d'eau, c'est aussi pour le rafraîchissement d'été, ça fait clim et on se dit que c'est surtout pour les gens qui veulent se reposer, faire une pause. C'est important de ne pas avoir trop chaud pour pouvoir se reposer tranquillement. » [E12]

« Quand tu joues avec l'eau [plan d'eau triangulaire], t'es plus attentif, tu fais gaffe à pas faire n'importe quoi et à pas jeter n'importe quoi dans les bassins. » [E12]

« Par la prise en compte de la protection assurée vis-à-vis de la chaleur d'été en créant des espaces ombragés avec des plans d'eau : outre la fraîcheur qu'ils apporteront, ils créeront une régulation de l'hygrothermie très recherchée à GRENOBLE. :

- Les zones humides permettant de retrouver au centre ville une biodiversité perdue.
- Au-delà des plans d'eau des zones humides, des plans d'eau constituant des espaces de contemplation. » [D2]

« Le projet pourra proposer diverses manières de mettre l'eau en scène (ruissellement, mare, etc). » [D4]

« Quel est l'usage de l'eau ? C'est le rafraîchissement et la contemplation. » [E11]

### 3.2. Récits des acteurs sur les outils pédagogiques adressés aux habitants

« Ensuite, l'accompagnement des habitants. Nous, ALE, c'est un peu notre rôle d'information des habitants donc on a décidé d'accompagner les habitants sous différentes formes en fait : à la fois prise de connaissance avec eux dans le cadre de réunion d'accueil qu'on faisait là avec la SEM, un élu et sein de laquelle on leur diffusait des informations et des conseils sur le bon usage de leur logement, comment il était fait, comme l'utiliser. Donc ça on va dire sur la population de la ZAC aujourd'hui 15% des habitants ont suivi ces réunions. C'est pas fini, on en a fait deux ou trois par an et on continuera, à chaque fois on réinvite tous ceux qui veulent venir de chaque immeuble. En cela, c'est assez instructif ces réunions là parce qu'on a des échanges directement avec eux et on peut comprendre comment ils vivent et quelles sont leurs attentes. Ça c'est assez intéressant. Moi j'étais assez surpris de voir, sur ces 15% là, volontaires, à quel point ils étaient déjà sensibilisés à ces questions environnementales, et d'une, et deuxièmement, désireux de connaître dans le détail comment les choses fonctionnent et désireux que les objectifs en terme d'énergie et de coûts soient atteints. Parfois, ces gens étaient responsables de conseils syndicaux dans la copropriété et donc une certaine responsabilité vis-à-vis des autres habitants de porter le message et de garantir aux autres habitants que tout se passe bien au niveau des consommations.

E : P. Flouret m'avait donné les ppt que vous présentez aussi aux habitants au moment des réunions ?

Oui, au niveau des choix individuels et des bonnes pratiques dans le l'habitat j'explique, comme des choix électriques à faire dans le logement. Puisque là ce sont des consommations qui vont être regardées puisque 10% des logements sont instrumentés de façon assez précise donc là aussi on a joué un rôle dans la recherche de ces volontaires. On a trouvé assez facilement 10% des gens pour accueillir chez eux des petits capteurs de température et de consommation planqués derrière un tableau ou une télé. Et ensuite il y a des capteurs dans les compteurs électriques qui mesurent poste par poste les rangs de consommation. Donc ça bouleversait pas la manière de vivre, mais ils ont accepté de jouer le jeu. Donc il y a 10% des logements qui sont instrumentés.

Donc les gens qui étaient présents à la réunion avaient tous une sensibilité environnementale nette, ça veut pas dire que c'est le cas sur toute la ZAC bien entendu, il y a des habitants qui sont venus là par l'attrait du quartier, bon ils ont entendu dire que c'était bien isolé et autres, mais je suis pas sûr que ça aie fondamentalement changé leur mode d'habiter de consommer dans leur logement. On en a eu pour preuve parce que même des logements instrumentés, c'est-à-dire des gens qui ont dit : « ouais, ok pour l'instrumentation » chez eux, on a pu voir parfois des lampadaires halogènes ou des choses qui montrait qu'ils n'étaient pas allés jusqu'au bout de la démarche encore en tout cas. Mais bon, au global, j'ai du rentré dans une quinzaine de logement chez les gens, c'est pas forcément énorme, mais ça donne un aperçu. » [E14]

« Alors, les séances d'accueil, c'est donc pour nous un premier outil pédagogique, ensuite on a utilisé le contact direct avec le contact par téléphone. Moi je les appelle. J'appelle le responsable du conseil syndical et puis parfois d'autres habitants que j'ai identifié et puis je leur pose des questions concrètes : Alors, c'est jours-ci, il a fait 36° dehors, plusieurs jours d'affilés, comment ça s'est passé ? Je me renseigne sur leurs pratiques. Parce qu'il y a eu un effort de conception dans ces bâtiments pour éviter la clim, et on est vraiment content de la façon dont ça se passe, et si les gens jouent le jeu de fermer les ouvertures quand ils sont pas là et d'ouvrir la nuit pour stocker de la fraîcheur, ça marche bien, ils dépassent pas 28° dans le logement. Donc ça ça marche plutôt bien.

La première année il y avait eu un loupé parce que le système de chauffage c'était mis en route, dans les bâtiments de l'OPAC notamment il y avait eu ce souci le premier été donc si vous entendez parlez de ça, ça é été quelque chose de ponctuel qui a été réglé. De façon général, les retours que j'ai sur le confort d'été et sur le confort d'hiver sont plutôt bons. A part la première année dans un des bâtiments où il n'y a pas de radiateurs ni de sols chauffants, le chauffage se fait uniquement par le renouvellement d'air. C'est ce bâtiment là, qui s'appelle Patio Lumière, c'est Bouygues Immobilier. Dans ce bâtiment là, l'air chaud est apporté par l'air neuf. Le premier hiver, il y a eu un manque de puissance donc certains ont eu froid mais depuis y a une température qui est bien maîtrisé et même trop, c'est-à-dire que dans beaucoup de logements il fait encore trop chaud l'hiver. Ça c'est un vrai problème, c'est-à-dire que si on veut atteindre les objectifs de consommation et les objectifs en matière environnementale, il faut essayer de se caler sur un certain niveau de consommation et ce niveau de consommation il peut être atteint si on joue les règles du jeu aussi de se chauffer à 19° ou 20° maxi. Et

aujourd'hui, dans certains logements, on a vu 22,5°C, 23°C, ça arrive, donc c'est des choses qui font que les résultats ils ne seront pas là et ça c'est délicat, parce qu'il y a quelque chose de à la fois technique mais à la fois comportemental aussi, c'est-à-dire que aujourd'hui, il y a des gens, on leur a fourni un chauffage, ils ont 22,5°C mais ils sont bien, c'est-à-dire qu'ils ne vont pas dire : « ah, ben il fait trop chaud » et ils ne voient pas forcément le lien même si moi je leur explique que c'est vraiment important. Un degré, c'est 10% sur la consommation voire plus. Si on passe de 19°C à 21°C, on se prend 30% ; pas loin, donc ça veut dire que les comportements sont super importants. Et aujourd'hui, le gestionnaire des chaufferie, il essaie de piloter au mieux mais pour l'instant il a envoyé de la chaleur et pour le moment il se trouve que il a pas forcément le retour des températures qu'il y a dans le logement, en gros il lance de la chaleur par rapport à une sonde extérieure mais il n'a pas forcément qu'il y a dans le logement. Il se trouve qu'on s'est aperçu en allant visiter les logements que outre que y a de la marge, c'est-à-dire que si il fait 23°C, ça veut dire qu'on peut baisser en chaufferie, mais il y a des problèmes techniques qui fait qu'on peut pas trop baisser en chaufferie sinon le système de chauffage qui est un peu particulier, c'est de la cogénération se met en rade, c'est comme un moteur à gaz, donc si le retour d'eau froide est trop froid, ça fait caler le moteur. Donc là il y a tout un ajustement technique qui est en train de se faire.

Mais le problème, c'est qu'il fait 22°C, et il y a des gens pour qui ça va très bien et rares sont ceux qui vont dire « ah ben il fait 23°C faut descendre ». Il y en a, et c'est d'ailleurs sur ces gens là du conseil syndical qu'on s'appuie pour changer les comportements et que les choses se passent mieux. » [E14]

« E : Est-ce qu'il y a d'autres leviers exceptés les séances d'accueil pour changer les comportements ?

Oui, il y a les guides. Ce genre de guide, chacun l'a reçu. [J. Buffière me montre]. Y compris un autre on va dire en double. Celui là a été établi par la SEM pour l'ensemble des gens de la ZAC, il ne parle pas beaucoup de comment utiliser son logement, mais par contre, chaque promoteur a établi sur son bâtiment un livret d'usages et donc dans son livret il y a des informations. Je ne pense pas que ce soit un vecteur efficace en fait. C'est important, il y a des gens qui ont cette habitude de lire ce qu'on leur donne, y en a c'est sûr. Mais je pense que pour la plupart, ce document il va au milieu d'un tas d'autres quand ils arrivent dans le logement. Et ils ne vont pas forcément le prendre et adopter le bon usage. Donc après, c'est plutôt dans la vie courante qu'il y a des déclics qui vont se faire : « ah ben oui on va installer des ampoules à basse consommation, on change notre télé et faut faire gaffe à pas en prendre une qui consomme trop, ou bien le frigo pareil, on va prendre une classe A+, même si c'est un peu plus cher... » donc c'est plutôt après des opportunités techniques qui font changer les comportements des gens plutôt qu'à un moment donné des petits livrets.

Ce qui peut plutôt changer les pratiques c'est les dispositifs techniques qui interpellent l'utilisateur dans son quotidien. Dans les logements à De Bonne, il y en a plusieurs. Sur l'eau chaude, effectivement, si on fournit aux gens des économiseurs d'eau, c'est quelque chose qu'ils arrivent à mieux palper que la chaleur, donc c'est bien. La douchette économe. Parce qu'ils vont comprendre. Si on leur fournit une douchette 10L et qu'on voit objectivement que c'est pas un truc thalasso 20L/min qu'ils auraient pu acheté, ça amène à réfléchir et à changer ses pratiques. Le mousseur d'eau aussi. Il faut leur expliquer, qu'ils voient bien que ça débite moins d'eau donc ça c'est effectivement des supports assez visibles que les habitants peuvent comprendre et sur lesquels ils peuvent s'appuyer pour faire d'autres gestes, comme un petit peu un acte préparatoire à d'autres gestes plus importants.

Y en a d'autres, c'est la ventilation. Ils sont dans des bâtiments, qui sont les premiers en France, à avoir une ventilation double flux collective. Dans l'individuel, ça se fait mais dans le logement collectif c'est assez rare pour le moment donc ils expérimentent pour le moment. Y en a chez qui ça se passe très bien et d'autres chez qui ça se passe moins bien. Alors ceux chez qui ça se passe très bien, en général on en entend pas bien parler et donc j'ai pas entendu une fois moi que ça faisait un vacarme d'enfer ou autre, en terme de bruit, c'est un système qui peut éventuellement un peu de bruit, mais j'ai pas eu ce retour là de la part des habitants. Il y a également dans deux bâtiments où il y a eu un défaut de conception et de mise en œuvre qui entraîne des problèmes d'odeurs. Donc des odeurs qui s'échappent d'un logement, qui sont censés sortir mais qui au travers de l'échangeur à roue se mélange avec l'air qui rentre, donc c'est des problèmes qui peuvent arriver dans une certaine mesure, qui sont dus à des problèmes de conception de placement du moteur. C'est quelque chose qui n'est pas encore réglé, dans deux bâtiments, ça dure depuis plus d'un an. Donc les habitants font fi de la question de l'énergie et on est sur un problème à la fois de santé et de désagrément quotidien. Et finalement ça pénalise dans son ensemble le bâtiment

et toute la démarche autour des économies d'énergie, pour un problème ponctuel qui tard à être réglé, parce que c'est vrai que ça induit des travaux un peu lourds. » [E14]

E : Par rapport à la ventilation, qu'est-ce que vous vous pouvez dire aux habitants, par rapport à l'aération, le fait d'ouvrir ses fenêtres. ?

Oui, les conseils qui sont donnés, c'est au niveau de l'aération. Dans une chambre l'hiver, on va peut-être moins ressentir le besoin d'aérer avec la ventilation double flux. Quand on dort, il y a de l'air neuf qui vient, donc on ne va pas se lever, sortir de la chambre et revenir en se disant : « ouah, c'est lourd, c'est chargé, faut que j'ouvre ». Déjà, il y aura eu effet qui fait que les gens auront moins tendance à aérer par l'ouverture des fenêtres. Toutefois, c'est humain, donc on peut aérer mais simplement pas longtemps, c'est-à-dire que pour renouveler l'air d'une pièce, il y a besoin de 5 minutes l'hiver lorsqu'il fait froid. Sinon, après, on enlève la chaleur stockée dans les murs surtout que à De Bonne, on a des murs pleins à l'intérieurs, donc on a l'inertie des murs qui sont dedans. Donc toute la chaleur ou la fraîcheur l'été qui se stocke dedans ça fait vraiment une réserve pour toute la journée. Donc si le matin on ouvre, ou même si on laisse entre-ouvert la fenêtre toute la journée, c'est très mauvais, faut pas faire ça, on déstocke la chaleur des murs. Donc on peut aérer, mais 5 minutes. Donc on va enlever de l'air chaud et mettre de l'air froid mais les murs seront encore chauds donc l'air à réchauffer sera moindre, ce sera une moindre perte. Donc c'est ça que l'on dit aux habitants en général. » [E14]

« E : Est-ce qu'il y a d'autres choses dans le logement pour encourager les économies et changer les comportements.

Il y a quelque chose un peu difficile à s'approprier, c'est le thermostat d'ensemble. C'est important parce que c'est le dispositif sur lequel l'habitant va mettre la température. Aujourd'hui, le problème, c'est qu'avec la façon dont est fait le système de chauffage, les habitants n'ont pas l'impression de réguler le système de chauffage, c'est-à-dire que même si ils baissent à fond dans des logements... ils avaient 22°C ou 23°C avec les radiateurs fermés. C'est-à-dire que rien que l'eau qui arrivait chaude par les dalles créait un plancher chauffant et un logement bien isolé suffit à donner une température importante. Donc il y a ces petits défauts de conception et de pilotage qui font que les habitants ont pas vraiment l'air d'avoir les outils pour bien régler leur température. Donc c'est aussi un peu désarmant pour eux mais en même temps c'est quelque chose d'assez utile c'est-à-dire que c'est un outil qui amène à les questionner sur les questions de l'énergie et donc de changer peut-être les comportements. Le thermostat est là, il indique des choses. On a eu des témoignages aussi de gens, tellement leur logement est bien isolé qui n'ont pas allumé leur chauffage à part quelques heures dans l'hiver. Et ça c'est certainement dû à des problèmes d'équilibrage. L'équilibrage, en fait on a des colonnes montantes de chauffage et c'est des débits qui sont réglés et qui parfois sont pas bien réglés. Donc ça c'est le problème technique central majeur à la réception d'un bâtiment. Le problème, c'est donc l'équilibrage, c'est-à-dire quel besoin thermique vont avoir tel ou tel logement en fonction de leur hauteur, leur position par rapport au sud, et de leur taille ? Donc c'est vraiment des réglages qui ne sont pas évidents à faire, surtout dans des bâtiments qui sont bien isolés ; mais c'est important. C'est-à-dire qu'on a 22°, 23° chez des gens, et ceux d'à côté, par simple conduction ils ont 19 chez eux, donc ils ont pas besoin d'allumer leur chauffage. Ça veut pas dire qu'ils ne vont pas payer. Souvent ils sont surpris parce qu'ils ne se chauffent pas mais ils paient quand même si la répartition est collective comme chez les bailleurs sociaux. Si elle est individuelle dans les copro, où chacun a son compteur, y en a qui vont payer 10 euros de chauffage et y en a qui vont payer 1000. Il peut y avoir ce souci. Donc l'équilibrage il est important.

Donc tout ce qui concerne la facture, c'est des choses auquel les habitants sont assez sensible, j'ai eu une personne qui m'a appelé d'un conseil syndical pour me dire qu'il était surpris que cette année ils avaient eu des factures aussi importantes, ils pensaient pas que ça pouvait être autant. Alors, jamais personne leur a dit exactement combien ils allaient payer, parce que le cours de l'énergie varie, c'est pas quelque chose sur lequel un promoteur va s'engager, c'est pas possible, un promoteur va pas dire, ça vous coûtera 400 euros l'année, c'est pas possible. Déjà, il y a une marge en fonction de la rigueur climatique, il y a le prix de l'énergie mais c'est toujours en relatif moins que dans d'autres logements qui consomment plus.

Par contre, quand il y avait des gens en chauffage individuel, les gens maîtrisent un peu mieux les choses. Et si ils sont chauffés par les voisins, des retraités qui sont frileux et qui se chauffent à 25°, tu peux couper ton chauffage.

EN fait, ça dépend pas mal de d'où viennent les gens. Y en a qui venait d'une maison à la campagne où ils payaient beaucoup de fioul, ils sont venus s'installer là, la facture est raisonnable. D'autres qui viennent du logement social, qui peut-être chauffaient pas trop, à 17 et ils arrivent il fait 22 23°. D'où l'intérêt de vraiment contrôler ses températures qui influent fortement sur la facture aussi. Donc là on regardera sur les différents exercices les consommations et les coûts qui ont pu être répercutés. » [E14]

« Alors, après, nous on essaie d'aller encore plus loin que de simplement expliquer les dispositifs techniques nouveaux dans les logements comme la ventilation double-flux, les coupeurs de veille, certains sols écologiques, etc. Donc nous, on explique aussi aux habitants les bons choix d'appareils électroménagers par exemple, via la présentation que je fais et qu'on laisse à disposition sur internet, qu'on envoie par mail aussi. Mais encore une fois, la démarche la plus efficace, c'est d'aller chez les gens, et de leur expliquer directement. Ça c'est le plus efficace. Avec les moyens que nous on a dans une ZAC avec autant de logements, c'est pas facile, en tout cas l'ALE ne peut avoir cette mission comme ça. C'est pour ça qu'on travaille étroitement avec les bailleurs sociaux pour que eux puissent diffuser les bonnes pratiques et les faire mettre en place dans leur parc d'habitat social ou bien travailler avec les communes pour qu'elles travaillent l'info aux habitants. Donc nous, dans notre mission, on ne peut pas se concentrer sur un programme donné, vraiment à fond à fond... ou alors c'est vraiment que la ville décide de mettre des gros moyens et elle le fait déjà en faisant ce programme d'instrumentation et il se peut qu'après ce programme d'instrumentation, et des résultats, on mette en place des actions plus proches pour informer les habitants et diminuer les consommations, ça peut venir dans les années qui viennent. Pour le moment, on est disponible, on organise quelques réunions, moi je prends le relais de conseils syndicaux pour que eux soient dans leur bâtiment aux réunions d'AG, pour que au pied de l'immeuble ou dans l'ascenseur, ils puissent aborder les bonnes pratiques avec leurs voisins, les gens qu'ils connaissent dans l'immeuble. Après, c'est pas sûr que l'info passe notamment sur les températures dans les logements et c'est le point central à mon sens. » [E14]

« E : Et le fait de s'appuyer sur des habitants plus convaincus, est-ce que cela peut d'après vous permettre de transmettre indirectement les bonnes pratiques ?

Oui, c'est un peu le lien qu'on a avec ces représentants des conseils syndicaux, qui sont des gens sensibilisés et effectivement, je pense que c'est bien pour quelqu'un d'avoir l'expérience d'un autre, c'est-à-dire que quelqu'un dans son logement qui a les mêmes moyens, l'autre va se dire : « ah ben tiens, tu fais ça, pourquoi pas moi ? » mais si c'est quelqu'un qui vient apporter une parole, ça n'a pas le même impact que si c'est quelqu'un qui donne l'exemple. » [E14]

« Je me permettrais de t'envoyer un document que peut-être dans tes études sur la partie comportementale, j'ai récemment vu une conférence d'un monsieur qui est MDC à Aix en Provence, qui s'appelle monsieur Jouve. Il travaille sur la théorie de l'engagement et le changement des comportements et la communication engageante. Je te l'enverrai. Il a travaillé en lien avec l'ADEME sur le plan national pour mettre en place des outils de communication engageante dans le cadre de programme d'économies d'énergies à l'échelle de municipalités en région PACA. Donc, en le lisant, tu pourras comprendre les mécanismes qui d'après lui arrivent à déclencher des actions chez les gens, c'est très intéressant. On peut donner tous les bons arguments en matière d'économie d'énergie, en matière de bienfait pour tout le monde, c'est vrai que économiser l'énergie, à part pour ceux qui sont on va dire avides d'argent et qui vendent de l'énergie, ça paraît du bon sens d'économiser l'eau et l'énergie, et pourtant tout le monde n'agit pas tous les jours en ce sens alors que économiquement c'est prouvé que si on fait une bonne gestion de son investissement, c'est rentable, écologiquement, y a pas de problèmes, socialement, c'est accepté. Donc pourquoi les gens n'agissent pas dans le bon sens ? C'est qu'en fait ils sont ancrés dans des habitudes et pour faire cette modification, il y a des techniques qui marchent mieux que d'autres. La technique de donner tous les arguments n'est pas suffisante. Y en a qui vont agir, mais force est de constater assez peu finalement par rapport à la totalité. Et monsieur Jouve a écrit un livre qui s'appelle « petit traité de manipulation à usage des honnêtes gens ». C'est un très bon bouquin. En fait, c'est une technique de communication qui vise à passer par des actes préparatoires, c'est-à-dire réaliser des petites choses qui vont du coup faire qu'on se sent quelqu'un de bien parce qu'on a fait ça même si c'est pas grand-chose. Et du coup ça va permettre pour un acte un peu plus important d'être dans de bonnes dispositions d'action. » [E14]



E : Et si on sort plus de l'échelle du bâtiment pour parler des bonnes pratiques à plus grande échelle, sur les modes de déplacements, sur le mode de vie dans le quartier, qu'est-ce que vous vous dites ou qu'est-ce que vous vous arrivez à dire aux habitants ?

« Nous, on dit bien sûr aux habitants qu'il faut prendre le tram, le vélo, si les gens sont venus s'installer là, c'est aussi souvent parce qu'il y a un caractère pratique par rapport à leurs usages. Des retraités qui avaient des difficultés d'accès aux soins, aux commerces, et qui sont venus là et qui du coup jouent le jeu. Après, il y a aussi ceux qui sont là, qui ont une voiture et qui vont travaillé avec leur voiture, à une dizaine de km dans l'agglomération. Nous ce qu'on se dit aussi c'est « est-ce que le fait d'être dans un logement qui est performant incite aussi à faire des actions qui sont cohérentes dans les autres modes, à la fois dans les achats, équipements, mais aussi achats comme préférez la nourriture issue de l'agriculture biologique, ou locale, et puis les déplacements effectivement. En tout cas l'information, dans ce que nous on projette, on préfère s'appuyer sur le logement pour engendrer des bonnes pratiques à d'autres échelles. On a aussi des contraintes de temps, il faut qu'on présente les bonnes pratiques en 30 ou 40 minutes, donc c'est pas évident d'aborder tous les points. Mais on se dit que ce sont des choses sur lesquels les gens ont par ailleurs beaucoup d'informations. Autant sur « comment utiliser leur logement ? », c'est pas évident qu'ils aient des précisions par ailleurs, autant sur les achats, les déplacements, y a pas mal d'autres lectures ou missions qui peuvent parler de ça. » [E14]

« E : Quels sont les liens entre l'ALE et les co-propriétés lorsque vous intervenez ?

On est disponible, on les connaît. On travaille avec eux sur d'autres projets dans l'agglomération, notamment celui-ci qui est la campagne murmurée qui vise à isoler les copropriétés, en BBC, donc sur de la rénovation. Donc l'ALE accompagner ce dispositif qui va durer 4 ans et qui là encore est nécessaire pour faire accepter socialement les travaux et les changements de confort dans les logements suite à l'isolation. Donc on accompagne ces projets là et par conséquent on est un lien avec les syndicats de co-propriété. Moi comme je fais l'évaluation des consommations, je vais deux-trois fois par an chez eux pour avoir la consommation des bâtiments et pour en faire des bilans. C'est une relation entendue dans le sens où moi j'ai cette mission par la ville, et que je vais chercher les infos chez eux.

Ensuite, le lien vient quand il y a une action à mettre en œuvre genre un compteur qui n'a pas été mis, c'est en fait le syndic qui doit avoir l'aval du conseil syndical pour engager les dépenses et mettre le compteur, c'est des échanges qu'on peut avoir à ce moment là.

Il y a des échanges qu'on peut avoir dans les réunions d'accueil, ils sont présents généralement. Pour eux, il faut qu'ils ne passent pas trop de bâtiments sur ces bâtiments là par rapport aux autres bâtiments et ça peut être le cas par rapport à l'attente particulière des gens, parce qu'ils sont venus habiter là aussi pour ces questions là. Donc ils posent des questions, à vouloir mettre en place des nouveaux équipements donc les syndicats sont plus sollicités et ça peut être un souci parce qu'ils ne dimensionnent pas forcément comme ça leurs prestations pour ça. La première année ils peuvent aussi sauter et puis il y a ceux il faut le dire qui n'y connaissent pas grand-chose à ces questions d'énergies et du coup sont content d'apprendre comment fonctionne les bâtiments. » [E14]

« Et par rapport aux AG ? ça vous arrive d'être présent et de présenter des choses ?

C'est arrivé, mais pas tout le temps. Ça pourra venir que il y aura des résultats de suivi qui seront réalisés et consolidés et qu'on pourra venir présenter en AG. C'est un moment intéressant je pense, même si c'est un moment difficile, parce que c'est le soir, on parle des croquettes de chien comme des charges de chauffage donc c'est pas évident mais c'est quand même important. Et ce sera un vecteur de sensibilisation des gens. Où ils en sont sur les questions de charge et de chauffage ? Mais le problème, c'est que après dans les copro, y en a économiser le chauffage, c'est pas leur truc, ils sont à 23°C, ils sont bien, on leur dit de baisser, bon 20°C, ils savent pas ce que c'est et c'est pas le levier économique qu'on va pouvoir utiliser parce que certains payer 100 euros de chauffage de plus c'est pas un problème. Donc les leviers sont pas évidents. Déjà, il y a l'information : leur dire, « là, cette première année, c'est une année où vous prenez en main les choses, on a dépassé un peu, mais on peut encore revenir dans les nuages, il faudrait baisser la température ».

Après, il faut aussi expliquer les gestes simples, changer les ampoules, choisir tel type d'électroménager, et ça je l'ai fait déjà dans des AG, mais c'est pas facile dans une AG de faire une intervention de trente minutes sur les bons gestes, c'est bien de la faire là parce qu'au moins il y a du monde. Tout le monde n'est pas là, mais au moins il y a du monde. C'est quand même pas facile parce que c'est une longue soirée et il faut qu'un sujet soit là-dessus. Donc on l'aura avec les comptes rendus des consommations énergétiques et de chauffage. Là, on sera

dans le sujet et on pourra vraiment en parler. Mais c'est vrai qu'arriver dans une AG en voulant parler des économies d'énergie, et ce que vous pouvez faire chez vous, les gens vont dire « c'est bon je suis assez grand, je sais quoi faire » même si ils savent pas tout. Donc il faut trouver un sujet. Et là on l'a le sujet avec les retours sur consommation. On va rendre les premiers résultats, de voir comment on est par rapport à ce qu'il était prévu. Et ce sujet nous garantira d'avoir plus de monde informé. » [E14]

« E : Et par rapport aux logements instrumentés, est-ce que là vous aurez des connaissances plus fines sur les consommations et pourrez ainsi mieux cibler les actions à faire auprès des habitants dans les copro notamment ? Tout à fait, l'idée c'est de faire un retour et d'avoir un benchmark, une étude sur un nombre suffisant représentatif, puisque cela fait 50 logements donc de savoir comment les gens s'équipent, qu'est-ce qui consomme quoi ? On verra à mon avis que la consommation électrique augment même avec des appareils plus performants. Les gens s'équipent et s'éclairent plus et des nouveaux équipements donc la consommation a tendance à augmenter. L'ordinateur en permanence, la livebox, le sèche linge, les moteurs de ventilation, voilà donc pour le moment l'habitat durable, même si chaque équipement fait des efforts, au global ça va pas à la baisse. Donc ça ça peut être compensé par le chauffage et l'eau chaude. Donc l'idée, avec l'instrumentation, c'est à partir des résultats détaillés des consommations dans les logements, de cibler des actions pédagogiques à mener pour la suite par rapport à la réalité des pratiques et leur impact sur leurs économies d'énergies. » [E14]

## 4. Le bâtiment écologique Le Pallium (De Bonne)

### 4.1. Récits des acteurs sur l'usage des innovations techniques de l'habitat

#### 4.1.1. Grille de lecture

Documents		Entretiens	
D1	<i>Prescriptions architecturales et paysagères</i> (SEM SAGES, 2005)	E2	<i>Agitateur environnement</i> , OPAC38, entretien enregistré
D2	<i>Rendu de concours d'architecture</i> (E. François, 2005)	E3	<i>Concepteur d'opération</i> , OPAC38, entretien enregistré
		E4	<i>Directrice et chargé de secteur</i> , Agence OPAC38, entretien enregistré
		E5	<i>Directeur construction</i> , OPAC38, entretien enregistré
		E6	<i>Chef de projet</i> , Service Cohésion Sociale et Urbaine, OPAC38, entretien enregistré 1
		E7	<i>Chef de projet</i> , Service Cohésion Sociale et Urbaine, OPAC38, entretien enregistré 2
		E8	<i>Chargé de secteur</i> , Agence OPAC38, visite de site enregistrée
		E9	<i>Discussions</i> , Réunion de préparation des Comités de Résidents, OPAC38, prises de notes
		E10	<i>Directeur</i> , Relations extérieures et dossiers européens, entretien enregistré

#### Autres abréviations utilisées :

« E » ou « *italique* » = enquêteur

« M. » ou « Mme » = la personne interrogée

« CS » = chargé de secteur du Pallium

« D » = directrice de l'Agence OPAC38 du Pallium

#### 4.1.2. Passerelles extérieures

« Des logements traversants et un dispositif de desserte par l'extérieur : la desserte par l'extérieur permet d'isoler les logements des parties communes et d'assurer une grande compacité des surfaces chauffées. Le choix d'une typologie avec des logements traversants, simplifie la sécurité incendie : tous les logements sont directement accessibles aux pompiers par la rue. » [D2]

« Des logements traversants : Les logements auront tous un grand bloc séjour / cuisine / entrée traversant. Cette typologie permet : 1/ un excellent confort thermique l'été comme l'hiver ; 2/ un bon éclairage du logement, avec une des deux parois toujours bien exposée dans la journée. » [D2]

« Le cheminement des usagers vers leur logement va se faire en premier lieu de la rue au jardin par un hall, puis à l'intérieur du jardin en translations horizontales et verticales jusqu'aux terrasses privatives qui desservent chaque logement. De ce fait, les dessertes extérieures en bois offrent une promenade dans un site végétalisé et arboré tout en offrant une vue lointaine sur le parc. Elles seront également perçues depuis ce point de vue comme une structure naturelle végétalisée. Le fond de l'îlot sera donc représentatif de la qualité environnementale qui s'y développe. » [D2]

« Relations aux vues et orientations : Il s'agit d'une approche paradoxale où les orientations Est/Ouest et Nord-Sud ont selon les besoins et les saisons, des avantages et des inconvénients, ceci sur le plan des vues et de l'ensoleillement ou de la fraîcheur recherchée. La gestion de ce paradoxe est ici parfaitement réglée par la conception de logements traversants. (...) A noter que cette disposition permet de s'affranchir si on le souhaite des vues côté Sud qui sont constituées par des façades arrière des bâtiments des grands boulevards et de bénéficier des vues côté Nord : le massif de la chartreuse et le Parc. » [D2]

« Confort visuel : Les dessertes extérieures sont éclairées naturellement. Les entrées/séjour/cuisines sont traversants. Ces deux éléments fondateurs du projet apportent des réponses efficaces pour assurer un confort visuel aux futurs habitants. » [D2]

« Le principe de l'architecte qui a été choisi, c'était d'avoir des logements traversants permettant d'éviter les surchauffes d'été. Donc tous les logements sont traversants. En fait il y a une partie Dauphinoise en accession sociale et une partie OPAC. Donc des coursives qui desservent les logements. Donc c'était comme ça au départ. Et puis après ça a changé, les coursives sont passées devant. Au départ elles étaient prévues côté jardin, et maintenant elles sont devant. En tout cas, d'après ce que je sais, y a eu des problèmes d'alignement par rapport à la rue et ensuite il y a eu des problèmes d'accessibilité, donc qui ont été résolus en faisant des petites modifications. Le principe des passerelles extérieures, c'est dès le départ l'architecte. Voilà, donc c'était pour répondre à une demande de confort d'été quand on est traversant. » [E2]

« Dans le cahier des charges, On avait 50KWH dans le chauffage, 20KWH en eau chaude sanitaire et 9 ou 11 en électricité des communs. Donc le fait d'avoir des coursives extérieures, ça amène un éclairage naturel immédiat. »

« Au niveau du bâtiment B, la coursive est un peu plus loin du bâtiment donc il y a des terrasses qui relient et sur le bâtiment A c'était prévu la même chose mais avec le prix du premier appel d'Offre on a été obligé de ramener les coursives contre le bâtiment et il n'y a plus eu de balcon. » [E2]

« Le principe des coursives même si nos agences sont souvent très réticentes à ce fonctionnement parce qu'il y a des problèmes de gestion assez fort derrière parce que l'entrée des logements se fait directement sur l'extérieur donc il y a des fois des conflits d'usage. Les gens se sentent pas tout à fait chez eux, c'est pas comme une partie commune, un couloir qui dessert un logement, donc il y a les bruits, le passage des gens, l'impression que les gens voient ce qu'il se passe chez eux quand il y a des fenêtres, par contre, le problème, c'est que les contraintes des conceptions bioclimatiques ça demande des logements traversants, souvent, pour le confort d'été entre autres, et pour avoir des logements traversants, on est quasiment obligé de mettre des entrées sur l'extérieur parce que sinon si on devait les desservir par des parties communes, il faudrait que je le dessine [il prend une feuille et un crayon]. En fait quand on a un bâtiment comme ça, si on veut que le bâtiment soit traversant des deux côtés, si on veut faire une partie commune qui dessert des logements, on aura maximum deux logements desservis à chaque fois, donc pour rentabiliser l'espace, plutôt que de faire des escaliers et une grande partie commune pour desservir les logements, on fait une rampe extérieure et des coursives. On peut faire plus de

logements traversants avec des coursives qu'avec un escalier intérieur et partie commune. En fait avec des passerelles extérieures, il n'y a aucune partie commune qui vient prendre de l'espace sur le bâtiment traversant et donc ça permet de faire plus de logements. » [E3]

« *Et est-ce que les coursives dans la conception des bâtiments ça permettrait de limiter les déperditions énergétiques ?*

En fait, la passerelle extérieure, ça augmente les points froids et les ponts thermiques, comme les portes, les fenêtres, donc ça oblige à désolidariser les coursives des logements. Les coursives ne viennent pas en butée des façades. Mais ça réduit le volume à chauffer puisque ça supprime les espaces collectifs. Donc en fait c'est un peu le dictat énergétique qui fait qu'on est obligé de mettre en œuvre des systèmes de fonctionnement un peu contraire à ce qu'on souhaiterait parce que les coursives, c'est vraiment quelque chose dont on est revenu. Je pense vraiment aux agences qui y sont confrontées dans leur quotidien, c'est des lieux de squats, de vandalisme. A l'île d'Abeau où je travaille pas mal, c'était vraiment des lieux problèmes, des lieux où il y a beaucoup de rassemblements. En terme de gestion, c'est pas quelque chose qui est très appréciée mais dans l'idée d'avoir des appartements traversants, c'est quelque chose qui est très souvent proposé par les architectes. » [E3]

« *Et est-ce qu'il y a eu d'autres espaces dans le bâtiment qui ont posés des difficultés en gestion ?*

CS : Au niveau des passerelles bois... y a pas d'entretien particulier parce que ce bois, c'est du châtaigner. Donc la particularité du châtaigner, c'est qu'il est intraitable, c'est-à-dire qu'il est plus dur que dur. C'est-à-dire que c'est pas la peine de mettre une peinture, ça servira à rien, on peut pas le traiter même au point de vue insectes, il est intraitable. C'est pour ça que le châtaigner, c'est un très bon produit, et d'après l'architecte, même au point de vue résistance, c'est encore plus résistant que du béton, pour lui. J'ai eu cette information par rapport à l'architecte. Parce que je me suis posé la question. Attendez, c'est du bois, vous vous rendez compte, si on pousse ou quoique ce soit et il m'a dit non, c'est archi-faux. C'est vrai, le bois, quand vous prenez une petite baguette, vous poussez, il se casse facilement, donc les gens ils ont une crainte aussi de ça. Vous êtes au 3<sup>e</sup> ou 4<sup>e</sup> et quelqu'un qui bouscule, vous pouvez passer de l'autre côté. C'est vrai, c'est normal, c'est des questions qui sont tout à fait logique mais il dit que c'est faux. » [E5]

« *Et ensuite, au niveau de l'entretien quotidien, l'hiver, il doit surement y avoir de la neige...*

CS : On a une entreprise. Bon c'est vrai que la première année, l'entreprise que nous avons pris elle n'était pas à la hauteur de ce qu'on lui demandait.

D : C'est l'entreprise de nettoyage qui faisait le déneigement.

CS : Et nous on leur fournit la fourniture, c'est-à-dire le sel, aussi pour prévenir et c'est vrai qu'ils n'étaient pas à la hauteur des espérances qu'on souhaitait, donc là on a changé d'entreprises à partir du premier janvier et là j'ai confiance en cette entreprise. C'est... (*inaudible*), qui nous fait l'arboretum.

D : C'est vrai que la difficulté, finalement, que ce soit niveau du nettoyage, où il y a eu beaucoup de réclamations au niveau des locataires. Ce qui est compliqué, c'est que souvent dans un bâtiment habituel, c'est distribué par deux montées, voire trois. C'est rare des grosse montées de plus de 15 logements. Là on a 51 logements donc multiplié par tant de personnes qui passent par cette entrée et qui vont chercher leur courrier et qui empruntent l'ascenseur et puis après qui se « dispachent » sur les coursives, donc il y a énormément de passage sur un même espace. Et du coup, au niveau du nettoyage, ça n'a pas suivi. Donc on a augmenté les fréquences, on se disant effectivement, il y a trop de monde par rapport à ce qu'on a l'habitude de faire, faut qu'on augmente les fréquences.

On se rend compte que c'est pas seulement une question de fréquence, c'est aussi une question d'entreprise qui était pas à la hauteur et puis aussi il faut le dire d'incivilité de la part des locataires, qui pour certains ne faisaient pas bien attention à l'environnement.

CS : Tout à fait, c'est comme là au début d'année, les objets encombrants, sans arrêt, donc là je refais une lettre systématiquement avec le prix de l'intervention de l'entreprise, en leur précisant « attention, ça va encore coûter cher » parce que nous, c'est vrai que quand on fait la régularisation des charges au mois de juin juillet, et bien les réclamations vont affluer, avec les syndicats de locataire...

D : Oui, c'est bien de les avertir, parce qu'au moins comme ça...

CS : Nous, on les avertit parce que ça aussi ce sont des charges récupérables. Et c'est vrai qu'ils se rendent pas compte que 1m<sup>3</sup>, c'est pas grand-chose, et ça coûte dans les 230 euros, pour évacuer. » [E5]

« *Et au niveau du nettoyage des passerelles, on trouve facilement des entreprises qui le font ?*

CS : Ah oui, tout à fait tout à fait. C'est que bon, il faut être derrière, écouter les locataires. Quand ça va pas, vite les appeler. Moi je les appelle rapidement en disant, écoutez, il y a ça ça ça.

« Puis les soucis des éclats de béton sur les coursives qui apparemment commencent à se dégrader déjà, sur le bâtiment B, on nous a signalé des éclats de béton, donc ça on fait marcher les garanties par rapport à ça. On nous a parlé aussi des petits portillons qui claquent. Et un locataire nous a dit : moi je me suis aménagé un système et il a encouragé à faire de même. Donc on a dit que c'était aux locataires de mettre un verrou. C'est un changement d'agrément on va dire à la charge de l'habitant. Ah oui aussi, entre l'ascenseur et les coursives, le SAS aussi serait repeint et pareil, en charges récupérables. » [E4]

### 4.1.3. Double-peau

« Le traitement des façades se fera en développant un matériau spécifique hautement durable avec le groupe LAFARGUE : le Ductal. Cela permettra d'offrir un matériau de façade minéral mince, à couleurs et textures variables en parement de l'isolation extérieure. » [D2]

« Le bardage des façades intérieures d'îlot est prévu en base de Ductal mais des variantes plus pédagogiques peuvent être envisagées, tels que du bardage bois et des éléments en polycarbonate laissant voir l'isolation. » [D2]

« Au départ aussi il était prévu une isolation extérieure normale et il a changé son projet en faisant une originalité, c'est-à-dire qu'il a décrit ce qu'il appelle une peau. C'est-à-dire qu'il a inventé un système permettant de recouvrir le bâtiment de haut jusqu'en bas, et au départ c'était une peau en PVC. ET à la place d'avoir un enduit sur isolant, il a dit ben voilà on va mettre comme une étanchéité, c'est-à-dire exactement la même chose que ce qu'on a en horizontal aux endroits étanches. Et bien on va le mettre en vertical. Et donc il y a eu toute une bataille avec l'OPAC parce que c'était du PVC et donc déjà dans le PVC il y a des gaz dangereux à l'intérieur, c'est inflammable, des halogènes et donc voilà niveau santé, c'est pas terrible. Et donc ça a duré environ un an demi de discussion avec lui [l'architecte] de recherche d'un autre matériau. Et il fallait le cahier des charges soit validé par notre contrôleur technique. Et en cours de route, il a trouvé un autre produit, qui est du polyoléfine et qui lui ne contient pas d'halogène et de chlore. Et ce produit a donc été accepté par tout le monde. Et l'aspect, c'est comme du PVC. C'est comme une membrane d'étanchéité. Son principe de peau, c'est collé avec donc une attache sur le mur en plastique entre les deux laies, ce qui fait qu'il n'y a pas de ponts thermiques, donc c'est intéressant pour ça. Au niveau aussi sismique, et bien le fait d'avoir très peu d'attaches et que l'on soit très proche de la paroi, c'est bien. Parce que le problème, c'est que quand il y a une secousse, toutes les isolations extérieures, ont tendance avec les mouvements de casser leur attaches. Là comme c'est relativement léger et qu'on est très proche de la paroi, y a pas de problèmes de détachement. Donc il a résolu deux problèmes, le problème sismique, le problème thermique. » [E2]

« Et qu'est-ce qui est ressortit lorsque les locataires vous parlaient des nouveaux systèmes, que ce soit la façade végétalisée ou la passerelle ?

CS : Ben, pour eux, c'était nouveau, Ils découvraient un peu comme moi. Parce que même la structure de l'extérieur, cette peau...

D : Oui, mais j'ai l'impression que ça a quand même été bien accepté...

CS : Oui, parce qu'on leur a bien expliqué parce que eux disaient : attendez, votre truc, c'est pas fini, ça gondole tout, et qu'est-ce que c'est ces morceaux de bois, on dirait des bambous. Parce qu'ils découvraient comme moi. » [E5]

« Et sur la double peau, Sebastien m'a dit que les habitants avaient demandé un nettoyage ?

CS : Oui, alors ce qu'il y a, que la façade du bâtiment B, elle est noire. Est-ce que parce qu'elle est statique elle prend la poussière ? On n'en sait rien.

D : Les gens ont aussi parlé de l'entrée des logements. C'est ça qui gênait les gens, c'est que la façade effectivement elle est très noire et on est en proximité immédiate de cette façade et certains ont nettoyé, du coup ceux pour ceux qui l'ont pas fait, ça rend d'autant plus visible.

CS : Et là aussi je crois qu'on a un devis, pour nettoyer cette façade et c'est pas donné. » [E5]

« On nous a demandé aussi si c'était possible d'entretenir la peau qui était posée pour l'isolation parce qu'apparemment elle est très vite tachée, dégradée. Le devis est en cours et ce serait une charge récupérable. Voilà donc pas mal de questions sur l'entretien du bâtiment. » [E4]

#### 4.1.4. Ganivelles en châtaigner

« Les distributions extérieures par allées suspendues seront réalisées en ossature bois traitées naturellement. » [D2]

« Le choix des essences d'arbres qui constitueront l'ossature des galeries extérieures sera fait parmi des essences résistantes naturellement aux intempéries et aux insectes. (...) »

Enfin, les garde corps des coursives et des balcons seront réalisés à partir d'une ossature métallique très simple avec des barreaudages verticaux en châtaigner type ganivelle. Leur tenue dans le temps est très bonne et ne nécessite aucun entretien. » [D2]

« Alors, les ganivelles, je crois qu'elles sont arrivées très tôt. En fait il voulait créer un bâtiment paysager, et le fait d'avoir cette végétalisation à l'extérieur, la fait d'avoir ces ganivelles sur ces coursives, au départ sur les attiques, il y avait prévu du bois. Ça a finalement été supprimé à cause du prix et de l'entretien. Il voulait donc des « bosquets écologiques » pour avoir dans la ville un espace vert de plantation, pas minéral mais un peu comme dans le style du bâtiment en bambou qu'il a créé sur Paris. » [E2]

« Et qu'est-ce qui est ressortit lorsque les locataires vous parlaient des nouveaux systèmes, que ce soit la façade végétalisée ou la passerelle ? »

CS : Ben, pour eux, c'était nouveau, Ils découvraient un peu comme moi. Parce que même la structure de l'extérieur, cette peau...

D : Oui, mais j'ai l'impression que ça a quand même été bien accepté...

CS : Oui, parce qu'on leur a bien expliqué parce que eux disaient : attendez, votre truc, c'est pas fini, ça gondole tout, et qu'est-ce que c'est ces morceaux de bois, on dirait des bambous. Parce qu'ils découvraient comme moi. » [E5]

#### 4.1.5. Détecteurs de présence

« Pour l'utilisation des parties communes : l'objectif de consommation Concerto établi à 4,4Kwh/m2/an sera atteint grâce aux dispositifs et équipements économes en consommation performants suivants :

- Hall d'entrée : circuit indépendant pour le hall, éclairage basse consommation

- Circulations – Escaliers : éclairage temporisé sur détecteur pour les circulations et minuteries pour les escaliers : compte tenu de la conception du projet, les parties communes seront éclairées naturellement.

Au total, l'ensemble des consommations d'électricité s'inscrit dans l'objectif fixé de l'OPAC = 15 KWh/m<sup>2</sup>/an, sous réserve du bon comportement des utilisateurs. » [D2]

« Non, le cahier des charges disait simplement qu'il fallait être à 9 ou 11KWH pour l'électricité des communs et donc le plus simple c'était de mettre des détecteurs de présence. Et puis c'est pour les personnes handicapées, il passe ça s'allume, il n'y a pas de manipulations à faire. Là le choix a été fait par rapport au handicap. » [E2]

« Et au niveau des détecteurs de présence, comment ça se passe ? »

CS : Ça se passe bien, on a eu des réglages qui ont été fait dernièrement donc il y a eu parce que ça se dérègle.

D : Ah oui, il y avait eu des gens qui en parlaient, ça me revient... quand les gens passaient dans la rue, ça éclairait...

CS : Oui, c'est ça, il fallait faire un réglage parce que vous avez des temporisations, c'est comme un œil, soit vous le régler en 360 vous avez une grande superficie, soit vous réglez que le quart, soit ça s'est fait après notre réunion et on a un bureau d'étude de contrôle qui est venu vérifier si les travaux étaient bien réalisés. Lui, le bureau de contrôle, c'était son boulot à la mise en route du bâtiment, de faire ça et il a fait un rapport donc on a demandé que cette entreprise intervienne. » [E5]

« Ah oui, on a eu des remarques sur le déclenchement intempestif du détecteur de présence depuis les coursives, donc on a demandé à l'électricien d'intervenir sur le réglage de la sensibilité. Apparemment ça s'allumait pour un rien, une feuille qui tombait ou des choses comme ça. » [E4]

« Et puis bon la deuxième partie, en gros ce qu'il faut retenir, c'est que certes en MWH/an on est au dessus des objectifs sur tous les postes mais ce qui est logique sur une première année, c'est le temps que les exploitants et les locataires s'approprient l'immeuble, les équipements, les installations et puis il y a eu quelques loups, comme les panneaux solaires qui n'ont pas fonctionné sur 6 mois, c'est un peu aberrant mais personne l'a remarqué. » [E4]

#### 4.1.6. Façade végétalisée

« Des filtres : les attiques des bâtiments sur la rue secondaire seront végétalisées pour servir en été de filtre solaire. La végétalisation rustique sera de type grimpante sur câble et pergola. Côté jardin, les dessertes extérieures en bois constitueront un écran architectural aux trois immeubles. Elles seront fortement végétalisées dans un dispositif de plantation en pots pour servir d'écran et de filtre à la vue. Des jardins d'hiver comptabilisés en surfaces annexes aux logements, offriront autant de solarium aux différents appartements. Derrière un dispositif de panneaux coulissants, un enduit coloré vert renforcera la dominante végétale du projet. Les plantations seront très soignées et étudiées de manière à constituer des bosquets écologiques. » [D2]

« Sur les façades végétalisées, simplement, au départ les balcons extérieurs étaient prévus pour être tout autour du bâtiment, en façade et on avait de la serrurerie partout. Et le problème à l'appel d'Offre, c'est qu'on avait un dépassement important au niveau du coût serrurerie. On dépassait notre capacité de financement. Et donc on a sabré dans ces balcons et maintenant, on a des balcons, un sur deux, qui sont séparées. Les balcons ne sont pas continus le long des logements, ce qui fait qu'on ne peut plus traverser librement sans problème. On ne peut plus entretenir librement les balcons. Et donc on est obligé maintenant si on veut entretenir les végétaux qui courent sur le balcon de demander aux locataires la possibilité de rentrer. Il y a des échelles à l'extérieur, mais uniquement pour accéder à certains niveaux. Ça c'est un problème de coût. Déjà le coût final de la serrurerie était très élevé, au départ on était à 900 000 euros et je crois qu'on est descendu à 300 000 euros. Bon c'est vrai aussi que le croisillon en acier-inox qui court sur la façade ça coute cher. » [E2]

*« Comment pour vous – en phase exploitation – vous avez vécu les nouveaux systèmes techniques du bâtiment, comme la façade végétalisée... ?*

CS : C'est ce que je vous disais tout à l'heure, une des difficultés, c'est déjà de trouver une entreprise qui accepte et qui sache entretenir ça.

D : La maintenance entre guillemets sur les végétaux, effectivement, ça demande un entretien...

CS : ça demande un entretien, et puis en plus de ça je vais te dire, et on trouve personne ! Oui parce que pour eux, c'est quelque chose d'innovant et puis la problématique c'est d'aller de logement en logement.

D : Les accès par l'extérieur ont été prévus sur les balcons mais par contre, c'est quand même pas aisé d'y accéder, il y a un système d'échelle...

CS : Voilà, tout à fait, on passe par une échelle par la toiture, on descend mais il faut quand même avvertir tous les locataires parce qu'on passe par l'extérieur, sur les balcons. Ils ont un petit portillon avec un cadenas chacun qui faut ouvrir et puis on passe chez eux, quoi. Et puis il y a une loi qui dit qu'on n'a pas le droit de pénétrer dans leurs locaux, dans leurs logements, c'est quand même une partie privative.



D : Et du coup, l'accès avait été prévu pour l'entretien mais on trouve pas d'entreprises, ou plutôt pas d'entreprises à des coûts raisonnables. Comme souvent ils ne veulent pas y aller, ils nous font des prix prohibitifs. Voilà.

CS : Voilà, tout à fait, et puis en plus de ça, il faut savoir que ça cet entretien fait partie des charges récupérables et nous notre problème aussi c'est que nous, notre but en point de vue gestion, c'est pas d'augmenter les charges, mais justement de les diminuer. On cherche à les diminuer.

D : Ou plutôt à les maîtriser. On parle de maîtrise des charges.

Alors, comment ça s'est passé au niveau de la façade végétalisée au début ?

CS : Ce qui se passe, c'est qu'au début, on avait une garantie de Parfait Achèvement, d'un an, voilà, donc on s'en est pas occupé la première année parce que du coup c'est l'entreprise qui avait fait l'installation qui devait suivre ce qui avait été fait. Donc tous les végétaux qui sont morts ou quoique ce soit, ils doivent nous les remplacer.

D : Parce qu'il y en a plein qui sont morts...

Et le fait qu'il y ait une différence entre le côté gauche et le côté droit ?

CS : Oui, parce qu'en fait, au niveau de l'orientation, en plein sud, avec la chaleur, en plein cagnard, ils ont pas résisté, malgré l'arrosage automatique. L'arrosage automatique il se fait uniquement la nuit et dans la journée, non. Et ce qu'il y a aussi, c'est que je mets quand même en doute le fait que ces bacs et la terre végétale, soit de bonne qualité... Je pense qu'ils ont pas mis la terre végétale adéquate.

D : Donc du coup, il y a un succès mitigé sur la croissance des plantes donc c'était important de trouver une entreprise qui puisse prendre la suite, le relai, voir comment on pouvait faire avec les végétaux qui étaient morts et du coup, je serai pas comment on va faire avec les végétaux qui seront morts, mais pour le relai des entreprises de maintenance, ben on a quand même beaucoup de difficultés.

Ce que tu m'avais montré la dernière fois, le devis, je l'ai pas en tête, mais ça faisait un coup mensuel de 4 ou 5 euros, ce qui est beaucoup quand même. Voilà, en plus du nettoyage, donc ça commence à faire beaucoup.

Ah oui donc c'était pas si évident de trouver un relai...

CS : Ah mais oui, c'est la cinquième ou sixième que j'essaie, et même les grandes entreprises... Il y en a une qui prendrais mais celle du Nord alors moi je dis c'est pas possible. Celle du Nord, c'est celle qui a construit. Et puis même il y avait une entreprise qui faisait sur Grenoble mais elle disait : « ah non non, moi j'ai posé, après je m'en occupe plus ». Donc ils savent déjà qu'il va y avoir des difficultés à l'entretien de ces végétaux. L'idée est bonne. Surtout avec un arrosage automatique mais après il y a un entretien et puis surtout avec l'eau en hiver, il ne faut pas que ça gèle et donc il faut mettre hors gel. C'est pas évident. Et le problème, c'est qu'on peut pas faire tout le tour des balcons. Ce qui aurait été bien, c'est que je rentre d'un côté, je ferme la clé, et ainsi de suite. Tandis que là il faut revenir. Mais ce qu'il y a aussi, il faut savoir que les balcons certains sont encombrés.

D : 4,58 par mois / logement ça faisait sur le devis l'entretien de la façade.

CS : Donc 60 euros par an.

D : ça fait beaucoup quand même. » [E5]

*« Alors, sur les bons comportements, est-ce que au-delà des questions assez évidentes d'aération, d'utilisation des minuterries, etc, vous aborder l'usage de la façade végétalisée, son utilisation ?*

Oui, c'est un gros poste à problème et ça l'agence pourra t'en parler. Cette histoire de végétalisation de façade, premièrement elle pousse pas vite, l'enjeu de cette végétalisation de façade, c'est le confort d'été, c'est-à-dire de limiter la lumière dans les logements par l'absorption des plantes donc limiter la chauffe des pièces donc pour ça il faut qu'elle prenne de l'ampleur et deuxièmement l'entretien est censé se faire par un prestataire extérieur et le coût est abominablement disproportionné par rapport à l'intervention, c'est-à-dire que l'entretien c'est de la coupe, sauf que l'accès est compliqué, c'est derrière des grandes grilles de fer en tuteur donc soit les entreprises ne souhaitent pas intervenir soit demandent des sommes exorbitantes sachant que c'est censé être des charges récupérables donc imputées aux locataires, donc je pense qu'il faut être très vigilant sur ce poste là et ça pose question en terme d'entretien. Je sais que la dernière fois que j'en ai parlé à l'Agence, ils n'avaient pas à trouver de prestataires pour intervenir là-dessus. Et le deuxième problème, c'est que ça fonctionne avec un arrosage automatique, en façade, et les locataires qui étaient à notre première réunion, se plaignaient, parce que l'arrosage se déclenchait en pleine nuit, genre à 3h du matin, et ils ont cru qu'il pleuvait et donc ils se sont levés pour fermer les fenêtres, je ne sais pas si l'eau rentrait à l'intérieur jusque chez eux mais ça fait du boucan quand même, donc il y a une perturbation du cadre de vie des habitants par le système d'arrosage. Voilà, ils ont

l'impression de plus être vraiment chez eux, ils se passent des choses sur leur fenêtre qu'ils ne maîtrisent pas trop.

*Et est-ce que vous avez pensé à confier l'entretien de la façade végétalisée aux locataires ?*

Ben, on sait que si certains pourraient jouer le jeu, la majorité s'en fiche complètement des plantes vertes et autres et le risque c'est que les plantes crèvent donc on a voulu plutôt prendre les choses en main et que ce soit un prestataire qui se charge de tout ça. Mais dans les faits, c'est compliqué à entretenir, les résultats sont pas encore là. Mais le végétal, on sait que ça peut faire peur à des personnes. Mais ça ça a été soulevé lors de la première réunion, et surtout le côté parasitaire des petites bêtes qui accompagnent les plantes en façade, et c'est pas forcément très rassurant pour les locataires. C'est pour ça que ce fonctionnement ne fait pas encore l'unanimité. » [E3]

« Et puis les végétaux, t'en parlait un peu, c'est un vrai souci à la fois de prise, ça a pas l'air de prendre l'ampleur que ça devait prendre et puis c'est surtout pour trouver un prestataire pour faire l'entretien de ce système parce que c'est du travail de couture pour pas grand-chose. Les accès sont compliqués, faut passer par les logements. » [E4]

*« Est-ce que les locataires ont fait des retours sur les végétaux ?*

De manière un peu ironique, parce que nous on en parle comme d'un apport en confort d'été. Mais je pense qu'avec la couverture végétale qu'il y a... déjà je pense pas que le choix des végétaux a été judicieux et la pousse est mauvaise. Non, les remarques qu'on avait eu à l'origine, c'était plus des perturbations sonores avec le déclenchement de l'arrosage en pleine nuit et puis la crainte des locataires d'insectes et de bêtes. Donc là c'est clairement une confrontation. En voulant améliorer le confort, on vient créer des peurs et des désagréments supplémentaires. » [E4]

« (9) Le thème dominant de ces niveaux sera le balcon aussi bien sur la rue que sur les jardins. Les balcons filants sont souhaités mais pour des raisons d'économie notamment dans les logements sociaux ils peuvent être remplacé par des balcons discontinus. » [D1]

« (10) La façade nord, côté jardin intérieur des bâtiments parallèles à la rue Maginot pourra ne pas comporter de balcons. Une végétalisation sous forme de plantes grimpantes est souhaitée pour cette façade. » [D1]

« Maisons sur le toit : (11) La forme de ces maisons et leur rythme seront le plus libre possible dans le gabarit imposé. (...) La végétalisation de ces façades, entretenues par les occupants, est une possibilité qui mériterait d'être explorée. » [D1]

#### **4.1.7. Fenêtres**

« Et au départ ils avaient mis les fenêtres au nu extérieur du mur, et pour ce faire il faut une technique industrielle que les français n'avaient pas, donc personne n'a répondu. Donc ils ont été obligé de les mettre au tunnel au milieu. Alors, le mieux, c'est de la mettre au nu extérieur parce qu'on a moins de pont thermique. Là il y aurait continuité dans l'isolation extérieure. Donc l'appel d'offre a été relancé pour remettre les fenêtres en tunnel. » [E2]

« Mais le problème réel des bâtiments à haute performance énergétiques, il est dans l'usage. Entre la théorie de mettre en place une courbe de température bien callée et une consigne bien particulière puis l'usage des bâtiments. Il y a un monde ! les gens ils ouvrent les fenêtres ! L'usage on ne le maîtrise pas et c'est simplement qu'il faut demander aux gens de faire certaines choses et quand ils auront compris comment ça marche, comment on utilise le logement, ça fonctionnera. » [E2]

*« Est-ce que vous pouvez me raconter l'histoire du choix des double-fenêtres au RDC et 1<sup>er</sup> étage ?*

Au départ, c'était des doubles fenêtres avec double mur. Et le problème c'est qu'il n'y avait pas d'avis technique donc on a été obligé de mettre des fenêtres avec avis technique et donc des fenêtres toutes simples.

Et pourquoi avoir neuf petites fenêtres au niveau de l'extérieur ?

On a l'extérieur des petites fenêtres et des grandes à l'intérieur. Il y avait un choix esthétique de l'architecte d'avoir une façade particulière et puis après le choix des oscillos battants et celles qui étaient comme ça, il n'y

avait pas d'avis technique. Mais on aurait du considérer la fenêtre intérieure qui avait un avis technique et l'autre, même si ça laissait passer un peu l'air et autre, on s'en foutait parce qu'il y avait déjà une fenêtre avec avis technique. Et ça l'architecte n'a pas vraiment réagi et nous non plus. Je pense qu'il y a eu une petite erreur, c'est vrai que c'est pas très pratique pour le nettoyage, des personnes âgées par exemple.

*Pourquoi plus les fenêtres coulissantes que les fenêtres à battants ?*

Il y a deux choses, je crois qu'on doit avoir une rambarde de sécurité et donc on ne pouvait pas avoir des fenêtres qui s'ouvrent vers l'extérieur mais comme la rambarde ne pouvait pas être à l'extérieur parce qu'il fallait l'accrocher sur quelque chose, on l'a mis à l'intérieur. Et c'est pour ça que le choix a été fait. Une question de sécurité. Mais c'est vrai qu'il y a une partie qu'on peut pas nettoyer. » [E2]

« Et au départ ils avaient mis les fenêtres au nu extérieur du mur, et pour ce faire il faut une technique industrielle que les français n'avaient pas, donc personne n'a répondu. Donc ils ont été obligés de les mettre au tunnel au milieu. Alors, le mieux, c'est de la mettre au nu extérieur parce qu'on a moins de pont thermique. Là il y aurait continuité dans l'isolation extérieure. Donc l'appel d'offre a été relancé pour remettre les fenêtres en tunnel. » [E2]

*« Est-ce qu'il y a d'autres systèmes techniques qui ont posé question au niveau de l'entretien et de l'exploitation ?*

CS : Au niveau du nettoyage des vitres, on a fait aussi des devis, ça coûte très cher, et même l'entreprise elle-même me dit qu'elle ne peut pas garantir à 100%, c'est pas possible, il faut que je rallonge le bras ou alors il faut passer par la toiture et s'équiper avec des harnais mais ça c'est pas possible, ça coûte trop cher. Ça c'est clair pour moi c'est un loupé.

D : Et qu'est-ce qu'on va faire ?

CS : Soit on va à la prochaine réunion, en disant au représentant des locataires : si vous êtes d'accord on le fait, mais après c'est encore des charges récupérables. Là devant, ça nous coûte pas trop cher, je crois que c'est 230 ou 240 euros, c'est le nettoyage des vitres du Rez-de-chaussée, du bâtiment A, voilà, ça je vais le faire au moins une fois par an, je vais le programmer, ça coûte pas cher. Et au moins les gens ils peuvent voir à travers les vitre. Mais on peut le faire de l'extérieur avec une petite échelle. » [E5]

« (Sur les logements du RDC) On a une double fenêtre pour avoir les 50KWh en consommation de chauffage donc on est obligé d'avoir une double fenêtre. On pourra enlever la fenêtre de l'extérieur mais le problème c'est qu'on sera au dessus des 50kWh. Après il était prévu des oscillos batants mais ce n'était pas conforme à la réglementation incendie et donc on a été obligé de mettre ces fenêtres. Donc on a mis un contrat d'entretien qu'on répercute sur l'ensemble des locataires. Une fois par an. » [E7]

« Nettoyage des vitres. Ouais parce qu'on faisait sur une partie du A pour l'instant et là on a demandé un devis pour étendre au bâtiment B parce que les locataires nous ont demandé parce qu'ils ont des fenêtres pas accessibles pour nettoyer. Donc on leur a dit, que oui, on pouvait faire intervenir un prestataire mais que ce serait des charges récupérables du bâtiment. Ce serait répercuté sur l'ensemble des locataires du bâtiment. Même ceux qui ne bénéficient pas de la prestation. On se dit que eux ont accès à leurs vitres et y a pas de raisons que ce soit juste ceux qui souffrent au final de la conception qui en paie la conséquence. » [E4]

#### **4.1.8. Sol écologique marmoléum**

« CS : Ce qu'il y a, c'est qu'au début, les gens disaient, ça sent mauvais, quand on le lave, ça sent le poisson... Oui alors on leur expliquait que c'est un matériau qui est simple je veux dire, qui est naturel, à base de lin, il suffit qu'on leur explique ça et après ça rentre dans les mœurs. Comme le nettoyage. On me dit qu'on peut pas le laver avec du produit et de l'eau, les locataires râlent. Je dis non, toute la simplicité, de l'eau, une pièce humide et ça enlève la poussière. Ça sert à rien de mettre un produit, parce que les gens ils achètent un produit et puis un produit pour enlever le produit, je veux dire c'est ridicule ; De toute façon, ils sont pas cons les marchands... c'est normal, pour que ce soit beau et brillant ils mettent bien un produit. Et comme le produit après ça encrasse, après, il faut acheter un autre produit. La simplicité : de l'eau. Et en plus de ça, c'est économique. Vous avez

plus besoin d'acheter des produits. Les produits actuels, ben ça coûte très cher. Là, c'est la simplicité. *Et est-ce que c'est des choses que vous réexpliquez encore aujourd'hui aux locataires ?*

Oui, souvent parce que les gens me disent encore : « ah mais c'est dur à entretenir ». Je dis non, certains, ils n'ont pas encore compris. Et là je réexplique. » [E5]

« (Pb du sol, Les règles d'utilisations sont rappelées.) D : Alors, on a moins de réclamation qu'au départ, les gens nous avaient fait remonter que quand ils nettoyaient les sols, y avait une odeur étonnante qui s'en dégageait de poisson. Et puis ils nous ont fait remonter également que c'était des sols qui marquaient beaucoup. Dès qu'on frottait, ça marquait et ça partait plus. Marcel me dit qu'il a moins eu de réclamations par la suite. Donc je pense que le problème est passé. » [E7]

« Alors, d'abord des problèmes d'odeurs, soit des sols apparemment, les sols ont des soucis d'odeurs et aussi des soucis d'odeurs de cuisine qui remontaient des ventilation d'à côté avec la VMC. Des problèmes d'arrêt et à priori le prestataire a du réintervenir et ça devrait être plus ou moins réglé. » [E4]

« *Sur le sol, il y a eu des retours ?*

Ben, on était un peu sur un discours de sourd parce que les habitants nous faisaient part des problèmes d'entretien du sol, qui étaient durs à entretenir, qui se dégradait facilement et qui avaient des problèmes d'odeur. Le concepteur, Claude SIMON, a rappelé que c'était un sol type marmoléum qui demandait très peu de produits d'entretien donc pour lui, il disait que les gens en mettaient trop et que ça nécessitait très peu d'entretien. Les locataires disaient que ça se salissait facilement, et voilà donc on était vraiment dans cette posture de dire : faut vraiment mettre le minimum syndical de produit et ça se fait assez facilement. » [E4]

« C'est tout du matériau bio. Même le sol. C'est du marmoléum. (...) Le sol est d'origine végétal. C'est génial, il n'y a rien à faire. Et il ne faut pas le laver à grande eau, ça peut être mauvais. » [E8]

« C'est ce que je dis aux locataires, un sol de maison comme ça, c'est pas la peine de vouloir le mouiller, le désinfecter, de mettre des produits, de le parfumer, etc. non, on enlève simplement la poussière, et c'est propre. C'est la simplicité. Et en plus, comme je vous disais, ça coûte moins cher. » [E8]

« C'est un sol écologique, donc au niveau propreté, c'est vraiment la simplicité, il suffit d'enlever la poussière qui s'accumule nécessairement, donc là nous on conseille une pièce humide, l'aspirateur, le balai, il y a les microfibrilles aussi. » [E3]

#### **4.1.9. Interrupteurs coupeur de veille**

« Pour l'électricité privative, l'objectif de consommation de 10kwh/m<sup>2</sup>/an sera obtenu par un éclairage performant et des choix d'appareils électro-ménagers faiblement consommateurs. La réalisation de cet objectif dépend de la sensibilisation des locataires (voir plus loin) et de leur comportement. L'objectif ne peut être du ressort de l'ingénierie, cependant, tout sera fait pour y parvenir. » [D2]

« Locaux privés : prise de courant commandée pour appareillages muni de veille, sensibilisation des locataires. » [D2]

« Maintenant ce qu'on fait quand on met des prises de veille, on met des couleurs différentes. C'est-à-dire qu'on associe la prise à l'interrupteur avec une couleur différente et là les gens se disent : tiens, pourquoi c'est la même couleur et donc ils savent que c'est relié. Et sinon, c'est écrit dans le livret du locataire. Mais comme les gens ne lisent pas forcément ou alors quand ils emménagent, ils s'en foutent totalement et après ils laissent de côté donc c'est ça le problème, l'appropriation n'est pas évidente. » [E2]

« On a un coupeur de veille, il faut qu'il [le locataire] sache l'utiliser. Si il veut mettre un téléphone, faut pas le mettre sur cette prise. » [E2]

« (Pb d'appropriation de l'interrupteur de veille) D : Le problème, c'est l'utilisation, il faut que les gens apprennent à s'en servir. Les gens confondent aussi les interrupteurs coupeurs de veille avec la lumière.

MG : Mais c'est incroyable parce que Grand Tissage, on a tiré aucune leçon, c'est exactement le problème de grand tissage. Il faudrait ajouter des couleurs. Et il faut regarder dans le livret locataire si c'est bien précisé comme il faut, et mettre éventuellement un nouveau schéma plus clair d'utilisation. Je pense aussi qu'à l'arrivée des habitants dans le logement, il faut plus insister sur les veilles et l'utilisation du coupeur de veille.

CS : il faut qu'on trouve une solution incitative pour que les gens l'utilisent, peut-être avec une lumière, un code couleur, il faut qu'il y ait une accroche. » [E5]

« Il y a aussi problèmes aussi d'utilisation de l'interrupteur de veille qui a pas été forcément bien compris. L'interrupteur qui commute les prises, et évidemment les gens avaient raccordés des téléphones dessus et ça posait souci. Donc on a réexpliqué un peu l'usage. » [E4]

#### 4.1.10. Système de chauffage

« Et le bilan sur l'ensemble des logements il est pas très bon pour le bâtiment de l'OPAC38. Il est bon pour le bâtiment DAUPHILOGIS en accession mais il est pas très bon pour Le Pallium. En gros, on dérive de 30% sur le bâtiment OPAC38, notamment en terme de chauffage, mais il y a un équilibrage de température, des courbes de chauffes et des températures de consigne à régler. Il y a des réglages encore à faire. » [E1]

« - Alors, les résultats, 336 Mwh au lieu de 253 : chauffage avec une partie estimée sur l'eau chaude Année civile 2009. Première année complète.

- 336Mwh pour 253, il faudra justifier ça à l'Europe ! Sur 2010, on est déjà à 220 Mwh sur les 6 premiers mois de l'année. Il faut caler sur le degré-jour pour comparer avec les objectifs de l'Europe.

- Est-ce qu'il faut qu'on affine les provisions de charge pour prendre en compte la spécificité du bâtiment ou pas ?

- Ce qu'il faut montrer aux locataires, c'est qu'on est en dessous de la moyenne OPAC, il faut leur dire. On avait une cible de 253 par rapport au 336.

- Il faut qu'on leur fasse toucher du doigt qu'ils sont dans un bâtiment qui consomme moins et qui est performant.

- Et est-ce qu'on parlerait pas aussi de l'usage du bâtiment ? J'y suis quand même souvent et en plein hiver, les gens ouvrent leurs fenêtres !

- C'est peut-être qu'il fait trop chaud !

- Moi je suis allé dans plusieurs appartements où les gens se plaignaient du froid et bien il y avait 23° au salon et 20° dans les chambres. Chaque personne peut régler individuellement dans son logement. Oui, mais on peut modifier la régulation qui limite.

- Le problème, c'est que si les gens demandent dans leur logement 24°, ils vont les avoir.

- T'as une régulation général du réseau et si tu donnes comme température de consigne 19° dans les logements, on peut pas monter comme on veut. Il faut pas que la régulation soit calée pour donner 25° dans les logements, ce qui pourrait être le cas avec la copropriété qui doit pousser pour monter la courbe de T° parce que les copros, eux, ils veulent avoir 23°/24° dans leur logement. (...)

- Dans le livret résident, on a pourtant bien indiqué qu'il fallait faire attention aux fenêtres mais les gens continuent à ouvrir les fenêtres, c'est un peu dommage.

On début au Pallium, il y a eu un nombre incroyable de coups de téléphone en disant : « on a froid, les radiateurs sont froids » ? Et on leur disait : « oui, ils sont froids parce qu'il fait 19° à l'intérieur de votre logement ! ». ça a été souvent. Marcel a reçu des tas et des tas de coups de fils et on leur a expliqué que c'était normal. » [E7]

« Est-ce qu'il y a eu des gens qui ont dit qu'il faisait trop chaud ?

Oui oui, complètement. C'est quelque chose qui est revenu souvent et c'est quelque chose d'un peu dur parce que il y avait un locataire dont le chauffage a lui jamais marché pendant un an et qui a souffert lui du froid. Et c'était presque gênant, parce que l'ensemble des locataires se plaignaient d'avoir trop chauds. Alors, on peut

l'expliquer, on l'a dit dans notre présentation, c'est le consigne de régulation en tête de chaufferie qui est beaucoup trop élevée c'est-à-dire qu'on a du dire à l'exploitant de mettre 21 alors qu'il devrait mettre que 19. Donc un apport beaucoup trop important de chauffage dans les logements.

En fait, on a eu un rapport d'Enertech très intéressant qui a fait un suivi des températures dans 5 logements et voilà on a une température moyenne de 22° dans les logements en hiver, donc on est au dessus de la température réglementaire. Donc on a rappelé que un degré d'écart, c'est 10 à 15% de dépenses de chauffage supplémentaires et puis c'est un cercle vicieux puisque cela entraîne une dérive des comportements habitants, parce que comme ils ont trop chauds, ils ouvrent la fenêtre, au lieu de baisser le chauffage. Du coup, il y a de l'air froid qui rentre et ça fait un appel de chauffage supplémentaire donc c'est une spirale infernale. Donc c'est dû à la température de consigne au niveau de la chaufferie. On essaie de voir auprès du locataire pour régler la situation terminal du thermostat et pour éviter qu'il ouvre les fenêtres quand il fait trop chaud.

Donc ça, il faut qu'on refasse un livret résident plus simple, plus synthétique. Et surtout la documentation du thermostat elle est trop complexe, il faut qu'on fasse un document plus pédagogique.

Et aussi le ralenti de nuit n'a pas été mis en service, alors qu'on est sur un bâtiment THPE et qu'il faut baisser de 2 ou 3° la nuit au départ de la chaufferie et là on passe de 19 à 16, parce que les gens sont plus dans leurs pièces de vie et puis on profite de l'inertie des bâtiments qui sont quand même très bien isolés. Donc on va descendre de 3° en chaufferie et elle bougera peut-être de 1° dans le logement mais pas plus. Et ça ça permet de vraies économies. Et jusque là on l'avait pas autorisé dans le parc classique de l'habitat, parce qu'on a beaucoup de vieux bâtiments et qu'on en pouvait pas se le permettre. » [E4]

« Autre chose qui a été aussi pratiquement imposé par la ZAC, c'est le système de chauffage télécommandé avec un thermostat dans chaque pièce. Alors, l'inconvénient, c'est que nous on a un panel de locataire qui est très étendu. Qui va de la personne âgée en difficulté à des personnes sans problèmes qui arrivent à gérer ça mais pour certaines personnes, il y a des difficultés à gérer les thermostats et malgré le fait qu'on donne les notices au départ, malgré qu'il y a eu une formation quand les locataires sont rentrés, et bien il y a encore des gens qui ont des difficultés à régler les thermostats. Ça c'est un peu l'inconvénient de notre étendue très large des locataires. » [E2]

« Quand tu as froid, c'est physiologique, et ça tout le monde n'est pas égaux. Les personnes âgées sont plus sensibles, les enfants en bas âges aussi. (...) Dans ces logements là, même à 19°C, il y a des gens qui peuvent avoir froid, il leur faut plus. Des gens qui travaillent à domicile ou des personnes alitées ou même des femmes, elles sont plus sujettes au froid que les hommes » [E9]

« On augmente la masse donc le rayonnement naturel du bâtiment, on injecte de l'air préchauffé et on fait un thermos, donc ce qu'il passe en fait pour l'habitant, c'est que son radiateur, il s'en sert que pour les périodes de grand froid, c'est-à-dire que très occasionnellement. La majorité du temps, ils sont froids. Mais c'est ce qu'on recherche, une grande masse qui chauffe lentement plutôt qu'une petite masse qui rayonne, quoi. » [E10]

#### **4.1.11. Ventilation double-flux**

« La ventilation hygiénique des logements sera du type VMC double-flux auto réglable et sera assurée par :

- une centrale de traitement de l'air située au dernier niveau de chaque bâtiment et composée d'un ensemble de filtration performant, de ventilateurs à vitesse variable, de batteries chaudes /froides réversibles et d'un échangeur rotatif.

Ce dernier est le type d'échangeur le plus performant du marché. Il permet de récupérer sur l'air extrait dans les logements, la chaleur (ou le froid) ainsi que l'hygrométrie, pour les retransmettre à l'air insufflé. Il fait économiser en moyenne 70% des consommations de chaud ou froid propre à l'obtention des caractéristiques nécessaires à l'air introduit dans les logements.

- des réseaux de gaines de soufflage et d'extraction parfaitement isolées et cheminant dans les gaines techniques des logements puis dans le faux plafond des circulations.

Le soufflage se fera dans les pièces de vie (séjour : 60m<sup>3</sup>/h et chambres : 30m<sup>3</sup>/h) par l'intermédiaire de bouches directionnelles adaptées, tandis que l'extraction sera réalisée dans els pièces d'eau (salle de bains, WC et cuisines) par l'intermédiaire de bouches auto réglables à débit variable. » [D2]

« L'installation ci-dessus (Cf. p. 10) ne peut permettre à elle seule d'atteindre les objectifs concerto. C'est pourquoi elle sera complétée par un dispositif collectif de ventilation double flux autoréglable avec déshumidification et rafraîchissement l'été et récupération de chaleur l'hiver par échange rotatif. Il convient de recourir impérativement à la récupération de chaleur, en effet, 70% des déperditions se fait par la ventilation des locaux hyper-isolés, tels que ceux-ci. (...) C'est avec l'ensemble des dispositions décrites ci-dessus que l'objectif de consommation de chauffage 50 kWh/m<sup>2</sup>/an en énergie primaire sera atteint. » [D2]

« Cibles 13 – qualité de l'air : La qualité de l'air intérieure des locaux a retenu toute notre attention au niveau de la conception, compte tenu de la médiocre qualité de l'air de Grenoble, elle sera obtenue grâce aux approches suivants : renouvellement d'air optimum adapté pour chaque saison (préchauffé ou rafraîchit), et grâce à la filtration de l'air au niveau des prises d'air en terrasses là où il est le moins pollué. » [D2]

« Alors, la ventilation double-flux était pas vraiment demandée mais suggérée mais ça a été pris en compte par le bureau d'étude FLUIDE pour avoir les 50KWH par m<sup>2</sup> et par an, pour atteindre la performance énergétique. C'est-à-dire qu'il y a une isolation extérieure, bien sûr, mais pour avoir une meilleure performance énergétique, ils ont considérés la double-flux. C'est le bureau d'étude qui a jugé utile de faire la double-flux. » [E2]

« Le double flux est peu connu dans le bâtiment mais dans l'industriel, c'est relativement connu. » [E2]

« Et pour en revenir aux autres aspects du programme type voiture végétalisée, ça c'est pas dans le cahier des charges donc c'est l'OPAC38 qui a fait ce choix là. Nous on est dans notre rôle de maître d'Ouvrage . On dit, nous, OPAC38, respectant les critères de performance, comment vous maître d'œuvre vous y arrivez ? Si on prend la double flux, c'est une époque où on considérait qu'on ne pouvait pas faire du bâtiment BBC sans double-flux. » [E1]

« En tant que maître d'ouvrage et gestionnaire on a des à priori du genre on va mettre de la double flux, attention, si le locataire il s'amuse tout le temps à ouvrir sa fenêtre en grand, le double flux, il sert à rien, des choses comme ça. » [E1]

« Et sur les problèmes d'odeurs lié à la double flux, les habitants vous en ont parlé ?

CS : Ils en ont parlé et effectivement, il y avait déjà ce problème de filtre qui s'était encrassé, la seconde et on apparemment on avait une VMC qui disjonctait de temps en temps. » [E5]

« D : Sinon, on se débat aussi avec un problème de chauffage parce que les locataires se sont plaints d'une surchauffe quasi-générale sauf deux logements où ils ont froids. On a eu du mal à trouver entre l'installateur et l'installateur de maintenance de la chaufferie. Ils se renvoyaient la balle. Il y avait eu des mesures fait chez un des locataires qui se plaignait qui étaient pas clair sur le fait qu'il y avait un vrai problème de chauffage donc c'est peut-être aussi pour ça qu'on a traîné un peu, et puis comme il se plaignait, il se plaignait, il se plaignait, on a repris le problème qui est pas encore réglé. Et donc il y a deux logements qui a un problème de chauffage. Le prestataire devrait faire un rééquilibrage dans le bâtiment. Mais il traîne des pieds pour le faire. Et il se défause en disant que ce n'est pas un problème d'équilibrage mais un problème de pompe qui serait trop petite.

*Et au niveau du système de chauffage, la double-flux, on trouve facilement quelqu'un pour l'exploitation ?*

CS : Ben c'est vrai qu'au début, on a eu des problèmes sur la double-flux, c'est-à-dire que comme c'est une nouvelle machine, c'est plus... comment avant. Avant vous aviez un moteur... enfin vous connaissez la double-flux ? Avant vous aviez simplement un moteur, une hélice d'un côté, une hélice de l'autre. Tandis que ça c'est un produit allemand, c'est deux vrilles comme ça qui se chevauchent les unes sur les autres et c'est là que ça fait le double-flux. Et comme à la ZAC de Bonne, elle n'était pas terminée, les filtres se sont vite encrassés et on a eu pas mal de problème de voisinage. C'est un filtre collectif. Et là on a demandé une augmentation de remplacement des filtres et du nettoyage. A la place que ce soit fait une fois ou deux dans l'année et là on passerait plutôt à une fois par trimestre.

D : Par contre, pour les prestataires, sur ce type d'équipement, c'est le siège qui met en place les contrats au démarrage du bâtiment et donc eux, c'est des lots, le prestataire il répond à un appel d'offre sur tant de logements de l'OPAC38 donc une fois qu'il y a la construction, on leur demande pas leur avis, on leur dit, ben

maintenant, vous avez la prestation sur tel équipement. Quelque part ils ont pas le choix. Après la ventilation double-flux, on n'en a quand même ailleurs, donc c'est pas une grande nouveauté pour nous.

Ce qui est compliqué en plus, c'est qu'on a une chaufferie commune co-pro et OPAC38 mais c'est pas le même prestataire de maintenance donc c'est pareil, ce qui s'est passé un soir, il y a eu un problème, le chauffage s'était mis en carafe, c'était dans la soirée donc les bureaux sont fermés et puis le technicien sur la place a renvoyé à l'autre prestataire, alors que là la question elle se pose pas, faut y aller.

CS : Parce qu'on avait un prestataire sur notre groupe, pour le bâtiment A et B pour le chauffage primaire et après pour le chauffage secondaire, le chauffage secondaire, c'est le co-génération, il préchauffait.

D : Donc ça fait beaucoup d'intervenants pour un même système. » [E5]

« (Pb d'odeur sur la ventilation double flux) CS : donc on a regardé, y avait un problème des deux roues de sortie et les tuyaux sont en série dans les appartements. Dès que le système s'arrêtait, les odeurs passaient entre les logements. Et donc on est intervenu dessus et en principe ça marche maintenant, alors je ne sais pas s'il y a encore des odeurs. Les roues se mettent en drapeau parce que un il y avait les filtres qui s'encrassaient.

SP : On a demandé un changement deux fois par an.

CE : Et en plus on a souci c'est que dans la ZAC il y a encore beaucoup de travaux donc on recueillait pas mal de poussière et donc les filtres s'encrassaient vite. Donc quand il y a un encrassement l'air ne passe plus et donc le moteur s'arrête de tourner. Deuxième chose, c'est qu'il y avait un captage de température qui était mal réglé. Et troisième chose, c'était le capteur de pression qui était mal positionné. Donc trois sources de problème.

Donc il y a eu une dernière intervention en mars quand ils ont changé en mars. Et depuis, je n'ai pas eu de retours. » [E7]

« Alors, d'abord des problèmes d'odeurs, soit des sols apparemment, les sols ont des soucis d'odeurs et aussi des soucis d'odeurs de cuisine qui remontaient des ventilation d'à côté avec la VMC. Des problèmes d'arrêt et à priori le prestataire a du réintervenir et ça devrait être plus ou moins réglé. » [E4]

#### **4.1.12. Local vélo contigu au local poubelle**

« D : Ce qu'ils avaient demandé aussi les locataires pendant cette réunion, c'est que il y avait un problème aussi au niveau du local poubelle et le local vélo, donc on a discuté d'une solution, ils avaient des idées et donc du coup ils ont demandé à ce qu'il y ait un mur qui soit monté avant le local vélo pour scinder en deux, qu'on crée du coup un couloir permettant d'accéder aux poubelles et que de l'autre côté qu'il y ait un vrai local vélo. Donc ça on a fait faire les devis, c'est quand même un coût de 2900 euros, et du coup je pense qu'on va le faire quand même. » [E5]

« Sur les encombrants on peut appeler la ville ou la métro à la rescousse. Pour rappeler aux habitants où est-ce qu'on met la poubelle. On n'est pas tout seul dans cette affaire.

Parce que que l'information vienne de l'OPAC38 ou qu'elle vienne de la ville ou de l'aménageur ça n'a pas du tout le même impact. A un moment donné, il faut que les locataires aient des informations qui viennent de la METRO. Donc on à mon avis, il faut dire à la METRO : « faites quelque chose, parce que là les habitants sont pas dans le coup ». On est quand même dans un écoquartier et il faudrait qu'une sensibilisation plus forte soit faite sur De Bonne sur les questions de tri des déchets. Ce sont des habitants de De Bonne et pas que des locataires de l'OPAC38. » [E7]

« Les encombrants, c'est un vrai problème mais qui est lié aussi au fonctionnement du local poubelle. On y revient après. Ça aussi, c'est à la suite d'une pétition. Les locataires avaient fait un certain nombre de remarques : et entre autres, du local vélo qui est mal fichu, c'est-à-dire que le local vélo et le local poubelle sont pas vraiment séparés donc ils nous ont fait une proposition de séparer avec un moellon, éventuellement monter un moellon pour faire un local vélo spécifique et aussi fermer, parce que là la porte d'accès est jamais fermé donc il y a eu des vols. » [E4]



## 4.2. Récits des acteurs sur les outils pédagogiques adressés aux habitants

« Comme indiqué dans le cahier des charges HQE et accessibilité, nous prenons l'engagement de réaliser une gouvernance de la démarche et mise en place d'un système de management environnemental. Elle intégrera la participation au comité de suivi évoqué dans le programme, la transcription des objectifs et des résultats attendus dans le projet à chacune de ces étapes (APS, APD, DCE, PRO) et dans les dossiers marchés des entreprises, la mission couvrira également le suivi du chantier pour s'assurer de la cohérence et de la mise en œuvre avec les préconisations du DCE, elle intégrera également la sensibilisation des futurs utilisateurs des logements et l'évaluation des performances du bâtiment en vie 2 ans après l'achèvement des travaux. » [D2]

« Ah mon, avis ce qu'il faut retenir, c'est que effectivement il y a des objectifs de performances, et des techniques qui ont été mises en œuvre derrière mais moi j'ai envie de dire que ça c'est derrière nous. Le niveau de performance demandé aujourd'hui, il est relativement courant. L'isolation par l'extérieur, la ventilation double-flux, c'est des choses que tout le monde fait et ce qui est important c'est l'appropriation, c'est-à-dire que chacun comprenne vraiment comment ça a été pensé, quel rôle il peut avoir. Et le chacun c'est bien compris en phase chantier et j'ai trouvé très intéressant sur Concerto que les ouvriers à un moment donné ils aient une formation : vous êtes pas sur n'importe quels bâtiments, il y a eu une réflexion en amont, par votre travail de mise en œuvre, vous pouvez tout détruire ou tout bien faire. Et puis pareil les habitants, les gestionnaires, voilà. Alors après nous outils pédagogiques, ils sont imparfaits mais l'important c'est qu'on n'en soit conscient. Finalement la logique de ces outils d'arriver à solliciter les locataires et les gestionnaires sur le fait que « on est vigilant ensemble », « on comprend ensemble ce qui va et ce qui vas pas » et « ce qu'il faut faire ensemble pour améliorer ». Si ça relève du locataire, effectivement qui demande au prestataire de forcer le chauffage parce que 20°, ça lui va pas ou si c'est le prestataire qui pilote mal et qu'il fait trop chaud dans les logements. Ou si ça relève de nous qui n'expliquons pas suffisamment au locataire... Et donc du coup, au final l'objectif c'est d'arriver à se mettre tous autour de la table pour faire ce suivi en commun et de partager un peu une culture et d'arriver à comprendre ensemble ce que chacun doit faire. » [E1]

« Alors, ça ça c'est construit dans le cadre d'une autre réflexion qui s'appelait "lutte contre les pauvretés", notamment une des pauvretés pouvant être générée par la précarité énergétique et donc il y avait une BD qui reprend les messages qu'on entend partout : un degré de plus, c'est 10% de charges en plus, une fuite d'eau, c'est l'équivalent d'un lecteur DVD dans l'année, et les livrets utilisateurs, ils reprennent les graphismes de ces BD et en fait, ils sont faits en deux parties. Il y a une partie par thématique avec le chauffage, l'eau, etc. où il essaie d'être assez direct en reprenant le personnage là, le petit spationaute. Et puis il y a une deuxième partie qui est plus conséquente avec des colonnes, des tableaux et le quoi ? Pourquoi ? Qui ? Comment ? c'est à dire j'ai des volets, pourquoi ? Pour éviter que en été, le soleil tape sur la vitre. Qu'est-ce que je fais ? Je pense à les baisser en été, enfin des choses comme ça. » [E1]

« Le centralisateur de nos outils pédagogiques, c'est le comité de résident, c'est la boîte à outil et puis d'ailleurs, il y a le livret de locataires, il y a le suivi, etc. » [E1]

« Mais globalement, la politique de l'OPAC38 par rapport aux équipements, c'est d'arriver à maîtriser au mieux d'un point de vue collectif plutôt que d'un point de vue individuel, s'affranchir d'un mauvais entretien par le locataire ou d'une mauvaise utilisation. Typiquement, on préfère du chauffage collectif à du chauffage individuel... bon là c'est aussi une question de maintenance, c'est-à-dire que dans le chauffage collectif, le prestataire il rentrera toujours au niveau de la chaufferie et puis il y rentrera une fois alors que s'il doit rentrer dans chaque logement c'est plus compliqué. Donc pareil, double-flux, c'est une double flux centralisé comme ça les filtres à remplacer on les gère facilement, y a pas à prévoir que quelqu'un rentre dans le logement. » [E1]

« D'un point de vue technique, il y a un suivi qui est fait via l'aménageur, avec des logements témoins. Il y en a cinq par bâtiment. Olivier Sidler et Enertech sont aussi AMO de la SEM SAGES donc ils sont AMO au niveau de la ZAC donc ils ont relu les cahiers des charges des promoteurs pour s'assurer que... les fameux objectifs pouvaient être remplis.

*Et est-ce que c'est du volontariat ?*

C'est plutôt du volontariat suggéré, c'est-à-dire qu'on identifie les logements où ce serait pertinent et libres aux personnes d'accepter (rire). » [E1]

« *Et au niveau de la pédagogie et de l'accompagnement, est-ce que l'OPAC a organisé des choses en interne ?* »

Oui, il y a eu des formations pour les concepteurs d'opérations. Quelles questions se poser ? L'efficacité énergétique, d'électricité, le choix des matériaux ... et puis du coup, le personnel du terrain du Pallium a été formé aussi sur comment gérer ces opérations. Au final, c'est plus une sensibilisation sur comment a été conçu le bâtiment et donc comment dans la gestion il faudrait être vigilant. L'idée de la formation, c'est de dire qu'il y a eu une attention particulière sur des choix techniques performantes, des choix de matériaux, sachez que vous en tant que gestionnaire du quotidien, vous avez un rôle aussi à jouer. Donc cette formation, ça concernait le responsable du territoire, le chargé de secteur, le chargé de clientèle et puis l'assistant de résidence s'il y a lieu. Et donc ces personnes là qui sont amenés à rencontrer les locataires sont aussi formés pour transmettre le bon usage du bâtiment et du logement. » [E1]

« La logique est de se dire que si il y a un assistant de résidence, donc agent d'entretien, et bien lui il est sur le bâtiment tous les jours donc il est amené à rencontrer les habitants donc il est amené à faire passer des messages, il a une certaine vigilance technique. Le chargé de secteur, c'est lui qui fait l'état des lieux donc ça paraît incontournable et le chargé de clientèle, finalement c'est le premier contact du futur locataire donc ça paraissait important que dès la prise de contact et l'aspect administratif il pointe que le logement est dans un bâtiment conçu comme ça, donc qui supposent certaines pratiques, etc. c'était un peu cette logique là.

Normalement, le locataire, il a affaire à deux personnes si tout va bien : le chargé de secteur et le chargé de clientèle. Le chargé de secteur, c'est sur l'aspect plus technique, au niveau de l'état des lieux. Si j'ai un souci dans mon logement c'est lui que je vais appeler. Le chargé de clientèle, c'est plus sur le côté administratif. Si j'ai un problème au début, un questionnement sur ma quittance donc du coup il est en contact avec le locataire, certainement moins souvent que le chargé de secteur, parce que le chargé de secteur effectivement. J'ai un souci, ma poignée va mal, ou j'ai appelé le prestataire il passe pas, c'est le chargé de secteur qui est sollicité. » [E1]

« Il y a un projet OPAC pour l'accompagnement. Donc au départ, la première chose, c'était le livret du locataire donc qui a été distribué. Ce livret il a été donné à tous les habitants. Mais le problème, c'est qu'on a voulu le faire ludique, pour pas que ce soit un truc trop sévère. Parce qu'en fait, comme on a un panel de locataires très large, et bien il y a des gens qui ne comprennent pas tout ou bien qui s'en foutent éperdument, voilà... Et donc il y a 8 ans, on avait étudié une bande dessinée, à usage de tous les locataires de l'OPAC, qu'on a distribué à tous les locataires de l'OPAC, une bande dessinée très ludique, que les enfants pouvaient s'accaparer et lisibles aussi par les adultes, les personnes analphabètes ou les personnes avec des difficultés. C'est moi d'ailleurs qui était à l'initiative de ce projet et en fait, ce qu'on a voulu faire, c'est que pour les gens qui savent pas lire, les étrangers ou autres qui n'ont pas une approche de lecture et bien cette bande dessinée permettait de faire comprendre aux gens ce qu'il fallait faire. Donc il y avait deux petits bonhommes. Et ces deux petits bonhommes jouaient un rôle, un petit jeu : un bon et un mauvais. Un qui ouvrait les fenêtres en grand et l'autre qui refermait enfin bref il y avait un petit jeu d'acteur pour montrer aux gens quels sont les gestes à faire pour limiter la consommation énergétique. Une douche, c'est mieux qu'un bain. Ça permet si on respecte tout ça de limiter la consommation énergétique. C'est l'objectif. Et la BD a été le support qu'on a utilisé pour le livret locataire. On a repris les petits bonhommes et on les a introduits dans le livret. » [E2]

« *Est-ce que les habitants ont reçu la BD et le livret de locataire ?* »

Oui. Ils ont eu les deux. Et comme ça ils se disent : « tiens, j'ai déjà vu le petit bonhomme » et ils peuvent faire le lien entre les deux. Plus on attire les gens sur certains points, en répétant, parce que la répétition, c'est aussi la pédagogie, et bien ça permet d'influencer les gens pour qu'ils puissent faire des choses dans le sens de l'économie d'énergie. » [E2]

« Il y a eu aussi à un moment donné des messages qui ont été donnés, mais c'est pas tous les locataires de l'OPAC sur les quittances de loyers. Des messages disant par exemple « un bain égal cinq douches ». Directement sur les quittances. Des messages subliminaux permettant de marquer, d'acter les bons gestes. Et à chaque mois il y avait un message différent. » [E2]

« Alors, pour la ZAC de Bonne, il y a eu ce livret qui a été distribué, il y a eu une réunion qui a été faite 3 mois après la rentrée des locataires [...] » [E2]

« Maintenant, ce qu'a mis en place l'OPAC, c'est des comités de résidents qui normalement avant l'entrée des locataires font une réunion, une première réunion donc avant l'entrée des locataires pour leur expliquer

l'utilisation du logement. Une deuxième réunion après 3 ou 6 mois plus tard, ils sont en train de voir parce que le problème, c'est la participation parce que il y a peu de monde qui y participe. Mais ça on s'en doute, parce que les gens qui viennent, c'est parce qu'il y a des problèmes dans les logements donc ils ne viennent pas pour écouter. C'est logique.

Et il faut que ces Comités de Résidents soient attractifs et l'OPAC est en train de lancer un grand projet de gouvernance pour que justement les gens participent plus. Ça à mon avis c'est sur du long terme. C'est vrai que c'est pas évident de participer à une réunion comme ça de se dire que je vais à tel endroit pour écouter telle personne. Les gens ne sont pas vraiment intéressés. » [E2]

« *Et comme pour le sol qui est écologique où je suppose que Marcel a du aussi expliquer ?*

Alors pour le sol, on a fait en plus une feuille qu'on a distribué à tout le monde, une feuille à part, indiquant ce qu'il fallait faire pour ce sol là, comment il fallait l'utiliser. Oui parce qu'en fait, c'est un sol qui est composé de bois, dès qu'il y a trop d'eau, il gonfle.

[Il me donne la feuille]

Donc on reprenait les principales caractéristiques de l'appartement avec la prise de veille ; ça c'est on va dire les caractéristiques qui ne sont pas dans d'autres logements. Des prises de veille, on en trouve jamais, du marmolém, c'est pas connu et puis la double arrivée eau chaude eau froide pour la vaisselle, c'est pas connu non plus. C'est vraiment les trois éléments nouveaux. » [E2]

« [...] et le chargé de secteur a été formé pour l'usage des thermostats, l'usage des fenêtres, etc. et en plus il un livret de gestionnaire. Il a été formé pour ça et on lui a demandé de passer chez les gens et de dire aux gens : « ben voilà, est-ce vous faites bien ça ? ». C'est Marcel et il a été formé pour ça par l'OPAC. On lui a demandé à chaque fois qu'il voyait quelqu'un, parce qu'on pressentait que les thermostats par exemple, les gens ne sauraient pas faire. » [E2]

« Alors pour en venir, toujours à la genèse des comités de résidents et des structures qu'on a mis en place, on est parti toujours sur notre axe stratégique développement durable dans l'entreprise qui se définit sur trois piliers : c'est à la fois la performance énergétique des bâtiments, c'est l'utilisation des énergies renouvelables et donc plus fossiles, et surtout l'appropriation des trois niveaux d'acteurs : les acteurs de la construction, chez nous les chargés d'opération, mais aussi les architectes et les maîtrise d'œuvre à l'extérieur, les acteurs de la gestion, c'est le personnel de l'OPAC38, nous tous, les agences, et puis les acteurs de l'habitat, c'est-à-dire les locataires et propriétaires. Et ce qu'on n'a pu constater, c'est que c'est généralement le troisième pilier qui est le plus difficile à mettre en œuvre. C'est l'appropriation des habitants. Et on s'est rendu compte qu'un défaut d'appropriation d'un seul de ces acteurs, l'habitant, le gestionnaire, l'exploitant, etc. ben ça pouvait mettre à plat ou détruire tous les efforts qui ont été mis en œuvre pour atteindre les cibles visées. Donc c'est ce qu'on a appelé « le risque de rupture de la chaîne d'appropriation » des acteurs entre la fin de construction et le début de la vie dans la résidence. Alors, pour en revenir à l'historique, il y avait eu un premier outil de réponse expérimenté, qui remonte maintenant à 6 ans, et on avait appelé ça des comités de gestion HQE. » [E3]

« Donc l'idée, en instituant els comités de résidences, c'est de ne plus subir les problèmes mais au contraire de les anticiper et bien avant la livraison de se mettre tous en ordre de marche en interne pour pas qu'il y ait cette rupture de la chaîne et qu'on soit tous parties prenantes de l'opération. Et ne pas laisser aller au fil de l'eau.

Ensuite, on a élargit les missions. A l'origine, c'est surtout le suivi de cibles et d'indicateurs de performance, c'est la bonne appropriation des équipements par l'information des habitants. Parce que là encore le problème qu'on a eu au Grand Tissage, c'est que les interrupteurs de veille, au lieu de faire le bonheur des gens, ils étaient sous le feu des critiques, parce qu'en gros, ceux qui avaient la téléphonie par internet et autre, dès qu'ils appuyaient sur leur interrupteur, ils coupaient leurs téléphones en gros. Donc il y avait la téléphonie, le magnétoscope branché dessus, et une fois appuyé sur la prise, ça faisait un reset sur tous les appareils. Et en plus l'interrupteur à chaque fois était à côté de la lumière du salon, donc à chaque fois, les gens en partant ils se trompaient d'interrupteur et c'est comme ça qu'ils éteignaient. Donc dans l'appropriation, il y a eu quelques bugs comme ça, et c'est pour parer à ça qu'on a voulu intégrer les habitants dans le comité de résidence.

Et puis finalement c'est l'accompagnement de parfait achèvement donc la première année de mise en service. Il y a toujours le suivi pendant un an du concepteur et de l'Agence pour voir si ça colle ou ça colle pas. Donc là, on fait quelque part un sur-accompagnement avec les comités de résidence. Autre enjeu également, l'expression des résidents et leur ressenti sur les premiers mois de fonctionnement.

Donc les acteurs, on les a vus, c'est les habitants, les associations, les acteurs de la gestion et exploitation donc pour l'OPAC c'est l'Agence avec les sociétés de maintenance et d'entretien qui sont externalisés par l'OPAC, ça peut être l'exploitant VMC par exemple, les acteurs de la construction et de la conception, qui souvent passent à autre chose, c'est plus leur affaire, quoi. Sauf que c'est encore eux qui ont toute la connaissance et l'expertise de leur bâtiment donc l'idée du comité de résidence c'est qu'ils participent, qu'ils soient acteurs pendant encore une année, enfin au moins deux fois dans l'année.

Voilà, ce qui s'est passé, c'est que depuis 2008, on a une montée puissance du nombre de Comités de Résidences lié au nombre d'opérations neuves qui sont toutes au minima THPE voire BBC. Donc la direction Développement Durable, où ils ne sont que deux, ne pouvait pas tout faire. Donc notre service s'est créée à la cohésion sociale urbaine. Et c'est donc nous qui animons les comités de résidence ; dans l service on est 10, 5-6 chefs de projets et on aussi d'autres missions comme celles d'animer et d'organiser les comités de résidence.

Donc ça fait deux ans, et un certain nombre d'opération décidées en interne avec le service construction et du patrimoine possèdent un Comité de Résidence. On le fait pas sur tout, sinon on va pas tenir le rythme. On cible les opérations. » [E3]

« Ce qu'on a constaté dans ces premiers retours de comités de résidence, c'est qu'on est obligé de distinguer deux temps. Au début, on était très axé sur les performances énergétiques du bâtiment, la consommation sauf qu'on ne peut absolument pas faire l'économie de tout ce qui est désordre et dysfonctionnement classique dans un logement, des portes qui ferment mal, ou quoi. Parce que quand ils viennent aux réunions, ils viennent rarement nombreux, mais ont toujours quelque chose à dire. Donc il faut prendre ce temps d'écoute avant, et on a préféré le formaliser avec une partie « cadre de vie et climat social », ou on écoute en fait toutes les réclamations, parce qu'ils viennent là surtout pour ça en fait. Au Pallium sur De Bonne, au premier comité de résidence, on a du avoir que cinq personnes sur cinquante logements dont deux personnes handicapées et qui venaient clairement pour faire part des problèmes de vie dans l'immeuble, comme sur els portes excessivement lourdes. Donc il a fallu qu'on installe un système électrique. Donc les gens quand ils viennent, ils viennent pas pour écouter les performances énergétiques du bâtiment. C'est pour ça qu'on les laisse parler dans un premier temps pour avoir leur écoute sur les questions énergétiques. On officialise bien deux temps. Cet aspect réclamations et tout, que connaît l'agence et elle est là pour ça. Les locataires savent qu'il faut se tourner vers l'agence. Et c'est vrai que les réclamations, c'est la motivation des gens pour venir et c'est aussi pour ça qu'on en veut pas supprimer cette partie là des comités de résidence. Et le fait aussi de laisser le temps de réclamation, ça permet de canaliser la parole et donc l'écoute pour le deuxième temps. » [E3]

« Pour la partie « climat social cadre de vie », voilà les cibles, on s'appuie sur les requêtes et constats, donc tout ce qui est réclamation, et ils essaient de les organiser par thématique, ce qui est de l'incivilité, de l'ordre technique, etc. Et puis des choses qu'on présente pas aux réunions mais dont on parle en réunion interne de préparation, c'est l'occupation sociale et les impayés.

Et puis donc deuxième partie, les cibles, c'est les charges environnementales, les consommations d'énergies et l'impact du bâtiment sur le plan environnemental.

Ça c'est le tableau qu'a mis en place notre service des maîtrises de charges qui s'appelle maintenant service maintenance qui va nous permettre de suivre les charges et consommations sur plusieurs années. Donc on est resté assez sobre dans les postes à suivre. Donc chauffage, eau, électricité. Quelle valeur est attendue à la construction ? Et qu'est-ce qu'on constate la première année ? la deuxième ? Le % d'écart et pourquoi. Et expliquer l'écart entre le constaté et les objectifs. Idem pour la protection solaire. Et les mêmes postes, mais en euros par an, c'est plus parlant pour les locataires. Donc charges, eau chaude, électricité. Ça c'est choses qui parlent plus en euros aux habitants qu'en mégawatts heure.

Et dernier volet, l'impact environnemental, c'est les consommations d'énergie primaire du bâtiment, c'est-à-dire toute l'énergie nécessaire pour alimenter le bâtiment. Les émissions de CO2. Donc là sur De Bonne, c'est cette grille qu'on remplit pour septembre puisqu'on aura une année de chauffe complète.

*Et est ce que ces performance à atteindre, cette grille, est-ce qu'elle montrée aux habitants ?*

Oui, on leur a montré, donc tout ce document leur a été présenté dont les annexes. (...)

Alors, ça c'est un calendrier type d'un comité de résidence sur un programme neuf, parce que réhabilitation c'est pas tout à fait pareil. Donc ZAC de Bonne on est passé à côté de ce calendrier parce que les bâtiments ont été livrés avant que se mettent en place le concept de Comités de Résidence. Donc, l'idée, c'est de réunir les habitants avant la remise des clés, et c'est la généralement où on a la mobilisation maximum, les gens n'ont pas encore les clés de leur appart et ils sont plutôt demandeurs, donc est quasiment sûr qu'ils soient tous là. Donc ce

qu'on s'est dit, c'est que en même temps qu'on livre le bâtiment, et qu'on transmet les clés des logements, on organise en même temps le premier Comité de résident la journée ou le soir, en gros, c'est peut-être trois semaines avant le remise des clés. Et en préalable, on fait un comité de résidence interne, pour qu'on se mette d'accord sur le discours à tenir et les points qu'on veut développer.

Donc au premier Comité de Résidence, on présente l'OPAC, les interlocuteurs de l'agence, la conception du bâtiment, et l'utilisation du logement appuyé d'un livret résident, qui est un petit bouquin qui récapitule le mode d'emploi du logement. Donc ça c'est en appui. Donc on explique un peu où est-ce qu'ils mettent les pieds, on rappelle quelques écogestes, donc des gestes qui peuvent optimiser l'utilisation des équipements et du bâtiment, que ce soit sur les radiateurs ou la ventilation, et puis on leur présente le principe du Comité de Résidence, ce tableau de suivi qu'on va être amené à suivre ensemble pour essayer de les associer ou plutôt de les mobiliser. On essaie alors de les sensibiliser sur le fait que les résultats qu'on obtiendra, ce sera en grande partie par eux et leur comportement. Donc c'est vraiment une réunion de présentation. Et puis après il y a la remise des clés, donc on laisse passer un peu de temps. Ce qu'on s'est dit, c'est que la première année, on est surtout sur l'accompagnement de Parfait Achèvement, donc plutôt à régler les désordres techniques, voir les petits défauts et recadrer. Et c'est selon les réclamations à l'Agence qu'on va fixer par exemple au bout de 6 mois une prochaine réunion du Comité de Résidence. Et refaire un point avec eux.

[...]

Donc en fait, le vrai Comité de Résident, il arrive au bout d'un an ou un an et demi, après une année de chauffe, et là on essaie d'être complet dans la présentation. L'idée c'est qu'à terme, les comités de résidents soient intégrés dans les réunions d'agence classique. Tous les groupes de plus de 50 logements, l'Agence s'oblige à les inviter une fois par an. Donc l'idée, c'est qu'au bout de deux ou trois ans de comités de résidence, cela devienne intégré aux réunions de l'Agence, donc qu'il y ait une acculturation au niveau de tout le personnel de l'Agence, et puis que ça puisse être animé par eux.

Donc les acteurs, la cohésion sociale urbaine, c'est nous pour l'animation et la coordination. Le service maîtrise des charges chez nous c'est ceux qui se chargent de l'analyse des relevés de consommation pour remplir ce tableau, les concepteurs et chargés d'opération, donc c'est eux qui présentent l'opération aux habitants, la direction Développement Durable et l'Agence pour le suivi des quotidiens.

Alors, voilà, les outils d'information, donc le livret résident que l'on distribue aux habitants. On a fait le pendant avec le livret gestionnaire et pour l'Agence qu'ils le diffusent en interne. La grille d'analyse que je t'ai montré faites par le Service Maîtrise des Charges. La plaquette d'information, alors ça c'est des documents supports sur l'éclairage veille, l'eau, le chauffage ; donc ça récapitule un peu ce que représente l'éclairage en terme d'énergies, et les écogestes, donc pour sensibiliser un peu les habitants à tous les postes d'économie possible.

*Et vous les donnez pendant mes réunions ?*

Oui, on en amène un paquet pendant les réunions sinon on les communique souvent à l'entrée dans les lieux.

Alors, pour reprendre sur ZAC de Bonne les outils, ça c'était le compte rendu de notre premier comité interne. On essaie de voir quels points il faudra développer, sur quels points il faut orienter la pédagogie. On se répartit la parole. On voulait aussi essayer de favoriser la constitution des associations de locataire parce que ça nous permettrait d'avoir des interlocuteurs uniques et de mieux faire passer les informations. Et une association de locataires est plus facilement mobilisable que des habitants. Sinon, c'est toujours des habitants différents qui viennent et on n'a pas de prises sur eux. [E3]

*« Et le reste affichage, phoning ?*

Alors, on a fait un courrier nominatif, qui réexpliquait les enjeux des comités de résidence, le fait qu'on souhaitait les accueillir, les inviter à cette réunion. Ça ça a été affiché dans les parties communes, on rappelle l'ordre du jour et on a fait aussi le phoning. On a appelé les locataires. Donc ça on le fait une fois mais pas deux, c'est-à-dire que appeler les 52 locataires, c'est long, et donc si on est amené à généraliser le phoning, on externalisera. C'est lourd. Pour l'expérience qu'on en a fait, un bilan mitigé, dans le sens que quelqu'un qui a décidé de ne pas venir, on arrive pas à la faire changer d'avis, c'est éventuellement l'occasion de rappeler la date, donc on prévient une semaine avant. Le phoning, on l'a fait deux trois jours avant la réunion, et ça permettait pour certaines personnes de faire basculer le balance du bon côté, c'est-à-dire qu'ils ne savaient pas trop s'ils allaient venir ou pas et puis le fait de les rappeler, ça a fait pencher la balance du bon côté, ils nous disent Ok, je viens. D'autres personnes qui avaient oublié et donc c'est bien de leur rappeler. Donc au final, si on a gagné deux ou trois personnes, c'est maximum. Et puis on a eu beaucoup d'appel sans réponses. Donc c'est un outil complémentaire mais pas décisif. Donc maintenant on est un peu à la recherche d'autres moyens de

communication. On a un bureau d'étude qui travaille sur la nouvelle gouvernance mais bon. En tout cas on connaît les limites du courrier et de l'affichage. Mais je pense de manière plus personnelle qu'on veut donner aux gens un rôle qu'ils ont pas envie de prendre. Nous on y va parce que c'est sur nos temps de travail et en plus on est plutôt convaincu, mais eux c'est pas leur cas. Moi je sais que lorsque je reprends ma place de locataire, j'ai pas forcément envie de m'investir une fois rentré chez moi de sortir à d'autres réunions... Donc là c'est les limites de la mobilisation des gens. Alors après, Michel Gibert dit clairement qu'il faut qu'on fasse le deuil du nombre. Donc plutôt utiliser ceux qu'on a pour réaliser la diffusion de l'information, et être des référents d'usage dans le quotidien. Et au moins, on est sûr que les messages seront relayés de manière compréhensible. » [E3]

« On avait fait un petit diapo aussi sur les fédérations de locataire pour leur montrer l'intérêt de se monter en association. Voilà, ça c'est le livret résident où on expliquait les différents équipements, les spécificités, les leviers d'action sur chaque appareil, les écogestes, sur le confort d'été, la VMC, la végétalisation des façades. Et dans les logements, il y a aussi une poubelle double-bac, pour faire le tri.

Là c'est le compte-rendu, donc il y avait 7 locataires.

Voilà pour montrer l'écart entre notre volonté de sensibilisation environnementale et les questions qui remontent, donc c'est des problèmes d'ascenseur, la porte d'entrée trop lourde, des problèmes de propreté, des problèmes de sortie de garage avec des passages trop étroits. L'interrupteur de veille qui posait des soucis. Donc on avait la liste des problèmes.

Donc le premier comité de résidence avait eu lieu sur Le Pallium en septembre 2009. J'avais sollicité l'Agence ensuite pour voir s'il fallait en refaire une vers février, ils ont pas jugé nécessaire et donc la prochaine on reviendra avec des éléments plus chiffrés de consommation à l'automne 2010. » [E3]

« *Et comment l'agence arrive à sentir les niveaux de réclamations ?*

Par plusieurs biais, tout simplement le biais principale, c'est les réclamations qui arrivent par courrier ou téléphone à l'Agence. Ça c'est la porte d'entre principale, on a des logiciels de suivi de la réclamation. Tout est rentré par nature, par constat, avec des délais. Donc ça l'Agence connaît très bien la nature des problèmes du Pallium. Ensuite sur le terrain, on a un assistant de résidence, qui est une sorte de concierge sauf qu'il n'habite pas sur le groupe. Il s'occupe de tout et c'est surtout le relai pour nous. C'est la personne la plus identifiée par les habitants. C'est la première oreille de l'OPAC, c'est lui qui fait remonter à l'agence les réclamations du terrain. Mais sur le Pallium, je ne sais plus si c'est externalisé ou pas. Sinon, c'est les chargés de secteur de l'Agence qui gère le problème. Et il connaît très bien comment fonctionnent les groupes. » [E3]

« *Et pour l'organisation des Comités de Résidence, votre lien de communication avec les locataires, c'est le mail ?*

C'est le courrier. Mais il faut qu'on fasse évoluer nos outils de communication, c'est évident. Ça reste assez formel. Donc on est dans le courrier et le phoning qu'on a essayé sur ZAC de Bonne. On n'a pas encore expérimenté le mail. Il va falloir en tout cas qu'on les adapte. » [E3]

« *Et est-ce que les fiches sur les conseils en électroménagers, ce sont des choses que vous abordez dans les Comités de Résidents ?*

Oui, tout à fait. On reprend sur l'eau en rappelant un peu tous les surcouts qu'engendrent une fuite, c'est à dire voilà ce que représente par an en terme de surconsommation. Sur certains équipements, comme le lave-linge, on parle aussi des surconsommations. Le bon usage des sols aussi, ne pas utiliser de détergent, faire attention. L'électricité aussi, l'emploi des ampoules, ce que ça représente. Les déchets aussi. Ce sont des choses sur lesquelles on revient lors du premier comité de résidence.

Alors, pour le prochain Comité de Résident, ça va dépendre des résultats énergétiques, je crois qu'on n'est pas trop dans les clous, parce qu'en plus y a un truc compliqué, c'est qu'on est lié à la copropriété. Notre chaufferie est commune, donc ça chauffe beaucoup parce que les copropriétaires ont demandé à remonter le chauffage, du coup ça a augmenté des surconsommations qui ne demandent pas que de nous donc ça va faire partie des questions à traiter en interne. Mais je me disais que selon ces résultats d'exploitation, ça peut être l'occasion de rappeler que si c'est un poste précis, comme l'eau ou le chauffage qui a vraiment pêché, donc rappeler certaines choses, qu'ils sont dans des bâtiments extrêmement bien isolés, ils ont parfois l'impression de ne pas être chauffé parce que le radiateur est froid, alors qu'il fait 19/20 dans l'appartement mais pour les locataires il fait moins que ça parce que le radiateur tourne pas. Peut-être revenir sur des choses comme ça, pour recadrer sur la part qui incombe au locataire, après il y a une part qui incombe à l'exploitant, ce sera l'occasion de revenir sur ces aspects comportementaux. » [E3]

« Sur les économies d'énergies, est-ce que vous l'argumentez plutôt du côté économique ou du point de vue environnemental et comment est-ce que c'est reçu par les habitants ?

Nous on défend l'aspect environnemental par le couple loyer plus charges. Il y a une chose sur lequel les locataires sont à l'abri, c'est le loyer, qui est réglementé. C'est quelque chose qui évolue, qui augmente toujours, mais pas à l'échelle du privé, c'est-à-dire qu'on est soumis à des plafonds, donc quelque part ils sont protégés là-dessus. Les charges, à contrario, ils sont soumis aux lois du marché, le gaz, l'électricité, le pétrole, donc nous l'enjeu, c'est de maîtriser les charges, parce qu'aujourd'hui, on ne peut pas garantir au locataire qu'il pourra payer ses charges dans 5 ou 10 ans. Si on restait sur du gaz ou du pétrole, on ne sait pas du tout quel coût ils vont payer. Mais ce n'est pas que de la philanthropie, l'intérêt c'est surtout d'avoir des locataires qui paient leur loyers, et ne pas être à des niveaux d'impayés qui explosent. En fait chaque moi, les locataires reçoivent une quittance, qui regroupe le loyer, classique, et les provisions de charge. La plupart du temps, ils paient le chauffage collectif à l'OPAC38, donc ils paient une facture globale, donc notre idée c'est de les mettre à l'abri du marché en allant sur des énergies renouvelables ou des filières locales avec le plus de stabilité. Le bois, c'est local, on maîtrise un peu mieux. Le solaire aussi, le réseau de chaleur même si ça a tendance à augmenter. Donc ce qu'on leur présente aux locataires, c'est ça, c'est-à-dire de les mettre à l'abri des coûts du marché en les amenant sur des énergies renouvelables. Le chauffage urbain, c'est les déchets les usines d'incinérations. L'idée, c'est pas tant qu'ils fassent des économies et qu'ils voient baisser leurs charges à terme mais c'est qu'ils se rendaient compte, et c'est ça le plus dur, que si ils étaient restés sur des énergies fossiles, ils paieraient peut-être deux fois plus. Ceux qui sont chauffés avec une chaufferie bois, même si leurs charges augmentent l'année suivante, ils vont se dire que finalement ils ne font pas tellement d'économies que ça mais peut-être que si ils regardaient sur le gaz, ce serait pire. Et c'est des économies induites dont ils ont pas forcément conscience mais voilà dans les faits ils ont été préservés d'augmentation violente du aux produits fossiles donc nous c'est là-dessus qu'on essaie de défendre notre point de vue.

*Et donc pas forcément en orientant sur la préservation des ressources et les économies d'énergies.*

Alors il y a des choses qui ne sont pas évidentes pour beaucoup de nos locataires. Certains sont en situation précaires et sur des gestes tout bête, comme fermer les fenêtres lorsque le chauffage est à fond, de couper le chauffage le temps d'aérer le logement, donc certains par méconnaissance ou parce qu'ils ne veulent pas s'enquiquiner à faire ça ont des comportements contre-productifs. Et l'aspect économique, on s'appuie dessus. Et sur les réhabilitations, dans des appartements très mal isolés avec juste un poêle central à l'intérieur, qui datent des années 50. Là, on va voir les locataires, on leur dit voilà, on va faire un super boulot chez vous, mais votre loyer va être triplé, vous allez payer de nouvelles charges à l'OPAC. Et là c'est la panique à bord parce qu'ils étaient sur des groupes certes avec un confort minable, mais les loyers étaient pas chers, ils maîtrisaient les charges de chauffage dans le sens où si ils ne chauffaient pas, donc ils faisaient des économies avec ça. Et quand nous on arrive avec nos gros sabots, surtout au Leclerc où on vient pour faire une isolation BBC, donc du triple vitrage, une super isolation en façade, c'est un bouleversement total de leur environnement. Chauffage collectif avec radiateurs dans toutes les pièces. Du coup leur loyer passe de 200 euros à 320. Et les charges augmentent dans l'absolu parce qu'ils vont payer plus de charges à l'OPAC. C'est pas facile à expliquer.

Et on insiste vachement là-dessus parce qu'on leur dit qu'on va améliorer leur logement, le calfeutrer, mettre une chaufferie collective, donc il va y avoir des économies d'échelle énorme, ils auront besoin de moins chauffer pour avoir un meilleur confort de chauffe, puisque l'isolation est meilleure. Et il faut qu'ils prennent conscience que avant ils pouvaient payer 700 euros par an de chauffage pour avoir 16° dans l'appartement avec le poêle central. Donc on veut leur montrer qu'ils ont tout à y gagner et avant tout sur le plan économique. C'est vrai que l'aspect environnemental, c'est pas l'argument, même si au fond de nous, il est clair et il fait partie des valeurs de l'OPAC mais c'est pas l'argument qu'on met en avant auprès des locataires. Je vais pas dire qu'ils y sont insensibles mais c'est pas ça qu'ils attendent. Donc l'argument économique est pour nous un levier fort. Et on part sur le principe que l'écologie et la développement durable est tellement rentré, donc c'est pas qu'on veut pas en rajouter une couche, mais on s'imagine presque que c'est acquis et qu'on participe à la préservation de l'environnement. On n'est pas en terrain conquis mais c'est sous-entendu, donc c'est la cœur de notre discours. »  
[E3]

« Alors, ensuite, pour relativiser tout ça, on a présenté le Pallium par rapport à l'ensemble de notre patrimoine, donc on est au dessus de l'objectif, on est 90KWH/M<sup>2</sup>/an de conso chauffage et eau chaude et on est à un objectif d'un peu moins de 58. En même temps on voit qu'on a de la marge de progression et pour relativiser, ça

c'est la moyenne de notre parc chauffé à l'urbain sur Grenoble donc évidemment il y a tous les âges, il y a des vieux groupes, on est à 161. Et on a pris Vigny Musset qui est un groupe un peu plus vieux mais qui est HQE on est après 3-4 années de mise en service on est quand même au dessus de la première année du Pallium, donc ça permet de relativiser les objectifs. On voulait pas inquiéter les habitants. Ensuite on a proposé les actions à faire, à la fois de notre côté et sur celui habitant. Des choses de bon sens, fermer les volets roulants en journée l'été, puis les appareils électro ménager, éviter l'utilisation aussi. » [E4]

« J'ai bien rappelé le fait qu'on distinguait deux parties dans la réunion, celle où on vient plus pour les problèmes du quotidiens, les dysfonctionnements, c'est la partie qu'on appelle en interne « réclamations ». Et ça, c'est une stratégie qu'on a mise en place avec le souci qu'avait Michel GIBERT quand il animait les premiers Comités HQE, c'est-à-dire que ça parlait de tout sauf ce dont il avait envie, c'est-à-dire qu'il était là pour parler des problèmes de consommation et de maîtrise de charge et les locataires venaient exclusivement pour parler de leurs problèmes de quotidien donc on a décidé de séparer bien la réunion en deux temps pour bien canaliser tous ces problèmes en premier lieu et puis aller sur l'aspect plus suivi et performances énergétiques du bâtiment. L'idée c'est de canaliser la parole. A l'origine des tous premiers Comités de Résidents, on était censé parler que de ça et puis on était débordé, les gens venaient tout le temps sur leurs problèmes, leur quotidien et du coup là on a bien scindé en deux temps.

Ce qu'on a fait, c'est qu'on a repris tous les points qui avaient été soulevés lors du premier Comité de Résident il y a un an et on a montré quelles actions on avait mis en place, si c'était résolu ou pas. Voilà avec un système de couleurs. On est revenu sur chaque point. Ça a permis de se rendre compte que certains points qu'on trouvait résolus l'étaient pas du coup. » [E4]

*« Et au niveau des systèmes techniques HQE, vous avez eu justement des formations pour comprendre un peu les enjeux et comment ça fonctionnait ?*

D : De la même façon qu'il y a un livret utilisateur qui est donné au locataire entrant, nous on a un livret gestionnaire qui présente l'opération, qui présente les équipements, quel est le rôle du gestionnaire dans la vie de ces équipements. Alors, ce qui est compliqué, et ça, souvent on en a discuté à l'OPAC, c'est-à-dire que le chargé de secteur, qui a un immeuble de ce type là, forcément il est associé pendant la phase de conception du projet, de chantier, donc il connaît bien le bâtiment. Mais le problème, c'est que quand on fait des remises de clés groupées, et là sur 50 logements ça s'est fait en deux fois, et c'est pas un chargé de secteur qui sur une journée remet 25 clés. On mobilise plusieurs chargés de secteur de l'Agence qui vont sur le Groupe le même jour et on fait des remises de clés à la chaîne. Et le problème, c'est que autant le chargé de secteur qui a participé en amont, il est au courant, autant celui qui débarque le jour même... Alors là, il y avait eu un effort de fait, c'est-à-dire qu'on s'était donné RdV une demi-heure avant, sur place, et monsieur Simon avait briefé un peu tous les gens qui étaient là, pour mettre à niveau tout le monde. Mais bon, une demi-heure avant, entre ceux qui avaient du mal à se garer, qui arrivaient à la bourre, les locataires qui eux étaient en avance, donc qui du coup, en disant : « alors, c'est où ? », donc c'était un peu la catastrophe. Donc du coup, ce passage d'information, il ne se fait pas très très bien. Et c'est quand même dommage parce que c'est vraiment le premier contact qu'ils ont quand ils arrivent dans leur logement. On leur remet les clés, on le fait visiter, on fait un état des lieux, on leur explique l'utilisation mais si le chargé de secteur il est pas capable de décrire précisément les équipements, c'est un peu dommage. » [E5]

*« Et là l'idée, c'était d'expliquer aux locataires les dispositifs un peu particuliers du bâtiment et leur utilisation aussi...*

CS : Voilà, c'est que nous on fait auprès de chaque locataire.

D : Sauf que toi, c'était ton bâtiment tu le connaissais, tu demandes à un chargé de secteur lambda, qui a fait trois remises de clés ce jour là, y a un truc qui est pas nickel. En plus, on s'est posé la question, mais plus du côté du locataire. Ah mais finalement, est-ce que c'est bien le locataire, il débarque, c'est le jour de sa remise de clés, généralement, lui il pense à son camion de déménagement, il est pas forcément tellement très perceptible à ce qu'on va lui expliquer sur les équipements. Il est là pour récupérer les clés, alors soit il est content, soit il est pas content de ce qu'il voit en plus... Il y a des gens effectivement qui étaient focalisés sur la couleur de la cuisine et puis qui n'écoutaient pas du tout ce qu'on leur disait sur le chauffage et c'est là qu'on s'est dit. Il faut qu'on s'y prenne différemment. Donc maintenant on réunit les gens avant la remise de clés. Là il n'y a pas de problèmes dans leur logements, parce qu'il y a souvent des petits problèmes dans leur logement, de fin de chantier, de choses comme ça, donc on les voit avant, donc déjà il y en a beaucoup plus qui viennent que quand on faisait les



réunions après. Et là on leur explique comment utiliser leur logement. Et ça c'est bien pour les locataires. Mais finalement faudrait presque qu'on fasse la même chose pour ceux qui vont remettre les clés, c'est-à-dire qu'on réunisse les chargés de secteur quelques temps avant sauf que ce serait mobiliser beaucoup de monde pour finalement venir un jour dans ce bâtiment. Mais ce serait l'idéal de réunir tous les chargés de secteur qui vont remettre les clés et de prendre le temps de leur expliquer bien : voilà, c'est ce discours qu'il va falloir tenir vis-à-vis des locataires. Parce que là, c'est l'abattage, le jour de la remise des clés, soit tout le monde arrive en même temps, soit tout le monde arrive à la bourre. Du coup, par rapport au planning, ça se passe jamais comme on l'avait prévu, donc là on essaie que ce soit fait dans des délais qui soient raisonnables pour les gens et puis pour nous aussi. Et franchement, l'aspect pédagogique, il passe parfois à la trappe.

CS : Moi, à la remise des clés, je passe facilement une heure, une heure et demie avec chaque locataire. C'est-à-dire qu'on fait l'état des lieux, on leur explique le livret du locataire, c'est vrai que moi je suis un peu exigeant parce que on est HQE qui préserve quand même leur environnement mais bon, voilà, quoi, après, c'est vrai que moi je reviens 15 jours après parce qu'il y a ce qu'on appelle des levées de réserve, donc je là je profite de l'occasion pour refaire le point avec eux sur le livret et les équipements.

D : Mais là, pour bien comprendre, Marcel c'est son secteur, donc c'est ses locataires, c'est son immeuble, il va en assurer l'entretien, il va le gérer, il va revoir les gens, donc lui il va faire attention. Mais quand on fait une remise des clés, on en fait 20 sur une journée, donc on va mobiliser plusieurs chargés de secteurs dont c'est pas le secteur, dont il va pas revoir les locataires, dont il va pas s'occuper du bâtiment donc eux ils ont pas du tout le même discours. Ils débarquent, ils connaissent pas l'immeuble. C'est là où je disais ils ont eu un petit briefing et c'est là où ça pose un problème. Le chargé de secteur, il a été formé, associé au chantier, il sait sur quoi il faut insister.

CS : Parce qu'on sait déjà les questions qu'on va nous poser. C'est surtout ça.

Moi personnellement, quand j'expliquais aux gens, ils étaient très à l'écoute ; très très à l'écoute.

D : Oui, quand on dit aux gens qu'ils sont dans un bâtiment très atypique, déjà l'aspect, et puis les équipements, ça leur permet de se l'approprier.

Et sur le Pallium, vous les avez vu avant la remise des clés les locataires ?

CS : Non, on les a vus après. Parce que ce qu'il y a c'est que nous on a pas le droit que les locataires rentrent sur les chantiers.

D : Oui, mais maintenant Marcel, sur les nouveaux groupes, avant de remettre les clés aux gens, on fait le premier comité de résidence, une semaine ou quinze jours avant. On fait ça dans une salle de réunion. Parce qu'on se dit : le jour de la remise des clés, ils sont pas réceptifs, ils sont dans leur cartons, dans leur déménagement, ils ont d'autres choses à penser. ET puis après, ils ont d'autres problèmes, la tapisserie qui se décolle, l'évier qui machin et ils sont pas du tout attentif à ce qu'on leur raconte, ils sont dans leur quotidien, mais c'est logique. Mais le fait de les voir quinze jours avant, ils sont encore très curieux du logement qu'on va leur livrer, ils ont pas vu le chantier, ils sont contents et ils sont très ouverts, pas pollués par des histoires de tapisserie qui se décolle et du coup on a plus de monde, les gens sont plus attentifs. Et là on parle vraiment de ce pour quoi on les invite. Mais sur De Bonne, c'était pas encore le cas ; donc on a modifié par la suite.

CS : On leur explique aussi le domaine juridique, que la première année de parfait achèvement, malheureusement, on n'a pas beaucoup de solutions.

D : Oui, les entreprises ont un an, sauf urgence, pour résoudre le problème.

CS : Et ça par contre, c'est dur à accepter : ah je comprends pas la poignée est cassée, attendre un an pour la remplacer... je comprends pas l'OPAC. » [E5]

« CS : Alors, du point de vue pédagogique ils [les locataires] reçoivent quand même tous les trimestres, l'OPAC 38.

D : Oui, ils reçoivent quand même la communication institutionnelle de l'OPAC, comme tout le monde. » [E5]

« *Et du côté des locataires, quels sont les retours que vous vous avez eus par téléphone ?*

CS : C'est vrai qu'au niveau du logement lui-même, c'était la couleur, ce rouge et ce vert, c'est vrai que je veux dire il y en a qui était pas bien bien chaud. Cette couleur ne plaisait pas. Ils venaient d'arriver ils avaient déjà le pot de peinture.

D : Oui et puis sur le rouge, faut y aller en couches...

CS : C'est pour ça que nous, on est un peu exigeant, en leur disant, vous passez de la peinture ou quoi que ce soit, mais vous rentrez dans le cadre du HQE, c'est-à-dire pas de tout à l'eau. » [E5]

« CS : Ce qu'il y a, c'est que la communication écrite, elle est pas comprise, et c'est vrai que moi personnellement à chaque fois que j'ai un locataire qui a un souci, je viens et on voit ensemble, et ça me permet d'en profiter pour leur expliquer le restant, l'utilisation et le fonctionnement. Moi je suis beaucoup sur le terrain.

D : mais le problème c'est que un chargé de secteur a environ 500 logements, et que le fait d'avoir un immeuble avec des équipements spécifiques sur lesquels il faudrait passer plus de temps. Il faudrait passer plus de temps mais c'est pas du tout pris en compte dans nos organisations. » [E5]

« CS : Le problème c'est que les gens ne comprennent pas comment utiliser les nouveaux équipements. Au début, on avait trois prises, et celle qui était pour la veille, ben ils ne comprenaient pas comment s'en servir et pourtant on leur avait bien expliqué. Ils se souvenaient pas qu'il fallait l'actionner par un bouton. Alors, on nous appelle en nous disant : « oui, mais les prises ne fonctionnent pas ». Donc ils ne savaient pas à quoi servaient ces trois prises. Alors que c'est une des premières choses qu'on leur aie dite parce qu'on savait...

D : Ou des gens qui coupaient parce qu'ils étaient branchés sur cette prise sur internet et puis après ils ne comprenaient pas pourquoi ils n'avaient plus accès à internet. Des choses comme ça. C'est vrai qu'il a fallu qu'ils comprennent l'utilisation du truc.

CS : Et puis certains ne comprenaient pas qu'ils avaient la FM et le câble donc ils branchaient tout sur la FM, ça marchait pas... » [E5]

**PROGRAMME D'AMENAGEMENT DURABLE**

**quartier Bon Lait**

Surface de l'aménagement (en m²)	80 000
Durée de l'aménagement (en années)	8

**A. Programme bâti et performances énergétiques**

bâtiment réglementaire	bâtiment à Haute Performance Energétique	bâtiment à Très Haute Performance Energétique	Bâtiment Basse Consommation
5 000	10 000	15 000	3 000
0	0	0	0
5 000	10 000	15 000	1 537
0	0	0	15 322
0	0	15 000	5 387
0	0	5 749	0

Logement libre (en m² de SHON)  
 Logement intermédiaire (en m² de SHON)  
 Logement accession sociale (en m² de SHON)  
 Logement social (en m² de SHON)  
 Bureaux (en m² de SHON)  
 Commerces (en m² de SHON)

**B. Programme d'équipements publics et performances énergétiques**

bâtiment réglementaire	bâtiment à Haute Performance Energétique	bâtiment à Très Haute Performance Energétique	Bâtiment Basse Consommation
0	0	670	225
0	0	2 300	0
0	0	0	0
0	0	0	0

Equipements publics communaux (en m² de SHON)  
 Equipements publics EPCI (en m² de SHON)  
 Equipements publics départementaux (en m² de SHON)  
 Equipements publics régionaux (en m² de SHON)

Nombre total d'équipements publics **3**

**C. Programme et typologies d'espaces publics**

Traditionnel (avec canalisations)	Alternatif (avec noues)
4 536	0
Traditionnel (avec canalisations)	Alternatif (avec noues)
20 988	0
Traditionnel (type cheminement non planté)	Alternatif (type mail planté)
0	11 124
Traditionnel (usage piétons et automobiles)	Alternatif (usage piétons)
2 689	0
Traditionnel (type pelouse plantée)	Alternatif (type rustique)
2 130	0
<b>TOTAL</b>	
<b>41 467</b>	

Voiries Primaires (en m²)

Voiries Secondaires (en m²)

Voiries Douces / Mails (en m²)

Places publiques (en m²)

Parcs et espaces verts (en m²)

**D. Programme foncier**

logement libre	logement intermédiaire (usage piétons et automobiles)	logement accession sociale	logement social	bureaux	commerces
350	300	260	110	200	200

Cession charges foncières (en euros/m²)

**E. Programme de mobilité**

parc de logement privé	parc d'activités privées	parc public	
600	1 000	500	
Bus en site propre	Bus site propre haut niveau de service	Tram sur rails	Méto
0	50	0	0

Nombre de place de stationnement

Longueur de voies construites dans le projet (en ml)

**F. Programme Eau et Energie**

Part de l'eau de pluie privée infiltrée sur parcelle (en % du volume d'eau de pluie privée)	60%
Part de l'Energie Renouvelable (EnR) dans l'approvisionnement énergétique du quartier (en % de l'approvisionnement énergétique total du quartier)	10%
Part d'Energie Renouvelable (EnR) produite <i>in situ</i> dans l'approvisionnement énergétique du quartier (en % de l'approvisionnement énergétique total du quartier)	10%

**G. Subventions au projet d'aménagement**

de la Commune	de la Collectivité du département	de la Région	de l'Etat	Autres
812 000	5 600 000	0	0	0

Subventions (en euros)

## 5.2. L'onglet entrée « acteurs économiques engagé » (E3)

RÔLES ECONOMIQUES DES ACTEURS DU PROJET		ACTEURS DU PROJET					Promoteur Nexcity (BBC)
		Pôle public local	Aménageur SERL	OPAC logt BBC	Exploitant espace public		
<b>RÔLES ECONOMIQUES</b>	Subventionne le projet d'aménagement	subvention communale	x				
		subvention EPCI	x				
	Exploite les bâtiments publics du projet	subvention départementale	x				
		subventions régionales	x				
		bâtiments communaux	x				
		bâtiments EPCI	x				
	Exploite l'espace public du projet	bâtiments départementaux	x				
		bâtiments régionaux	x				
		Eclairage public	x			x	
		Gestion des espaces verts	x			x	
Entretiens des voiries		x			x		
Nettoyage de l'espace public		x			x		
Lève les impôts locaux	Entretien incendie	x			x		
	Collecte et valorisation des déchets	x			x		
	Part communale	x					
	Part EPCI	x					
	Part départementale	x					
	Part régionale	x					
	Part communale	x					
	Part EPCI	x					
<b>AMENAGEUR</b>	Réalise la maîtrise foncière du projet Réalise les études d'aménagement Réalise les infrastructures publiques Construit les transports en commun du projet Construit les superstructures publiques Réalise un plan de communication Se rémunère Cède les charges foncières Encaisse les participations aux équipements publics Encaisse les subventions publiques		x				
			x				
			x				
			x				
			x				
			x				
			x				
			x				
			x				
			x				
<b>BAILLEURS SOCIAUX</b>	Surface concernée (en m <sup>2</sup> de SHON) Typologie énergétique (RT, HPE, THPE, BBC) Achète le foncier aménagé Réalise les constructions de logements sociaux Paie les frais annexes d'acquisition du terrain Paie les frais annexes de construction Se rémunère Participe aux équipements publics Réalise l'exploitation et la maintenance des bâtiments Paie les impôts locaux Encaisse la déduction fiscale sur logement social Loue ses logements sociaux			6500			
				BBC			
				x			
				x			
				x			
				x			
				x			
				x			
				x			
				x			
<b>PROMOTEURS</b>	Surface concernée (en m <sup>2</sup> de SHON) Fonction (logements, commerces, bureaux) Typologie énergétique (RT, HPE, THPE, BBC) Achète le foncier aménagé Réalise les constructions Paie les frais annexes d'acquisition du terrain Paie les frais annexes de construction Réalise la commercialisation Participe aux équipements publics Prend sa marge financière Vend les bâtiments construits					1700	
						bureaux	
							BBC
							x
							x
							x
							x
							x
							x
							x
<b>PORTEURS PATRIMONIAUX</b>	Surface concernée (en m <sup>2</sup> de SHON) Fonction (logements, commerces, bureaux) Typologie énergétique (RT, HPE, THPE, BBC) Achète les biens immobiliers Loue les biens immobiliers Exploite les biens immobiliers Paie les impôts locaux						
<b>LOCATAIRES</b>	Surface concernée (en m <sup>2</sup> de SHON) Fonction (logements, commerces, bureaux) Typologie énergétique (RT, HPE, THPE, BBC) Loue les biens immobiliers Paie les frais d'exploitation, les fluides et l'énergie. Paie les impôts locaux						

### 5.3. L'onglet réglage « métrique écologique » (R1)

REGIAGE GENERAL DE LA METRIQUE AMENAGEMENT DURABLE	intermédiaires et détails	Métrique sur 10													
		Note 0/10	Note 5/10	Note 10/10											
<b>1. Promouvoir la densité urbaine</b>															
1.1. densité bâtie sur l'aménagement	la densité bâtie est égale à l'emprise au sol multipliée par la hauteur moyenne divisée par la surface du quartier aménagé	0	1	3.5	1,00										
1.2. densité logement (logt/ha)	-	20	80	140	1,00										
<b>2. Veiller à la mixité des fonctions urbaines</b>															
2.1. Pourcentages d'écart à la fonctionnalité type (Moyenne)	<table border="1"> <tr><td>logement</td><td>70%</td></tr> <tr><td>commerces</td><td>10%</td></tr> <tr><td>bureaux</td><td>15%</td></tr> <tr><td>équipements publics</td><td>5%</td></tr> </table>	logement	70%	commerces	10%	bureaux	15%	équipements publics	5%	100%	30%	10%	1,00		
logement	70%														
commerces	10%														
bureaux	15%														
équipements publics	5%														
2.2. Pourcentages d'écart à la fonctionnalité type (Ecart-type)	-	100%	30%	10%	0,20										
<b>3. Veiller à la présence d'équipements publics</b>															
3.1. Pourcentage de la surface SHON d'équipements publics / SHON totale	-	0%	5%	15%	1,00										
3.2. Nombre d'équipements publics pour 1000 résidentes (travailleurs et habitants)	-	0	3	5	0,00										
<b>4. Encourager la diversité sociale</b>															
4.1. Pourcentage de SHON équivalente sociale / SHON totale	<table border="1"> <tr><td>logement social</td><td>100%</td></tr> <tr><td>logement intermédiaire</td><td>50%</td></tr> <tr><td>accession sociale</td><td>50%</td></tr> </table>	logement social	100%	logement intermédiaire	50%	accession sociale	50%	5%	20%	50%	1,00				
logement social	100%														
logement intermédiaire	50%														
accession sociale	50%														
<b>5. Visez la haute performance énergétique des bâtiments</b>															
5.1. SHON logement équivalent BBC / SHON logement	équivalence BBC en %	10%	50%	100%	1,00										
5.2. SHON activités équivalent BBC / SHON activités	HPE	10%	50%	100%	1,00										
5.3. SHON bâtiments publics équivalent BBC / SHON publique	THPE	10%	50%	60%	1,00										
<b>6. Intégrer la gestion économe des eaux pluviales à l'échelle du quartier</b>															
6.1. Pourcentage de surface perméable dans l'espace public	<table border="1"> <tr><td>Jardins</td><td>100%</td></tr> <tr><td>Voiries douces</td><td>90%</td></tr> <tr><td>Places publiques</td><td>10%</td></tr> <tr><td>Voiries primaires</td><td>0%</td></tr> <tr><td>Voiries secondaires</td><td>0%</td></tr> </table>	Jardins	100%	Voiries douces	90%	Places publiques	10%	Voiries primaires	0%	Voiries secondaires	0%	5%	30%	60%	1,00
Jardins	100%														
Voiries douces	90%														
Places publiques	10%														
Voiries primaires	0%														
Voiries secondaires	0%														
6.2. Pourcentage des eaux de toitures infiltrées sur parcelle	Ce pourcentage représente la part volumique de l'eau pluviale privée infiltrée sur parcelle par rapport au volume total précipité	0%	80%	100%	0,50										
<b>7. Promouvoir une présence pertinente et une qualité d'espace public</b>															
7.1. Pourcentage d'espace public de qualité / espace public total	<table border="1"> <tr><td>Jardins</td><td>100%</td></tr> <tr><td>Voiries douces</td><td>100%</td></tr> <tr><td>Places publiques</td><td>100%</td></tr> <tr><td>Voiries primaires</td><td>0%</td></tr> <tr><td>Voiries secondaires</td><td>20%</td></tr> </table>	Jardins	100%	Voiries douces	100%	Places publiques	100%	Voiries primaires	0%	Voiries secondaires	20%	0%	25%	50%	0,20
Jardins	100%														
Voiries douces	100%														
Places publiques	100%														
Voiries primaires	0%														
Voiries secondaires	20%														
7.2. Pourcentage d'espace public alternatif / espace public total	<table border="1"> <tr><td>Jardins</td><td>100%</td></tr> <tr><td>Voiries douces</td><td>75%</td></tr> <tr><td>Places publiques</td><td>10%</td></tr> <tr><td>Voiries primaires</td><td>5%</td></tr> <tr><td>Voiries secondaires</td><td>10%</td></tr> </table>	Jardins	100%	Voiries douces	75%	Places publiques	10%	Voiries primaires	5%	Voiries secondaires	10%	10%	50%	100%	1,00
Jardins	100%														
Voiries douces	75%														
Places publiques	10%														
Voiries primaires	5%														
Voiries secondaires	10%														
7.3. Pourcentage de surface publique / surface projet	-	10%	30%	60%	0,20										
7.4. Surface d'espace public pour 1000 résidents (travailleurs et habitants) en m²	-	1 000	10 000	20 000	0,00										
<b>8. Promouvoir une présence pertinente d'espace vert sur le projet</b>															
8.1. Pourcentage surface d'espace vert équivalent / surface publique totale	<table border="1"> <tr><td>Jardins</td><td>100%</td></tr> <tr><td>Voiries douces</td><td>75%</td></tr> <tr><td>Places publiques</td><td>10%</td></tr> <tr><td>Voiries primaires</td><td>5%</td></tr> <tr><td>Voiries secondaires</td><td>10%</td></tr> </table>	Jardins	100%	Voiries douces	75%	Places publiques	10%	Voiries primaires	5%	Voiries secondaires	10%	0%	20%	60%	1,00
Jardins	100%														
Voiries douces	75%														
Places publiques	10%														
Voiries primaires	5%														
Voiries secondaires	10%														
8.2. Surface d'espace vert équivalent pour pour 1000 résidents (habitants et travailleurs) en m²	équivalent "espace vert" en %	1 000	10 000	20 000	0,00										
<b>9. Favorisez une mobilité douce à l'intérieur du quartier</b>															
9.1. Pourcentage de surface équivalente "mobilité douce" / surface publique totale	<table border="1"> <tr><td>Jardins</td><td>100%</td></tr> <tr><td>Voiries douces</td><td>100%</td></tr> <tr><td>Places publiques</td><td>90%</td></tr> <tr><td>Voiries primaires</td><td>5%</td></tr> <tr><td>Voiries secondaires</td><td>20%</td></tr> </table>	Jardins	100%	Voiries douces	100%	Places publiques	90%	Voiries primaires	5%	Voiries secondaires	20%	0%	30%	70%	1,00
Jardins	100%														
Voiries douces	100%														
Places publiques	90%														
Voiries primaires	5%														
Voiries secondaires	20%														
9.2. Surface équivalente "mobilité douce" pour 1000 résidents (travailleurs et habitants) en m²	équivalent surface "mobilité douce" en %	200	500	1 000	0,00										
<b>10. Privilégier les liens extérieurs avec des mobilités alternatives à la voiture individuelle</b>															
10.1. Taux de motorisation permis par le stationnement privé	-	2	1,3	0,3	1,00										
10.1.1. Nombre de places de stationnement privé autorisé par logement	-	2	1	0,3	1,00										
10.1.2. Nombre de places de stationnement privé autorisé pour 50m² de SHON activités	-	2	1	0,3	0,50										
10.2. Nombre de places de stationnement public alloué à 50m² de SHON activités (bureaux, commerces)	-	0	0	0	0,00										
10.3. Nombre de mètres de voies de BUS construits	-	0	0	0	0,00										
10.4. Nombre de mètres de voies de BUS HAUT NIVEAU DE SERVICE construits	-	0	0	0	0,00										
10.5. Nombre de mètres de voies de TRAM SUR PNEUS à construits	-	0	0	0	0,00										
10.6. Nombre de mètres de voies de TRAM SUR RAIL à construits	-	0	0	0	0,00										
10.7. Nombre de mètres de voies de METRO à construits	-	0	0	0	0,00										
<b>11. Favorisez à l'échelle du quartier un approvisionnement en énergie in situ et renouvelable</b>															
11.1. Pourcentage d'énergies renouvelables (EnR) dans l'approvisionnement énergétique du quartier	-	5%	30%	80%	1,00										
11.2. Pourcentage d'énergie renouvelable produite in situ dans l'approvisionnement énergétique du quartier	-	5%	30%	80%	1,00										

## 5.4. L'onglet réglage « métrique économique statique » (R2)

MESURES EN VALEUR DES RÔLES ECONOMIQUES	Unités	Métriques du calcul économique
<b>1. Généralités</b>		
1.1 TVA		
1.1.1. TVA Classique	en %	19,6%
1.1.2. TVA sociale	en %	3,5%
1.2. Nombre d'emplois		
1.2.1. rapport emploi / surface SHON bureaux	m <sup>2</sup> de SHON correspondant à 1 emploi	48
1.2.2. rapport emploi / surface SHON commerces	m <sup>2</sup> de SHON correspondant à 1 emploi	48
1.2.2. rapport emploi / surface SHON équipements publics	m <sup>2</sup> de SHON correspondant à 1 emploi	48
1.3. Nombre de logements		
1.3.1. surface moyenne d'un logement	m <sup>2</sup> de SHON correspondant à 1 logement	97
1.4. Nombre d'habitants		
1.4.1. rapport habitants / logement	nombre d'habitant moyen par logement	2,4
<b>2. Pôle public local</b>		
2.1 Charges d'exploitation (fluides, énergie, maintenance)		
2.1.1 bâtiments publics	Typologie énergétique du bâtiment en euros annuels/m <sup>2</sup> SHON	bâtiments HPE 40 bâtiments THPE 47 bâtiments BBC 54
2.1.1.1. coût de l'exploitation, de la maintenance et des charges fluides		
2.1.2. espaces publics traditionnels	Typologie de l'espace public en euros annuels/m <sup>2</sup>	VS canalizations VD non planté Places usages piétons et autos espaces verts
2.1.2.1. Entretien des voiries	en euros annuels/m <sup>2</sup>	2,25 2,25 2,75 1,5
2.1.2.2. Nettoyage de l'espace public	en euros annuels/m <sup>2</sup>	0,9 0,9 1,1 0,6
2.1.2.3. Entretien incendie	en euros annuels/m <sup>2</sup>	0,09 0,09 0,11 0,06
2.1.2.4. Assainissement	en euros annuels par occupant	0
2.1.2.5. Eau potable	en euros annuels par occupant	0
2.1.2.6. Collecte et valorisation des déchets	en euros annuels par occupant	0
2.1.2.7. Exploitation des transports en commun	en euros annuels/m <sup>2</sup>	0,5 0,3 1,46 1,34
2.1.2.8. Eclairage public	en euros annuels/m <sup>2</sup>	0,25 0,17 1,61 1,34
2.1.2.9. Gestion des espaces verts	en euros annuels/m <sup>2</sup>	0,49 3,42
2.1.3. espaces publics alternatifs	Typologie de l'espace public en euros annuels/m <sup>2</sup>	VS noues mail planté Places usages piétons espaces verts rustiques
2.1.3.1. Entretien des voiries	en euros annuels/m <sup>2</sup>	1,65 1,80 1,05 1,05
2.1.3.2. Nettoyage de l'espace public	en euros annuels/m <sup>2</sup>	0,66 0,72 0,42 0,49
2.1.3.3. Entretien incendie	en euros annuels/m <sup>2</sup>	0,07 0,07 0,94 0,05
2.1.3.4. Assainissement	en euros annuels par occupant	0
2.1.3.5. Eau potable	en euros annuels par occupant	0
2.1.3.6. Collecte et valorisation des déchets	en euros annuels par occupant	0
2.1.3.7. Exploitation des transports en commun	en euros annuels/m <sup>2</sup>	0,35 0,25 0,42 0,42
2.1.3.8. Eclairage public	en euros annuels/m <sup>2</sup>	0,09 0,79 2,84 1,71
2.1.3.9. Gestion des espaces verts	en euros annuels/m <sup>2</sup>	0,42 1 1
2.2. Impôts locaux		
2.2.1. Répartition	Commune	Collectivité
2.2.1.1. Taxe foncière	50%	17%
2.2.1.2. Taxe d'habitation	75%	0%
2.2.1.3. Taxe professionnelle unique	27%	40%
2.2.2. Bases d'imposition	RT	HPE
2.2.2.1. Taxe foncière	9,3	9,3
2.2.2.2. Taxe d'habitation	11,1	11,1
2.2.2.3. Taxe d'habitation sociale	0	0
2.2.2.4. Taxe professionnelle unique	6,6	6,6
<b>3. Aménageur</b>		
3.1. Maître du foncier		
3.1.1. Déconstruction	en euros par m <sup>2</sup> de SHON déconstruit	35
3.1.2. Dépollution (changement d'usage des sols)	en euros par m <sup>2</sup> de sol dépollué	10
3.1.3. Frais d'Actes (Acquisition + rétrocession)	en % du montant de l'acquisition foncière	6%
3.1.4. Déménagement/Relogement	en euros par logement	40 000
3.1.5. Abattement d'éviction	en % de la valeur foncière	10%
3.2. Etudes		
3.2.1. Etudes de faisabilité	en % du montant total des travaux sans allées	2,5%
3.2.2. MOE, Coordinateurs SPS, Paysagiste, Urbaniste, Divers	en % du montant total des travaux sans allées	12,5%
3.2.3. Allées	en % du montant total des travaux HT	10,0%
3.3.1. Infrastructures publiques traditionnelles		
3.3.1. Voiries / plantations	Typologie d'espaces publics en euros/m <sup>2</sup> de surface	VS canalizations VD non planté Places usages piétons et autos espaces verts
3.3.2. Eclairage	en euros/m <sup>2</sup> de surface	102 103 70 114
3.3.3. Mobilier urbain	en euros/m <sup>2</sup> de surface	16 11 46 22
3.3.4. Electricité / gaz	en euros/m <sup>2</sup> de surface	17 12 8 45
3.3.5. Telecom	en euros/m <sup>2</sup> de surface	26 28 0 2
3.3.6. Assainissement / Eau potable	en euros/m <sup>2</sup> de surface	11 14 0 2
TOTAL	en euros/m <sup>2</sup> de surface	52 57 9 15
3.3.2. Infrastructures publiques alternatives		
3.3.2.1. Voiries / plantations	Typologie d'espaces publics en euros/m <sup>2</sup> de surface	VS noues mail planté Places usages piétons espaces verts rustiques
3.3.2.2. Eclairage	en euros/m <sup>2</sup> de surface	80 83 46 109
3.3.2.3. Mobilier urbain	en euros/m <sup>2</sup> de surface	12 9 17 15
3.3.2.4. Electricité / gaz	en euros/m <sup>2</sup> de surface	13 10 7 30
3.3.2.5. Telecom	en euros/m <sup>2</sup> de surface	20 23 0 2
3.3.2.6. Assainissement / Eau potable	en euros/m <sup>2</sup> de surface	8 11 0 2
TOTAL	en euros/m <sup>2</sup> de surface	27 35 15 16
3.4. Superstructures publiques		
3.4.1. Construction bâtiment public	en euros / m <sup>2</sup> SHON	RT HPE 800 THPE 1 200 BBC 1 500
3.5. Communication		
3.5.1. Plan de communication	en euros (forfait)	900 000
3.6. Rémunération aménageur		
3.6.1. Rémunération amont	en % de coût amont (maîtrise foncière + Etudes + Infrastructures publique + superstructures+TC)	4,3%
3.6.2. Rémunération aval	en % des recettes aval (total des cessions de charges foncières)	4,3%
3.7. Construction des transports en commun		
3.7.1. Bus en site propre	en euros au km linéaire	1 000 000
3.7.2. Bus en site propre HNS		8 000 000
3.7.3. Tram sur pneus		15 000 000
3.7.4. Tram sur rails		20 000 000
3.7.5. Métro		70 000 000
<b>4. Bailleurs sociaux</b>		
4.1. Coûts de construction		
4.1.1. Logement social	Typologie énergétique des bâtiments en euros/m <sup>2</sup> de SHON	RT HPE 1120 THPE 1300 BBC 1400
4.2. Frais annexes terrain	en % du coût total d'achat des terrains	7%
4.3. Frais annexes travaux	en % du coût total des travaux	17%
4.3.1. Honoraires travaux	en % du coût total des travaux	5%
4.3.2. Provisions sur allées travaux	en % du coût total des travaux	4%
4.3.3. Provisions sur actualisations/révision travaux		
4.4. Honoraires internes et assurances	en % du coût total des travaux + achat des terrains	2%
4.4.1. Honoraires internes et assurances	en euros/m <sup>2</sup> de SHON	21
4.5. Participation des constructeurs aux équipements publics	Typologie énergétique des bâtiments en euros annuels/m <sup>2</sup> de SHON	RT HPE 14 THPE 27 BBC 34
4.6. Charges d'exploitation, de la maintenance	Typologie énergétique des bâtiments en euros annuels/m <sup>2</sup> de SHON	RT HPE 50 THPE 50 BBC 50
4.6.1. Logement social		
4.7. Prix du loyer social		
4.7.1. Logement social		
4.8. Déduction des impôts fonciers	en %	40%
4.8.1. Déduction sur taxe foncière		
<b>5. Promoteurs</b>		
5.1. Coûts de construction		
5.1.1. Logement	Typologie énergétique des bâtiments en euros/m <sup>2</sup> de SHON	RT HPE 1120 THPE 1300 BBC 1400
5.1.2. Commerces	en euros/m <sup>2</sup> de SHON	1000 1170 1210 1250
5.1.3. Bureaux	en euros/m <sup>2</sup> de SHON	1000 1080 1170 1250
5.2. Frais annexes terrain	en % du coût total d'achat des terrains	7%
5.2.1. Frais d'actes terrains		
5.3. Frais annexes travaux	en % du coût total des travaux	17%
5.3.1. Honoraires travaux	en % du coût total des travaux	5%
5.3.2. Provisions sur allées travaux	en % du coût total des travaux	4%
5.3.3. Provisions sur actualisations/révision travaux		
5.4. Commercialisation	en % du coût total des travaux + achat des terrains	9%
5.4.1. Commercialisation, honoraires internes et assurances	Typologie des constructions en euros/m <sup>2</sup> de SHON	logement social 21 commerces 50 bureaux 50
5.5. Participation des constructeurs aux équipements publics		
5.5.1. Participation aux équipements publics		
5.6. Marge des promoteurs	en % de la vente TTC	15%
5.6.1. marge sur dépense totale		
<b>7. Porteurs patrimoniaux</b>		
7.1. Prix des loyers		
7.1.1. Rapport entre le prix de la SHON achetée et le prix de la SHON louée	en euros TTC/m <sup>2</sup> de SHON en euros/m <sup>2</sup> de SHON	2377 98 2760 109 3143 124 3603 134 4677 188
X = prix d'achat (garage compris)		
Y = prix annuel loué (garage compris)		
7.1.2. Fonction affine correspondante (Y=aX + b)	a = b =	0,031 21,572
7.2. Charges d'exploitation, de la maintenance (part porteurs)		
7.2.1. Logement	Typologie énergétique des bâtiments en euros annuels/m <sup>2</sup> de SHON	RT HPE 14 THPE 27 BBC 34
7.2.2. Commerces	en euros annuels/m <sup>2</sup> de SHON	13 16 18 20
7.2.3. Bureaux	en euros annuels/m <sup>2</sup> de SHON	13 16 18 20
<b>8. Locataires</b>		
8.1. Charges d'exploitation, de la maintenance (part location) + fluides et énergie		
8.1.1. Logement	Typologie énergétique des bâtiments en euros annuels/m <sup>2</sup> de SHON	RT HPE 21 THPE 138 BBC 17
8.1.2. Commerces	en euros annuels/m <sup>2</sup> de SHON	28 29 29 29
8.1.3. Bureaux	en euros annuels/m <sup>2</sup> de SHON	28 29 29 29



## 5.6. La pondération de la métrique DD en fonction du contexte urbain

### REGLAGES DES PRIORITES AMENAGEMENT DURABLE DANS LE CONTEXTE

métrique sur 4

#### A. Matrice objectifs aménagement durable / contexte

(0 = priorité très faible 1 = priorité faible 2 = priorité moyenne 3 = priorité forte 4 = priorité très forte)

OBJECTIFS AMENAGEMENT DURABLE	petit				moyen				grand				très grand																																			
	Hypercentre		faubourg		périphérie		rural		Hypercentre		faubourg		périphérie		rural		Hypercentre		faubourg		périphérie		rural																									
	renouvellement	friche	neuf	mixte	renouvellement	friche	neuf	mixte	renouvellement	friche	neuf	mixte	renouvellement	friche	neuf	mixte	renouvellement	friche	neuf	mixte	renouvellement	friche	neuf	mixte																								
1 Promouvoir la densité urbaine	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4				
2 Veiller à la mixité des fonctions urbaines	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
3 Veiller à la présence d'équipements publics	1	1	1	1	2	2	2	2	3	3	3	3	4	4	4	4	2	2	2	2	3	3	3	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
4 Encourager la diversité sociale	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
5 Viser la haute performance énergétique des bâtiments	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4				
6 Intégrer la gestion économe des eaux pluviales à l'échelle du quartier	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4				
7 Promouvoir une présence pertinente et une qualité d'espace public	3	3	3	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4				
8 Promouvoir une présence pertinente d'espace vert sur le projet	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	1	1	1	1	3	3	3	3	3	3	3	3	2	2	2	2	4	4	4	4	4	4	4	4	3	3	3	3	4	4	4	4	4	4	4	4
9 Favoriser une mobilité douce à l'intérieur du quartier	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4				
10 Privilégier les liens extérieurs avec des mobilités alternatives à la voiture individuelle	0	0	0	0	3	3	3	3	4	4	4	4	4	4	4	4	0	0	0	0	3	3	3	3	4	4	4	4	4	4	4	4	0	0	0	0	3	3	3	3	4	4	4	4	4	4	4	4
11 Favoriser à l'échelle du quartier un approvisionnement en énergie <i>in situ</i> et renouvelable	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4				

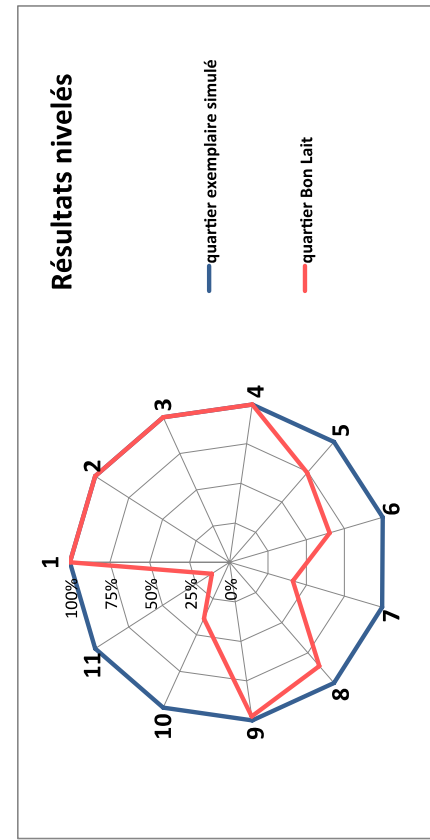
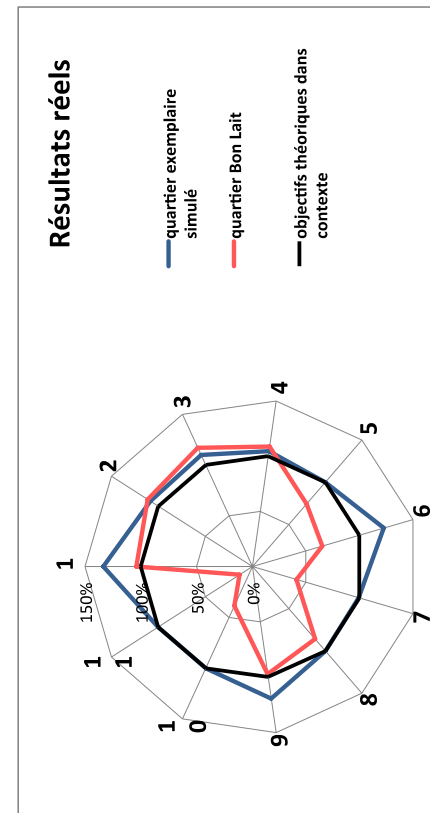
#### B. Equivalence entre les priorités dans le contexte et la métrique d'aménagement durable

0	Priorité très faible	0,1	/ 10	(ne pas mettre 0 mais un nombre petit proche de 0, ex: 0,1)
1	Priorité faible	2,5	/ 10	
2	Priorité moyenne	5	/ 10	
3	Priorité forte	7,5	/ 10	
4	Priorité très forte	10	/ 10	



## 5.7. L'onglet sortie « performance écologique » (S1)

	PERFORMANCES AMENAGEMENT DURABLE DANS LE CONTEXTE		quartier Bon Lait / Objectifs théoriques		quartier exemplaire simulé / Objectifs théoriques		pondération
	logts	hbts	logts	hbts	logts	hbts	
1	823	1976	610	1976	1152	2765	Priorité réelle dans le contexte sur 4
	610		610		515		
1	Promouvoir la densité urbaine		100%	4%	100%	33%	3
	Objectif dépassé de				Objectif dépassé de		
2	Veiller à la mixité des fonctions urbaines		100%	11%	100%	9%	2
	Objectif dépassé de				Objectif dépassé de		
3	Veiller à la présence d'équipements publics		100%	17%	100%	10%	1
	Objectif dépassé de				Objectif dépassé de		
4	Encourager la diversité sociale		100%	9%	100%	4%	3
	Objectif dépassé de				Objectif dépassé de		
5	Viser la haute performance énergétique des bâtiments		74%		100%		4
6	Intégrer la gestion économe des eaux pluviales à l'échelle du quartier		65%		100%		3
7	Promouvoir une présence pertinente et une qualité d'espace public		41%		100%		4
8	Promouvoir une présence pertinente d'espace vert sur le projet		86%		100%		3
9	Favoriser une mobilité douce à l'intérieur du quartier		97%		100%		3
10	Privilégier les liens extérieurs avec des mobilités alternatives à la voiture individuelle		39%		100%		3
11	Favoriser à l'échelle du quartier un approvisionnement en énergie <i>in situ</i> et renouvelable		13%		100%		3
	Performance globale pondérée		71%		100%		



97

### Grille de lecture des valeurs par critères

1	1.1. densité bâtie sur l'aménagement 1.2. densité logement (logt/ha)		
2	2. Fonctionnalité des constructions	logement 70% commerces 10% bureaux 15% équipements publics 5%	%SHON totale
3	3.1. Surface de bâtiments publics construits (en % SHON totale) 3.2. Nombre d'équipements publics pour 1000 résidents (habitants et travailleurs)		
4	4.1. Pourcentage de SHON équivalente sociale / SHON totale	logatif social 100% logatif intermédiaire 50% accession sociale 50%	équivalence sociale en %
5	5.1. SHON logement équivalent BBC / SHON logement 5.2. SHON activités équivalent BBC / SHON activités 5.3. SHON bâtiments publics équivalent BBC / SHON publique	HPE 30% THPE 60%	équivalence BBC en %
6	6.1. Pourcentage de surface perméable dans l'espace public 6.2. Pourcentage des eaux de toitures infiltrées sur parcelle	Jardins 100% Voiries douces 100% Places publiques 10% Voiries primaires 20% Voiries secondaires 20%	% de perméabilisation
7	7.1. Pourcentage d'espace public de qualité / espace public total 7.2. Pourcentage d'espace public alternatif / espace public total 7.3. Pourcentage de surface publique / surface projet 7.4. Surface d'espace public pour 1000 résidents (travailleurs et habitants) en m²	Jardins 100% Voiries douces 100% Places publiques 100% Voiries primaires 0% Voiries secondaires 20%	Equivalence Qualité de l'espace public
8	8.1. Pourcentage surface d'espace vert équivalent / surface publique totale 8.2. Surface d'espace vert équivalent pour 1000 résidents (habitants et travailleurs) en m²	Jardins 100% Voiries douces 75% Places publiques 10% Voiries primaires 5% Voiries secondaires 10%	équivalent "espace vert" en %
9	9.1. Pourcentage de surface équivalente "mobilité douce" / surface publique totale 9.2. Surface équivalente "mobilité douce" pour 1000 résidents (travailleurs et habitants) en m²	Jardins 100% Voiries douces 100% Places publiques 90% Voiries primaires 5% Voiries secondaires 20%	équivalent surface "mobilité douce" en %
10	10.1. Taux de motorisation permis par le stationnement privé 10.1.1. Nombre de places de stationnement privé autorisé par logement 10.1.2. Nombre de places de stationnement privé autorisé pour 50m² de SHON activités 10.2. Nombre de places de stationnement public alloué à 50m² de SHON activités (bureaux, commerces) 10.3. Nombre de mètres de voies de BUS construits 10.4. Nombre de mètres de voies de BUS HAUT NIVEAU DE SERVICE construits 10.5. Nombre de mètres de voies de TRAM SUR PNEUS à construits 10.6. Nombre de mètres de voies de TRAM SUR RAIL à construits 10.7. Nombre de mètres de voies de METRO à construits		
11	11.1. Pourcentage d'énergies renouvelables (EnR) dans l'approvisionnement énergétique du quartier 11.2. Pourcentage d'énergie renouvelable produite in situ dans l'approvisionnement énergétique du quartier		

## 5.8. L'onglet sortie « rentabilité économique par acteur » (S2)

RESULTATS ECONOMIQUES quartier Bon Lait										quartier Bon Lait																								
Trésorerie sur projet										Recettes détaillées					Dépenses détaillées																			
temporalité de l'investissement										taxes		vente/location			frais amont		construction			achat/location			exploitation			taxes		frais financier						
Acteurs du projet	temporalité de l'acteur (années)	fonds propres	Dépenses totales sur projet	Recettes totales sur projet	Gain/perte sur projet	TRI actuariel	impôts locaux	participations aux équipements publics	ventes charges foncières	ventes immobilières	locations immobilières	subventions publiques	maîtrise foncière	études et MCF	construction des infrastructures publiques	construction des superstructures publiques	construction des transports en commun	construction des bâtiments privés	achats de charges foncières	achats immobiliers	locations immobilières	charges d'exploitation espaces publics	charge d'exploitation bâtiments publics	charges d'exploitation bâtiment privé	charge d'exploitation bâtiment (logé (filiales compris))	participations aux équipements publics	impôts locaux	frais financiers sur opération						
																													15	20	25	15	20	25
Pôle public local	15	0	11 081 000	14 491 000	3 410 000	5,0%	14 491 000															3 076 000	1 593 000											
	20	0	13 164 000	23 864 000	10 700 000	9,4%	23 864 000															4 400 000	2 352 000											
	25	0	15 246 000	33 237 000	17 991 000	11,1%	33 237 000															5 723 000	3 111 000											
Aménageur SERL	8	0	39 241 000	39 930 000	689 000	1,3%	6 856 000	26 662 000			6 412 000		18 964 000	2 477 000	7 557 000	3 902 000	400 000																2 494 000	
	15	0																																
	25	0																																
OPAC logt BBC	15	12 025 200	15 876 000	4 142 000	291 000	-2,4%											9 100 000		715 000												137 000			
	20	12 025 200	17 284 000	5 888 000	629 000	-																									363 000		56 000	
	25	12 025 200	18 691 000	7 634 000	968 000	-																									544 000		56 000	
Exploitant espace public	15	0	3 341 000	0	-3 341 000	-																												
	20	0	4 665 000	0	-4 665 000	-																												
	25	0	5 988 000	0	-5 988 000	-																												
Promoteur Nexcity (BBC)	3	0	3 583 000	4 366 000	783 000	20,0%			4 366 000								2 125 000														85 000			235 000
	15	0																																
	25	0																																
Porteur investisseur BBC logt	15	518 100	956 000	423 000	-15 000	-														758 000														96 000
	20	518 100	990 000	563 000	91 000	3,1%																												96 000
	25	518 100	1 024 000	704 000	198 000	4,9%																												96 000
Habitant locataire HPE	15	0	142 000	0	-142 000	-																												
	20	0	189 000	0	-189 000	-																												
	25	0	236 000	0	-236 000	-																												
exploitant bâtiments publics	15	0	2 200 000	0	-2 200 000	-																												
	20	0	2 959 000	0	-2 959 000	-																												
	25	0																																

## **Corpus sur l'usage**



# 1. Récits des habitants sur leurs pratiques et perceptions sociales dans l'espace privé et ses frontières

## 1.1. Grille de lecture

Foyers interrogés	Bâtiment	Étage
[F1]	B	4
[F2]	B	3
[F3]	B	4
[F4]	A	1
[F5]	A	2
[F6]	B	1
[F7]	B	3
[F8]	A	1
[F9]	A	4
[F10]	B	1
[F11]	A	6
[F12]	A	2
[F13]	A	1
[F14]	A	6
[F20]	A	3
[F21]	B	3

### Autres abréviations utilisées :

« E » = enquêteur

« M. » ou « Mme » = la personne interrogée du foyer

## 1.2. Caves

« E : Et vous, vous avez une cave avec le logement ?

Mme : Oui, on a une cave et un garage.

E : Et vous vous en servez ?

M : Plus maintenant, parce que on met trois choses et la cave est pleine. La cave est petite, elle fait... 3 m<sup>2</sup>. Et encore je suis large, elle est petite. Elle est étroite, en longueur. Mais c'est déjà bien d'avoir une cave. C'est pas tout le monde qui a une cave. Géraldine, elle a pas de cave, à côté ils ont pas de cave. Ils ont un garage mais ils ont pas de cave. » [F1]

« E : Et vous avez une cave ? Vous l'utilisez ?

Mme : Oui, on s'en sert. Moi j'y vais pas mais oui on s'en sert ? Elle est pleine.

E : pour stocker ?

Mme : Oui oui, parce que bon nous on est dans un T2 et on arrivait d'un [F4]. (rires). C'est vrai qu'on avait de la place. Mon compagnon il avait ses enfants au début et puis après bon ben on était plus que tous les deux alors c'est vrai que ça a réduit ! Mais bon, on s'y fait.

E : Et vous avez réussi à tout stocker dans la cave.

Mme : Oui, mais bon c'est vrai, faut dire qu'on avait deux chambres. Dans une chambre on avait un lit pour quand quelqu'un venait dormir, alors bon, ben on l'a liquidé. Dans l'autre chambre on avait l'ordinateur. J'avais un bureau, bon ben on a réduit et puis c'est tout. Et ce qu'il y avait dans le garage, on y avait les skis, le vélo tout ça, on y a mis entre le garage et la cave. Et les meubles qu'on avait en trop, on les a donné ou bazaré. » [F2]

« M : Bon ben moi je dirais le problème, c'est surtout ce couloir que je trouve inutile. Moi je l'ai condamné, pour ranger. J'ai plein de bordel pour bricoler, je peux pas tout avoir à la cave, il m'en faut une partie ici. » [F3]

« E : Et la cave, vous vous en servez ?

Mme : Oui, la cave, oui. Elle est un peu petite quand même mais bon. En plus il y a eu des inondations là dedans y en avait de partout. » [F5]

« Ah, ce matin, je suis allé dans ma cave, j'ai cru que... ennh, j'étais hors de moi. En plein devant, une grosse télé cassée. Les gens ils ont aucun... Mais ça à la rigueur, c'est pas une faute du bailleur, c'est la faute des gens, ils sont sales et ils s'en fichent. Ils vivent dans la merde et ils en ont rien à faire.

E : Vous parliez de la cave tout à l'heure, il y a assez de place pour mettre ce qu'on veut mettre ?

Mme : C'est tout petit, ouais. C'est tout petit mais pour moi ça me suffit. Mais par contre j'ai pas envie d'y aller là bas. Quand on voit, mais c'est dégelasse... mais les gens, franchement les gens ils sont crades, une déchetterie. Franchement, en bas, allez voir, c'est une déchetterie. Vous vous tapez moins deux vous allez dans la première porte à gauche, vous allez voir ! Je vous mens pas une télé cassé, une poussette ou je sais pas quoi, c'est du délire ! Et on leur laisse des apparts. Des gens crades, on a pas à leur laisser d'appart comme ça je suis désolé. Y a des inondations dans les garages, dans les caves. Moi j'avais mis des cartons et tout ça a tout moisi. Ça a tout moisi. J'ai du tout jeté pleins de trucs. Pleins de trucs. Pourquoi ? Parce que l'isolation dans la cave elle est nulle, elle est pas faite. Normalement une cave c'est isolé, y a pas un minimum d'isolation ? » [F6]

« M : Après nous on a une cave.

E : vous l'utilisez la cave ?

M : Oui, elle est pleine.

E : Elle est grande ?

Mme : Non (rire) !

M : Non, elle est vraiment petite. Ça doit faire du mur jusque la fin de la table.

Mme : Oui, c'est très étroit.

M : Moi je l'ai rempli. Je sais même plus ce qu'il y a au fond. On bourre on bourre on bourre, et après on sait plus ce qu'il y a. » [F7]

« E : T'as une cave, toi ?

Mme : Ouais, je l'ai bien remplie. Quand je suis arrivé là, j'avais pleins de meubles et je me suis rendu compte petit à petit que j'étais plus heureuse avec le moins de trucs possibles chez moi donc j'ai tout viré et si je pouvais encore en virer ce serait bien. » [F8]

« E : Et est-ce que vous avez une cave ?

Mme : Oui. Alors la mienne n'est pas inondée, mais la cave de ma voisine, tout ce qu'elle avait mis dedans, tout a été perdu, à cause de la pluie justement. En fait, quand il y a un gros orage, il y a 3 à 4 cm d'eau dans les garages et autant dans les caves.

E : Et quelle taille font ces caves ?

Mme : Ah oui, elles sont vraiment toutes petites. Je sais pas, elles doivent faire la taille de mon toilette. » [F10]

« E : Et vous avez une cave ?

Mme : Oui oui.

E : Et vous l'utilisez là cave ?

Mme : Oula ! elle est pleine la cave. J'ai pu la place. C'est trop petit la cave là. C'est tout petit c'est vraiment tout petit.

E : Vous arrivez à mettre vos affaires quelque part ?

Mme : On fait avec, je monte aussi sur le balcon un peu. Y a pas de choix. Mais elle est petite quand même, par rapport à celle que j'avais avant. » [F11]

« E : Et vous vous avez une cave ?

Mme : Oui.

E : Et vous vous en servez ?

Mme : Bon, elle est petite, c'est un petit réduit de rien du tout. On met pas grand-chose dedans. Oui oui par rapport aux caves qu'on pouvait avoir dans d'autres immeubles, c'est deux fois moins grand.

E : Et vous avez eu assez de place pour mettre ce que vous vouliez ?

Mme : Heureusement qu'il y a le garage ! (rires). Voilà. Moi j'ai un garage donc j'ai pu l'aménager, en ayant pas bien sûr une grande voiture. C'est sûr que si vous avez un gros truc, c'est vite rempli. Parce qu'en plus les garages pareil, ils sont pas très larges. Les garages handicapés sont beaucoup plus larges que les nôtres, mais bon c'est un peu normal on va dire. » [F13]

« Mais ce qu'il y a de bien, c'est qu'avec l'appartement, il y a aussi une cave qui est comprise dans la location, pour tous les locataires. Donc ça, c'est très bien aussi.

E : Tous les locataires ?

M : Tous les locataires ont une cave qui va avec l'appartement donc ça, c'est très bien aussi. Qui est comprise dans le prix de l'appartement. On a donc l'appartement avec une cave et le garage en option. La cave est comprise dans le prix de l'appartement. Il n'y a pas de supplément.

E : Ça fait donc un espace de stockage.

M : C'est assez grand.

E : Oui, c'est vrai que ça, ce n'est pas mal pour stocker des affaires.

M : Oui. C'est le petit plus qui fait qu'on a envie de vivre ici. Parce que c'est vrai qu'être dans un bâtiment, si on a pas mal d'affaires des gosses, des trucs comme ça, il faut payer une cave en plus 50 euros... En plus, vous avez vu, on est quasiment au centre-ville. On est pratiquement obligé de prendre un garage. Donc 50 euros en plus, ça commence à faire. Donc là, la cave avec l'appartement, c'est une très bonne idée. C'est très bien. Là, par exemple, j'ai des trucs mais ce n'est pas définitif. Il faut que je les descende après dans la cave. J'ai encore de la place. Il y a encore de la place.

Non, non. Bon point. Bon point pour ce bâtiment : il y a la cave qui va avec l'appartement.

Mme : Par contre, il n'y a pas la lumière dans la cave et puis tout ça.

E : Il n'y a pas de lumière ?

M : Sur les allées, sur les deux, trois allées, il y a de la lumière mais par contre, à l'intérieur des caves, il n'y a pas de lumière.

E : Il n'y a pas de lumière ?

M : Non. Je suis obligé d'éclairer avec mon téléphone ou...

E : Il faut laisser la porte ouverte.

M : Même avec la porte ouverte, comme c'est assez profond il faut vraiment que j'éclaire avec une lampe. Bon.

E : Oui, c'est assez étonnant.

M : Il n'y a pas d'interrupteur.

Mme : Ils l'ont oublié, ce n'est pas possible.

M : Non. Je pense que c'était planifié d'avance, ça ne peut pas être un oubli. Si les plans ont été faits, on le retrouve. Si les plans n'ont pas été faits...

Mme : Ils auraient dû faire ça avec un détecteur, comme ils l'ont fait pour les garages, tout ça.

M : Aussi. Ou un minuteur.

Mme : Parce que les gens vont peut-être laisser...

M : Ou mettre un minuteur dans son truc, comme ça, tu es sûr de ne pas... Mais bon. » [F14]

« E : Et la cave, vous vous en servez ?

M. : On s'en servait parce qu'il y a eu un petit problème avec la cave. On pouvait pas la fermer à clé donc une société est venue et nous a remis les clés dans la boîte aux lettres. ET en fait, ils se sont trompés en mettant dans une autre boîte aux lettres et on les a jamais retrouvés. Donc ce qui fait que sur deux années, on n'a jamais eu la clé. Pour les gens pour qui ça marche, très très bien. Elle est pas très grande. Elle est pas très très grande mais bon, pour entreposer quelques trucs dedans, c'est pas mal, quoi. » [F20]

### 1.3. Terrasses contiguës à la passerelle extérieure

« Mme : Mais quand ça cogne ici et que notre porte elle est brûlante et qu'on peut pas l'ouvrir... Quand il pleut et qu'on est sous la pluie, pour chercher ses clés, c'est formidable, la neige je vous raconte même pas. » [F1]

« Mme : Alors, les coursives extérieures et les terrasses, à l'usage... au départ, ça part d'un très bon sentiment, puisqu'en fait c'est pour vivre un peu intérieur extérieur, en plus, ce qui est quand même étrange, c'est qu'on a notre terrasse du côté porte d'entrée, ce qui est pas courant. On n'est pas côté salon, voilà. Donc ceux qui en profitent le plus, on va dire, ça va être les fumeurs qu'on voit souvent dehors. Mais après, c'est vrai que c'était un peu au départ pour créer une mixité, pour que tout le monde se côtoie, que voilà, je pense que l'archi au départ quand il a fait ça, il voyait une très bonne ambiance, tout le monde dehors.

M : la fête des voisins tous les jours...

Mme : Et ça marche pas, ça marche pas du tout, parce qu'en fait les gens se cachent donc ils vont mettre des canisses hautes pour se protéger, pour se cacher. Dès qu'on est dehors, il y en a qui rentrent. Enfin, c'est pas encore dans l'esprit, en tout cas, en France, on n'a pas cet esprit de convivialité donc ça marche moyen. Voilà, c'est vrai que j'aurais préféré avoir quand même un balcon privatif, ça c'est clair, donc voilà, plus classique. On n'en profite pas. Je vais pas mettre ma table de jardin dehors pour manger à midi. Je me vois pas faire ça. Donc si ça avait été d'un autre côté, côté terrasse, côté jardin, oui peut-être. Mais là on le fait pas. Sur un balcon privatif, tu peux avoir du vis-à-vis, mais t'es quand même chez toi, tu peux sortir en peignoir, tu peux te mettre dans un coin. Là, on met quand même un pantalon pour sortir, c'est plus comme autrefois, tu vois...

E : Et est-ce que vous vous en servez souvent de la terrasse ?

Mme : Ben, comme on est fumeur, on fume dehors, donc on s'en sert exclusivement pour ça. Mais c'est vrai que c'est pour les apéros dehors pour quand on a des amis fumeurs mais sinon, non, on s'en sert pas plus que ça, c'est le chat qui en profite le plus.

M : On l'utilise jamais.

Mme : Et on sort là justement, autrefois on habitait dans un appartement privatif où on avait une très très grande terrasse et où là on était constamment sur la terrasse, on en profitait beaucoup. Et là, non.

M : L'été, c'est vrai qu'on était tout le temps sur la terrasse.

Mme : On était tout le temps sur la terrasse. Les gosses étaient tout le temps sur la terrasse. Et là, non, c'est vrai que les enfants sont plus maintenant... alors nous on est dehors, du fait qu'on soit fumeur je vous dis, on est quand même souvent dehors, mais les enfants ne sont jamais dehors.



M : C'est pas le lieu de vie qu'on avait avant c'est sûr.

Mme : Avant, on avait une grande terrasse de 40 m<sup>2</sup>, une terrasse côté salon...

M : côté caché.

Mme : côté caché, oui,

M : Et puis, balcon normal, côté rue.

Mme : Et c'est vrai qu'on en profiterait beaucoup plus.

E : Et le fait qu'il y ait pas de toit ?

Mme : Ben justement, on se bat avec la copropriété parce qu'on est plein sud, et du coup, ils nous ont pas mis une seule protection solaire. Enfin, on n'a rien en fait. On est au dernier étage, au 4<sup>ème</sup>, on n'a rien pour se protéger donc du coup du soleil, de la pluie, de la neige... De tout en fait, et donc du coup, on est trois à avoir mis justement des canisses au dessus pour se protéger un minimum mais ça pose problème parce que forcément y en a qui râle parce qu'ils sont pas contents, donc je leur ai demandé si ils préféreraient un parasol Ricard... mais non.

M : On nous a demandé de l'enlever.

Mme : Dès qu'on veut faire des trucs... Enfin, ils ont pas pensé... dans l'utilisation, il a pas pensé à tout. Niveau esthétique, il avait dit, c'est très beau, je vais laisser ça comme ça mais niveau utilisation, non ça marche pas. Y a eu un oubli de ce côté là. Donc j'ai demandé à mon bailleur, je lui ai dit que nous on était prêt à entendre des possibilités, selon l'architecte et qu'il propose une solution et à ce moment là, nous, on est ouvert à tout. Mais quand ça cogne ici et que notre porte elle est brûlante et qu'on peut pas l'ouvrir... Quand il pleut et qu'on est sous la pluie, pour chercher ses clés, c'est formidable, la neige je vous raconte même pas.

E : Ah oui, parce que la neige après peut geler au sol...

Mme : Ah ben ça glisse. Surtout sur le bois, on passe sur le côté. C'est... très agréable. Donc voilà, c'est vrai que l'extérieur, les coursives, je pense pas... c'est beau à voir, c'est sympa. Mais à vivre, c'est moyen. Enfin, c'est pas très convivial, ça marche pas.

E : Oui, justement, j'ai vu qui se protégeaient du regard des voisins...

M : Oui, justement, c'est ce qu'elle disait... c'est pas encore dans les mœurs... que tout le monde se voit, se dise bonjour.

Mme : Je pense qu'en France, on n'a pas cette culture là. Donc ça marche moyen. » [F1]

« Mme : Et c'est pour ça aussi que les terrasses, elles sont complètement idéalistes,

M : On se parle quand même avec les voisins...

Mme : Je dis pas qu'on se parle pas, on parle, c'est pas la question, mais je veux dire y en a justement qui n'aiment pas cette proximité donc qui vont se cacher... Mais tu vois bien que les gens t'attendent même pas pour prendre l'ascenseur donc pourquoi ils te parleraient de leur terrasse ? T'es là, tu sors et hop, ils rentrent vite. » [F1]

« Mme : En parlant d'interrupteur, y en a qui ont beaucoup de mal à ouvrir les petites barrières avant d'arriver. A chaque fois ils cherchent le sens. Ils arrivent pas à ouvrir, je sais pas si ça vous est arrivé. Y en a qui trouvent pas le sens. » [F1]

« Mme : Alors après, on ne met pas trop non plus de choses à l'extérieur, pourquoi ? Parce qu'on se sent pas vraiment chez nous. On aurait un balcon privatif, on aurait peut-être mis des choses à l'extérieur, et les gens auraient peut-être mis plus de choses sur les murs. Là je pense que le fait que ce soit ici, on n'a pas trop envie quoi. » [F1]

« E : J'ai vu que vous aviez mis quelques fleurs sur la terrasse...

Mme : J'ai un mari qui est allergique aux fleurs. Alors moi je les ai mis là, un petit peu, histoire que ça respire un petit peu. Parce que moi, j'aime bien.

M : Non, moi, sans façon, les fleurs.

Mme : Oui, et il y en a quelque uns qui adorent les plantes et qui en ont mis un petit peu partout, c'est bien, c'est sympa.

M : Y en a qui mettent aussi des plantes pour se protéger du regard des autres sur la terrasse... nous on a fait pareil avec notre plante à kiwi mais il monte pas très vite. » [F1]

« Mme : mais en plus quand il pleut, c'est que ça mouille jusqu'à devant votre porte ! Parce que ça pleut comme ça et nous on a mis de la moquette gazon pour faire joli mais je peux vous dire qu'elle est à chaque fois trempée.

Ça, ça a pas été conçu, c'est dommage. Et puis c'est qui sont au dernier que c'est ouvert, ah mais c'est... moi je comprends qu'ils se soient fait des petits trucs. Et l'été pareil.

Ah, ça j'avoue, j'en avais parlé à M. IZOARD parce qu'apparemment les gens d'en face ont rouspété parce qu'ils avaient fait ça. Mais je lui, attendez, moi je les comprends, ils ont bien fait. Faut leur trouver une solution, c'est tout. Parce qu'ils disaient : « oui, y en a un qui a mis comme ça, l'autre comme ça, comme si on allait voir au dessus ce qui se passait, je vois pas ce qui les dérange beaucoup mais bon. Apparemment, les gens de la copropriété d'en face ont rouspété pour ça parce qu'ils avaient fait des petits toits et que ça faisait pas joli. » [F2]  
« M. : Alors, quand il pleut sur les balcons extérieurs, dans les coursives.... Ce qui est dommage, en fait, c'est que le dernier étage, ils ont pas un toit. Quand il pleut c'est directement sur leur terrasse. Et ensuite, l'eau elle dégouline, et nous, on a mis de la moquette dehors et elle est hyper trempée. L'eau elle tombe elle dégouline sur les barrières de châtaigner et ça gicle ça gicle... toute l'eau qui vient du toit, c'est pas juste la pluie qui tombe.

Mme : Et puis les autres, c'est pareil, on voit. Là c'est mal conçu en fait. » [F2]

« E : Et vous, vous avez beaucoup de passage devant votre porte ?

Mme : Non, on a juste le couple d'à côté. Nous on est pratiquement au bout, alors ça va, mais quand on passe, ça fait quand même du bruit je trouve. Le bruit du bois. Parce que nous quand on rentre, on va souvent au cinéma, quand on rentre un peu tard le soir. Moi je fais attention, parce que je sais qu'il y a des chambres qui sont de ce côté. Et je fais attention quand je marche. Et dès qu'on a un peu des talons ou que c'est pas des baskets, parce que les baskets ça fait pas de bruit, mais une chaussure, ça fait du bruit.

E : C'est amusant que vous me parliez des talons parce que une voisine m'a raconté que c'est pas toujours évident en talons... [je me fais couper la parole]

Mme : Ah ben oui, il faut faire attention au trou. Ah ben oui, les talons, je fais attention. Ben oui, parce qu'on a le talon qui rentre entre les deux planches. Là bas, oui, en sortant de l'ascenseur, y a les planches. C'est joli c'est vrai que quand on voit c'est surprenant. Moi au début quand j'ai visité, quand on est venu le visiter, je dis au monsieur : « mais là les barrières, c'est du provisoire, c'est ça ». Alors il me dit non, c'est l'architecte. Je lui dis « ah bon mais pour moi, c'est des barrières à vaches ! ». moi je suis du coin, et les vaches étaient comme ça, dans les champs avec des barrières comme ça. Il me dit : « c'est l'architecte qui a voulu faire ça ». Mais en fin de compte, je trouve pas ça... je vous dis quand il pleut c'est trempé. Y a aucune protection, ça mouille partout. Et c'est bien dommage. Ça passe à travers, ça dégouline, alors nous en plus, comme au dernier, y a rien qui protège, ça dégouline tout, nous on a les plantes, on y a vu ; bon on en met parce que j'aime bien mais les plantes elles marchent pas bien parce que tout passe entre le bois. Tout : les produits qu'il y avait dedans, eh ben ça dégouline sur les plantes et ça les brûle. On a remarqué que ça faisait ça quand il pleut et que ça dégouline tout sur le bord. Venez voir.

[Mme me montre sur place]

Ça fait noir. Regardez le bord, regardez, y a toutes les saloperies qui coulent le long dans les plantes et sur notre petit balcon. Parce que je peux vous dire qu'il est trempé à chaque fois.

E : Et ici au niveau de l'intimité à l'usage ?

Mme : Ah ben c'est sûr que je ne me promène pas toute nue le soir parce que je sais qu'il y a de la lumière qui s'allume ! Mais moi je vois chez eux. Alors je me dis que eux voient chez nous. La dame là bas, qui a deux petites filles, ben tous ceux de la coursive d'ici passent devant chez elle. Effectivement la cuisine, ben automatiquement, c'est systématique : on voit. On tourne la tête, on voit et elle elle a une cuisine et une chambre. Nous on a juste la cuisine.

E : Et est-ce que vous l'utilisez cette petite terrasse ?

Mme : Non, non, et puis c'est vrai que comme les gens nous voient et tout. Et encore je suis au bout. Y a quand même ce côté où on voit tout.

E : Oui, quand vous êtes là, on peut vous voir depuis les étages au dessus.

Mme : Oui. On avait pensé mettre des plantes pour se protéger mais ça nous cachera du soleil et la lumière, elle est que de ce côté-là [on est plein sud].

E : Et au niveau du sol, c'est vous qui avez mis ça en arrivant pour que ce soit plus joli ?

Mme : Oui, j'ai mis ce tapis vert avec la table pour faire plus joli. Ça fait un côté jardin, et puis comme on y va presque jamais pour boire un café ou manger, au moins ça sert à quelque chose, quand on rentre chez soi, ça fait propre et ça fait soigné je trouve donc au moins c'est agréable. Oui parce qu'autrement, c'est les bouts de bois et puis c'est pareil, les talons. Bon c'est vrai que sur le coup, c'était pas ce que j'ai pensé, c'était plus par coquetterie, ça faisait un peu plus dehors, le jardin.

E : Et sur la porte à l'entrée [terrasse], est-ce que quand vos amis viennent ils arrivent facilement à l'ouvrir ?

Mme : Ben, il faut leur dire qu'il faut pousser. Ils sonnent et ils attendent. Ils ont l'impression que c'est nous qu'on va déclencher ! On leur dit « poussez ». Alors ils sont là, alors oui ils poussent mais c'est vrai qu'au départ, non, ils sonnent et ils attendent. Ils rentrent pas. » [F2]

« M. : Alors, quand il pleut sur les balcons extérieurs, dans les coursives... Ce qui est dommage, en fait, c'est que le dernier étage, ils ont pas un toit. Quand il pleut c'est directement sur leur terrasse. Et ensuite, l'eau elle dégouline, et nous, on a mis de la moquette dehors et elle est hyper trempée. L'eau elle tombe elle dégouline sur les barrières de châtaigner et ça gicle ça gicle... toute l'eau qui vient du toit, c'est pas juste la pluie qui tombe.

Mme : Et puis les autres, c'est pareil, on voit. Là c'est mal conçu en fait.

M. : Et quand il neige, on a déneigé, salé, on savait pas qui est-ce qui devait le faire. Personne le faisait alors on l'a fait.

Mme : Ben oui car en attendant, c'est nous qu'on marchait dedans et enfin de compte on a su après que c'était au monsieur qui faisait les montées.

E : Et puisqu'on parle des petites terrasses, est-ce que vous voyez des gens qui mangent facilement dessus ?

M. : Oui. Surtout en haut, quand il fait beau. Et eux ils ont personne au dessus qui leur balance des trucs, qui les voient et tout, quoi. Oui, on les entend, on les voit.

Mme : Manger, je suis pas sûr, prendre l'apéro, oui.

E : Et à votre étage ?

Mme : Non, moi j'ai vu personne manger. Ah non non.

M. : Non, personne le fait.

Mme : Nous, on l'a fait quelque fois l'année passée mais après on rentrait parce que par rapport au bruit... (silence)... et puis tout le monde nous voit. Ben les autres de l'autre côté, c'est mieux. Ils sont indépendants, ils sont chez eux. C'est plus chez eux. C'est vrai que là, c'est...

M. : Nous on aurait préféré avoir un balcon privé on va dire, habituel. Là aussi c'est privé mais ce que je veux dire c'est que... n'importe qui peut rentrer, n'importe qui peut... c'est pas fermer à clés. On laisse pas de valeur. Forcément, on laisse des choses mais ça a pas de valeur donc on risque rien.

Mme : Oui, parce que ceux là bas, ils mettent quelque chose personne n'y touche.

M. : Oui mais là bas, si on lève la tête, on voit tout ce qui se passe au dessus...

Mme : Tu penses aux jupes des filles ? » [F2]

« M : Un autre truc, bon les voisins t'en ont peut-être parlé. Bon les gens d'en dessous ils sont à l'abris parce que ils ont une terrasse au dessus d'eux mais nous on a personne. Et c'est blindé de soleil en été alors la terrasse on en profite pas parce que ça cogne. De 11h à 18h, pas moyen de boire un canon dehors ou quoique ce soit c'est même pas la peine. » [F3]

« M : Un autre truc, bon les voisins t'en ont peut-être parlé. Bon les gens d'en dessous ils sont à l'abris parce que ils ont une terrasse au dessus d'eux mais nous on a personne. Et c'est blindé de soleil en été alors la terrasse on en profite pas parce que ça cogne. De 11h à 18h, pas moyen de boire un canon dehors ou quoique ce soit c'est même pas la peine.

Et puis pareil, l'hiver, l'allée elle est pas protégée donc quand il neige et que ça commence à fondre et à geler, c'est une vraie patinoire, alors quand vous avez la gamine dans les bras, que vous marchez là et que c'est geler de chez geler, le garde corps il est pas très haut, faut faire attention. L'hiver, ça reste gelée tout le long et parfois une bonne semaine !

E : Et au niveau du vis-à-vis de la terrasse, ça se passe comment ?

M : Ça va, les voisins d'à côté, on les voit quasiment pas, ceux d'après, on les voit un peu plus souvent. Bon, ça se passe bien. Nous on peut déjeuner sans être dérangé par les autres sans qu'on nous voit vraiment, on peut prendre l'apéro, c'est plutôt tranquille, heureusement. Nous, on est assez camouflé, on est au fond, on les voit pas trop non plus, ça va. Et nous devant, il y a pas trop de passages. Les gens qui viennent ici, c'est pour venir nous voir donc ça va. Sinon, il y a personne qui passe. En bas, je sais qu'il y en a qui joue au ballon dans les coursives mais ici ça va. » [F3]

« Mme : (...) Après malheureusement, les gens ils respectent pas ce qu'on a fait. Ça me fait des cendriers géants, les gens ils fument, ils jettent tout sur les balcons, moi j'ai des couches, enfin, c'est énorme. Parce que c'est du HLM ça reste du HLM. » [F6]

« E : Si on revient aux passerelles, comment ça se passe, il y a souvent du monde qui passe ?

Mme : Il faut s'entendre avec ses voisins, avec son voisinage parce qu'on est très rapproché les uns des autres. Moi j'ai la chance qu'on s'entende bien. Si on s'entendait pas bien, voilà, quoi ! » [F6]

« Non, franchement, j'ai rien à dire sur le voisinage, si ce n'est qu'au dessus, elle fume clope sur clope et qu'elle jette tout ce qu'elle peut trouver. Limite j'ai même vu une fois je faisais ma cuisine, j'ai même vu une casserole qui tombait.

E : Une casserole ?

Mme : Une casserole. Une marmite. Un fait-tout, qui est tombé. Y a eu des cheveux, un fait-tout, des clopes à tout va, ah ouais franchement. Et les clopes, c'est ce qu'il y a de pire, moi ça me met hors de moi ce truc là mais bon. Qu'ils fument dehors, voilà, c'est leur problème ? Mais franchement, toujours des mégots et tout moi j'ai envie de pleurer. Des couches pour gamin usagées. Ça va devenir pire qu'à l'Arlequin ici. Truc de fou. » [F6]

« Moi souvent l'année dernière, sans vous mentir y a eu quelqu'un, au dessus de moi, ils ont coupé des cheveux qui allaient sur mon balcon. Sans vous mentir. Des cheveux, des cigarettes, c'est énorme ! Enorme ! Moi j'en suis écoeurée ! Mais c'est du HLM, faut dire ce qui est. Dans le privé tu vois pas ça.

E : Et est-ce la terrasse qui devant la porte d'entrée, vous l'utilisez ?

Mme : Ah oui, et c'est dommage qu'elle soit pas plus grande. Ils ont perdu de l'espace mais alors par contre, faut que je fasse venir l'OPAC, parce que j'ai des bêtes là-haut. Voyez. Je sais pas ce que c'est mais on m'a dit que c'était dû aux arbres. J'en ai en haut, là. Et on m'a dit que c'était dû aux arbres de dehors. Et en plus sur le balcon, j'ai des limaces depuis une semaine, des limaces sur le balcon, et je pense que c'est dû aux arbres parce qu'ils m'ont mis quatre arbres juste devant qui me ramènent toutes les merdes. Franchement, moi j'ai pas eu de chance, je suis vraiment mal placée. Ben vous avez vu comment c'est, ça ramène tout, quoi, voilà ! Et les arbres, ils ont pas été très intelligents parce que quand ils vont être gros, les arbres. Nous, on va faire comment. Déjà on va rien voir, et d'une. Et de deux, vu que les racines, elles sont trop près du bâtiment, elles vont pousser les bâtiments quoi ! Non mais c'est vrai, c'est du délire ! Le gars qui a fait ça, franchement, à-la-Arlequin ! Moi j'ai vécu à l'Arlequin, je sais ce que c'est.

E : Et sur la terrasse, vous y aller aussi pour manger ?

Mme : Moi l'été, je mange dehors, ouais, parce que c'est sympa, c'est convivial. C'est vrai qu'il y a le vis-à-vis mais moi c'est vrai que ça me dérange pas plus que ça parce que je suis avec des gens que j'aime beaucoup. J'ai une personne à côté de ça, j'ai une voisine, qui a mon âge. Elle est en fauteuil, en fauteuil roulant, et c'est vrai que c'est une personne très calme, elle est très discrète et elle est super, quoi ! Pis celle côté gauche qui est en face de l'autre immeuble, celui qui est privatisé... non il est pas privatisé celui là je crois celui là c'est de l'accession, ben on s'entend super bien aussi donc j'ai de la chance. Maintenant c'est clair que au dessus de moi je pète un câble parce qu'ils ont eu aucun respect. Ils sont pas respectueux, ils jettent les mégots comme ça, ça ça m'énerve. Ils jettent la couche comme ça, la couche des gamins sur le truc, c'est un peu galère. Mais moi ce que je reprocherais, ce qui est dommage, c'est les arbres. Franchement, ils m'en ont trop mis à côté de moi. Je dis pas, c'est important d'avoir un minimum écolo nature et tout mais là c'est abusé, ça me ramène plein de bêtes. Ça franchement je suis dégoutée.

E : Ceux qui sont sur l'autre bâtiment ont parfois ce problème là avec la façade végétalisée qui ramène aussi... [elle me coupe la parole]

Mme : Plein de bêtes ! Mais c'est du délire. » [F6]

« Mme : Moi, perso, vous imaginez une terrasse de ce côté ? [côté jardin] Franchement, avec le soleil ? Franchement, une terrasse de ce côté... ils ont complètement foiré... vraiment je suis désolé. Parce que la gars il a du mettre du temps et des heures. » [F6]

« M : Et on peut pas laisser des choses sur le côté, parce que ça mouille tout.

Mme : Oui, c'est pas protégé.

M : Et quand on étend du linge et qu'il pleut, du coup c'est tout mouillé. Donc on met tout au milieu.

En fait il aurait fallu avoir un balcon de ce côté, ça aurait été sympa.

E : Est-ce que vous y aller sur la terrasse ?

Mme : Ben non, moi, c'est ce que je vous disais, les autres voisins, ils y vont beaucoup mais nous on y va jamais.

M : Les voisins, ils mangent dehors...

Mme : Ils sortent en pyjama fumer leur cigarette, ça les dérange pas. Moi je peux pas faire ça, j'aime pas. Parce qu'après, on entend les conversations. Quand ils parlent, c'est comme si ils étaient chez nous. » [F7]

« E : Là, vous l'utilisez pour mettre des choses la terrasse ?

Mme : Avant voilà, comme on déménage, on a vendu la table, on a rapatrié celle là ? Elle était dehors mais sinon on y va jamais. Bon, après, quand on a des amis, qui fument, des choses comme ça, mais si j'y suis avec des copines, je sais très bien que les gens vont entendre tout ce qu'elles disent alors je suis obligé de leur dire : « ouais... dites pas n'importe quoi... ça le fait pas trop » ; voilà parce que l'autre en face, il est tout le temps en train de fumer dehors il sait toute la vie de tout le monde. Donc c'est vrai qu'on en a vraiment pas profité cet été, ni l'été dernier, donc voilà, quoi, c'est dommage.

E : Et pour éviter que les gens voient, vous avez l'habitude de fermer les volets ?

Mme : Ouais, moi je fais que ça, moi je fais que ça et on a une chambre.

M : Après, comme on est les derniers, ça va. On ferme moins que si on était les premiers. Si on était premier on fermerait directement toute la journée. » [F7]

« M : Avec la ferraille qui ressort, dans notre balcon, ça nous le fait aussi. Et la petite, on peut même pas la laisser jouer parce que c'est hyper dangereux.

E : Ah, oui, c'est aussi sur le côté de votre terrasse...

M : Oui, je vais vous montrer. » [F7]

« Mme : Oui, c'est pas protégé.

M : Et quand on étend du linge et qu'il pleut, du coup c'est tout mouillé. Donc on met tout au milieu.

E : Parce que le linge, vous l'étendez sur la terrasse ?

Mme : L'été, oui. L'hiver, il fait tellement chaud que dedans ça sèche mieux. » [F7]

« E : Et la poussette, vous la mettez plutôt ici ?

M : Oui, on la met là [sur la terrasse]. On la monte là directement. » [F7]

« Mme : Déjà là, quand on est sur notre balcon, c'est bizarre. Les gens qui sont au dessus, c'est vraiment... enfin moi ça me... je trouve ça vraiment étrange. Du coup on voit tout, on entend tout. Bon après, voilà, je sais bien que c'est un immeuble et tout mais voilà, c'est quand même mieux les trucs plus classiques, quoi. Où les balcons sont des balcons, ils sont pas sur les passerelles, où les gens rentrent chez eux. Enfin voilà, c'est quand même plus... parce que là, on a vraiment l'impression que ça fait tout uni et qu'on est tous les un à la suite ; ça fait pas le même effet qu'un vrai balcon, classique, une vraie petite terrasse.

E : C'est vrai que c'est pas habituel.

Mme : Voilà, et pour le coup c'est moderne ou en tout cas novateur mais je trouve pas ça génial, quoi. » [F7]

« Mme : (...) Et puis quand il neige, et ben les portes d'entrée sont recouvertes de neige, quand il pleut, ben c'est pareil, c'est trempé, mais faut voir. La porte de ma voisine était recouverte de neige d'en haut jusqu'en bas. On a quelqu'un au dessus, mais ça passe quand même, donc c'est très très mal fait, et puis pour entretenir, c'est galère. Personnellement, j'aurais jamais fait ça, jamais de la vie j'aurais fait ça.

Mme : (...) Ceux qui sont au 4<sup>e</sup> étage, et ben ils ont personne au dessus de leur tête donc ben l'hiver la terrasse elle est recouverte de neige, il pleut devant la porte d'entrée dont c'est stupide. Ils ont des supers jolies terrasse donc ils auraient pu au moins les couvrir quoi... Du coup les gens se sont débrouillés, ils les ont recouverts eux-mêmes. L'été, c'est le cagnard, et l'hiver c'est la galère. Il pleut, ils ouvrent la porte, il pleut dans l'appartement. L'hiver, c'est... ben ils ont de la neige sur la terrasse. Donc voilà, les gens ils se sont débrouillés, ils ont recouvert par leurs propres moyens, sans rien demander à personne. Et ils ont bien fait, parce que franchement, ça a pas été bien réfléchi. Non mais franchement, l'architecte, il a dû fumé avant de faire son dessin je sais pas. » [F9]

« E : Comment ça se passe la terrasse, vous vous en servez devant ?

Mme : Oui.

E : Vous y allez pour manger ?

Mme : Non, je prends mon café là bas. Mais tout le monde il voit tout, il entend tout. Moi l'habitude je parle pas avec les voisins : « bonjour bonsoir, ça va », ça s'arrête là. Et ben ma fille, elle aime bien parler avec les voisins et tout ben je trouvais pas que, ce sont pas des voisins qu'il faut les connaître, ce sont des voisins qui faut

l'éviter. Là à gauche il habite un français. Il est tranquille, calme, bonjour, bonsoir et c'est tout. Trop gentil. Y en a un autre là à droite c'est un italien, il est parti, il a changé de logement. Et ben le reste ça m'intéresse pas, je suis tranquille chez moi.

E : Vous préférez être tranquille ?

Mme : Moi j'aime bien être tranquille, c'est pour ça j'ai mis un peu de trucs là [voilages], c'est un peu mettre un mètre de plus, la longueur. Comme ça, quand je bois mon café, j'aime pas que tout le monde il me regarde et dès fois quand y a personne je fais même à manger dehors, le barbecue, j'ai la plaque, je le sors dehors, pour me faire à manger, tranquille. Pas souvent. Maintenant je sors plus maintenant, c'est pour ça j'ai pas remarqué qu'ils ont volé les chaises ou ce matin ou hier. J'ai pas fait attention parce que hier j'étais pas là, quand je suis rentré j'ai pas fait attention. Ce matin j'ai remarqué 3 chaises qui ont manqué. Une, je l'ai trouvé, sur les escaliers, et deux je les ai pas trouvés. Maintenant faut que je fasse la fermeture dehors, la petite porte, faut que je fasse une fermeture, pour fermer, une petite vachette pour fermer quand je sors et quand je rentre.

E : Parce que là vous pouvez fermer la première porte ?

Mme : Non, ça se ferme pas, mais maintenant je vais faire quelque chose pour fermer, parce que dès fois je mets des trucs là dehors, je laisse exemple le linge, dès fois je laisse même toute la journée. Et ben quand tu pousses là c'est facile, c'est pas comme si y a un truc qui est fermé. » [F10]

« Mme : (...) Maintenant, ils ont volé les chaises, alors c'est pas question des chaises mais ça fait peur. ET je vais demander à M. IZOARD si je peux monter la porte un petit peu, et après je fais faire une fermeture. Mais la vérité, on dit pas n'importe quoi, on est tranquille. » [F10]

« Mme : Et les terrasses en bois là moi j'ai pas aimé. J'ai pas aimé. Moi déjà là les allées là bas j'aime pas. Je n'aurais pas aimé être là bas. Moi j'ai pas de bois là j'ai comment on appelle... Moi en haut ça va. Mais en bas ils ont eu de bois ils ont pas eu de chance. Je me demande comment ça sera parce que ça à la longue ça va pourrir. » [F11]

#### 1.4. Portes et fenêtres contiguës à la passerelle extérieure

« Mme : Mais moi je vois chez eux. Alors je me dis que eux voient chez nous. La dame là bas, qui a deux petites filles, ben tous ceux de la courive d'ici passent devant chez elle. Effectivement la cuisine, ben automatiquement, c'est systématique : on voit. On tourne la tête, on voit et elle, elle a une cuisine et une chambre. Nous on a juste la cuisine. (...)

E : Et au niveau de l'extérieur ?

M. B : Ah ben dès que les portes ou les fenêtres sont ouvertes, on entend, tatatata, sur le bois, on entend, mais une fois fermé, on entend plus. Et puis, bon, si les mêmes font de la trottinettes, ça me dérange pas non plus. » [F2]

« Y une fenêtre aussi en face du frigo. La cuisine ça va, même si nous on cuisine, la vapeur, la cocotte et tout, on ouvre la fenêtre, on ouvre un petit peu et le volet il est troué. Il reste comme ça toute la journée, ça pose pas de problèmes. Vous pouvez l'ouvrir.

Voilà, le volet, dès qu'on le lève un petit peu, on voit des trous.

[je fais la manip]

Voilà, il a des trous comme ça, et on ouvre la fenêtre. Comme ça quelqu'un qui passe, il voit pas.

E : Oui parce que là, tout le monde voit au niveau de la passerelle ?

M : Oui, ils ont remarqué mes voisins, mes voisins ils ont dit : « madame, on vous voit toujours dans la cuisine ». ça me choque pour moi, ça veut dire quoi, que nous les arabes, notre femme c'est toujours dans la cuisine. Ah oui oui, y a des mots qui... des gens qui lancent des mots. Elle m'a dit ma femme « ça veut dire que nous les arabes on est tout le temps dans la cuisine. ».

E : Et vous ouvrez ou vous fermez ?

M : Non non je laisse comme ça [fermé]. Non non j'ouvre pas. Depuis qu'on a eu la remarque des voisins, on n'ouvre jamais le volet. Ah nan nan, les gens qui disent : « Madame, on vous voit toujours dans la cuisine ».

Quoi, on mange pas ? Mais nous on mange, on mange plusieurs fois dans la soirée, surtout moi comme je suis fragile et tout. Je mange peu, mais plusieurs fois. Je mange 7 fois par jour. J'ai deux régimes, dialyse, et diabète. Et j'ai deux organes, deux pancréas et deux reins. Mon estomac il est devenu petit.

Mais depuis que les voisins ont fait la remarque que ma femme elle était dans la cuisine, on a fermé. On ouvre juste comme ça avec les trous, le volet. Pour faire la cuisine, on allume la lumière. Après, on éteint la lumière. Parce que là, si on éteint la lumière, on voit rien. On voit rien. [on essaie ensemble]. » [F4]

« M : on a mis ça [un rideau en fils qui tombent], ça c'est noir, parce que l'hiver, c'est tout noir. Si on ouvre le rideau là bas, on laisse fermé. Donc y a un rideau fin et en plus on met ça, le noir. Pour qu'on en voit pas ce qu'on fait ici dans le salon. » [F4]

« E : Vous, vous avez deux voisins jusqu'à l'ascenseur ?

Mme : Oui, y en a une c'est la cuisine qui donne sur le passage et l'autre c'est la cuisine et la chambre. Même ça la chambre je trouve ça terrible de mettre une chambre de ce côté. En fait elle est condamnée à pas ouvrir. Parce que si vous voulez la chambre de leurs enfants elle donne là où je passe sur le passage donc niveau intimité... Puis même au niveau bruit, je veux dire si vous recevez quelqu'un et qui commence à discuter un petit peu devant, moi c'est vrai que je fais très attention mais c'est vrai que si elle avait des voisins plus bruyants ça aurait été pénible pour elle.

E : Du coup la fenêtre est souvent fermée ?

Mme : ça ouvre pratiquement jamais. Elle aère un petit peu comme ça mais je veux dire ses enfants ils doivent avoir la chambre tout le temps fermée, quoi. Je veux dire ils peuvent pas ouvrir et ils ont tout le temps les rideaux, parce qu'après tout le monde passe donc au niveau intimité c'est pas terrible quoi. Je comprends pas pourquoi ils ont mis une chambre de ce côté en sachant que nous nos chambres sont par là. Je sais pas, c'est bizarrement fait. Et puis elle, alors du coup, elle a la cuisine plus la chambre qui donne de ce côté. Oui oui on en a même déjà discuté elle trouvait ça problématique quand même : dès que je sors il y a leur chambre direct à droite. Donc dès fois il y en a qui pensent que ça fait partie de chez moi parce que c'est vrai que c'est vraiment très proche, quoi ! Puis l'été, quand ils ont chaud, je veux dire ils pourraient même pas ouvrir parce que n'importe qui peut rentrer dans la chambre. Je sais pas comment ils font je leur ai jamais posé la question mais en été ça doit être... ils doivent mettre des ventilos je sais pas...

E : Et la cuisine, quand vous passez, vous voyez souvent les gens qui cuisinent ?

Mme : Ah oui ! Moi je regarde pas trop... enfin dès qu'ils ouvrent la cuisine ou quoi, on voit tout en fait. J'essaie de pas trop regarder mais c'est vrai que quand vous passez, on ne voit que ça, du coup, c'est... après quand c'est nos voisins, ça va, on les salue et on passe mais... Faut pas avoir des voisins voyeurs entre parenthèse parce que... » [F5]

« E : Vous, vous avez deux voisins jusqu'à l'ascenseur ?

Mme : Oui, y en a une c'est la cuisine qui donne sur le passage et l'autre c'est la cuisine et la chambre. Même ça la chambre je trouve ça terrible de mettre une chambre de ce côté. En fait elle est condamnée à pas ouvrir. Parce que si vous voulez la chambre de leurs enfants elle donne là où je passe sur le passage donc niveau intimité... Puis même au niveau bruit, je veux dire si vous recevez quelqu'un et qui commence à discuter un petit peu devant, moi c'est vrai que je fais très attention mais c'est vrai que si elle avait des voisins plus bruyants ça aurait été pénible pour elle.

E : Du coup la fenêtre est souvent fermée ?

Mme : ça ouvre pratiquement jamais. Elle aère un petit peu comme ça mais je veux dire ses enfants ils doivent avoir la chambre tout le temps fermée, quoi. Je veux dire ils peuvent pas ouvrir et ils ont tout le temps les rideaux, parce qu'après tout le monde passe donc au niveau intimité c'est pas terrible quoi. Je comprends pas pourquoi ils ont mis une chambre de ce côté en sachant que nous nos chambres sont par là. Je sais pas, c'est bizarrement fait. Et puis elle, alors du coup, elle a la cuisine plus la chambre qui donne de ce côté. Oui oui on en a même déjà discuté elle trouvait ça problématique quand même : dès que je sors il y a leur chambre direct à droite. Donc dès fois il y en a qui pensent que ça fait partie de chez moi parce que c'est vrai que c'est vraiment très proche, quoi ! Puis l'été, quand ils ont chaud, je veux dire ils pourraient même pas ouvrir parce que n'importe qui peut rentrer dans la chambre. Je sais pas comment ils font je leur ai jamais posé la question mais en été ça doit être... ils doivent mettre des ventilos je sais pas...

E : Et la cuisine, quand vous passez, vous voyez souvent les gens qui cuisinent ?

Mme : Ah oui ! Moi je regarde pas trop... enfin dès qu'ils ouvrent la cuisine ou quoi, on voit tout en fait. J'essaie de pas trop regarder mais c'est vrai que quand vous passez, on ne voit que ça, du coup, c'est... après quand c'est nos voisins, ça va, on les salue et on passe mais... Faut pas avoir des voisins voyeurs entre parenthèse parce que... » [F5]

« Mme : Encore, nous, on a de la chance parce qu'on est tout au bout, ce qui fait qu'il y a jamais personne qui passe devant chez nous. Donc ça c'est génial parce que je m'imagine à être au milieu et dès qu'il y a un voisin qui passe, voir là, par la fenêtre, c'est-à-dire qu'il faut s'enfermer tout le temps, pour pas être vu et voilà, moi, j'aime pas trop ça. » [F7]

« E : Et après, ceux d'en face, ils ont d'un côté le balcon sur salon mais de l'autre la cuisine donne directement sur la passerelle... »

Mme : Ah oui oui, ah ben moi quand je passe, je vois toujours ce qu'ils sont en train de cuisiner, ben parce que du coup je pense qu'ils ouvrent pour les odeurs et tout ça pour quand ils cuisinent. Donc en fait leur évier est juste là donc du coup, oui, on sent, on voit et tout. Moi si j'ouvrais là, on verrait pas trop parce que il reste encore tout ça [la terrasse], tandis que eux, oui ça donne carrément dessus. Il vaut mieux que ce soit la cuisine que le reste, remarque mais... c'est bizarre. Parce que moi là il y a le vide, donc bon même si j'ouvre, ceux qui peuvent voir, c'est ceux qui seront sur la coursive, sur l'allée juste en face. » [F7]

« E : Et pour revenir au vis-à-vis sur la passerelle, vous avez deux fenêtres ? »

Mme : On a celle de la chambre et celle de la cuisine.

M. : Nous, ça va, on est les derniers. Mais quand je passe le couloir, je regarde pas mais voilà...

Mme : Si on veut regarder, on a la vue de tout le monde, quoi.

M. : On voit tous les voisins, dans leurs chambres, si ils ont pas de volets et tout on voit tout. » [F7]

« E : Et ensuite, les passerelles ? »

Mlle : Moi j'ai que mes voisins qui passe devant chez moi, finalement à part eux, y a pas de passage, donc c'est cool. Et puis surtout, c'est la seule fenêtre que je pouvais laisser ouverte et au début, je pensais que je la laisserais fermer et puis comme je te dis, comme y a que les voisins qui passent et que je les connais maintenant, je m'en fous un peu. Quand je suis là, les fenêtres c'est tout le temps ouvert et quand je pars, je ferme les volets par contre côté passerelle. » [F8]

« E : Et vous, vous avez du passage devant votre fenêtre et porte ? »

Mme : Ah ben oui, comme tout le monde, oui.

E : Et au niveau de la fenêtre de la cuisine qui donne sur la passerelle, qu'est ce que ça donne à l'usage.

Mme : C'est gênant. Les gens ils ont leurs volets fermés toute la journée.

E : Ah, ils ont leurs volets fermés ?

Mme : Oui, c'est tout fermé toute la journée. Les gens ils partent ils ferment. De toute façon, ben voilà, question de sécurité aussi tout simplement. En plus, là, la porte d'entrée est pas fermée donc les gens il rentrent ils sortent comme ils veulent. Donc les gens ils ferment tout, ils ferment des volets.

E : Et vous, vous avez du passage devant votre fenêtre et porte ?

Mme : Ah ben oui, comme tout le monde, oui. Et y en a ils jouent au foot sur les passerelles, ils font du patin à roulettes sur les passerelles, ils font du vélo sur les passerelles. C'est un truc de fou et les parents, ils en ont rien à foutre. Moi j'ai deux enfants, ils font ça, ils se prennent deux gifles. Il y a un parc en bas, il y a un deuxième parc qui vient de se faire devant le centre commercial, un truc magnifique pour les gamins, je comprends pas que les enfants ils jouent sur les passerelles. En plus, ça fait un boucan, ce bois, c'est infernal, quoi ! C'est infernal, les gens ils ont aucun savoir vivre. Aucun. » [F9]

« E : Et au niveau de la fenêtre qui est dans la cuisine et qui donne sur la passerelle, beaucoup de gens passent devant ? ça peut vous déranger ? »

Mme : Non, ça va, ça me dérange pas. Moi ça me dérange pas, franchement. Non, ça j'ai vraiment aimé, on peut surveiller les enfants aussi. » [F11]

« E : Et ici, les volets sont souvent fermés ? »



Mme : Souvent, parfois j'ouvre un petit peu. Et puis j'ai mis un rideau comme ça, ça évite qu'on me voit comme ça... et puis y a tout le monde, si tu es dans la cuisine que tu prépares, y a du monde qui passe, là ça dérange. Ça me dérange, parfois il y a des gens qui voient à l'intérieur, parfois ça dérange. (...) Et c'est pas bien aussi pour l'intimité. Tout le monde peut voir et tout. J'aime pas. Moi je ferme mes volets et tout. » [F12]

« Mme : (...) Moi j'ai toujours... bon pas l'hiver, mais j'ai toujours ma porte ouverte, ce qui est pas embêtant du fait que je suis en bout d'immeuble. Mais mes voisins ont leur porte ouverte. Ma petite voisine pareil. Après de l'autre côté je sais pas mais c'est vrai que plus ou moins on a toujours notre porte ouverte et c'est vrai que quand on passe, ben c'est gênant. Moi je trouve que c'est gênant par rapport à des appartements normaux avec des couloirs normaux dans des résidences, c'est vrai que à part les portes d'entrée dans les couloirs dans d'autres immeubles, y a pas de fenêtres qui donnent sur les couloirs et... les portes d'entrée sont toutes fermées, comme c'est des couloirs fermés. Mais ici comme c'est ouvert, ben tout le monde laisse ouvert, donc c'est... moi je trouve que c'est gênant parce que quand on passe devant les portes des gens, les portes sont ouvertes, donc vous faites quoi ? Vous tournez la tête, hein, je veux dire, c'est un peu normal, je pense, malgré qu'on le fait pas pour regarder ce qui se passe.

E : Les portes, et les fenêtres aussi ?

Mme : Voilà, les fenêtres aussi. Les fenêtres des cuisines sont toujours ouvertes. Moi ma fenêtre est toujours ouverte, ma porte est toujours ouverte. » [F13]

« E : Vous me parliez des passerelles tout à l'heure et c'est vrai que quand on passe et que les fenêtres sont ouvertes, on a tendance à regarder...

Mme : Oui, oui oui, voilà, même si on veut pas regarder, on tourne la tête, même la porte est ouverte. La porte est ouverte, quoi ! » [F13]

« M. : Déjà les fenêtres donnent sur le passage. Nous, on a de la chance, on est au bout de l'allée. Donc, il n'y a pas de circulation. Maintenant, si on est au milieu de l'allée, avec la circulation, on peut regarder. Il y a une intimité qu'on peut... Donc, c'est un peu gênant, ça, aussi.

Mme : Nous, on est au bout.

M. : Il n'y a pas de circulation.

Mme : C'est vrai qu'au début, les enfants venaient là mais on le leur a interdit.

M. : On le leur a interdit parce que l'été, on ouvre les fenêtres. C'est du bruit, etc.

Mme : Et puis, ils venaient s'amuser juste là.

M. : Maintenant, ce sont les voisins. Comme il y a un passage, au milieu, avec des fenêtres, les voisins passent là. On n'est jamais à l'abri de regarder et puis voilà. Ça peut déranger des gens. Donc, voilà. L'idée est bonne mais concrètement, ce n'est pas ce qu'il faut faire, pour moi.

Disons qu'on est tout au bout, donc il n'y a pas de raison que les gens viennent. » [F14]

« M. : Non mais le problème sur ces passerelles, c'est l'intimité.

Mme : Il y en a que cela ne dérange pas du tout.

M. : Moi, ça me dérangerait qu'il y ait un lieu de passage en permanence.

Mme : La voisine, elle, elle a toujours sa porte ouverte et ses fenêtres ouvertes. Ça ne la dérange pas du tout qu'on regarde.

M. : Après, ça dépend de comment tu as vécu avant.

E : Bien sûr.

M. : Il y a des voisins, ils sont Indiens. Donc, peut-être que dans le pays où ils étaient...

Mme : Ce n'est pas le même climat.

M. : Oui. Donc, peut-être que, dans leur pays, tout est ouvert. Tu vois, ça dépend. Moi, j'aime bien avoir chez moi une intimité. Moi, ça me gênerait que quelqu'un passe, regarde, etc. Ça me gênerait. Ce n'est pas méchant parce que les voisins, ils sont bien obligés de passer mais ça me gênerait. Donc voilà. Pour moi, il y a ces petits soucis de passage.

M. : L'été, on ouvre les fenêtres donc les enfants, ça crie, ça fait du bruit. On ne se repose pas. Il faut donc mettre les points sur les i.

E : Et vous, en leur expliquant que ça a réussi à s'arrêter...

M. : Ce sont des enfants, donc les enfants, ils vont s'arrêter un moment. Ensuite, ils guettent quand on n'est pas là et ils le refont.

Mme : Ils le refont, oui.

M. : Ce sont des enfants. Un enfant, c'est comme ça.

Mme : Ça a été quand même loin, ici.

M. : Ça a été à l'OPAC. Il n'y a pas eu qu'un mot parce qu'il n'y a pas eu que nous. Il y a eu d'autres plaintes, etc. Donc, au lieu d'arriver à ces extrêmes, penser que ce problème peut arriver. Voilà. Je trouve que c'est très beau, que c'est une bonne idée mais voilà. Si c'est pour que les gens, après, en arrivent à se disputer, cela ne vaut pas le coup. D'autres gens vont partir, vont revenir, ça va être le même problème. Il faut vraiment mettre une architecture en place pour dire : voilà, il peut arriver ça. Il faut éviter, quoi ! Les gens sont libres de créer ce qu'ils veulent mais un enfant, c'est un enfant. Un enfant, il sort son vélo, il a envie de jouer. C'est facile. Ça fait du bruit, c'est bruyant, ça vit. Voilà. C'est un enfant. » [F14]

« M. : (...) Et puis aussi, moi, je sais que pendant les travaux à l'extérieur, en termes d'isolation sonore, on ferme les portes, on n'entend plus rien. Donc isolation sonore et puis isolation thermique, très bien aussi.

Mme : C'est vrai qu'on n'entend rien. Avec les travaux qu'il y a eus, quand les portes étaient fermées...

E : Oui. C'est un double vitrage qui est assez efficace.

M. : Un double vitrage, oui. Au niveau thermique et phonique, ce n'est pas mal. » [F14]

« Les voisins qui passent, ils nous regardent. Donc en fait, nous on est très très mal situé. Soit j'ouvre la fenêtre et les voisins ils me regardent en face, soit j'ouvre celle-ci (côté passerelle) pour faire rentrer dans l'appartement, dans la cuisine. Et les voisins ils me regardent donc franchement ce hall là, à revoir.

M. : C'est peut-être pas assez intimiste, dans les vis-à-vis.

Mme : Nous on a pas eu le rez-de-jardin, si on peut appeler ça un rez-de-jardin avec les voisins autour, on a rien du tout donc forcément le passage devant...

E : Est-ce que vous avez beaucoup de passage devant la fenêtre ?

Mme : Toute la journée.

M. : Oui les gens passent.

Mme : Les enfants jouent, on entend, y a des chiens qui aboient aussi.

M. : C'est à hauteur d'adulte donc tout le monde voir chez nous.

Mme : J'essaie de baisser le volet à cette hauteur là pour pas qu'on me voie mais bon...

E : Et du coup, quand vous voulez ouvrir au niveau de la cuisine pour aérer ?

Mme : Oui, ben c'est très très dur. C'est très très dur.

M. : L'été, on est obligé d'aérer.

Mme : Comme il fait trop chaud l'été, on est obligé d'aérer et donc on n'a pas de vie perso. Dès fois, on ouvre carrément la porte d'entrée parce qu'il n'y a pas de courants d'air, y a rien du tout, et puis ça évite que les gens voient dans la cuisine. » [F20]

« E : Et par rapport à la passerelle justement et le passage, est-ce que vous avez du bruit parfois ?

Mme : Ben oui, ça vient, ça part, les enfants jouent aussi dans le hall donc moi le petit je le mets dans la chambre et je ferme la porte pour pas qu'on le réveille.

E : Et la vis-à-vis, il est ailleurs que dans la cuisine ?

Mme : Non, on a que ça comme fenêtre. Donc y a pas du tout d'autre lumière, y a rien.

Et puis les gens nous voient cuisiner !

M. : Le matin, déjà on allume la lumière dans la cuisine. Dans l'après-midi pareil.

Mme : Même ici, je sais que la journée j'ouvre un peu le rideau pour profiter un peu du soleil même si je fais des coucous à la voisine. C'est tout, sinon la lumière est toujours allumée. Y a pas assez de luminosité et comme on est obligé de fermer les volets... » [F20]

« E : Et côté passerelle, vous êtes plus proches que de l'autre côté.

Mme : Donc là, ben le volet est tout le temps baissé. Tout le temps. Sauf quand je cuisine, je lève un peu pour aérer. » [F20]

« E : Et est-ce que le fait qu'il y a une certaine promiscuité, du passage sur les passerelles, est-ce que vous trouvez que ça favorise les relations de voisinage ?

Mme : Pas du tout. Pas du tout. Dans l'ascenseur, on se parle mais c'est tout.

M. : Après, on a quand même des bons voisins.

Mme : M. GABA est super gentil.

M. : Si, on discute, mais plutôt un bonjour/bonsoir de courtoisie. On n'a pas fait le fameux pique-nique...

Mme : Ouais, la fête des voisins.

M. : Le fameux petit barbecue de l'immeuble. » [F20]

## 1.5. Terrasses situées en bout de passerelle

« Mme : (...) Quand il pleut aussi c'est pas terrible. Tout se mouille, quoi !

E : Votre terrasse aussi ?

Mme : Oui, et puis du coup même la neige. Alors la neige c'est terrible. Parce que du coup c'est pas salé, on met pas du sel rien du tout parce que si vous voulez c'est chez nous ! L'année dernière c'était... j'ai du acheter du sel justement, parce que quand les parents venaient remmener leurs enfants... ça fait une sacré quantité de neige. En fait en neigeant ça rentre, on se rend pas compte et un matin on s'est levé c'était comme ça ! les enfants étaient contents parce qu'ils ont pu faire un bonhomme de neige mais je veux dire à côté de ça je pensais pas qu'il y allait avoir autant de neige, quoi !

C'est vrai que quand c'est mouille c'est pareil en fait, c'est très mouillé. Quand on accède à l'appartement, c'est très mouillé, ça mouille forcément l'entrée, quoi ! Et ça [le sol noir du logement] vaut mieux pas que ça se mouille parce que ça se décolle assez facilement.

Mais moi ce que j'ai pas compris c'est que les gens qui habitent de ce côté ils ont le même portail que moi mais ils ont une sonnette.

E : Et vous vous avez pas de sonnette ?

Mme : Non.

E : La sonnette est dans votre terrasse donc il faut rentrer chez vous...

Mme : Ouais, c'est ça. Et les autres en fait ce qui est bien, tous ceux qui sont de l'autre côté, c'est tout fermé en fait. Si vous voulez vous pouvez pas accéder à leur terrasse si vous voulez si vous sonnez pas c'est fermé. Je comprends pas ils ont fait ça à certains et pas à d'autres. C'est bizarre. Ça j'ai pas compris, l'OPAC a pas su me répondre non plus.

Parce que dès fois, c'est pareil, si vous avez la fenêtre ouverte de la cuisine, quand quelqu'un pénètre, par exemple comme vous, dès fois ça fait super peur quand on s'attend pas à voir quelqu'un et d'un coup on voit quelqu'un devant, on n'a pas forcément envie d'ouvrir à la personne j'en sais rien. Du coup, là, on n'a pas le choix ! tandis que les autres, ils ont leur sonnette il peuvent voir depuis leur cuisine et ouvrir à ce moment là, quoi. J'ai pas compris pourquoi ils ont fait ça à certains et pas à d'autres. C'est un mystère ça aussi. Parce que je veux dire ils sont plus isolés que moi ou moins isolés. Je sais pas. Ils avaient plus assez de sonnettes ! Je sais pas. » [F5]

« E : Et sur votre terrasse, vous y allez ?

Mme : Oui, l'été, on n'y va pas mal, on a la table qu'on met là [balcon] mais l'été on la met de l'autre côté [terrasse]. On y mange. Oui oui l'été, on prend tous les repas là bas en fait parce qu'on a la chance d'être isolé donc en fait c'est pas mal.

E : Et par rapport aux voisins et le fait d'avoir un balcon plus habituel au niveau du vis-à-vis ?

Mme : Moi ça me dérange pas. Moi c'est plus le vis-à-vis là qui me dérange. Moi je trouve que ici [côté séjour/balcon] ça donne directement sur la pièce de vie et quand on est chez nous on est pas forcément les mêmes tenues que quand on est dehors, je dis pas qu'on se ballade pas habillé mais c'est pas pareil, c'est chez nous, c'est notre intimité. Là bas, dehors, ça me gêne pas plus que ça. Je trouve ça fait moins vis-à-vis là bas que là. C'est vrai qu'au début celui-ci [l'immeuble en face du balcon] n'était pas habité ça fait pas très longtemps qu'il est habité : pendant longtemps ça me gênait pas plus que ça, maintenant c'est vrai que c'est gênant.

E : Parce que quand vous êtes sur la terrasse, y a souvent du passage ?

Mme : Ouais, mais comme c'est mes voisins, je veux dire on se salue et puis voilà, ça me gêne pas plus que ça, quoi. On a un « bon appétit » ou quelque chose comme ça mais voilà, quoi c'est pas gênant. Enfin pour moi c'est pas gênant. » [F5]

« E : le portail à l'entrée, est-ce qu'il se ferme ?

Mme : En fait, ce qui se passe, pourquoi j'ai mis un espèce de truc parce que normalement ça se fermait. Enfin, y avait un aimant qui tenait et comme j'ai des petits qui viennent souvent et on a perdu l'aimant. Et du coup on a mis ça parce que quand il y a du vent ça claquait en fait et par rapport aux voisins... moi je l'entendais ! Alors je dis à mon mari les voisins ça doit être terrible, surtout la dame d'un côté elle a la chambre qui donne juste après mon portail en fait, du coup c'est pour ça que j'ai mis ça en attendant mais je sais pas faudrait que j'essaie de voir si j'arrive à trouver des petits aimants, ça doit se vendre je pense. Au moins ça fermerait et ça ferait plus ce bruit là. Quand il y a du vent, ça claque toute la nuit en fait ! Du coup au niveau bruit c'est pas terrible.

E : Et est-ce qu'on peut le fermer, est-ce qu'il y a quelque chose pour le fermer à clés ?

Mme : Moi non, mais les autres je crois que oui.

E : Les autres là bas ?

Mme : Oui, qui ont l'espèce de sonnette. Si eux ils ouvrent pas, ça s'ouvre pas en fait.

Je sais qu'il y en a qui habite comme moi qui ont ajouté, d'ailleurs je sais pas comment ils ont fait. Ils ont ajouté une sonnette et tout. Il a l'air bien bricoleur le monsieur que j'ai vu. C'est un voisin de dessus. » [F5]

« Mme : (...) Et moi je peux pas profiter de ma terrasse. Moi je me sens pas chez moi sur ma terrasse. Parce que du fait que j'ai une terrasse mais que j'ai des voisins qui sont envahissants, donc ça fait que quand moi je suis sur ma terrasse, eux ils sont sur leur partie on va dire et c'est vrai que bon ben ils discutent et tout donc c'est vrai que bon, c'est très gênant, c'est pas... moi je sais que j'arrive pas à profiter de ma terrasse correctement. Y a des moments je suis sur ma terrasse, l'été je lis ou quoique ce soit et j'ai mes voisins qui sont en train de boire le café, qui parlent, qui sont au téléphone, parce qu'ils sont au téléphone souvent. J'ai rien contre mes voisins en particulier mais c'est vrai que c'est des nuisances parce que bon ils ont leur téléphone avec les hauts parleurs, donc ils parlent haut, donc ça fait partie des nuisances, quoi ! » [F13]

« E : Vous êtes abrités quand il pleut dehors ?

Mme : Non. Ça passe. Mon tapis il est trempé. Y a juste une toute petite partie, là où il y a mon élément, ça prend jamais la pluie, mais autrement la neige, on en a de partout. Non parce qu'on a quand même une protection du fait qu'on a le balcon du dessus ; la terrasse du dessus. » [F13]

« Mme : Moi je me sens pas chez moi sur ma terrasse. Parce que du fait que j'ai une terrasse mais que j'ai des voisins qui sont envahissants, donc ça fait que quand moi je suis sur ma terrasse, eux ils sont sur leur partie on va dire et c'est vrai que bon ben ils discutent et tout donc c'est vrai que bon, c'est très gênant, c'est pas... moi je sais que j'arrive pas à profiter de ma terrasse correctement. Y a des moments je suis sur ma terrasse, l'été je lis ou quoique ce soit et j'ai mes voisins qui sont en train de boire le café, qui parlent, qui sont au téléphone, parce qu'ils sont au téléphone souvent. J'ai rien contre mes voisins en particulier mais c'est vrai que c'est des nuisances parce que bon ils ont leur téléphone avec les hauts parleurs, donc ils parlent haut, donc ça fait partie des nuisances, quoi !

E : Et aller manger dehors, ça vous est déjà arrivé ?

Mme : Oui, l'été, oui. Je prends mon petit dej dehors. Mes voisins prennent leur café dehors en fumant leur cigarette. Moi je fume pas. Donc, hein, voilà. Ça fait partie des nuisances. C'est toujours pareil on n'a pas de balcon de ce côté. Voilà parce que nous on nous a quand même cloisonné, hein. Alors là c'est, enfin soit, on y reviendra après.

C'est sûr qu'au premier, tout ce côté, on n'a pas de balcons, au bâtiment A parce que au bâtiment B, ils ont tous des terrasses, puisqu'ils ont leur petit portillon qui s'ouvre sur leur petite terrasse individuelle et ils ont leur porte d'entrée qui est au fond, hein sur le bâtiment B je sais pas si vous êtes passé par là. Donc c'est vrai que c'est tout comme ça mais c'est individuel que nous c'est un couloir et une terrasse au fond, dont moi.

E : Et en arrivant, j'ai eu l'impression que vous aviez ajouté des canisses ?

Mme : Oui, c'est bas sinon, c'est à un mètre. Oui oui oui, c'est un mètre. Donc moi j'ai mis des canisses. Pour justement éviter qu'on voit chez moi enfin quand je suis sur ma terrasse, même si je suis pas nue sur ma terrasse, pour avoir un peu plus d'intimité on va dire. Voilà. » [F13]

« E : Et vous, votre portail à l'entrée, il ferme à clé ?

Mme : Non. Moi j'ai mis un petit verrou, mais normalement on a les portillons qui restent ouverts. C'est des portillons qui se ferment pas.

E : Ah oui eux aussi dans l'autre bâtiment c'est ouvert.

Mme : Par contre eux, ils ont une sonnette. Moi j'ai pas de sonnette.

E : C'est ce que je me suis demandé en arrivant.

Mme : Voilà. Donc moi j'ai une partie, une terrasse qui est à moi. Mais pour venir chez moi, les gens sont obligés de rentrer sur ma terrasse. Donc je lui dis : mais pourquoi ? Vous pouvez pas mettre une sonnette ? Un bâtiment A, y a quoi, quatre appartements qui sont concernés puisqu'on est tous en bout d'immeuble dans la même situation. Je lui dis : pourquoi vous avez pas mis des sonnettes ? Ben on sait pas. Ben oui, vous savez pas... Je suis chez moi mais je suis pas chez moi.

E : Et quand vous partez, vous fermez, vous laissez les fenêtres ouvertes ?

Mme : Moi je ferme mon portillon mais je laisse pas les fenêtres ouvertes. Non non faut pas tenter le diable. C'est n'importe qui. Déjà je laisse des choses sur ma terrasse, enfin je laisse des choses sur ma terrasse, y a des choses sur ma terrasse et jamais personne n'est venu me voler mon barbecue ni me prendre une chaise mais bon, on sait jamais : comme tout est ouvert. En bas, c'est ouvert. Le bâtiment B, la porte en bas maintenant est sécurisée. Parce que pareil, au bâtiment B la porte qui donne sur l'extérieur du bâtiment restait pareil tout le temps ouverte, tout le monde pouvait tout le temps rentrer sortir. Tandis que maintenant elle est sécurisée. Par contre, nous c'est plus sécurisé, donc n'importe qui peut rentrer sortir donc...

Pour l'instant on a pas encore eu de vol. Bon on a des volets mais c'est vrai que moi je ferme pas les volets la journée, on va pas non plus mettre des barreaux aux fenêtres !

Alors c'est sûr que tous ceux qui ont du passage, leurs volets sont tout le temps fermé. Celui qui est en bout, tout le monde passe pour aller au bâtiment B donc tous ceux du bâtiment B qui sont au premier étage passent devant chez lui, ça c'est sûr. Moi j'ai personne qui passe devant chez moi. » [F13]

« Mme : [...] si vous savez les petits serre-joints, là vous savez, les petits serre-joints en métal qui sont pour tenir...

E : Et c'était plus gros au départ ?

Mme : Ben ça dépassait, on va dire d'un demi centimètre quoi. Ils sont venus coupé. Oui, ça, ça a été fait, parce que je sais que j'ai été obligé d'enlever mes canisses pour pouvoir... parce que je lui dis : « faut que j'enlève mes canisses ? » alors il me dit ben oui, parce qu'on peut pas couper autrement... Ben je lui dis je les couperai moi-même, quand je partirai. Il m'a dit ben non parce qu'on doit les couper de tant de centimètre et patati et patata. Donc j'ai démonté.

E : Et les canisses, vous les avez mis rapidement ?

Mme : Oui, vite. Ben quand j'ai vu que j'avais des voisins qui... puis je me suis dit même si j'avais pas des voisins qui étaient envahissants ma porte d'entrée qui est là. Moi je me dis, si je suis sur la terrasse, à chaque fois qu'il va entrer et sortir, il va me voir sur ma terrasse. C'était aussi pour avoir un peu plus d'intimité. Mais c'est pas suffisant. Et c'est vrai qu'au départ on n'avait pas le droit de mettre quoique ce soit...

E : Ah oui ?

Mme : Voilà. C'était pas autorisé. Parce que le voisin du quatrième, lui il a mis du lambris, il a gardé son portillon, mais il a mis du lambris. Et apparemment y aurait eu des voisins qui se seraient plaint de l'extérieur... Moi je veux dire j'embête personne, et puis c'est juste pour avoir un peu plus d'intimité sur la terrasse, quoi ! ce que je comprends. Parce que là moi cet été, quand j'étais sur ma terrasse, je me dis je peux pas être sur ma terrasse parce que mes voisins ils sont en train de discuter, ils sont en train de fumer, en plus de ça ils ont beaucoup de va-et-vient donc tous ceux qui viennent ou tous ceux qui sortent, moi je les vois, ils me voient et on peut pas être à l'aise. Je me suis dit faut que je trouve autre chose pour mettre de ce côté pour que ce soit un peu plus... un peu plus fermé, quoi ! Là j'ai mis des deux côtés, de ce côté-là ça me gêne pas plus, y a pas trop de vis-à-vis, juste avec le canisse c'est suffisant de ce côté je veux dire que c'est juste pour faire une petite intimité. Mais moi l'intimité elle est plus côté portillon. Surtout qu'on a pas de balcons ! Encore on aurait eu des balcons, j'aurais profité aussi du balcon... » [F13]

## 1.6. Dispositifs végétalisés

« E : Et là qu'est-ce que c'est, vous avez une plante qui va pousser ?

Mme : Oui, au printemps. Alors ils ont fait un arrosage automatique, qui au début fonctionnait pas parce que ça inondait tout et puis après ils ont réussi plus ou moins à l'ajuster mais si vous regardez l'été, vous avez un côté qui est très vert, parce que je pense qu'il est arrosé très régulièrement et tous ceux de mon côté ou de haut en bas c'est abîmé en fait. Parce que dès fois je vérifie et ça arrose pas plus que ça.

E : ET vous trouvez que c'est comment au quotidien d'avoir cette végétalisation ?

Mme : Ben moi les plantes je trouve ça joli, mais tant que c'est pas devant chez moi ! (rire) non, de l'extérieur c'est pas mal, c'est joli quand ça fleurit un peu mais par contre moi j'ai pas trop envie d'avoir les araignées et les petites bêtes sur mon balcon, quoi ! Et puis les guêpes l'été, je trouve ça plutôt dangereux surtout quand on mange dehors...

E : Ah oui ?

Mme : l'an dernier j'ai été obligé de mettre des produits vous savez des sortes d'insecticides parce que j'avais des petites bêtes près des feuilles, j'avais même des limaces contre mon pot donc c'est pour vous dire, ça faisait vraiment super crade. Mais moi ça va encore de mon côté ça n'a pas trop poussé. » [M5]

« E : Et t'as une végétalisation là de façade ?

Mme : Ben ça a pas pris mais moi ça me va bien. Si, quand on rentre dans l'immeuble, de loin, c'est assez joli je trouve, ça fait sympa tu vois, en plus quand t'as de spots qui viennent, tu leur dit que t'habites l'immeuble bizarre avec des plantes sur la façade et ben, ils peuvent pas se planter ! (rire) mais franchement sous ma fenêtre, j'aime autant que ça vienne pas, quoi, après t'as les bêtes qui vont rentrer et tout, non là comme ça c'est bien, je la vois pas depuis chez moi et perso ça me va bien. C'est déjà hyper pas lumineux si en plus y a des trucs verts devant je suis pas trop d'accord mais je crois en plus que les gens ils arrosent pas forcément. Et puis je sais pas trop à quoi ça sert en fait. » [M8]

« E : Et vous me parliez du balcon tout à l'heure, est-ce que vous vous avez une sorte de végétalisation sur le balcon ?

Mme : C'est magnifique, du lierre, on a du lierre qui pousse de partout, il m'envahit mais bon c'est un mur végétal, il paraît que c'est très beau mais bon en attendant il y a plein d'araignées, plein de bestioles, et puis moi ils se sont plantés il m'ont planté un pied de vigne, du coup j'ai du raisin qui tombe sur le balcon. Ils auraient du me mettre un lierre, mais ils se sont plantés, ils m'ont mis un pied de vigne, du coup j'ai du raisin. Ça fait franchement crade. Et toutes les petites bêtes qui vont avec, donc moi, ben je mets du produit spécial, parce que franchement les araignées sur le balcon super, quoi, c'est un peu flippant.

E : Et vous auriez préféré avoir un lierre ?

Mme : J'aurais préféré avoir rien du tout. Moi j'aime pas trop ça, je suis pas trop bestioles donc j'aurais préféré ne rien avoir et à la rigueur planter des tomates dans mes jardinières. Alors bon, on a l'arrosage automatique mais bon, à la rigueur, on s'en fout un peu, quoi.

E : et depuis la rue ?

Mme : Depuis la rue, c'est plutôt pas mal, si c'est assez joli, en plus tu peux pas le rater le bâtiment je veux dire, quand les gens viennent chez nous, on leur dit que c'est l'immeuble avec le mur végétal et ils sont sur de nous trouver ! Mais là sur le balcon, franchement, c'est raté. » [M9]

« E : On m'a dit qu'il y avait une façade végétale qui poussait sur le balcon ça vous dit quelque chose ?

Mme : A la longue, il paraît. Mais moi je n'aime pas les plantes.

E : Vous n'aimez pas les plantes ?

Mme : Non je n'aime pas les fleurs, les plantes, tout ça. Moi j'aime pas ça, tout ce qui est plante, j'aime pas. Moi toutes les fleurs que j'ai ici elles sont en plastiques là tu sais non. Je n'aime pas les plantes, là l'écologie je n'aime pas ça. Après ça amène les bêtes aussi et tout là non j'aime pas. Si jamais je vois les fleurs là qui montent je coupe tout. Je vais le dire à l'OPAC là je veux pas les fleurs.

E : Et pourquoi vous n'aimez pas ?

Mme : Parce que j'ai grandi dans les fleurs en Afrique y a pleins de fleurs et ça m'a saoulé. Le bois aussi, j'aime pas là. Pour moi c'est la misère et tout là le bois.

E : Et comment vous trouvez là du coup parce que il y a pas mal de bois dans le bâtiment.

Mme : Si j'avais été de l'autre côté [côté passerelles en bois] je prenais pas. Ici ils en ont pas mis mais là bas j'aime pas. C'est pas joli. Parce que je suis né dans le bois j'aime pas du tout. Les fleurs aussi je suis pas fleurs moi. J'ai pas de fleurs. Celles là c'est parce que je viens de me marier et elles sont en plastique. » [F11]

« E : Et là, c'est quoi ça ? [en montrant la façade végétalisée]

Mme : ça c'est du privé. Je crois. C'est du privé. C'est de la vigne, normalement, on n'a pas le droit d'arroser, ça se fait automatiquement, mais chez moi, comment dire, j'ai mis le tuyau là comme ça, l'eau elle coule pas, c'est pour ça, ça a séché. Moi j'aime pas là, à la limite ça aurait pu cacher la vue des gens là. Mais moi j'aime pas trop les plantes là sur le balcon. Et puis quand ça pousse ça jaunit comme ça, c'est bizarre. » [F12]

« E : Et là qu'est-ce que c'est le grillage, vous avez une plante qui pousse ? [en montrant la façade végétalisée]

Mme : Et ben normalement, nous devons avoir un mur végétal.

E : Un mur végétal ?

Mme : Et ben je lui dis votre mur végétal, vous le mettez où vous voulez mais pas devant chez moi ! [ton agacé]. Puisque normalement ils ont mis des jardinières sur les balcons des autres personnes et avec des arrosages automatiques et avec des plantes grimpantes. Et normalement, les plantes doivent grimper sur toutes les parties grillagées qu'ils ont mis.

E : Et donc vous aurez des plantes ici ?

Mme : Pour faire un mur végétal, pour garder la fraîcheur, et machin truc et tout. Ben je lui dis le jour où les plantes je lui dis elles commencent à pousser, je lui dis, moi je fais le nécessaire, je lui dis, pour pas qu'elles viennent devant chez moi. Il me dit pourquoi ?

Mais je lui dit vous rigolez, je lui dis au premier, on a déjà pas de lumière, si encore on un mur végétal, on va faire comment, on va vivre avec la frontale toute la journée ? Non mais oh. Et pour l'instant ça a pas poussé apparemment.

E : Qu'est-ce que ce sera, une vigne comme plante ?

Mme : Oui je sais pas, ouais genre vigne, oui parce qu'en plus de ça même pas une plante fleurie, encore on se dit ils mettent des choses qui fleurissent... et puis bon j'ai pas envie non plus devant chez moi de me retrouver avec toutes les bêtes ; donc quand ils nous ont dit ça on s'est dit mais ça va pas ? Mais il disent si si ça va, ça va garantir la fraîcheur l'été et tout. Ben oui, oui ils ont fait écologique maximum quoi, mais bon c'est vrai que bon ben... ils essaient. C'est vrai que c'est un peu surprenant parce que quand on voit les gens passés, tous les gens disent : « ah, regarde, là ! ». » [F13]

« E : Et au niveau de la végétalisation ? C'est quelque chose que vous attendez ?

M : Oui. On attend avec hâte la végétalisation

Mme : Oui.

M : Non mais c'est sympa. Ça décore vraiment le bâtiment. Ça va faire de l'ombre aussi donc ça va être génial. Non, c'est une très, très bonne idée. » [F14]

« E : Et est-ce la terrasse qui devant la porte d'entrée, vous l'utilisez ?

Mme : Ah oui, et c'est dommage qu'elle soit pas plus grande. Ils ont perdu de l'espace mais alors par contre, faut que je fasse venir l'OPAC, parce que j'ai des bêtes là-haut. Voyez. Je sais pas ce que c'est mais on m'a dit que c'était dû aux arbres. J'en ai en haut, là. Et on m'a dit que c'était dû aux arbres de dehors. Et en plus sur le balcon, j'ai des limaces depuis une semaine, des limaces sur le balcon, et je pense que c'est dû aux arbres parce qu'ils m'ont mis quatre arbres juste devant qui me ramènent toutes les merdes. Franchement, moi j'ai pas eu de chance, je suis vraiment mal placée. Ben vous avez vu comment c'est, ça ramène tout, quoi, voilà ! Du coup moi j'y ai mis du produit y a quelques jours juste ici pour qu'au moins j'en ai pas sur la porte mais franchement, je vous dis c'est hallucinant. Et les arbres, ils ont pas été très intelligents parce que quand ils vont être gros, les arbres. Nous, on va faire comment. Déjà on va rien voir, et d'une. Et de deux, vu que les racines, elles sont trop près du bâtiment, elles vont pousser les bâtiments quoi ! Non mais c'est vrai, c'est du délire ! Le gars qui a fait ça, franchement, à-la-Arlequin ! Moi j'ai vécu à l'Arlequin, je sais ce que c'est. » [F6]

« E : Et les arbres ici, comment ça se passe à l'usage ?

Mme : Ben franchement la vérité à part que je les trouve trop près du bâtiment pour les fondations et tout mais sinon c'est bien ça fait un peu d'ombre quand je bois mon café, c'est bien, ça évite que les gens ils me regardent et tout, donc moi franchement pas de problème, sauf que les feuilles qui tombent ici, c'est moi qui suis obligé d'y nettoyer et avec la pluie et tout ça colle. (silence)

Et ici je sais pas si c'est lié aux arbres mais j'avais des limaces cet été qui venaient.

E : Des limaces ?

Mme : Oui partout des limaces alors moi j'ai mis le produit ici parce qu'elles montaient le long donc ma fille elle est venue elle a mis le produit ici et depuis ça va, j'en vois de temps en temps par là (bord de la terrasse) mais ici (palier de porte) ça va. » [F10]

## 1.7. Ventilation double-flux

« M : Par contre, c'est au niveau de la cuisine, tu te souviens du gars qui est venu nous demander... c'est les odeurs. Les odeurs se répandent entre les appartements.

Mme : Un jour j'avais fait du chou-fleur et les voisins étaient pas contents...

Du coup, nous on est au dernier, enfin là, on est au 4<sup>ème</sup>, donc forcément on a moins de problèmes, mais ceux qui sont en dessous, ils ont plus de problèmes.

M : Dans notre chambre aussi, on avait certaines odeurs de cuisine.

Mme : Oui c'est vrai. Mais bon, ça je sais pas d'où ça vient. » [F1]

« E : Et vous la sentez la ventilation ?

Mme : Non, et d'ailleurs je me demande si elle marche. Je sais pas si elle fonctionne bien. » [F1]

« E : Justement, certains m'ont parlé d'odeurs par les ventilations.

Mme : Oui oui. Alors ça je pense que il y a quelqu'un qui a du se brancher je sais pas, effectivement, dès fois, on a des odeurs de... bouffe, là, dans le salon, ou dans la chambre. Pour moi c'est quelqu'un qui est branché sur la VMC.

M. : On pense aussi, ouais. On n'est pas sûr mais bon.

Mme : Mais ça vient pas de l'extérieur, ça vient de dans l'appartement.

E : Et c'est dans la chambre ?

Mme : Oui, voilà, exactement.

M. : Oui.

Mme : Y a eu un moment donné, ça le faisait, ça a arrêté, et là depuis quelques temps, ça a recommencé, alors comme il y a eu des déménagements, je me dis est-ce que la personne, le nouveau, il s'est branché dessus et qui savait pas. Faudra qu'on en reparle à M. IZOARD.

M. : C'est déjà arrivé plusieurs fois, oui.

Mme : Oui, et puis c'est la bouffe, c'est désagréable, le matin, on se lève ça sent. On rentre, ça sent. Moi je fais tout pour pas que ça sente. Alors moi, j'ouvre les fenêtres. Et je vous dis, je fais pas de fritures, exprès pour pas que ça sente. » [F2]

« Mme : Oui oui. Moi le truc qui me dérange c'est que je trouve qu'entre les personnes, par les bouches là d'aération, en fait ça passe énormément. Par exemple les odeurs des voisins, quand ils cuisinent ou si ils fument par exemple ?

E : ça c'est déjà arrivé ?

Mme : Ben moi dans la chambre de mes enfants, c'est pas bien mais je les ai bouchées en fait parce qu'en fait mes enfants sentaient les cigarettes des voisins. A un moment je sentais la cigarette constamment dans la chambre. Je me dis : « mais qu'est-ce qui se passe ? ». J'en ai parlé à ma voisine elle m'a dit « moi je les ai bouché les aérations ». Alors c'est vrai que c'est pas terrible de boucher les aérations. Alors j'aère la chambre énormément mais on a l'impression qu'il y a quelqu'un qui fume dans leur chambre. Ça fait que dans les chambres de mes enfants. Et là dès fois c'est de la cuisine, vous savez on a des indiens au dessus et dès fois ça sent le curry (rires) donc du coup si vous aimez pas le curry comme moi c'est pas trop mon truc... Au début je comprenais pas je savais pas d'où ça venait et c'est après que j'ai compris que ça venait des aérations.

E : Parce qu'il y a de l'air en fait qui rentre ? » [F5]

« Mme : Là je sais pas ce qui se passe mais ça rentre. Est-ce qu'ils ont mal fait ? j'en sais rien parce que logiquement les odeurs des voisins devraient pas arriver chez nous.

E : Et c'est plutôt dans les chambres ?



Mme : Oui, plutôt dans les chambres. Parce que moi j'ai l'odeur du curry et mes enfants c'est plutôt la cigarette alors je sais pas où sont situés les voisins. Mais bon, c'est vrai que c'est pas terrible après de boucher les bouches d'aération. Normalement, on doit pas le faire d'ailleurs. Mais c'est vrai que les problèmes d'odeurs c'est pénible. Alors depuis que c'est bouché on n'en a plus mais... » [F5]

« Alors en fait, moi ce que j'ai remarqué parce que depuis qu'ils ont remis le chauffage, moi j'ai même pas besoin de faire marcher mon chauffage en fait. Parce que fait tellement chaud par ici [ventilation]. Je pense qu'ils envoient de l'air chaud j'ai vérifié avec la main, ils envoient de l'air chaud par là bas par ces conduits, mais le problème c'est que dès fois ça sent un produit chimique, je sens une... enhhh... où je peux plus respirer. Je vous promets. Hier ça m'est arrivé, je sais pas ce qu'ils envoyaient comme air et ça arrivait l'année dernière aussi, et ben, franchement j'étais obligé d'ouvrir j'arrivais plus à respirer. Et ça venait pas de mes produits ni rien parce que je les utilisais pas, j'avais pas ouvert de produit ni rien et franchement, ça se voyait que ça venait de là [bouche sortie double-flux]. Ça sentait vraiment fort, toxique, j'espère pas, mais honnêtement, je sais que ça vient d'ici. Parce que c'est chaque année, chaque hiver, l'hiver dernier c'était pareil, ça envoyait des trucs comme ça alors je sais pas, il faut qu'ils fassent attention, franchement, j'ai pas envie qu'ils m'intoxiquent. Parce qu'on a pas d'ouverture vers l'extérieur, c'est tout ici. Alors si ils nous intoxiquent de l'intérieur on est mort.

E : Parce que l'air sort par là ?

Mme : Oui, c'est un air chimique, tempéré, il m'avait expliqué le gars, qui venait d'une machine. Donc vous imaginez, y a pas de trucs extérieurs, ils ont pas fait d'ouvertures extérieures. On peut crever dans la nuit, si jamais ils envoient des trucs. C'est énorme ! C'est super dangereux ! Parce que autrefois, ils mettaient les trucs extérieurs, les aérations extérieures, donc du coup, t'avais de l'air extérieur qui pouvait faire renouveler. Là c'est de l'air, je dirais, pas naturel, quoi. Donc moi franchement la dernière fois... enhhh [mime d'étranglement] et en hiver j'ai pas envie franchement d'ouvrir les fenêtres. Ça par contre, je vais vite en parler à l'OPAC parce que j'ai pas envie de... voilà. C'est dangereux. » [F6]

« Moi ce qui me fait le plus de soucis honnêtement, c'est ces aérations. Moi j'ai mon oncle qui est décédé justement à cause de ça, que c'était mal entretenu, les trucs comme ça, du coup il en est mort. Surtout que si jamais il y a un souci, je sais pas, si c'est mal entretenu, tout ça, c'est dangereux pour nous. » [F6]

« E : Et est-ce qu'il y a des odeurs ?

Mme : Parfois, c'est un peu dans la chambre. Dans la chambre dès fois je sens. » [F7]

« E : Au niveau de la ventilation ?

Mme : T'as une VMC, je sais pas si ça fonctionne vraiment. Et puis t'as la grosse ici dans la cuisine. Je m'en sers quand t'as des potes qui viennent et que ça pue la clope. Enfin le système des fenêtres ça marche aussi (rire). » [F8]

« E : Est-ce que vous utilisez la ventilation qui se trouve dans la cuisine ?

Mme : Oui, mais je m'en sers jamais, parce que moi, enfin, je sais pas si on vous l'a déjà dit, moi j'ai des odeurs. Alors je cuisine pas du tout de la journée parce que je suis pas là, je cuisine pas. J'ai des odeurs de cuisine de chez mes voisins, en ayant mes fenêtres fermées. Ça passe par les VMC, ça descend en fait. Je pense que ça doit descendre parce que souvent on me dit : « c'est pas possible ça sent l'ognon ». On a rien fait de spécial, c'est en plein après-midi. Ça sent l'ognon ou la soupe ou voilà. C'est bizarre. Et c'est plus dans les chambres que ça sent que dans le salon.

Mme : (...) Et les odeurs, c'est vraiment bizarre, franchement. » [F9]

« E : Qu'est-ce que c'est ?

Mme : Alors normalement c'est des ventilations qui sont... euhh... qui ont été mises pour... l'été, nous ventiler plus ou moins de l'air un peu frais.

E : Elles amènent de l'air ?

Mme : Mais ça marche pas, donc voilà, à part la ventilation de la cuisine qui marche, autrement celle là elle marche pas. On n'en a une dans chaque chambre et on en a deux dans le séjour. Par contre, on a pas de ventilations mais on a certaines odeurs qui passent par les ventilations bien sûr.

E : Ah oui, c'est déjà arrivé ?

Mme : Ah oui, y a des moments je sens la cigarette dans ma chambre donc, c'est sympa, quoi ! Et puis de la bouffé aussi. Oui parce que bon après ça dépend d'où ça vient. Si quelqu'un fume chez lui, ou quoique ce soit, ça passe dans les circuits... » [F13]

« Mme : C'est vrai que normalement, ça aurait du nous faire une petite clim on va dire, mais on sait pas d'où l'air vient, on sait pas d'où il vient cet air. C'est inquiétant ça aussi. On s'est dit, ouais, y a de l'air frais soit disant qui doit passer mais il vient d'où ? Des garages ? » [F13]

« Mme : (...) Non, c'est peut-être bien pensé, c'est peut-être bien pensé mais c'est inquiétant, quoi. On sait pas d'où ça vient et ça fait peur. Et tout le monde, tous les appartements, même les autres constructions ont tous ce même système de ventilation. Ah oui oui parce que quand vous regardez, on regarde chez les autres, on voit tout ce système de ventilation. Donc ça doit être, je sais pas, l'architecte il a du faire toutes les constructions je sais pas si c'est lui qui fait tous les bâtiments qui sont là. » [F13]

« Mme : Par contre, on a eu beaucoup d'odeurs, quand on a aménagé. C'est quand même un problème ça. Parce que, quand on a emménagé, pendant deux mois, on a eu des odeurs de toilettes.

E : Ah oui.

M : On n'avait pas d'aspiration, en fait.

Mme : Les toilettes en haut. Parce qu'en fait, ils avaient oublié de mettre un clapet, donc les odeurs refoulaient.

M : Oui. C'est parce que l'air, en fait, il est aussi insufflé dans les logements. Donc nous, même en aérant, en ouvrant les fenêtres, l'odeur restait.

E : C'était continu quoi. C'était les toilettes sur tout l'étage.

Mme : Avec le clapet, c'est impeccable.

M : Le clapet, oui. Ça permet plus... Mais enfin, là, apparemment, le tuyau était encore ouvert.

Mme : C'est un bâtiment neuf et c'est vrai qu'il y a eu pas mal de soucis.

M : C'est toujours comme ça. Maintenant, quand c'est réparable, ça va. Je pense que c'est régulièrement qu'il y a des petits soucis après construction.

E : Oui, c'est possible.

M : Je ne pense pas que ce soit le premier.

Mme : Non, non. Je ne pense pas. » [F14]

## 1.8. Radiateurs et thermostats

« Mme : non, le truc aussi, c'est le chauffage, dans ce genre de bâtiment, c'est un chauffage collectif, et donc là il est pas en route et on a déjà chaud.

E : Vous avez chaud dans une pièce plus particulièrement ?

Mme : Dans la chambre surtout. Nos radiateurs sont éteints et on a trop chaud, et on n'arrive pas à baisser. Le thermostat est à moins de 19°C et on a je sais pas moi 23°C. La nuit c'est vraiment chaud, c'est un peu étouffant donc pour dormir c'est pas génial donc nous on ouvre la fenêtre pour refroidir, mais du coup on entend les bruits de voitures sur la rue. On sait pas trop d'où vient la chaleur en fait. C'est bizarre. On a trop chaud alors que les radiateurs sont froids. C'est vraiment bizarre qu'il fasse aussi chaud.

E : Et dans le salon ?

Mme : Dans le salon, globalement ça va je trouve, les radiateurs de toute façon ils sont toujours éteints et on vraiment bien chaud, on peut se balader en t-shirt, le matin, en hiver, tu te lèves, t'es pas obligé de mettre un gros pull. Ça c'est super. Par contre, quand tu cuisines, là moi j'ouvre tout, même la porte, sinon tu crèves de chaud en quelques minutes quoi !

Du coup le thermostat on s'en sert jamais.

Enfin, nous, on l'a pas mis en route mais c'est vrai que c'est le genre de truc qui est pas facile à gérer. On a des thermostats tout beaux tout neufs et on a jamais eu la notice d'emploi et quand les ouvrier étaient encore là parce que nous on a emménagé, les travaux étaient pas finis, donc j'avais croisé l'électricien et autres et je lui avais demandé la notice. Ils l'avaient pas et ils me disaient qu'un gars qui était ingénieur à côté... euh... n'avait pas lui réussi à le manipuler alors qu'il était ingénieur en je sais plus trop quoi donc ça m'a fait un peu marrer. Donc

voilà, ce genre de choses quand on est utilisateur... si vous voulez y a le truc qui manque c'est que quand on rentre dans ce genre d'appartement, on a des accessoires tout beaux tout neufs, on a des ventilations double flux, on a pleins de choses, mais on nous explique pas, on nous explique rien, on sait pas comment ça marche en fait. Donc, ce qui manque c'est un guide d'utilisateurs quand on rentre dans ce genre d'appartement.

E : L'OPAC n'avait pas fait un guide ?

Mme : Non, pas pour ce logement en particulier, on a un guide d'utilisateur, oui, faut se comporter comme-ci, comme-ça, voilà, le truc de base, quand vous cassez ça, c'est pour vous, ça d'accord, comme tous les locataires, mais là je parle de fonctionnement parce que il y a quand même des choses différentes, notre lave vaisselle, par exemple, il y a deux robinets, un robinet d'eau chaude, un robinet d'eau froide, donc on peut brancher directement le lave-vaisselle sur un robinet d'eau chaude, des petites choses comme ça à savoir, donc moi je l'ai su parce qu'on en a parlé, ça j'ai demandé à ce qu'on vienne m'expliquer deux ou trois choses, deux trois bases, donc c'est ce qui manque en fait. Ce qui a manqué au départ dans cet immeuble, c'est un peu le guide. » [F1]

« E : Et l'hiver, vous chauffez moins ?

Mme : Ben oui, parce que c'est un chauffage collectif, on est au 4<sup>ème</sup>, en dessous, on a les voisins qui nous chauffent. Au dessus, on a la végétation etc. c'est super bien isolé, etc. Et donc du coup, on a pas froid. On contraire, on a même trop chaud. » [F1]

« E : Au niveau du chauffage, vous avez passé un hiver déjà, comment ça s'est passé ?

M. : On est bien chauffé.

Mme : Ils sont tous arrêtés [les radiateurs].

M. : (rires) On est bien chauffé ! On met 19°C mais on a carrément plus.

Mme : Parce qu'on a les radiateurs et puis y a aussi le sol qui est chauffé.

M. : Y a des tuyaux qui passent pas le sol et même en éteignant les radiateurs, on sent la chaleur. C'est chaud en fait. Alors, par contre, il y a des appartements qui se sont plaints l'année passée parce que des personnes avaient froids mais alors nous...

Mme : C'est surtout trop chaud quand on dort. Et le truc, c'est qu'on sait pas comment baisser. Les radiateurs sont froids, nous on s'en sert jamais dans la chambre et il fait chaud, c'est vraiment bizarre. On comprend pas trop. On comprend pas trop d'où vient la chaleur en fait. Donc comme nous, on aime pas qu'il fasse trop chaud la nuit sinon on fait de mauvais rêves et on dort pas bien, ben en fait... on a condamné l'entrée de l'air ici qu'on trouvait chaud et depuis ça va un tout petit peu mieux mais sans plus. On a même changé de couette pour en avoir une plus légère !

M. : L'hiver dernier, si on fermait les fenêtres, on avait entre 24 et 26 dans la chambre c'est un truc de fou pour dormir, donc on est obligé d'ouvrir pour amener un peu d'air frais sinon on étouffe.

E : ET dans la salon comment ça se passe ?

Mme : Le salon, en fait il fait chaud mais ça va. Sauf quand on a des invités où là c'est une horreur t'es en plein hiver et il suffit qu'on soit plus de 4 pour crever de chaud donc là moi j'ouvre la porte d'entrée souvent dans la soirée. Mais sinon ça va, nous on est tout le temps en t-shirt à la maison et moi je trouve ça super agréable, t'es pied nu, ça nous change des grosses paires de chaussettes !

Et on a eu des appartements où on était mal chauffé et je préfère être bien chauffé plutôt que d'avoir 17°C dans la cuisine. On a eu ça avant. Dans la cuisine fermée, 17°C. Bon dans les chambres ça dérange pas parce qu'on y va que pour dormir et il faut pas qu'il fasse chaud. Dans la cuisine, c'est une pièce de vie on va dire, et à 17°C, tu te rappelles ?

M.B : Ah oui oui. Mais là ici on éteint les radiateurs sinon il fait trop chaud après c'est infernal. Y a que le sol, ça je sais pas si on peut y régler, je crois pas, ça m'étonnerait. On demandera à M. IZOARD. Au début, on savait même pas que c'était du chauffage au sol. C'est après qu'on s'en est aperçu. C'était chaud à des endroits. » [F2]

« E : Le chauffage, ça marche comment ?

M : C'est programmable, ça va. On s'en sert pas beaucoup et c'est suffisamment bien isolé, l'hiver dernier, on a très peu chauffé. Souvent, il fait même trop chaud sans chauffer, je te jure.

E : Et où est-ce qu'il fait trop chaud dans votre appartement ?

M : C'est la nuit que c'est gênant surtout quand on dort.

E : Et vous fermez le radiateur de la chambre ?

M : Tout le temps. Celui de la chambre, on s'est en jamais servi de toute l'année, et c'est ça je te dis qui est super bizarre, le thermostat il sert plus à rien. Moi au niveau de la chambre j'ai mis un truc aussi sur la bouche de ventilation parce que je trouvais que ça amenait de l'air chaud, mais bon je pense que je suis pas le seul. Après, ben on ouvre les fenêtres pour refroidir un peu. On a pas le choix, de toute façon. Sinon, si on ferme tout, il fait vraiment trop chaud, et pour dormir c'est vraiment pas génial, tu fais des rêves trop spé et tout quoi.

E : ET dans la salon comment ça se passe ?

M : Les radiateurs, ils sont tous off, on les met à 19°C maxi mais ils sont froids et il fait tellement chaud que tu peux être sans problème en t-shirt tout l'hiver, tu te ballades pieds nus, moi je trouve ça plutôt agréable mais bon.

E : Donc, dans le salon, il fait pas trop chaud ?

M : Globalement ça va, sauf quand on cuisine, ça chauffe super vite, mais sinon c'est bien. » [F3]

« E : Et vous en servez des radiateurs ?

M. : Les radiateurs, pendant l'hiver, on met à 25°C. Si on dépasse 30°, c'est facturé en plus. Mais on sait pas. Moi j'aime bien, 25°C, ça va. On peut dormir tranquille, on peut respirer et tout, sans problème. Y a des gens ils savent pas que si c'est plus de 30°, c'est facturé en plus. Moi je paie l'électricité aussi, c'est 66 euros pour deux mois et quelques...

E : Et ça se règle les radiateurs ?

M. : Oui, ça se règle, mais moi je mets pas trop chaud, je mets 25°C, sans problème. Le salon, il est bien. Les gens ils disent que c'est froid chez moi mais moi j'aime bien quand c'est pas trop chaud. Je mets 25°C et c'est bien. Ma voisine, qui est handicapée fauteuil, son corps il chauffe pas, elle est fauteuil tout le temps, elle a une maladie qu'elle est tout le temps frileuse comme ça. Non le chauffage ça pose pas de problèmes.

E : Et la nuit pour dormir ?

M. : La nuit, pas de problème, il fait bien chaud, moi j'aime bien pas de problème, j'ai même pas besoin de mettre en route le radiateur dans la chambre l'hiver, il fait bien chaud, souvent 25°C, ça va, tu dors tranquille. » [F4]

« Par contre au niveau du chauffage on a des thermostats en fait mais... en fait on peut régler nous même mais je trouve que c'est un peu compliqué ce système. Je veux dire on avait un bouquin à lire et fallait un peu faire tout seul quoi mais bon quand on a jamais vu c'est un peu pas super pratique à l'usage je trouve.

E : Et comment vous trouvez justement le chauffage à l'usage ? Il fait chaud ?

Mme : Moi je trouve qu'il fait trop chaud. Chez moi il fait trop chaud.

E : Ah vous trouvez qu'il fait trop chaud ?

Mme : Il fait chaud partout mais surtout dans la chambre en fait et la nuit pour dormir, c'est vraiment trop chaud pour moi, et c'est super bizarre, tous les radiateurs sont éteints, où ils sont à 19°C max et je sais pas moi ça monte à 25°C la nuit donc pour dormir, c'est pas le top, tu fais rêves bizarre et tout, quoi. Donc ben moi la nuit, la fenêtres est toujours ouverte et tu vas rire mais j'ai même ramener chez ma mère la couette d'hiver et j'ai garder celle d'été pour tout l'année (rires) !

E : ET dans le salon comment ça se passe ?

Mme : Ben je suis tout le temps comme ça chez moi [t-shirt], je sais pas si vous avez senti quand vous êtes rentrés, pourtant je chauffe toutes les pièces à 19°C mais je trouve qu'il fait chaud. En fait, c'est bizarre, en chauffant à 19°C ça monte à 25°C quoi ! Et l'été il fait très très chaud aussi.

E : C'est vrai ?

Mme : Oui, c'est terrible. C'est bien qu'il fasse chaud l'hiver mais je sais pas si c'est les matériaux qui absorbent beaucoup le chaleur mais c'est bizarre qu'il fasse aussi chaud.

E : Vous, vous mettez en route les radiateurs ?

Mme : Ben je mets partout à 19°C, je règle sur le thermostat. Mais j'ai l'impression que quand il fait trop chaud ça coupe, enfin c'est même pas une impression mais la chaleur reste quand même, donc moi la journée j'ouvre assez souvent pour essayer de changer un peu l'air parce que c'est vrai que la plupart des personnes qui viennent me disent : « ah, il fait chaud chez toi ! » Y a des fois je mets pas du tout les radiateurs mais il fait chaud quand même. Le pire, c'est quand il y a du monde, quand on fait une soirée ici, on crève de chaud, c'est hallucinant. Du coup, moi j'ouvre bien pour faire partir la chaleur. » [F5]

« E : Et l'hiver dernier, parce que vous avez eu tout un hiver entier ?

Mme : C'était pareil, j'ai pas trouvé qu'il faisait froid dans l'appartement.

E : Et vous vous avez l'habitude d'aérer, d'ouvrir les fenêtres.

Mme : Oui oui. Et puis pour la chaleur aussi parce qu'elle partira pas sinon. C'est bien et pas bien cette chaleur parce que moi j'ai déjà eu notamment où j'habitais c'était un appartement où il faisait très très froid du coup c'est vrai que quand je suis arrivé là j'étais contente, je me disais il fait bon. Mais trop chaud, c'est pas forcément bien non plus. Y a pas un juste milieu ? » [F5]

« Mais bon, au niveau chauffage, franchement, c'est le côté positif d'ici. Mais par contre il fait super chaud.

E : C'est vrai ?

Mme : En fait, ça dépend. Dans la chambre, moi je trouve franchement qu'il fait méga chaud. La nuit tu crèves de chaud, t'étouffes, donc pour dormir moi j'ouvre mais tout le temps la fenêtre, tout le temps, tout le temps ; au début je laissais fermé et je galérais pour dormir, c'était un truc de fou. Donc là, c'est toujours ouvert quand je dors sauf vraiment s'il fait -15°C dehors mais sinon j'ouvre.

E : ET dans le salon ?

Dans le salon, il fait super chaud aussi alors que bon je touche pas les thermostats mais je trouve que c'est agréable, moi je suis en t-shirt mais tout l'hiver, quoi. Franchement, je mets pas un seul pull à la maison. Ah si, y a juste des fois, quand je cuisine, là ça chauffe mais c'est hallucinant, je suis obligé d'ouvrir les fenêtres quand je cuisine tellement il fait chaud. Sinon, rien à redire.

j'ai fait des sacrés économies, même au niveau de l'eau. Enfin, je prends un bain tous les matins, un bain ras bord et ben franchement j'ai eu un loyer offert. J'ai eu 600 euros de charges déduites. Alors je sais pas ça représente quoi. Moi sur un loyer qui est de 550, je crois qu'ils y a 150, 200 euros de charges, ce qui comprend le chauffage, les charges communes et tout. Moi là-dessus franchement j'ai rien à dire. » [F6]

« M : Ce qui est bien et pas bien, c'est le double flux, le chauffage. Nous on allume pas le chauffage. Là il est éteint, il fait déjà 25°C.

Mme : On n'a jamais allumé le chauffage, ça chauffe trop, on est tout le temps en surchauffe.

M : On est toujours en surchauffe.

E : Et vous chauffez pas ?

Mme : Non, jamais. Jamais. On passe tout l'hiver sans chauffer. Il est coupé le chauffage.

M : et on est toujours à 25°C ou 26°C.

Mme : Donc nous on avait trouvé ça super les thermostats dans chaque pièce, mais en fait c'est tout éteint.

M : L'été, il faut chaud, l'hiver, il fait chaud. Les gens ils viennent chez nous, ils ont trop chaud. Là, ça fait 25°, alors qu'il est éteint. Dans les chambres, la nuit, c'est vraiment trop chaud, c'est étouffant même, Donc nous on ouvre les fenêtres pour réguler sinon on n'arriverait pas à dormir.

E : et dans le salon ?

M : Trop chaud aussi.

Mme : En fait, dès qu'on a du monde, en plein hiver, on crève de chaud, alors que dehors, il fait 0.

M : Et on peut pas éteindre le chauffage.

Mme : Oui, on peut rien faire, vu que le chauffage est éteint. A par laisser les fenêtres ouvertes...

Ça doit trop chauffer ailleurs, enfin je sais pas. Du coup, nous on a jamais eu besoin de chauffer.

M : C'est parce que t'as pas d'air froid qui rentre par les fenêtres ; T'as que de l'air chaud qui circule. C'est un système, l'air il est filtré à l'intérieur donc ça fait un circuit fermé et ça fait que de l'air chaud qui se filtre à l'intérieur tout seul. Y a pas d'aération au dessus des fenêtres où l'air extérieur rentre. C'est que de l'air chaud qui est filtré et qui ressort. » [F7]

« E : Là y a des radiateurs ici ?

Mme : Ouais, c'est un système à l'eau chaude, donc t'en as un là, là, t'en as là et t'en a un dans la chambre. T'as un bouton pour les ouvrir et les fermer. Là j'ai mis à 20°C mais je pense que je vais monter à plus bientôt avec l'hiver. Mais ça dépend, y a quelques temps chez moi il faisait 17/18°C parce que moi j'ouvrais les fenêtres et chez ma voisine du fond elle avait 24°C. Parce qu'elle elle ferme tout le temps tout. C'est vrai que moi si je me mets sur le canapé, je vais laisser ouvert là et là. Si je mets à l'ordi, je vais ouvrir là, tu vois ? J'aime pas trop être enfermée en fait. C'est bizarre, c'est un peu en long. C'est spécial. Mais si je mets le chauffage et que je ferme tout, t'étouffe en pas longtemps quoi. Bon, c'est pas bien, je sais, mais vu que c'est à l'eau chaude, c'est un

forfait par mois, donc du coup, c'est vrai que l'hiver je peux mettre le chauffage et laisser ouvert. Donc ça aère et il fait chaud. Bon j'ouvre moins, juste comme ça.

E : Et dans la chambre pour dormir, c'est comment le chauffage ?

Mme : Moi dans la chambre, je chauffe jamais, et même sans chauffer, je trouve qu'il fait un peu trop chaud, c'est un peu étouffant et moi j'aime bien qu'il fasse pas trop chaud quand je dors donc souvent j'ouvre un peu la fenêtre et du coup ben ça va.

E : et dans le salon ?

Mme : Ben dans le salon, je trouve que ça va en ouvrant la fenêtre je suis à 19°C ça me va, je mets le chauffage aussi parce que j'aime bien l'hiver, tu sais je me pose contre le radiateur, je trouve que c'est super agréable (rire). » [F8]

« E : et en parlant de chauffage, ça se passe comment dans le salon ?

Mme : Alors, le chauffage, c'est le top. On consomme rien du tout. On a des thermomètres dans chaque pièce donc on peut régler la température, programmer, tant le matin, tant la journée, tant la nuit. C'est vraiment le top. Question chauffage, alors là, y a rien à dire.

E : oui, les radiateurs fonctionnent peut-être moins qu'à l'habitude...

Mme : En fait, oui, moi les radiateurs ils fonctionnent presque jamais. Je laisse à 19°C tout l'hiver. il y a pas besoin de chauffer beaucoup parce que c'est tellement bien isolé... moi là j'ai la fenêtre ouverte il fait 20°C. C'est top. il fait pas froid du tout dans les appartements. Vous pouvez vous balader à poil, légère. Il fait 25°C. C'est le top, c'est vraiment le top. Et là, je vous dis, on peut se promener à poil l'hiver. Donc question chauffage, c'est le top ! Par contre dans la chambre, je trouve que c'est un peu trop chaud quand même, parce que nous la nuit, on ferme les fenêtres pour pas entendre de bruit donc là on a souvent trop chaud donc ce que j'ai fait, même si c'est pas vraiment recommandé, j'ai bouché l'entrée d'air chaud qu'on a dans la chambre et depuis je trouve que ça va un peu mieux, on dort mieux, quoi. » [F9]

« E : Au niveau du chauffage, comment ça se passe dans le salon ?

Mme : Ben, on est bien. Ça se passe bien. On peut monter nous même les températures mais moi je laisse fixer sur 19°C ; 19° c'est bon, c'est déjà chaud. Quand tu allumes tout, tu peux marcher en ça et T-shirt, la vérité. T'es pied nu, tranquille. Ça se passe bien.

E : Et dans la chambre ?

Mme : Dans ma chambre c'est fermé le radiateur, j'aime pas qu'il fasse trop chaud dans la chambre. Sinon tu dors pas bien, tu fais les rêves qui sont pas bons. Si je ferme je trouve qu'il fait trop chaud. Donc moi je laisse toujours un peu ouvert, tranquille, et comme ça c'est bon. Ça se passe très bien. » [F10]

« E : Et au niveau du chauffage, comment ça se passe ?

Mme : Nous ici on a pas de chauffage. En haut y a du chauffage mais en bas y a pas. On a pas de chauffage ça marche pas. C'est en haut que ça marche mais en bas non. C'est des radiateurs mais ça ne marche pas, ils sont froids. Je ne sais pas comment ils vont faire cette année. Et l'hiver il faisait froid. On va appeler l'OPAC je ne sais pas. Mais il y a que nous là au 6<sup>e</sup> étage. On va les appeler là je vais les appeler là. Mais nous on a un chauffage... comment on appelle ça, collectif. » [F11]

« E : Au niveau du chauffage, ça s'est passé comment ?

Mme : Moi, depuis que je suis ici, j'ai jamais utilisé le chauffage.

E : Jamais utilisé ?

Mme : Non, il est toujours fermé. Mais ça chauffe, comme on a les panneaux solaires, là tout ça. Mais moi j'ai jamais utilisé le chauffage. » [F12]

« E : Et le chauffage, c'est vous pouvez régler ?

Mme : On a chauffage collectif mais les radiateurs c'est à nous d'ouvrir mais moi j'ouvre pas. Ça chauffe alors ça sert à rien que je gaspille et que j'utilise le chauffage, parce que ça fait juin juillet août, et ils m'ont remboursé de l'argent parce que ils avaient trop prélever. Juin, j'ai pas payé.

E : Et quand on chauffe pas, l'hiver, vous avez chaud ?

Mme : Oui, ça va. » [F12]

« Ça aussi je m'en sers pas [le thermostat]. Mais ça donne l'heure alors je m'en sers pour l'heure. » [F12]

« Mais à part ça, on est super bien isolé ! Moi je suis bien chauffé.

E : Et comment c'est justement le chauffage ?

Mme : Ben on a des thermostats, c'est vrai que à part mon sèche serviette à la salle de bain, autrement moi je chauffe pas. Les radiateurs sont froids. Mon chauffage est coupé. Oui oui, moi je chauffe pas et j'ai 22°C la porte ouverte...

E : Et l'hiver ?

Mme : Celui de la cuisine, je le mets un peu quand il a fait bien froid l'hiver dernier. Autrement on a trop chaud. Enfin moi j'ai trop chaud.

E : Ah oui, ça vous arrive d'avoir trop chaud ?

Mme : Oui, souvent. Dans la chambre. Moi dans ma chambre, j'ai pas du tout de chauffage et si je dors les volets fermés, la fenêtre fermée, j'ai 21°C. Et moi 21°C, j'ai trop chaud ! Et on peut pas baisser le chauffage ! c'est assez incompréhensible. Donc je dors la fenêtre ouverte. Voilà. Donc moi, à mon niveau à moi, je me plains pas du chauffage, par contre la voisine du 6<sup>e</sup> elle, elle se plaint parce qu'elle a pas le chauffage

E : et dans le salon ?

Mme : On a toujours un oscillo qui est ouvert. Parce qu'il faut chaud déjà, enfin moi je sais que j'ai chaud, il fait chaud dans les appartements, et puis pour respirer, quoi. » [F13]

« E : Je voudrais vous parler un petit peu du chauffage au niveau des radiateurs.

M : Il y a un thermostat pour chaque pièce donc ça, c'est pas mal. Ça permet de faire des économies. Un régulateur de température, en fait, ça ne suffit pas. La température qu'il y a au fond de la chambre, là ou là, elle ne reflète pas vraiment. Il peut y avoir 10° là et 20° ici et en fait, ça va détecter les 20° et ça va s'arrêter. Alors que là, en fait, il y a un régulateur de température dans chaque pièce. Donc, quand on règle 19°, on a l'impression d'avoir 19° dans tout l'appartement, et pas seulement un thermostat qui mesure la température à un endroit et qui ne vous garantit pas que la température est la même à l'autre bout de la pièce. Vous voyez ce que je veux dire ?

E : Ah oui. Je comprends.

M : En fait, c'est le principe du thermostat. Moi, chez mes parents, il y a un thermostat à l'entrée qui gère tout l'appartement. Mais dans la chambre du fond, il fera peut-être 17° au lieu de 19° détectés près du thermostat. Vous voyez ? Ça dépend. Alors que là, un thermostat par pièce, on a vraiment à la température qu'il faut. Donc, c'est parfait. Par contre, on a eu un petit souci : c'est que les radiateurs du bas marchent très bien, par contre, l'hiver dernier, tous les radiateurs du haut ne marchaient pas.

Mme : Oui. Tout l'hiver.

M : Il y a eu un petit problème au niveau de la chaudière ou je ne sais pas. Ils ont eu du mal à diagnostiquer le problème. Et, tout l'hiver, on n'a pas eu de chauffage. Donc j'espère que cet hiver...

Mme : Là, ils ont mis le chauffage en route.

M : Oui, là, ça marche là où ça ne marchait pas.

E : Au niveau de l'isolation, vous sentiez... ?

M : Non, c'est bien isolé.

Mme : Oui.

M : Parce qu'en fait, même en chauffant simplement du bas, on était à 19° là-haut. Ça allait. Après, de toute façon, ils s'adaptent. S'ils atteignent la température de 19°, 20°, les radiateurs vont se couper. Donc, je pense qu'il y a des économies d'énergie comme ça puisque l'isolation n'est pas mal. » [F14]

« E : Et côté chauffage ?

Mme : Trop chaud, on l'a bien baissé mais il fait trop chaud.

M : On est monté à 24 et c'était trop. On arrivait pas à dormir la nuit. On dort pas la nuit à cause de ça, il fait vraiment trop trop chaud.

Mme : Pourtant on l'arrête. Dans la chambre le radiateur, il est toujours éteint. Le thermostat, il est juste bon à donner l'heure (rires) ...

E : ET dans le salon ?

Mme : Il fait chaud aussi mais bon ça va je trouve, ça nous permet d'être toujours en t-shirt en plein hiver donc ça c'est nickel. Sauf quand on fait des bouffes à la maison, là on ouvre la porte parce que dès qu'on est nombreux, il fait très vite chaud, que ce soit avec la cuisine ou bien dès qu'on est plusieurs, quoi.

M. : Bon, on va pas s'en plaindre non plus, mais bon...

Mme : Oui on est bien chauffé... » [F20]

## 1.9. Sol écologique marmoléum

« E : Et le sol ?

Mme : Le lino, impec. Le lino noir, ça me plaît beaucoup. Ça, au départ, j'étais un peu surpris...

M : Oui, on voulait l'habiller, on voulait le cacher...

Mme : Oui, j'étais un peu surprise mais maintenant je le trouve super. Le noir, je le trouve top. Donc ça, on s'y fait à la longue.

E : Et pour le nettoyer, c'est facile ?

Mme : Ah oui oui oui, une éponge humide avec du produit...

M : En fait, on nettoie jamais, comme vous pouvez voir...

Mme : (rire)

M : Non non c'est rapide.

Mme : Non non c'est impeccable à nettoyer c'est super. Non, c'est très bien. Le seul truc, c'est que le sol reste tout le temps terne, donc on voit jamais que c'est propre, même avec le produit.

M : ça sèche plus vite que sur le carrelage

Mme : En plus, là l'OPAC, je vous dis, vous êtes tombé dans un appartement social, donc ils mettent quand même des matériaux qui sont là pour durer. Puis après, y a des matériaux qui sont trop cher, ils ont pas voulu mettre du carrelage qui reviendrait plus cher. En même temps, moi ça me dérange pas, c'est froid le carrelage. Tout est pensé en fait, puisque c'est un immeuble HQE donc tout est pensé. Les matières sont pensées, au niveau de l'isolement, les menuiseries bois sont plus naturelles que du PVC. Enfin bref, tout est pensé. Après c'est pareil, on peut critiquer les menuiseries bois, parce que ça va plus s'user à la longue, ça va griser, mais je préfère. Après c'est un choix, y a peut-être d'autres personnes qui vont dire qu'elles préfèrent en plastique.

E : Vous préférez nettoyer le sol avec une éponge plutôt qu'avec l'aspirateur ?

Mme : Ben pour désinfecter, c'est le minimum. » [F1]

« E : Et le sol, comment ça se passe à l'usage et pour l'entretien ?

Mme : Ben, je trouve pas très... ça marque quand même assez vite. Il se nettoie vite, mais il marque vite. On fait une petite giclée, regardez... regardez y a des petites tâches, et pourtant je l'ai lavé ce matin. J'ai fait un peu ma vaisselle, j'ai rangé mes courses tout à l'heure et tout mais tout de suite ça marque, par rapport à un carrelage un truc comme ça, où on voit pas.

E : C'est un lino en fait ?

Mme : là aussi, c'est un truc écologique, à base de bois, on nous a sorti ça.

E : Et après à l'entretien, ça s'entretien comment ?

Mme : A l'eau claire il nous a dit. Bon moi je mets quand même un produit, pour que ce soit propre mais il nous disait qu'il fallait pas mettre de produit. Mais moi je mets toujours un peu de produit. J'essaie de le faire briller, mais il reste terne quoique je fasse, du coup, ça fait toujours un peu crade, quoi, tu vois.

E : Vous préférez nettoyer le sol avec la serpillère plutôt qu'avec l'aspirateur ?

Mme : Ah oui, l'aspirateur, c'est bien pour juste enlever la poussière mais si on veut désinfecter, faut mettre du produit et puis aussi moi j'aime bien quand ça sent bon quand on fait le ménage. » [F2]

« E : Et le sol, ça va ?

M : Oui, le sol, ça va encore, ça se nettoie pas trop mal, ça se trace un peu, ça fait des traces. Et je sais pas trop pourquoi mais c'est chaud à enlever les traces sur ce sol, donc ça, ça fait un peu crade je trouve.

E : Qu'est-ce que c'est comme sol ?



C'est du lino, ça va.

E : Vous, vous utilisez plutôt la serpillère que l'aspirateur ?

M : Oui, carrément, moi, je trouve que c'est plus propre avec la serpillère. Et du produit, normal. » [F3]

« J'ai refait le sol aussi. Avant y avait le sol noir. Moi j'aime pas le sol noir.

E : Comment c'était avant ?

M. : Noir, noir !

E : C'était du lino ou quoi ?

M. : C'est pas du lino, c'est une couche en bois, un genre de plaquage, noir, une petite couche fine en bois. Et moi je vois pas bien. Dès que je suis rentré au mois de mars, euhh, moi de février, 4 février, et bien au lieu que je sorte dans le couloir, je suis rentré dans le bureau dans notre chambre ! C'est tout noir, et moi avec mon problème de vue, et mes blessures. Moi j'ai des pieds.. tout ça c'est des blessures. J'ai problème de diabète aussi, je vois pas. Et je dis : c'est quoi ça ? Il m'a dit, si vous attendez un an, on vous changera le sol. Je lui dis : ah nan, c'est beaucoup un an.

Après, qu'est-ce que j'ai fait, j'ai refait la dalle de sol adhésif, c'est moi-même que je l'ai acheté...

E : C'est quoi la dalle ? C'est quoi la dalle de sol adhésif

M. : C'est... elle se colle. Elle est là bas. Et elle frotte ma femme ici, comme ça le carrelage il est propre. Un coup de chiffon, il brille, pshittt. On gaspille pas monsieur propre, ni la fatigue de ma femme, ni le produit, ni le temps, ni... on n'est pas tout le temps à nettoyer. » [F4]

« Voilà comment il était le sol du salon.

E : ah, il était comme ça ?

M. : Ouais, il était comme ça. Et on le nettoie on nettoie, il est devenu un peu clair... mais avant il était tout noir, quoi. Quand il était neuf, il était tout noir.

E : Et comment ça se nettoie ?

M. : Avec de l'eau. On met pas de produit. Si on met du produit, il donne une odeur insupportable. C'est du bois ça, touchez comme ça, c'est du bois, c'est une couche fine.

On le nettoie qu'avec de l'eau. Même quand on le lave de l'eau, il donne une odeur insupportable. Et si on met un produit, c'est encore pire. Et elle reste longtemps l'odeur, dès qu'on mélange peu importe comme produit avec de l'eau et le bois, il donne une odeur insupportable. Même de l'eau, même de l'eau il donne une odeur insupportable.

E : Et là [dans la chambre], vous allez le laisser ou le changer le sol ?

M. : Là, ça fait pas longtemps on a mis une moquette. Et après j'ai enlevé la moquette. Et là on va refaire d'autres choses. Soit c'est du carrelage, soit c'est du lino, on a vu un lino qui est pas mauvais il est à 17euros le m<sup>2</sup>, et il se nettoie avec un produit qui fait briller. Un produit qui fait briller, un genre de parquet : on met un produit, après on frotte. C'est tout, et c'est propre. On met pas de l'eau, pas de produit, et ça brille, ça donne pas d'odeur, c'est une bonne qualité. Maintenant y a pas mal de revêtement pour sol toutes marques, à 17 euros, ça va, y a aussi un genre de parquet. Mais ça [le sol actuel] c'est pas bien.

Là nous on met un genre de... pour enlever l'odeur qui reste dans la maison, on met des genres de barrettes en bois, elles donnent une odeur, ça dépend, vanille, ça c'est, comme on dit chez nous... c'est des barrettes... ah elles sont là.

E : de l'encens ?

M. : Oui, c'est ça. L'odeur qu'elle a ça donne... une odeur bien. Elle enlève l'odeur qui reste du revêtement. Dès on fois on sort toute la journée, et quand on rentre, on sent une odeur mauvais. C'est le sol. Dès qu'on nettoie, le lendemain, on sort toute la journée, on rentre l'après-midi, on sent une odeur pas bien.

Donc on allume une ou deux barrettes comme ça, et ça dure deux trois jours. On a plusieurs modèles. » [F4]

« E : Et au niveau du sol, vous m'en parliez tout à l'heure, comment est-il à l'usage justement ?

Mme : Ben déjà c'est pas un sol qui doit être lavé à grande eau, enfin à sec c'est bien, moi j'humidifie quand même la serpillère mais normalement il faut pas la mouiller. Et puis ça prend énormément la poussière je trouve.

E : C'est un lino ?

Mme : Je sais pas la dernière fois on m'a dit que c'était un lino écologique mais je sais pas avec du bois à l'intérieur je sais pas trop ce qu'il m'a raconté et il faut pas le mouiller comme on mouille du carrelage, ça fait

énormément de traces après. C'est pas facile à nettoyer en tout cas. Les traces sont pas faciles à enlever. Quand on mouille trop, y a une odeur...

E : Ah oui, ça vous est déjà arrivé ?

Mme : Oui, mais justement après j'avais demandé on m'a dit qu'il fallait pas trop mouiller. De toute façon quand on est venu ici ils nous ont bien dit : « il se lave à sec ». Alors moi je lave à l'eau mais je n'en mets pas énormément parce que je pense qu'après ça se décollerait...

E : Et vous vous mettez pas de produit ?

Mme : Si si, mais pas trop trop.

E : C'est vrai que certains m'ont parlé d'odeurs quand ils nettoyaient le sol...

Mme : C'est parce qu'ils mouillent beaucoup moi aussi au début ça me le faisait et maintenant je le mouille pas autant pour éviter justement.

E : Vous, vous préférez nettoyer le sol avec la serpillère plutôt qu'avec l'aspirateur ?

Mme : Oui, moi je préfère, je trouve ça plus propre. » [F5]

« Par contre le sol il est merdique, mais à 300% (15'30)

E : C'est vrai ?

Mme : Mais à 300% ! A 300%. Franchement, ils vous le diront tous. Ils disent qu'il faut le nettoyer à l'eau claire ! Mais vous voyez au bout de 10 ans, que de l'eau ! C'est dégueulasse ! Moi je suis désolé. Je lave pas à la javelle pour pas l'abîmer mais moi y a du produit, ah ouais, et ça vous pouvez le mettre dans le compte-rendu j'en ai rien à faire. Mais qu'ils vivent là dedans ! C'est horrible. C'est fait avec de la cire, de l'huile de lin et des copeaux de bois. Franchement.

E : Vous, vous utilisez plutôt une serpillère avec du produit que l'aspirateur ?

M : Et comment ! Moi j'aime bien quand ça désinfecte, c'est dégelasse sinon.

E : C'est pas du lino ?

Mme : Aaah, c'est pas du tout du lino, ils ont voulu se la jouer écolo mais... pffff. Ça gonfle, si tu mets trop d'eau ça gonfle, c'est des copeaux de bois. Non mais c'est du délire la matière, franchement, ça c'est une matière que dans le temps... dans 5 ans, ce sera mort.

E : Y en a même certains qui l'ont changé, j'en connais un qui a mis du carrelage.

Mme : Celui du fond, en fauteuil. Je sais. Je le connais bien. Mais franchement il a pas tort.

E : Il aimait pas non plus comment il fallait le nettoyer... (...)

Mme : Mais ils veulent pas, il me l'a bien dit quand il m'a livré l'appartement, Ils veulent qu'on nettoie uniquement avec de l'eau claire. Déjà, au début, le gars, il me dit, faut nettoyer à sec. Je dis pardon ? Il me dit coup de balai. Je lui dis oui au bout de 2 ans, c'est dégoutant, non mais vous rigolez. Moi je lave comme je lavais à l'Arlequin. Le problème c'est que ça gonfle par endroits. Et puis impossible de le faire briller ce machin, c'est terne et pourtant j'ai essayé plusieurs produits. Et au niveau de l'odeur, c'est dégelasse. Je dirais les 6 premiers mois que je nettoyais par terre, quand ça séchait, y avait une odeur vraiment dégoutante. Et je pense que, maintenant ça va mieux. Je pense que c'est au fur et à mesure de laver mais je pourrais pas vous dire le pourquoi du comment. » [F6]

« E : au niveau du sol, c'est comment ?

Mme : Je trouve ça bien parce qu'on voit pas quand c'est sale. Je suis assez maniaque et avant on avait partout du carrelage un peu blanc et ça, ça se lave super bien. En plus, on voit moins les traces. Y en a qui pensent que c'est l'inverse et bien moi je trouve pas. Sur le rouge, ça se voit un peu plus.

E : Et ça se lave de manière habituelle ?

Mme : Oui oui, avec une serpillère et du produit.

E : Vous, vous utilisez plutôt la serpillère que l'aspirateur ?

M : Faut bien désinfecter. Et puis avec le produit, je trouve que ça sent bon.

M : Oui parce qu'au début, ça lâchait une odeur quand même

Mme : Par contre oui, ça avait une odeur très forte.

M : une odeur de colle.

Mme : Qui commence à partir parce que bon on lave vraiment souvent, mais au début, pendant longtemps, c'était très fort. » [F7]

« E : Et au niveau du sol ?

Mme : C'est un marmoléum, c'est-à-dire que c'est un sol qui est fait à base de bois et le monsieur de l'OPAC il a dit qu'il fallait pas le laver.

E : Pas le laver ?

Mme : Ouais, parce que c'est un sol qui se lavait pas. Le problème, c'est que moi je le lave, avec du produit et tout, parce que un sol, ça se salit. Et ce qu'il y a c'est qui déteint. Au début, il était noir noir noir. Tu regardes là c'est blanc et tout. Pareil je disais ça au monsieur de l'OPAC qui me disait : « c'est normal, c'est un sol qui change et tout [ironique]... » ouais, c'est ça, ben moi j'ai pas envie qui change, quoi. En plus, je trouve qu'il est toujours terne ce sol, sauf allez pendant quelques minutes quand tu le mouilles, donc ça, c'est assez décourageant, on voit pas vraiment que c'est propre du coup, ça reste tout terne. Et puis, il y a les traces, je sais pas si on t'en as déjà parlé, mais c'est vraiment chaud d'enlever les traces, et dès fois j'ai l'impression que ça empire quand je mets du produit, que ça devient encore plus dure de les enlever. En plus, ça sent pas très bon, quand on l'a lavé, ça fait une odeur bizarre, comme de la colle. Ceci dit, c'est HLM, ça a été fait beaucoup avec des matières premiers prix. Je pense que mon évier s'était cassé au bout de 6 mois, et c'était des petites vis comme ça qui avait dans le mur, alors qu'après quand ils sont venus le remplacer ils ont mis des vis comme ça. Enfin, y a des trucs, c'est bizarre en fait.

Et la couleur noire... J'avais un lapin nain au début, je le voyais pas : c'est rigolo ça. Ben y a un monsieur qui voit mal qui avait demandé à faire changer le sol mais il avait pas le droit et tout. Mais pour lui c'était très gênant.

E : Et vous, vous utilisez plutôt la serpillère que l'aspirateur ?

Mme : Normal, quoi, pour que ce soit propre, faut bien désinfecter. [F8]

« E : Et au niveau du sol ?

Mme : Alors, dans les chambres et le salon, il est noir. Donc c'est joli on dirait un peu du marbre, c'est pas moche. Mais bon le moindre truc, ça marque. Moi je vois mon fils, il fait du skate, il rentre avec son skate, ben c'est bon, des traces de roues. Et après, je galère pour les enlever, même avec du produit, c'est vraiment bizarre, donc ça fait toujours un peu sale quoique je fasse. Et sinon, dans les cuisines, salle de bain et toilettes, c'est vert. Voilà, c'était assorti à la base aux couleurs de la cuisine.

E : Et au niveau de l'entretien, c'est comment le sol ?

Mme : Ben, ça va, ça s'entretient bien mais le moindre trait ça fait des traces et des rayures quoi, mais sinon, non entretenir, ça va.

E : On peut entretenir avec des produits classiques, habituels ?

Mme : Ah oui y a pas de soucis, ça s'entretient bien y a pas de soucis. Moi j'utilise une serpillère avec du produit. Par contre, j'arrive pas à le faire briller ce sol. A peine lavé, il redevient terne, donc c'est un peu décourageant, tu rentres le soir et ça fait déjà tout sale.

E : Et vous, vous utilisez plutôt la serpillère que l'aspirateur ?

Mme : Toujours, sinon, je trouve que ça enlève juste la poussière. » [F9]

« Sauf que par terre, je peux pas marcher, dès fois ça m'arrivait de marcher, de ma chambre, exemple si y a quelque chose pour vite fait boire de l'eau et tout, je peux pas marcher pied nu. Non parce que j'ai allergie moi du sol, tous les plastiques moi j'ai allergie.

E : Et est-ce que ça se nettoie bien le sol ?

Mme : Ben moi je le nettoie bien. La serpillère, moi je passe d'abord pour la poussière, dès fois je passe la machine pour la poussière, après je lave, avec de l'eau et du produit, pour désinfecter mais rare, une fois par semaine. Sinon, ça suffit pour moi, l'aspirateur. » [F10]

« E : Et le sol, c'est comment à l'usage ?

Mme : Moi j'ai aimé le sol parce qu'avant j'avais un sol blanc, là où j'habitais et dès fois c'était, tu vois, plus difficile parce qu'avec le sol blanc, même quand tu nettoyais, et moi je nettoyais ma maison au moins 1 fois par jour, parce que quand les gens rentrent ils trouvent que c'est propre. Ça au moins ça va, mais dès que vous lavez le sol, là c'est pire.

E : Et comment vous le nettoyez ?

Mme : Avec l'eau et... parce qu'ils nous ont demandé de pas mettre de produit...

E : De pas mettre de produit ?

Mme : Oui, c'est ce qu'ils ont dit.

E : Et ça se lave comme ça sans produit ?

Mme : Non moi je mets du produit et je nettoie et puis ça brille un peu ça va. Et dès que j'ai fini ça ne brille plus, ça fait déjà sale. Mais moi je suis fait comme ça, j'aime bien quand ça brille. Et avec mes enfants, c'est pas facile avec les gamins quand ils sont petits... ça fait les traces et tout. Ça marque beaucoup. Et je n'arrive pas enlever les traces. Je mets le produits mais les traces ne partent pas.

E : Donc vous, vous utilisez plutôt la serpillère que l'aspirateur ?

Mme : Pour désinfecter, c'est normal, avec les gamins qui jouent. » [F11]

« Et puis ça aussi et puis en premier je croyais que c'était du lino et en fait c'est pas du lino, c'est du parquet.

E : Du parquet ?

Mme : Oui, du parquet écrasé.

E : Et ça se nettoie facilement ?

Mme : Oui, normalement, je le nettoie avec du produit ménage. Dans d'autres logements, les nouveaux, je suis pas rentré mais y a pas du parquet y a du lino donc y a que nous qui a du parquet comme ça. Et c'est partout comme ça dans tout l'appartement. Et puis dans le couloir c'est un peu vert, mais dans les chambres c'est comme ça aussi. Dans le couloir c'est vert comme là bas.

E : Donc vous, vous utilisez plutôt la serpillère que l'aspirateur ?

Mme : Oui, sinon, c'est pas propre juste avec l'aspirateur. » [F12]

« E : Et le sol est vert aussi ?

Mme : Bon ben le sol vert, ça va encore mais alors le sol noir... hein... le sol noir, c'est... très noir ! [Mme ouvre la porte et fait rentrer la lumière].

Bon moi j'ai rien vraiment contre le sol même si c'est vrai qu'il va pas bien à nettoyer, c'est n'importe quoi...

E : C'est du lino ?

Mme : Ben c'est du... comment ils appellent ça ? c'est du truc fait avec de la sciure, de l'huile d'olive, du je sais plus quoi, un tuc de bois, je sais plus comment ça s'appelle.

E : Et ça se nettoie facilement ?

Mme : C'est la merde. Alors normalement on doit nettoyer pratiquement sans eau.

E : Sans eau ?

Mme : Ouais, donc juste un truc humide. Pas de produits de nettoyage, puisque bon ben c'est écologique. Hein donc ils nous ont fait tout un... et puis pour finir... ben juste avant que vous veniez, j'ai juste passé un coup de serpillère mouillée, mais ça enlève rien du tout, ça enlève la poussière. Voyez, mais ça enlève pas de traces, regardez là vous voyez il y a des traces qui sont là, ben ça part pas, c'est n'importe quoi. En plus de ça c'est un sol qui est très fragile : moi quand les personnes sont venues pour voir si le sol était bien collé, il me dit mais c'est des nouveaux matériaux mais c'est des matériaux qui sont très fragiles. Et je lui dis « ils ont mis ça dans des logements HLM ? » Je lui dis : « mais ils vont pas bien ? ». Je veux dire que bon dans les logements sociaux avec des enfants je veux dire encore des ados mais je veux dire que bon avec des enfants qui ont des jouets... enfin moi je vois mon parterre est tout rayé. Tout abîmé, tout griffé, non non je sais pas ce qu'il leur est passé par la tête.

E : Et vous vous arrivez à le nettoyer ?

Mme : Ah ben en plus de ça, ça sent mauvais quand on le nettoie.

E : C'est vrai ?

Mme : Ah ouais ouais, et ça fait ressortir une odeur, ben des matériaux qui ont servi pour fabriquer, quoi ! du lineum un truc comme ça c'est... ah non non, ça c'est pas une réussite. Et puis ce sol noir, je sais pas : vert et noir ? Si, si vous avez de grandes baies de partout, du soleil matin et soir, soleil d'un côté, soleil de l'autre, je veux dire que peut-être que ça peut être super joli, lumineux, tout ce qu'on veut, mais là, vu le peu de lumière qu'on a dans nos appartements... on fait des économies sur le chauffage, mais pas sur l'éclairage ! Parce que moi, la cuisine, j'ai toujours une lumière allumée. Bon là non pas là journée, mais si il fait un temps de pluie, ben c'est bon, quoi, il fait noir. Mais je crois que tous les immeubles sont faits dans le même style.

En plus il est pas brillant, il est mate. Quand il est mouillé, ça brille, normal, donc c'est un peu plus joli et un peu plus propre. Mais il redevient tout de suite terne. Donc on se dit, bon il aurait été un peu plus brillant, il aurait reflété un peu plus la lumière, mais là non, c'est n'importe quoi.

E : Donc, d'après ce que vous dites, on peut difficilement le nettoyer ?

Mme : Tout à fait. Et puis si on frotte un peu, ça fait des traces. Mais je vous dis tout le monde se plaint, que ce soit nous au bâtiment A ou ceux du bâtiment B. Parce que le bâtiment B ils sont rouge eux ! Ils sont rouge et noir ! Nous on est vert et noir et eux ils sont rouge et noir... non mais on hallucine !

E : Et là, même avec du produit, ça sent ?

Mme : Ah oui oui. Une fois qu'il est mouillé, il sent, enfin une fois que vous commencez à le nettoyer donc comme ils nous avaient dit de pas le nettoyer avec beaucoup d'eau, très peu d'eau, pas de produits d'entretien. Bon, on a essayé les lingettes imprégnées, comme tout le monde ! Mais alors là, c'est, ça fait des traces encore plus et c'est la catastrophe. Parce que bon, on avait eu une petite réunion et on avait discuté au niveau des sols et j'avais une dame qui m'a dit : ouais ouais, elle me dit, moi j'ai essayé les lingettes, je lui dis ben moi aussi, j'ai essayé les lingettes je lui dis ouais. Elle me dit oui oui ben ça marche pas, ben je lui dis non. Non non, ça marche pas. Non donc je pense que c'est peut-être un produit qui est bien, enfin j'en sais rien, écologique, mais bon tout le monde se plaint, tous ceux qui ont emménagé, allez on va dire six mois après, tout le monde se plaignait des sols.

E : Je crois qu'il y en a même qui ont changé ?

Mme : Oui oui, oui oui ça je sais qu'il y en a, au fond là y a un monsieur qui a mis du carrelage, certains ont mis du lino... Ben moi, je changerais bien, je mettrais bien autre chose mais bon je me dis que quand même j'ai déjà mis les tapisseries, les peintures, je veux dire que ils nous auraient laissé les murs blancs dans ces appartements, on aurait fait ce qu'on aurait voulu au lieu de nous mettre leur couleur verte, en plus pas satinée, je veux dire, c'est de la peinture à l'eau donc c'est même pas quelque chose qui reflète la lumière, je veux dire c'est même pas...

Ils ont fait des appartements économiques, écologiques, mais... (silence) pas bien. Pas bien.

Oui parce qu'ils auraient laissé les murs blancs, les gens auraient mis la couleur qu'ils voulaient, les tapisseries qu'ils voulaient, le sol, bon ben, ils auraient mis un sol neutre, parce que là... bon ben en plus de ça je crois que ça a du leur coûté cher ce nouveau sol mais bon...

C'est bien d'avoir voulu mettre un sol en matériau écologique mais bon... » [F13]

« C'est vrai que bon quand vous voyez le sol de la cuisine, c'est pas, c'est pas net. Il est pas net ce sol ! Il garde la saleté, il garde tout ce qu'il veut. Il fait comme il veut quoi. C'est biologique donc il garde tout ! (rires). Ah non c'est pour ça je crois que bon les personnes qui ont changé le sol, bon ben, moi c'est vrai que ça fait un moment que j'y réfléchis je me dis bon, tu mets quoi ? tu mets du parquet, tu remets du lino, tu mets des tapis ? Parce que bon ça fait quand même un gros investissement quand même ! En tant que locataire donc... on se dit que peut-être il va y avoir des remontées, puisque les gens arrêtent pas de se plaindre donc il y a eu une réunion hier je crois.

E : Vous y étiez vous ?

Mme : Ben non, à cinq heures et demies, je travail, moi ! je dis, ouais, c'est sûr, 17h30 la réunion, moi je rentre c'est 7h30 ben la réunion était finie. Je suis passé devant le local y avait plus personne. Voilà donc bon. Donc apparemment ils devaient voir au niveau de tous les problèmes rencontrés, au niveau propreté parce que c'est vrai que on a des parties communes qui sont quand même sales. » [F13]

« Mme : Même si la cuisine, elle est verte, je ne comprends pas pourquoi ils sont mis le sol vert. Parce que même si nous, on peut repeindre la cuisine, le sol est vert.

E : Ah, le sol n'est pas le même que celui-ci ?

M : Non. Vous pouvez aller voir la cuisine.

E : Moi, je pensais que c'était le même partout.

Mme : Non, pas du tout.

E : A oui, d'accord. » [F14]

« E : Une question bête : au niveau du sol, pour nettoyer ?

Mme : C'est horrible ! (Rires)

E : C'est vrai.

Mme : Non, mais on me dit qu'il faut très peu d'eau et pas de produit.

E : Très peu d'eau ? C'est de la fibre de bois ?

Mme : Voilà.

M : Si on met beaucoup d'eau, ça va l'absorber et ensuite, ça va le déformer et abîmer. Donc, ce qu'on nous a demandé, ce sont des produits qui ne sont pas agressifs pour le sol et puis, de simplement tremper une serpillière qu'on essore. Normalement, ça devrait suffire, mais bon.

Mme : Moi, je sais que quand je lave, je sens très fort l'odeur du bois.

M : Du bois et de la colle.

Mme : C'est un sol qui se lave pas facilement. Mais moi je mets des produits quand même.

M : Et puis, bon, ça met une bonne odeur, ça dégraisse bien. Ça désinfecte. C'est important aussi d'avoir un sol qui accepte ces produits-là, en fait. Et là, ce n'est pas le cas. On ne peut pas. Il faut faire attention. Et c'est difficile d'enlever les marques, même avec du produit, y a rien à faire, on n'a l'impression que le sol absorbe tout et qu'on n'arrive pas à le nettoyer. En fait, on ne comprend pas vraiment pourquoi ils n'ont pas mis un sol normal. Bon, ce n'est pas ça. On arrive à nettoyer parce qu'il est super rigide, en fait. Ce n'est pas un PVC souple. Il est rigide, donc dès qu'il y a quelque chose un peu tranchant, ça fait un...

E : Ah oui !

M : Vous pouvez venir voir là. Je n'ai tiré que ça et ça m'a fait tout de suite des balafres que cela ne m'aurait pas fait sur un autre sol. Il est tellement rigide, en fait, qu'il suffit de rien pour le couper.

E : Ah oui. Par rapport à un lino...

M : Plus classique, plus souple. » [F14]

« Mme : Et ils ont gardé le sol vert ?

E : Je crois, oui.

M : De toute façon, le sol, à part si tu arraches ou tu mets...

E : Il y en a un qui a mis quelque chose au-dessus du sol. Je crois qu'il a recouvert. En fait, on m'a raconté, je ne l'ai pas rencontré.

M : Un lino peut-être. Dérouler un lino.

E : Il a mis quelque chose au-dessus.

M : Oui, c'est un lino, je pense.

Mme : Un lino ou du parquet.

M : Ou du parquet flottant, un truc comme ça. C'est ce que j'ai pensé.

Mme : Nous, quand on est venus, on s'est dit...

M : Oui, parce qu'on n'a pas aimé du tout. On s'est dit, on refait tout le sol. Il est noir avec des teintes blanches, c'est assez...

Mme : Quand je suis arrivée l'année dernière, il y avait beaucoup de travaux donc la poussière, et tout, quand on rentrait avec les chaussures, c'était tout blanc. C'est très salissant, en fait.

E : Ah oui, oui.

Mme : C'est quand même très salissant mais bon... après, on s'y fait. » [F14]

« E : Si on reste sur l'intérieur, comment il est ce sol à l'usage, à l'entretien par exemple ?

Mme : Moche. Moi je trouve ça moche parce que j'ai beau passer la serpillière, et ça brille pas, on voit pas que c'est propre. Donc, c'est moche. C'est terne. Moi j'aime pas.

M. : C'est de la résine, et à la base, on est censé mettre que de l'eau.

Mme : Du coup, ça prend beaucoup de poussière. Aujourd'hui, j'ai nettoyé, mais ça se voit pas. Ça brille pas ! Enfin, je veux dire c'est toujours la même chose. Si c'est sale, ça se voit pas, si c'est propre ça se voit pas. Et ça reste terne. En plus, noir, c'est pas beau. En plus avec le vert là... Je sais pas qui c'est qui a décoré ici, mais ils ont pas de goût. Ils ont de se dire, c'est des logements sociaux, on va leur mettre des trucs super bizarre.

E : Et est-ce qu'on peut le nettoyer habituellement quand même le sol ou pas ?

Mme : Pas de javel, sinon ça le rend plus clair.

M. : Vous pouvez regarder sur votre gauche, ce que ça fait la javel...

[ je vois de grosses taches blanches sur le sol ]

Mme : Ben oui, je me suis lâché, je me suis dit, je vais faire briller ça. Et du coup, j'ai vu le résultat... Donc maintenant, c'est serpillère. Je mets du monsieur propre et de l'eau. C'est tout, y a rien à faire d'autre.

M. : A la base, il nous avait dit « faut juste mettre un peu d'eau ».

Mme : Ouais mais bon quand le gamin joue par terre et tout, c'est bien de désinfecter et de javelliser quand même. En plus, quand on le lave trop, on sent une odeur super bizarre, comme du poisson ou de la colle, ça fait plutôt crade comme odeur. » [F20]

« E : ET le sol d'ailleurs, c'est comment à l'usage, dans l'entretien par exemple ?

Mme S : Chérie, l'entretien du sol ?

M. C : Ben c'est un peu embêtant parce qu'il faut pas mettre beaucoup d'eau donc du coup, comme on essaie de respecter la consigne, ça laisse des traces. C'est pas du lino, c'est une sorte de bois, c'est écologique, je me souviens plus du nom, ça se finit en léum, je crois. Mais du coup, on peut pas nettoyer à grande eau. Donc c'est pas toujours très propre, je trouve. Et les traces, là regardez, ici, on arrive pas à les enlever, ça fait toujours un peu crade. Mais on a eu toutes les consignes à l'état des lieux, c'est là qu'on nous l'a dit. Du coup, comme on peut pas mettre de produit, ça sent rien, donc moi quand je fais le ménage, je mets toujours le petit diffuseur électrique qu'on branche sur la prise ici, comme ça, ça au moins, ça sent bon, et ça fait propre quand on rentre dans la pièce. » [F21]

## 1.10. Peintures murales écologiques

« E : Et au niveau des couleurs ?

Mme : Au niveau des couleurs, on était bien ravis... parce qu'on a eu le rouge. Y a deux côté en fait dans le bâtiment. Voilà, y a l'îlot A vert et l'îlot B rouge. Donc voilà, nous on est tombé sur le rouge.

M : Le vert ça choque un peu, même le rouge, ça choque. Alors, on s'y fait, plus facilement que si on avait été du côté vert, cuisine verte, surtout le sol vert. Le rouge ça va encore mais le vert...

Mme : Ah, moi ça, ça me dérange pas.

M : Lorsque vous rentrez dans l'appartement, le sol est vert, c'est vrai que c'est choquant.

Mme : Nous on a juste changé un pan de tapisserie, parce que la tapisserie c'était des petites fleurs, d'ailleurs il en reste dans la chambre de mon fils je pourrai vous montrer. Voilà, donc là, y en a qui ont voulu s'amuser à mettre de la peinture rouge, des espèces de petits points à fleurs d'un côté et blanc de l'autre. Bon là, ok, ils se sont fait leurs petits délires mais ça servait pas à grand chose. Je préfère tout blanc à la limite et on fait ce qu'on veut.

M : ce serait mieux pour tout le monde.

Mme : Ben, ouais, c'est un peu idiot, parce que je pense justement qu'il y a beaucoup de gens qui ont refait justement l'intérieur en plus comment c'est fait après, on sait jamais, quand on rend l'appartement après c'est un peu dégueu. Y en a même qui ont changé les sols. Enfin, y en a qui ont fait des grands travaux. Donc, bon après, on peut pas plaire à tout le monde, mais bon, c'est sûr, ça je suis d'accord, mais justement à mon avis vaut mieux rester sur quelque chose de très sobre, très simple, que de s'amuser trop dans les couleurs. Bon... là... pour moi, ça va. Rouge, ça me convient. Mais c'est vrai que c'est vachement contemporain comme déco, moi je vois pas une personne âgée avec un sol comme ça, un rouge comme ça, il peut pas comprendre, un rouge ou un vert, je pense que ça l'agresse. Mais nous, on est peut-être plus une génération qui est habitué à ces couleurs

M : regarde le papy, tout au fond, il a tout changé. La cuisine carrelé, et tout. C'est celui qui a les oiseaux. Je crois que c'est ancien de la guerre d'Algérie.

Mme : Là aussi dans la chambre, on a enlevé le papier qui nous dérangeait.

M : On n'en pouvait plus de ce papier. » [F1]

« E : Au niveau de la forme du logement, des couleurs, vous avez trouvé des choses inhabituelles quand vous êtes arrivés et comment c'est à l'usage ?

Mme : Ben, heureusement que c'était rouge, parce que ça aurait été vert, je l'aurais pas accepté. J'adore le rouge, si j'ai trouvé que c'était sympa et puis quand on est venu le visiter, on est venu en février, ah c'était lumineux. C'était comme ça, y avait pas les rideaux tout ça et y avait le soleil. Et cette clarté que ça m'avait donné cette impression avec les murs blancs et tout, j'avais trouvé très sympathique. Moi j'adore le jour, j'adore le soleil, alors pour moi il me faut de la clarté. Et ça j'avais trouvé très agréable. Là, dans la chambre aussi y a une fenêtre

et ça j'avais bien aimé. Le rouge, c'est vrai que j'adore le rouge et d'ailleurs je lui avais dit à l'autre monsieur : « ben vous avez de la chance que j'aime le rouge parce que ça aurait été le vert j'aurais pas pris ». Rien qu'à cause de la couleur. Parce que le vert... enfin le rouge aussi c'est particulier, moi j'aime le rouge, je pense que vous aimez le rouge [j'ai un pull rouge] (rires), c'est vrai que j'adore le rouge, déjà dans l'autre appartement, les rideaux rouges je les avais déjà, tout ça... mais ça aurait été le vert, ah non, je crois que j'aurais pas pris rien qu'à cause de ça. Surtout que c'est un sacré vert, vert pelouse, un sacré vert. » [F2]

« E : Tu parles de peinture, comme tu as trouvé ça en arrivant ?

M : Ben les couleurs ça va encore. Nous l'appartement, c'est pareil, on l'a vu sur plan, on l'a pas visité, en fait, on l'a loué sur plan. » [F3]

« M. : Y a des gouttes, y a des gouttes. J'ai dit à monsieur Simon, voilà... moi je m'en fous. Moi, quoique ce soit c'est eux qui paient c'est pas moi. Moi je paie mes charges, mon loyer et par contre il y a des choses rien du tout. Là voilà je vais refaire le papier peint, il a décollé. Moi je vais faire la peinture. Le papier peint, à chaque fois y a un petit bout qui gondole. Moi je dis « oust », je vais faire de la peinture.

E : Et comment c'était les couleurs avant ?

M. : Les couleurs, moi ça me pose pas de problème, c'était vert. Le salon, il était blanc, papier peint blanc. Et la cuisine et le couloir, c'était vert. Les couleurs c'est pas un problème : vite on a changé.

E : le vert, ça vous plaisait ?

M. : Les couleurs, moi ça me pose pas de problème parce que je vois flou. Noir, c'est le reflet. Moi, déjà j'ai un problème de vue. Mais le noir, ça prend la lumière et ça me fatigue les yeux. Moi c'est pas que j'ai un problème de vue, le problème que j'ai, c'est l'anémie. Je suis anémique. Mon corps il fabrique pas d'hémoglobines rouges. Comme j'ai passé la dialyse et tout, comme je suis fragile, mon corps il fabrique pas d'hémoglobines rouges. Toujours je vois peu. On dirait que j'ai un bout de scotch sur l'œil. Et si j'ai l'hémoglobine assez, je vois un peu bien.

E : Et c'est vous qui avez mis la tapisserie ici ?

M. : C'est mes frères, j'ai deux frères qui m'aident. Là dès qu'il y a une couleur qui me fait flashé, je vois pas. » [F4]

« M. : L'état, je sais pas combien il a donné pour cet immeuble, mais il est pas encore fini. Y a même des petites choses, le papier peint ici, 1 euro le paquet. Le rouleau, 1 euro. Moi j'ai vu des jeunes qui ont travaillé dans chez moi, ils avaient pas de papiers. Pas de papiers et pas de qualifications. Comment il travaille alors qu'il a pas de qualification ? Quand on met le papier peint, un morceau sur l'autre, mais non. Regardez comment il est. C'est des gens qui ont pas de qualification qui ont mis le papier peint. On met pas du papier peint comme ça, on met côte à côte. La peinture, elle était pas vraiment bien comme il faut. » [F4]

« E : Et si on parle plus de l'intérieur, est-ce qu'il y a des choses qui vous ont paru inhabituelles ou surprises ?

Mme : La couleur, au début, j'ai trouvé que le vert c'était pas terrible au début mais on s'habitue en fait finalement. Y en a qui aime bien. Y a des gens qui viennent chez moi qui me disent que ça fait design, surtout les jeunes je trouve. Les jeunes ça leur plaît plus que les moins jeunes, ouais, en général. » [F5]

« E : Et donc pour la couleur, le vert vous a surpris et puis vous vous êtes habituée ?

Mme : Ben je me dis que pour l'instant c'est propre alors de repartir dans la peinture... Ce serait rouge je pense j'aurais changé, le rouge c'est pas trop ma couleur, là vert, encore, ça va, c'est pas trop chiquant je veux dire avec mes meubles.

E : Et la ventilation dans la cuisine, vous l'utilisez ? » [F5]

« Y a plein de choses je pense qu'ils ont bâclé, honnêtement, sans vous parler, mais honnêtement, sans vous parler quand je suis rentré la peinture c'était du n'importe quoi, il m'ont même pas fait une couche, donc on voit la transparence.

E : Et, justement, au niveau du choix des couleurs, ici il y a du rouge, et dans l'autre bâtiment, je crois que c'est du vert...

Mme : Ben heureusement que je suis là, parce que vert, j'aurais pétié un plomb. Non, je dis pas, il a voulu faire... honnêtement, je me pose des questions sur l'architecte. J'aimerais trop parlé avec cet homme, j'aimerais trop parler avec lui et de lui dire : « mais qu'est-ce qui s'est passé dans ta tête ? ». [F6]



« E : Et la couleur rouge, quand vous êtes arrivés, ça vous a surpris ?

Mme : Non, c'est pas ça qui m'a choqué, le plus qui m'a choqué, c'est les finitions, ils avaient même pas fini à des endroits des sols, donc il fallait que je fasse revenir le gars qu'il finisse la jointure, tout ça. La peinture, ça m'avait dégouté. Moi ce qui me choque, c'est que côté cuisinière, ils ont juste mis de la peinture rouge, ils ont pas mis de la faïence donc moi vu que je connais des potes à Grenoble, ils m'ont posé de la faïence mais normalement je suis pas tenu d'en mettre. Mais moi il est hors de question que j'abîme la peinture ou autre et c'est gras, quoi, c'est dégueulasse, donc j'ai fait mettre de la faïence. J'ai pas le droit, mais bon. » [F6]

« E : Et la cuisine, la couleur et la forme, c'est pas forcément habituel ?

Mme : Alors la couleur on s'est dit valait mieux rouge que vert. Disons que le rouge, c'est un peu plus vu en matière de déco que le vert, c'est un vert d'eau, ça se voit jamais en général. » [F7]

« Et après, toutes les finitions sont nulles, parce que bon, on est les premiers, on est quand même des gens assez soigneux et bien y a pleins d'endroits où ça se décolle, où c'est mal fait.

Alors oui, ça par contre, c'est une horreur ce truc [peinture rouge cuisine], je sais pas ce que c'est mais le jour où on va partir à mon avis tout va s'enlever. Dès qu'il y a un truc qui touche, c'est tout abîmé, donc je sais pas ce qu'on va leur dire le jour où on part, mais je comprends pas comment on peut mettre des trucs qui craignent autant, quoi ! Parce que si nous on est les premiers, ça veut dire que dans dix ans, y aura tout à refaire. » [F7]

« E : Après, au niveau des couleurs qui ont été choisies ?

Mme : Ah ben vert et rouge... J'ai trouvé ça, pareil, hallucinant. J'ai enlevé le vert à l'intérieur. Au début, il était là, toute la cuisine et tout le couloir.

E : Toute la cuisine c'était en vert ?

Mme : Ouais, t'en as, ils ont gardé comme ça. Vert encore, ça le fait, mais je sais pas si t'as vu le rouge. Rouge clinquant. C'est « space ». C'est un rouge très foncé. » [F8]

« E : Et ensuite au niveau de l'intérieur du logement, j'ai vu qu'il y avait des choix de couleurs dès le départ, vert ou rouge c'est ça ?

Mme : Oui, vert pelouse. Nous la cuisine et le couloir était vert pelouse. On se serait cru dans un terrain de foot. Donc nous, on a eu les clés et on a repeint tout de suite, en blanc.

E : Ah, vous avez repeint en arrivant ?

Mme : Tout de suite, tout de suite, dès qu'on a emménagé, on a repeint. Sinon, tout le reste moi je venais régulièrement sur le chantier, je discutais avec les ouvriers. Normalement, les tapisseries devaient être blanches d'un côté et de l'autre côté avec des petits pois multicolores. Et donc j'avais négocié avec les ouvriers qu'ils me fassent tout en blanc partout. Et ils m'ont fait tout en blanc partout. Voilà, bon après c'était à mes risques et périls, je venais sur le chantier, je leur au payé un coup à boire, voilà, ils ont été sympa. Ils m'ont fait tout en blanc. Comme les choix de couleurs, ils auraient du faire blanc pour tout le monde, blanc, ça passe partout. Blanc, c'est moins chiant à repeindre que le vert, par exemple. Le nombre de couches qu'on a mis pour cacher le vert, c'était quelque chose, quoi. Donc voilà. Faut le recouvrir le vert. » [F9]

« E : Et l'intérieur, on en a déjà discuté, mais c'était comme ça quand vous êtes arrivés, au niveau de couleurs ?

Mme : Moi je n'y connaît rien en la matière. Je peux pas vous dire que j'ai voulu changer quelque chose, je n'y connaît rien. Quand j'ai vu, j'ai pris comme ça. Et j'ai essayé de mettre avec mon immobilier, parce que j'avais déjà un salon comme ça. Moi ça m'a plu parce que j'avais déjà du vert donc ça m'a plu pour moi. Moi je suis pas trop changeante, je connais pas trop changer. Cuisine, oui mais autre chose je connais pas. J'ai trouvé comme ça j'ai pris. Mais il y en a qui ont changé beaucoup là si vous allez chez les autres là je crois. Ils ont changé pleins de choses, moi j'ai pas changé. La preuve, la cuisine, j'ai sais pas changer, là comment fermer. » [F11]

« E : Et les couleurs, ce vert ?

Mme : Déjà quand je suis arrivé, j'ai vu le vert, après j'ai dit : « est-ce que c'est joli ? », je voulais enlever le vert. J'ai voulu enlever le vert, après j'ai demandé à quelqu'un il m'a dit : « non, laisse seulement comme ça, c'est joli », alors j'ai laissé comme ça. Mais y a d'autres qui ont enlevé le vert. Y en a qui ont repeint en blanc. » [F12]

« E : Ensuite, au niveau du logement, quand vous êtes arrivés, c'était quoi les couleurs ?

Mme : Vert ! (rires). Vert ! [Mme me montre les restes de vert qu'elle a encore dans un placard de sa cuisine]. Ben voilà, hein, donc ça c'était vert, tout ça, toute la cuisine était verte donc tout était vert ! Attendez.

[Mme prépare sa cuisine je reste avec elle et discute de choses et autres].

E : Ah oui donc tout était vert ?

Mme : Tout était vert.

E : le couloir aussi.

Mme : Oui oui, oui oui. Tout était vert, tout ça c'était vert, tout ça c'était vert, ça c'était vert, ça c'était vert. Tout était vert. Ce côté-là aussi. Tout ce côté-là était vert. Y avait que ce côté-là qui était blanc mais tout ça, toute cette partie là était vert.

E : Et vous, vous avez changé tout de suite ?

Mme : Ah oui oui, ah oui oui. La cuisine, en premier, j'ai fait la cuisine, la peinture de la cuisine. Et puis après j'ai fait ma tapisserie là bas au coin parce que c'était vert. Là ça va mais vous auriez du venir... attendez je ferme, juste pour vous faire voir comment ça fait.

Y a soleil aujourd'hui. D'accord. Alors c'était vert. Voilà, c'était vert. Vert avec le peu de lumière ! Et encore il fait soleil aujourd'hui. Quand vous regardez dans le séjour, on peut pas... là ça va parce qu'on mange pas mais si vous voulez manger, c'est limite quand même. Hein, d'accord ? Vous faites un repas de famille le midi, vous êtes obligés de faire le repas avec la lumière. » [F13]

« Mme : Parce que le bâtiment B ils sont rouge eux ! Ils sont rouge et noir ! Nous on est vert et noir et eux ils sont rouge et noir... non mais on hallucine ! » [F13]

« E : Je crois qu'il y en a même qui ont changé ?

Mme : Oui oui, oui oui ça je sais qu'il y en a, au fond là y a un monsieur qui a mis du carrelage, certains ont mis du lino... Ben moi, je changerais bien, je mettrais bien autre chose mais bon je me dis que quand même j'ai déjà mis les tapisseries, les peintures, je veux dire que ils nous auraient laissé les murs blancs dans ces appartements, on aurait fait ce qu'on aurait voulu au lieu de nous mettre leur couleur verte, en plus pas satinée, je veux dire, c'est de la peinture à l'eau donc c'est même pas quelque chose qui reflète la lumière, je veux dire c'est même pas... » [F13]

« E : Au niveau des couleurs, quand vous êtes arrivés, c'était comme ça ou vous avez changé des choses ?

Mme : Non. C'était comme ça.

M : On n'a rien changé.

Mme : La cuisine, verte.

M : Avec le sol aussi.

Mme : Le sol pareil, lino vert. Pareil pour les salles d'eau, enfin, toilettes, salles de bains. Là, cette tapisserie aussi, elle était comme ça.

M : On n'a rien changé en fait. Tout ce qui est ici.

Mme : Ça, c'est très bien, ça aussi mais alors ça, ce n'est pas beau.

M : La tapisserie...

Mme : La cuisine, on s'y est fait.

M : Ça nous a choqués au début, la couleur verte.

E : C'est vrai ?

M : Oui. Moi, je pense qu'il vaut mieux partir, pour un locataire, avec une couleur neutre et laisser le locataire choisir sa couleur.

Mme : Nous, c'est vert mais dans d'autres appartements, c'est rouge.

M : Je n'ai pas compris. Je ne sais pas, partir sur du blanc, sur du beige.

Maintenant, on s'est habitué au vert, on va le laisser, mais bon...

Mme : A l'extérieur, on ne peut pas faire grand-chose mais à l'intérieur de l'appartement, ah oui, il faut que ce soit neutre.

M : Blanc cassé. Chacun met sa touche personnelle, ensuite, dans son appartement. On veut laisser blanc, on laisse blanc, au moins, c'est une couleur neutre plutôt que du vert que personne n'aime ou du rouge, encore pire. C'est joli mais bon.

Mme : On avait du marron et du beige à Echirolles, ça tombait mieux.

M : Quelqu'un qui déteste le marron...

Mme : Du rouge, je ne sais pas moi...

M : Non, c'est vraiment un appartement le plus neutre possible. Et ne vous inquiétez pas : les gens, s'ils ont envie de changer, ils y vont.

E : Il y en a beaucoup qui ont repeint, d'ailleurs.

M : Voilà. Je veux dire, l'architecte, ce n'est pas un décorateur. » [F14]

« E : Et les couleurs ?

Mme : C'était horrible.

M. : On a repeint parce que c'était tout vert. Vert pelouse, vert olive.

Mme : Ouais, c'était un vert pomme.

M. : Oui, je sais pas si vous voulez voir la couleur.

Mme : C'est horrible.

M. : Eux, ils ont eu rouge, nous on a eu vert. On a tout repeint en blanc pour avoir un peu plus de lumière, tout simplement. Si vous voulez, les murs étaient verts, le couloir était vert, la cuisine était vert, vert foncé. Vraiment foncé, beaucoup plus foncé que ce vert que vous avez là. Il était partout, le panneaux là, les deux panneaux là.

Mme : Moi ce qui m'a le plus surprise, c'était ici. Pourquoi avoir fait vert là ? Pourquoi avoir fait vert ici ? Avec de la tapisserie blanche c'était affreux. C'était pas beau. C'était moche. » [F20]

## 1.11. Interrupteur coupeur de veille

« E : On m'a dit qu'il y avait un interrupteur qui coupait des prises aussi ?

Mme : Oui, c'est celui là, c'est celui du salon en fait. On s'en sert. Du coup j'ai branché là bas, avec la lampe. Voilà, une fois qu'on sait, on connaît ses interrupteurs, c'est comme quand y en a deux, c'est lequel qui allume le couloir, c'est lequel qui allume la cuisine, et puis au bout d'un moment, on les connaît. Donc là ça éteint la lampe. Parce que si ça éteint la veille, ça éteint le téléphone, c'est le problème de la free box. » [F1]

« E : Sinon, on m'a parlé d'un interrupteur qui coupe des prises, ça vous dit quelque chose ?

M. : Oui oui, moi je sais où il est.

Mme : Il est derrière le meuble.

M. : Voilà, il est derrière le meuble. On l'a mais il est derrière le meuble. On s'en sert pas en fait. » [F2]

« E : A l'intérieur du logement, certains voisins m'ont parlé d'un interrupteur coupeur de prise, ça te dit quelque chose ?

M : Ouais, moi j'ai mis une lampe d'appoint dessus pour que ça serve mais au début je m'en servais pas, je branchais rien dessus pour éviter qu'on coupe tout en voulant allumer la lumière. » [F3]

« E : C'est un interrupteur qui coupe des prises ?

M. : C'est ça c'est ça, mais ça marche pas. Au début il a marché une ou deux fois et après fini. Là dès qu'on éteint cet interrupteur la télévision elle s'éteint. Dès qu'on allume, elle s'allume. Il coupe tout. J'ai dit à Monsieur IZOARD, ça marche pas. » [F4]

« E : Certains m'ont parlé d'un interrupteur qui coupait des prises, ça vous dit quelque chose ?

Mme : Ah, pour la télé ? Pour pas que ça reste en veille en fait. C'est pas mal ça quand même.

E : Et ça vous l'utilisez ?

Mme : Pour la télé oui le soir pas la journée. Enfin, quand j'y pense le soir. Moi ça marche pour la télé parce que le branchement de la télé est fait là bas.

E : Et ça éteint pas autre chose ?

Mme : Non, ça éteint que la télé. Nous au début, on a essayé, on a vu que ça éteignait la télé, ça allait bien, quoi. Heureusement que ça éteint pas tout le reste parce qu'autrement... » [F5]

« E : on m'a parlé d'un interrupteur qui coupait des prises, ça vous dit quelque chose ?

Mme : Ouais, c'est ça. C'est bien quand t'as les gosses, que tu regardes la télé et que ça coupe d'un coup... (rire ironique)

E : Vous vous en servez ?

Mme : Je m'en sers pas du tout. Franchement, je m'en sers pas du tout. Je m'en suis jamais servi. Parce que non, je vois pas en quoi ça me servirait. ça coupe ma télé, ça coupe mon ordi à chaque fois. C'est super ! (rire ironique). Donc moi j'ai posé vous voyez là un truc en scotch pour éviter justement qu'on s'en serve parce que le problème avant c'est que quand on a du monde, les gens veulent allumer la lumière et dès fois ça coupe carrément l'ordi, et franchement super quoi. » [F6]

« M : Après, la prise commandée, c'est bien. Nous, on s'en sert. Au début, on savait pas à quoi ça servait...

Mme : On a cherché...

M : Je me suis dit mais il marche pas, il allume pas la lumière. Au début, on avait mis la lampe de ce côté et puis quand on a su pour la prise, on a changé la lampe de côté pour que ça serve à quelque chose. » [F7]

« E : on m'a dit qu'il y avait un coupeur de prises dans l'appart ?

Mme : Ouais, si t'appuies sur cet interrupteur, tu vois la livebox, ça éteint cette prise.

E : Tu t'en sers ?

Mme : non. Et les gens qui viennent ils se trompent tout le temps vu que c'est à côté de la lumière. Mes potes ils se plantent à chaque fois, c'est chiant. Ça coupe internet, du coup 'es en train de télécharger ou je sais pas moi, ça coupe tout, ça c'est chiant je trouve. » [F8]

« E : Autre détail, dans le logement, des voisins m'ont raconté qu'il y avait des interrupteurs coupeurs de prises dans le logement, ça vous dit quelque chose ?

Mme : Oui, tout à fait. La télévision est branché dessus mais on s'en sert pas. En fait apparemment, ça coupe tous les appareils qui sont en veille, mais non, moi je m'en sers pas. Je laisse en veille. Non je m'en sers pas. » [F9]

« E : On m'a dit qu'il y avait un coupeur de prises dans le logement, ça vous dit quelque chose ?

Mme : Oui. Le bouton là bas. Exemple il est éteint, les prises là bas elles sont éteintes. Et pour allumer on l'allume par là.

E : ET vous vous en servez ?

Mme : Pour allumer la lampe qu'on a mis là on s'en sert du coup c'est pratique, ça évite de se baisser pour allumer quand on arrive et puis moi j'aime bien les petites lumières, comme ça. Avant j'avais la télévision là bas. Mais maintenant j'ai mis une lampe une lampe pour que ça serve.

E : Et comment vous le saviez que l'interrupteur coupait cette prise ?

Mme : Comment je le savais ? La lampe là, je l'avais là bas. Et après d'un coup, je sais plus comment, c'est quelqu'un qui a appuyé sur le bouton. Et j'ai dit : comment ça se fait il est éteint ? Peut-être la l'ampoule il est brulé ? J'ai regardé l'ampoule : non, il est bien. J'ai allumé sur celui là, il a allumé. Depuis je crois le deuxième mois je le savais. » [F10]

« E : On m'a dit que dans l'appartement il y avait un interrupteur qui coupait les prises, ça vous dit quelque chose ?

Mme : C'est pas ça ?

E : Vous vous en servez ?

Mme : Jamais. Je m'en sers pas. Je crois que ça coupe les prises mais je m'en sers jamais. » [F11]

« E : Est-ce que vous avez remarqué dans le logement un interrupteur qui coupe les prises ?

Mme : Oui, ça. Ça là. Mais je sais pas comment l'utiliser. Il m'avait expliqué mais je sais pas. Normalement, c'est pour couper tout, c'est ça. Moi j'utilise pas. Il m'avait expliqué ça mais je sais pas comment ça marche. » [F12]

« E : Alors, certains m'ont parlé d'un interrupteur qui coupait des prises, ça vous dit quelque chose ?

Mme : Oui, c'est celui qui est là. L'interrupteur qui est à côté de la prise. Et donc il coupe les prises qui sont de ce côté.

E : Et vous, vous vous en servez ?

Mme : Non. Ben non parce qu'on a la neufbox ou la livebox, la freebox, tout ce qu'on veut, la dartybox. Toutes les box qui sont branchées sur la télé pour avoir le téléphone, si on les éteint, ça coupe tout, on n'a pu de téléphone, on n'a pas d'internet, on n'a plus rien donc c'est bien pour la télé en veille mais bon... Nous je crois qu'on l'a vu dans les papiers, je crois que c'est mon fils qui s'en est aperçu, enfin j'en sais rien, je m'en sers pas quoi ! et quand des amis viennent, bon ben ils pensent que ça allume la lampe... du coup ça coupe tout à chaque fois, on est obligé de leur dire de faire attention, c'est un peu bizarre. » [F13]

« E : Au niveau de l'intérieur, on m'a dit qu'il y avait un coupeur de prises. Ça vous dit quelque chose ?

M : Oui. Juste ici. Là, derrière, il y a une prise seulement qui est dédiée. On va donc raccorder, par exemple, la télé, deux ou trois appareils électroniques et puis le soir, on coupe tout.

E : Vous vous en servez ?

M : Oui. Tous les soirs, on l'éteint. Pour tout ce qui est... Surtout que maintenant, il y a beaucoup de télévisions, de chaînes Hi-fi qui sont en veille, ça permet de tout éteindre. On le fait tous les soirs.

E : Et vous l'avez repéré tout de suite ou au bout d'un certain temps, en arrivant ?

M : Non, on nous l'avait signalée. Quand on a pris l'appartement, on nous a dit qu'il y avait ce bouton qui coupait la prise, etc. Non, ce n'est pas mal, ça aussi.

E : Donc là, vous avez branché toutes les veilles dessus et puis... ?

M : Oui. Donc, il suffit de couper et puis tout s'éteint.

E : Il n'y a pas des choses à remettre à l'heure ou bien des trucs comme ça ?

M : Euh... Peut-être la chaîne Hi-fi mais ce n'est pas grave. On ne regarde jamais l'heure dessus. De toute façon, avec la Freebox, l'heure se met automatiquement. C'est calculé. On se connecte au réseau, il met la bonne heure. Donc, il n'y a plus d'heure à... Il n'y a pas de réveil là-dessus. Sinon, effectivement, il faudrait tout le temps... Et puis le principe du réveil, c'est de ne jamais le couper. » [F14]

« E : Et vous, vous avez un interrupteur qui coupe une prise ?

Mme : Oui, c'est celui-ci. Ah oui, les interrupteurs sont très moches. Ils sont en hauteur. Pourquoi ils sont en hauteur ? C'est moche regardez, c'est horrible. Y a le fil qui pend.

M. : je crois que c'est les normes, c'est comme ça...

Mme : Dans notre nouvel appartement où on va aller, c'est comme ça ?

Il me semble pas sinon ça m'aurait choqué.

E : Et vous vous en servez de l'interrupteur ?

Mme : On demande à ne pas le toucher justement. Et généralement quand on a des invités, ben ils appuient et hop, tout saute !

M. : C'est parce que nous on a branché la multiprise de la télé sur la prise.

Mme : C'est le télé, le téléphone, l'ordinateur portable.

M. : A la limite si on avait mis une petite lampe d'appoint, ça aurait pu être pratique, mais nous on a branché la télé et tout le matériel donc c'est pour ça.

Mme : Mais tu veux la mettre où la télé ?

M. : Donc là si on appuie, tout s'éteint.

E : Et c'est déjà arrivé qu'il y ait des petits accidents ?

Mme : Oui, souvent ! Nous on sait maintenant mais pour les autres. Moi j'ai toujours peur que l'ordi brûle quand y a des invités qui viennent, tu vois, j'ai toujours peur qu'on fasse sauter quelque chose.

M. : Non, après c'est pratique si on branche pas tout le matos dessus, quoi, si tu mets une lampe, c'est bien.

Mme : Oui mais attends c'est mal situé. Là c'est en plein milieu du salon.

M. : Mais disons qu'on n'en a pas l'utilité.

Mme : Non, on n'en a pas l'utilité. Il sert à rien, quoi. » [F20]

« E : Sinon, on m'a dit qu'il y avait un interrupteur qui coupait des prises, ça vous dit quelque chose ?

Mme : Oui, il est là.

E : Et vous vous en servez ?

Mme : Non, pour arrêter l'arbre de Noël, on s'en est servi deux jours. Ça coupe cette prise qui est là. Mais nous on s'en sert pas du tout. On branche rien dessus. C'est même plus pénible qu'autre chose, parce qu'on peut pas mettre la télé dessus sinon elle s'éteint dès qu'on touche l'interrupteur. Et puis pour nous encore, on pourrait le savoir, mais quand on a des invites et qu'il vont vouloir allumer la lumière, ça couperait tout à chaque fois. » [F21]

## 1.12. Salon et cuisine

« E : Et le fait que la cuisine soit ouverte ?

Mme : Y en a qui préfère fermée. Moi le truc c'est pour les odeurs. Mais en fait, c'est quand même plus convivial. Quand on avait du monde, on est à côté. Bon, elle est pas super grande, elle est toute en longueur.

M : Elle est un peu étroite.

Mme : Oui, mais c'est pas grave, puisqu'on mange là [salon]. Mais c'est sûr qu'on peut pas être à trois dans la cuisine. Mais sinon, elle quand même assez efficace. Nous, on a pas de placard à balai ou de buanderie. Enfin, on a un mini placard à balai. Encore nous on a de la chance d'avoir ce placard dans la cuisine, je sais qu'il y en a qui n'on pas de placard dans la cuisine. C'est un peu ce qui manque de nos jours, c'est les placards. Avant il y avait toujours ça, toujours un coin de garde manger et ça, y a plus ! » [F1]

« Nous, dans notre ancien appartement, on avait carrément des cabanes à l'extérieur, c'était splendide. Quand on est venu emménager ici, on a tout jeter. Déprimé... Et du coup, c'est là où on se dit : ça manque quoi. Forcément, c'est des frais de faire des placards, mais en plus l'OPAC sait très bien, c'est les premiers arrivés qui doivent tout faire. Les placards sont vides, en fait, on a les portes, mais tout l'intérieur faut l'aménager. Et ça aussi, au début, c'est du boulot quand on arrive dans un logement social et ça fait des frais. C'est un budget. Franchement, aménager des placards, c'est un budget.

E : Et pour meubler, ça c'est passé comment ?

Mme : Pour meubler, ça a été : IKEA est là. (rire).

E : Vous vous êtes pas retrouvé avec une grosse armoire sur les bras ? (rire)

Mme : Alors c'est vrai qu'on a déménagé plusieurs fois et à chaque emménagement, on donne nos meubles. Parce que ça marche pas, ça rentre pas. Par exemple la table de jardin qu'on avait avant, on l'a plus. Qu'est-ce qu'on avait donné ? La grande table, la table de salon, un canapé. Et donc, du coup, là c'est pareil, on a racheté petit à petit. On n' pas encore tout racheté mais bon il y a très peu de meubles d'avant donc j'ai fait en fonction du logement. J'avais une table ronde, donc du coup on a tout changé. Cette table, c'est une table exprès pour ici. Les canapés, c'était pensé aussi. Alors après j'ai pas mis trop de trucs, trop de meubles, parce que j'ai pas envie d'avoir un espace complètement bloqué...

M : On peut plus circuler après...

Mme : Donc voilà, j'ai laissé, histoire que ce soit un peu aérer. Et puis chez moi, tout est modulable, ça peut changer. Vous revenez dans deux mois ce sera pas comme ça !

M : Parfois j'ai l'impression d'avoir déménagé, je dis tiens,

Mme : J'ai un problème de ce côté-là, je change les meubles de place. Bon là j'ai pas beaucoup de places, je suis un peu malheureuse, je peux pas trop changé. » [F1]

« E : Au niveau de l'aménagement de la cuisine, comment ça s'est passé ?

Mme : Ben déjà, on a acheté les éléments en conséquence de la cuisine.

E : Et le fait que la cuisine soit ouverte, comment c'est à l'usage.

Mme : Faut faire attention pour les odeurs, je fais pas de fritures.

M. : On n'a pas le choix de toute façon.

Mme : Faut faire attention parce que automatiquement les odeurs ça vient là et si je laisse ouvert là ça va aller dans la chambre. On a mis une hotte, mais comme on peut pas brancher sur l'extérieur c'est pas une très grosse hotte. » [F2]

« Mme : Sinon, moi y a quelque chose qui m'a surpris dans cet appartement, c'est qu'on a pas le gaz de ville. C'est tout électrique. Et c'est marrant qu'à Grenoble qu'on a le gaz de ville de partout que là ils l'aient pas mis.

Si on voulait le gaz, fallait la bouteille. Pour la cuisine. La cuisine au gaz, c'est pas pareil. Mais la bouteille, il faut de la place, et la cuisine est petite. Et c'est pareil, la cuisine, on a tout acheté en fonction de la cuisine. Je suis pas revenu avec mes affaires ! Et là il faut particulièrement s'adapter parce que c'est petit. Et on peut pas mettre une table pour manger. » [F2]

« M : Bon ben moi je dirais le problème, c'est surtout ce couloir que je trouve inutile. Moi je l'ai condamné, pour ranger. J'ai plein de bordel pour bricoler, je peux pas tout avoir à la cave, il m'en faut une partie ici. Du coup, on passe par la cuisine. En fait, ça fait un gros bloc quand on entre, y a le gros bloc d'évier et je sais pas, quitte à rentrer par la cuisine, moi je sais que j'aurais tout pousser contre le mur. Ou tout pousser contre le mur pour, comment dire, avoir une grande cuisine ou cloisonner pour avoir une chambre plus grande à ce moment là. Enfin virer le couloir en gros. Vu que la cuisine est ouverte, à la limite, ils auraient pu juste garder la colonne et tout péter pour faire une cuisine américaine carrément pour faire un grand espace ouvert, casser jusque là et puis mettre une grande tablette. » [F3]

« M : A côté de la baie vitrée, ça va mais dans le centre de la pièce, c'est pas très très bien éclairé. A la base, comme le logement est allongé, c'est pas très très bien éclairé. » [F3]

« M. : La forme je dis rien parce que c'est des appartements quand même, on ne change pas.

E : et dans la cuisine, vous avez changé des choses ?

M. : La cuisine, non pas vraiment. Là le placard il est bien il prend tout. Et là, c'est un petit placard aussi. Et là, c'est l'évier, gazinière et tout.

Y une fenêtre aussi en face du frigo. La cuisine ça va, même si nous on cuisine, la vapeur, la cocotte et tout, on ouvre la fenêtre, on ouvre un petit peu et le volet il est troué. Il reste comme ça toute la journée, ça pose pas de problèmes. Vous pouvez l'ouvrir. » [F4]

« M. : on a mis ça [un rideau en fils qui tombent], ça c'est noir, parce que l'hiver, c'est tout noir. Si on ouvre le rideau là bas, on laisse fermé. Donc y a un rideau fin et en plus on met ça, le noir. Pour qu'on en voit pas ce qu'on fait ici dans le salon. Même des fois les voisins qui sont en face[côté rue], y a des gens qui sortent fumer, et bien qu'est-ce qu'ils regardent ? Ils regardent directement qu'est-ce qu'on fait ici. Alors on a mis des rideaux comme ça [dans le salon sur rue] mais j'ai pensé aussi à du plastique adhésif et personne peut voir ce qu'on fait ici. Mais on n'a pas trouvé la dimension. Y a des plastiques adhésifs, on le colle sur le verre, sur les carreaux, l'autre, le voisin qui est en face, il voit pas qu'est-ce qu'on est en train de faire chez nous. Et y a plusieurs modèles, plusieurs choix. C'est adhésif, on le colle sur la vitre. On peut laisser le salon éclairé et le voisin qui est en face il voit pas, parce qu'il sort sur son balcon et il fume. Et qu'est ce qu'il fait ? Il regarde ce qui se passe chez le voisin et ça c'est pas bien.

M. : Oui, je refais tout. Même la cuisine, j'attends un petit peu. J'attends si j'ai un peu d'argent, je fais la cuisine encore pareil.

E : Er vous voudrez la fermer la cuisine ?

M. : Non, non, je ferme pas, je laisse comme ça, parce que maintenant que je suis en fauteuil, j'attends mon fauteuil électrique. Je ne ferme pas. Je rentre de ce côté, là je sors, ça m'aide un petit peu. De l'autre côté, c'est bien, je fais demi-tour comme ça. » [F4]

« M. : La lumière, j'ai changé aussi, ils m'avaient mis une petite ampoule de rien du tout. Donc moi j'ai tout changé. » [F4]

« E : La forme de la cuisine, le fait qu'elle soit ouverte, c'est comment à l'usage ?

Mme : Ben moi j'aime bien les cuisines ouvertes, même si je pouvais j'ouvrirais même de l'autre côté, ça me dérange pas plus que ça. Moi j'ai fermé de ce côté par rapport à ma profession autrement les enfants ils filent dans la cuisine. Du coup, j'ai trouvé cette solution de fermer cette entrée là.

Moi ce que j'ai bien aimé dans cet appartement, c'est qu'il est spacieux. Je le trouve grand, la pièce à vivre est grande. Les pièces elles sont bien grandes, bien illuminées, ça c'est vrai que c'est quelque chose qui me plaît pas mal. » [F5]

« E : Et la forme de la cuisine, le fait qu'elle soit ouverte ?

Mme : ça, ça me gêne par contre. Ça me gêne qu'elle soit ouverte mais bon après, ça je dirais c'est au niveau de l'architecture, c'est comme le gars il a pensé, il a voulu faire comme ça, voilà, chaque appartement a sa

différence. Moi je vous dis ce qui m'énervé là c'est que j'ai des bêtes, je vais faire venir l'OPAC parce que ça me rend folle. Je sais pas ce que c'est.

Après dans la cuisine, faut pas être clostro, ce qui me gêne c'est que les odeurs aillent partout. J'aime bien que ma cuisine elle soit fermée. Mais bon, ça à la rigueur y en a plein, ils achètent la cuisine américaine, voilà ! Moi si je pouvais fermer, j'aimerais bien mais après il faut faire des travaux des machins et je vais jamais faire des travaux dans un appart qui est pas à moi. Non mais c'est vrai. La faïence, je l'ai mise parce que mon pote, voilà, il est à la mairie de Grenoble et il m'a pas fait payé. J'ai acheté que la faïence et après lui il a fait.

Comme dans la cuisine, dans la cuisine, ils ont mal calculé entre... normalement la machine à laver c'est 60cm et ben entre l'évier et le mur, ils ont fait trop petits. En fait ils ont pas fait 60cm, il manquait 3 cm ou 4 cm. Donc en fait ils ont du décoller, mais ils l'ont fait à l'arrache, ils ont du décoller les plainte sur les côtés pour gagner les cm. Donc du coup maintenant sur les côtés y a pas de plaintes. Ils ont du péter des trucs, quoi ! » [F6]

« Dans le couloir ça va pas, c'est trop en longueur, parce qu'on avait un appartement avant super sympa, la même superficie. Et j'ai l'impression qu'ici c'est la moitié.

E : Et c'était la même superficie ?

Mme : Oui, et rien à voir. Celui là il est pas carré, c'est curieux. C'est que en longueur. » [F7]

« Mme : Là, c'est la nuit et on va pas tarder à fermer celle-ci. Une fois qu'on allume, les gens nous voient et tout. Mais bon de ce côté-là, je trouve ça normal [côté cour]. » [F7]

« E : et sur la forme de la cuisine, le fait qu'elle soit en longueur ?

Mme : Non, moi j'aime bien le concept. Après, c'est plus le fait que la cuisine soit en longueur je trouve ça dommage, j'aurais préféré un peu plus carré, ça aurait fait un peu plus convivial. Là ça fait vraiment j'aligne j'aligne... du coup, voilà, on peut pas mettre de table pour manger dans la cuisine, c'est forcément là qu'on mange, on aurait pas pu faire autrement ou alors mettre un mini mini table... mais c'est trop étroit. » [F7]

« E : Et comment vous trouvez la forme de l'appartement à l'usage, au quotidien ?

Mme : La forme, ça va. Par contre l'architecte, encore une fois, au niveau de la cuisine, l'espace pour le lave-vaisselle, parce qu'on avait un espace prévu pour le lave vaisselle, un espace prévu pour le lave linge, eh ben il manque... euhh... même pas 1 cm pour rentrer le lave vaisselle donc le lave vaisselle ne rentrait pas. Donc l'OPAC m'a fait sauter la plainte, et on a rentré le lave vaisselle de force. Ça veut dire là que je peux pas le faire sortir ! Et dans d'autres appartements, il manque 5 à 6cm donc c'est encore pire, ils peuvent absolument rien mettre. Là c'est grave, quand même, franchement.

E : Et le fait que la cuisine soit ouverte, c'est comment pour vous à l'usage ?

Mme : Non, parce qu'elle est fonctionnelle. Elle est petite mais fonctionnelle. Après ça dépend des gens comment ils aménagent leur cuisine, forcément. Moi j'ai mis un petit plan de travail, j'ai mis des portes avec des placards en dessous. Super petite mais super fonctionnelle. Après, chacun équipe sa cuisine comme il l'entend mais nous on l'équipé de façon à ce qu'elle soit super fonctionnelle. » [F9]

« Et j'ai des remontées d'égout par l'évacuation de la machine à laver, ça s'est horrible. C'est horrible, l'odeur des égouts qui sort de l'évacuation de la machine à laver. Dès que je fais tourner une machine à laver, c'est une horreur. Donc régulièrement, je mets de la javelle, du desktop, tout ce que je peux mettre pour déboucher, désinfecter. » [F9]

« E : Et la cuisine, à l'usage, c'est comment ?

Mme : Elle est ouverte la vérité c'est pas habituel. Pour les odeurs, j'ouvre les fenêtres, y a un appareil aussi là, en haut. De temps en temps, je l'ouvre et ensuite je ferme. Y a un bouton pour déclencher. Sinon les fenêtres, c'est bon.

E : Vous avez l'habitude d'aérer ?

Mme : Exemple si je fais à manger où s'il y a des odeurs, de l'huile, alors j'ouvre là et la bas c'est bon parce qu'il y a le courant d'air. C'est pas comme les autres que j'ai vu ils ont qu'une façade. » [F10]

« E : Quand vous êtes arrivés dans le bâtiment, le logement, est-ce qu'il y a des choses qui vous ont surprises ou que vous avez trouvées inhabituelles ?

Mme : Moi déjà la montée, le duplex. Je m'attendais pas à ça. Bon c'est vrai que quand on nous a donné, on nous a proposé le logement, on connaissait pas le plan. On pensait pas avoir un duplex. C'est bizarre, J'ai pas



aimé ça. Après l'architecture aussi, parce que la maison est très longue, et moi il me faut carré, long comme ça, j'aime pas. » [F11]

« E : Est-ce que vous avez réussi à meubler facilement ?

Mme : Non, ça a été dur, pareil. Au salon mais surtout au niveau de la cuisine. Au niveau de la cuisine, quand même je n'ai rien compris. Et ouverte comme ça j'aime pas.

E : Et ça a été difficile pour mettre des choses en particulier ?

Mme : la gazinière et lave linge j'avais du mal à mettre et ça je voulais le mettre là mais il y avait pas la place et là la table aussi j'ai pas pu mais bon.

E : Et la fait que la cuisine soit ouverte sur le salon ?

Mme : ça j'ai pas trop aimé aussi. Avant chez moi c'était fermé et là j'ai pas trop aimé, les odeurs et tout mais bon après on fait avec.

E : Et justement, au niveau des odeurs, vous faites comment quand vous cuisinez ?

Mme : J'ouvre. J'ouvre tout, j'ai pas le choix. Autrement je suis envahi. Et après ça atteint les murs, je peux pas faire autrement je cuisine beaucoup africain. J'ai pris l'habitude de beaucoup aérer là dans la cuisine, on est obligé, j'ouvre tout le temps, mais j'aimerais bien mettre quelque chose, là, une cloison, pour séparer le salon et la cuisine, je vais demander à l'OPAC. Parce que ça me va pas là comme ça. Mais je crois que c'est pas possible. Je sais pas. » [F11]

« E : Est-ce que vous avez réussi à meubler facilement ?

Mme : Non, ça a été dur, pareil. Au salon mais surtout au niveau de la cuisine. Au niveau de la cuisine, quand même je n'ai rien compris. Et ouverte comme ça j'aime pas.

E : Et ça a été difficile pour mettre des choses en particulier ?

Mme : la gazinière et lave linge j'avais du mal à mettre et ça je voulais le mettre là mais il y avait pas la place et là la table aussi j'ai pas pu mais bon. » [F11]

« E : Quand vous êtes arrivé dans le bâtiment et logement, il y a des choses qui vous ont étonné ou que vous avez pu trouver inhabituelles ?

Mme : Oui, dans la forme du logement. Déjà, la cuisine américaine, tout ça, parce que souvent, quand je rentre dans les appartements, c'est pas comme ça.

E : Et la cuisine, ça vous a un peu surpris ?

Mme : Oui oui. Le fait qu'elle soit ouverte. Mais c'est joli. Et tu prépares, là ici tes enfants ils te regardent comment tu fais, en même temps tu peux suivre ce qui se passe au salon. C'est sympa.

E : Et pour aménager la cuisine, vous avez pu le faire comme vous vouliez ?

Mme : Oui, ça a été, il y a assez d'espace. » [F12]

« Mme : Déjà quand je prépare que je cuisine je laisse la fenêtre ouverte. Déjà je fais toujours comme ça. Et puis là souvent c'est ouvert aussi [porte] quand je fais le ménage. Après je ferme. Et dès que j'ai fini de cuisiner, je nettoie tout, j'ouvre en grand les fenêtres, je fais toujours comme ça. Même si il fait froid, mais c'est ouvert. » [F12]

« E : Et il y a des choses qui vous ont paru inhabituelles, dans la forme ou autres quand vous êtes arrivés ?

Mme : La cuisine ouverte, j'ai trouvé ça sympa. Ouais, ça moi j'ai trouvé que c'était sympa. Cuisine ouverte sur le séjour. Parce que nous, en fait, on a vu sur plan. D'accord ? Donc on savait que l'évier était là, mais on pensait pas qu'il y avait un mur. Donc on pensait que l'évier était sur un îlot en fait donc il y avait pas... enfin ça paraissait plus ouvert. Donc on s'était dit, ouais, c'est sympa, l'évier au milieu de la pièce, on peut discuter avec les gens partout dans la pièce, super, quoi. Donc c'est vrai que quand on est arrivé, déjà bon ben on avait pas d'électricité donc c'était aussi très embêtant et puis bon c'est vrai que cette couleur, vert... et puis ça nous paraissait plus fermé que sur plan. (...)

Et puis le logement est tout en longueur alors... voilà, c'est pour ça qu'au début on pensait qu'on avait un îlot autour de l'évier et qu'on avait pas ce mur. Donc on s'était dit, à la limite, ça ferait un peu plus de lumière. (...)

E : Ensuite, pour meubler l'appartement par rapport aux meubles que vous pouviez avoir, est-ce que ça a été facile ou pas ?

Mme : Oui oui, oui oui on n'a pas eu de soucis à ce niveau là, c'est vrai que non, non non, au niveau meubles, la cuisine, bon ben il a fallu acheter des éléments parce que c'est sur mesure mais autrement celui qui a deux trois

éléments de cuisine c'était bon. Moi j'en avais pas parce que là où j'étais avant les éléments étaient déjà dans la cuisine donc moi j'avais pas d'éléments de cuisine d'appart. Mais autrement non non... » [F13]

« E : D'accord. Au niveau de la cuisine, par exemple, c'était une cuisine ouverte ?

Mme : Elle est ouverte, oui.

E : D'accord. C'était aussi comme ça, avant ?

Mme : C'était aussi ouvert. A Echirolles, notre cuisine, elle était beaucoup plus petite. Notre cuisine, elle était plus en longueur. Là, elle est carrée.

M : A Echirolles, en fait, elle était tout en longueur. Elle était étroite et toute en longueur. Ce n'est pas commode. Celle-ci est carrée, donc, on a pu l'aménager un peu mieux. Vous avez vu la cuisine en rentrant ?

En fait, pour tout ce qui est encastré et tout, c'est génial. Ce qu'on ne pouvait pas faire avant parce que c'était vraiment étroit. Même si on avait voulu l'aménager, on n'aurait pas encore...

Mme : Il y en a qui l'ont fait. » [F14]

« M : Par contre, la cuisine, elle nous va très bien. Elle fait 8 mètres carrés. Aménagée, elle est super grande.

E : Et pour vos rangements, ça convient ?

M : C'est très bien comme ça. Il suffit d'aménager un peu.

Mme : Il nous reste quelques finitions.

M : Il nous reste quelques finitions ici. Non, la cuisine, en termes de taille, ça nous convient parfaitement. On n'a pas besoin de plus. Une grande cuisine carrée.

Mme : Ça dépend de l'électroménager. Ceux qui ont des frigos américains, tout ça. Par contre, une chose, c'est que la machine à laver...

M : ... était prévue en bas.

Mme : La machine à laver était prévue en bas. La salle de bains est super grande et ils n'ont pas mis l'évacuation pour la machine à laver dans la salle de bains.

M : On a donc été obligés de la mettre ici.

Mme : Je n'ai pas eu le choix, en fait. Déjà la cuisine est petite alors, entre le lave-vaisselle, le four, tout ça, plus machine à laver dans une petite cuisine, ça fait trop.

E : La place, là, c'était pour le lave-vaisselle ?

M : En fait, il y a un autre robinet. Il y a le lave-vaisselle et, normalement, dans la conception initiale, il y a une arrivée. Tout devait être dans la cuisine, et aussi le lave-linge. Le lave-linge devait se trouver dans la cuisine. On a posé la question, on nous a dit que tout était prévu pour que ce soit ici. Moi, le lave-linge, je ne l'ai jamais mis dans la cuisine.

Mme : Tu peux, si tu as une grosse cuisine.

M : Mais sans remettre des meubles, on n'aurait pas pu. Heureusement, donc, qu'on a une salle de bains qui est très grande. Par contre, il n'y a pas eu de...

Mme : C'est dommage.

E : C'est donc vous qui avez pris l'initiative de...

M : Oui. J'ai rallongé l'évacuation. Comme elle est assez grande, c'est vraiment l'emplacement qui est bon. Il y a donc ça aussi, pour l'aménagement cuisine.

Nous, on y est tout le temps, on y vit donc voilà. Il faut penser à des petites choses comme ça qui font qu'on vit bien. Il y a une salle de bains qui est grande, on met logiquement le lave-linge à l'intérieur.

Sinon, l'appartement, le salon n'est pas très grand mais au niveau agencement, il est pratique, les chambres, etc. A part l'entrée. Moi, j'aurais dit de faire un hall d'entrée au lieu de venir directement dans le salon, comme on avait à Echirolles. On avait un petit hall qui distribuait le salon et les chambres.

E : Ah oui. Vous aviez un petit hall ?

M : En fait, on arrivait, on avait un hall. On pouvait donc stocker. J'y ai mis un portemanteau. Un tampon vers le salon, donc le salon, on ne le voyait pas. Franchir un hall et aller de l'autre côté, je trouve ça génial. C'est mon regret pour l'agencement, ce qui manque. Parce que là, on arrive, les gens avec leurs chaussures, tout de suite dans le salon, la salle à manger salon. Alors qu'une préparation et puis même, le fait de mettre un portemanteau à l'entrée, un petit meuble pour les chaussures, ça aurait été sympa. C'est donc ce qui manque un peu à l'entrée. C'est mon sentiment. Après, un architecte, il est là aussi pour agencer. C'est son boulot ! Moi, je trouve que c'est ce qui manque, une séparation entre salon et chambres. Là, on est tout de suite dans le salon. C'est donc un peu perturbant. Surtout que le hall a toujours servi pour nous pour mettre les vestes. On avait une petite armoire

d'entrée à Echirrolles où on pouvait mettre d'autres choses, un meuble de chaussures, etc. C'était vraiment intéressant par rapport aux autres pièces alors que là, les chaussures, elles sont toutes de suite là. On les range ici. On a un petit placard mais bon, c'est...

E : Oui, c'est vrai que pour le portemanteau, je comprends.

M : Ça fait une petite séparation avant d'arriver tout de suite dans le salon. » [F14]

## 1.13. Fenêtres

### 1.13.1. Double-fenêtres

« Le salon, il est bien, les fenêtres elles sont pas bien. Ma femme est elle dégoutée. On dirait que je suis dans une prison, quoi. Regardez, c'est des portes à bascules. C'est très difficile pour nettoyer aussi. Là, les deux, c'est coulissants, et les autres c'est neuf à bascules. ça, c'est un problème pour nettoyer. Et il y a un problème pour l'entrée de vent aussi mais surtout pour nettoyer. On a toujours un problème de nettoyage.

E : Et vous pouvez mettre le nez dehors ou pas ?

M. : non non non, on peut pas. Les vitres, toujours on a un petit souci. Elles sont toujours sales. Ça c'est un problème gênant, quoi. Normalement, ils mettent deux bars en fer, et après deux coulissants, c'est bon. On sait jamais si il y a un gamin qui tombe, ils mettent deux ou trois barres, pour protéger, si il y a des enfants, à à peu près 1m ou 1m50, un bardage, et après ils laissent les deux portes coulissantes normales ou bien encore mieux ils mettent les fenêtres normales, pas coulissantes et ils mettent 4 volets, deux comme ça et 2 comme ça. Normal, quoi ! Et ça c'est un problème. C'est un problème, il y a tous les voisins qui sont pas contents. Et en plus c'est des appartements pour des handicapés, des problèmes de mobilité fauteuil et tout. Mais on est seul. Moi je suis marié mais mes voisines, elles sont célibataires.

E : Et votre femme, elle râle après les fenêtres aussi ?

M. : Ah oui, ça c'est un problème. Et moi dès que j'entends ma femme râler, moi, je parle pas.

E : Et ensuite, les fenêtres dans la chambre, c'est les mêmes que dans le salon ?

M. : C'est pareil. Là, la fenêtre de la chambre à coucher on ouvre un petit peu, mais pour nettoyer toujours pareil, toujours des petits soucis. Parce que là, vous voyez, ça fait pas longtemps qu'on a mis des, comment ça s'appelle...

E : des rideaux ?

M. : non, nous ce qu'on a fait c'est qu'on ouvre, et après on mets genre une petite barre comme ça. On nettoie un petit peu. Mais y a toujours la pluie qui est forte.

E : Ah, vous avez bricolé une barre pour essayer de nettoyer ?

M. : Oui, un genre de frottoir à éponge, on met comme ça. Elle monte ma femme sur le petit bout là bas et après elle met sa main avec le frottoir comme ça et c'est difficile. C'est difficile, ça énerve, on dirait que... c'est un travail d'homme, c'est pas un travail de femme, ça fatigue, imaginez vous que vous voulez ouvrir la fenêtre comme ça, la bascule elle s'ouvre comme ça, à peu près 15 cm, vous mettez votre doigts comme ça, et après toujours, ça fatigue. Ça fatigue, et ça blesse. Et les femmes sont pas comme nous, les hommes, nous avec les muscles, on supporte. Mais les femmes... c'est un problème ça. » [F4]

« M. : Même des fois les voisins qui sont en face[côté rue], y a des gens qui sortent fumer, et bien qu'est-ce qu'ils regardent ? Ils regardent directement qu'est-ce qu'on fait ici. Alors on a mis des rideaux comme ça [dans le salon sur rue] mais j'ai pensé aussi à du plastique adhésif et personne peut voir ce qu'on fait ici. Mais on n'a pas trouvé la dimension. Y a des plastiques adhésifs, on le colle sur le verre, sur les carreaux, l'autre, le voisin qui est en face, il voit pas qu'est-ce qu'on est en train de faire chez nous. Et y a plusieurs modèles, plusieurs choix. C'est adhésif, on le colle sur la vitre. On peut laisser le salon éclairé et le voisin qui est en face il voit pas, parce qu'il sort sur son balcon et il fume. Et qu'est-ce qu'il fait ? Il regarde ce qui se passe chez le voisin et ça c'est pas bien. » [F4]

« E : Et toi quand tu es arrivé ici, y a des choses qui t'ont étonné dans l'appartement ?

Mme : Ben j'ai craqué avec les fenêtres, ouais. Parce que là j'en enlevé deux, tu vois, là. Je suis un petit peu clostro déjà et j'ai enlevé celle là et l'autre. Et sinon, les fenêtres, elles s'ouvrent pas plus que ça. Et déjà, y avait un gros problème, c'était pour les laver. Ben déjà c'était la merde pour les enlever, enfin on n'a pas mis 5 minutes, quoi. Mais c'est-à-dire que la première fois que les fenêtres ont été lavées, c'est y a 3 mois, et t'as vu avec les travaux ! Bon là ça fait genre 3 semaines que je les ai pas faites.

E : Et pour les laver à l'extérieur ?

Mme : Ah non mais c'est pas possible. J'ai enlevé ça, là la poignée la bas, tu vois, ce qui a fait que du coup, on pouvait les croiser, mais sinon, avant, regarde, on pouvait pas les croiser, ce qui fait que ben là tu pouvais jamais les laver aussi. Donc voilà finalement la poignée elle sert pas. Mais ouais les fenêtres c'était hyper choquant parce que tu pouvais pas les ouvrir, quoi ! Ben, tu vois, les fenêtres, ça fait deux moi que je les ai enlevées, j'ai pu faire ça, passer le tête, c'était bizarre (rire). Je peux lancer des trucs par la fenêtre aussi maintenant, mais ça encore c'est pas... ce qui a c'est que c'est très sombre et la première fois qu'elles ont été nettoyées, il faisait beaucoup plus jour dedans. Les voisins au dessus, ils ont vidé un saut y a pas longtemps ce qui fait que ça tout fait rentrer de la terre et tout. Mais l'OPAC du coup, a pris les services d'une entreprise pour pouvoir nettoyer les fenêtres une fois par an. Tout le premier étage, tu verras...

E : Oui, j'ai vu qu'une voisine avait mis des fleurs d'ailleurs...

Mme : Oui, c'est eux qui m'ont dit d'enlever les fenêtres. Ben t'as pas d'air quoi ! Je crois qu'on a pas le droit de poser des trucs dehors mais bon...

Juste à côté dans l'allée B, ils ont des fenêtres coulissantes, mais ils ont pas les neuf fenêtres comme ça derrière et ils ont une rambarde de sécurité à l'intérieur. C'est pareil : une rambarde de sécurité à l'intérieur, j'ai trouvé ça hallucinant.

Ouais y avait ça qui m'avait choqué... Sinon, ma fenêtre est en dessous de la porte d'entrée, et les gens ils sont bruyants quoi. J'ai l'impression de faire que de me plaindre en fait (rires). Je me plains pas, je suis content d'être là. » [F8]

« Mme : Et puis le pire, c'est ceux qui sont au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment A.

E : Au niveau des fenêtres vous voulez dire ?

Mme : Voilà, c'est ça. Moi je connais une dame, qui est assistante dentaire, elle travaille dans le cabinet où je vais faire soigner mes dents, et elle est désespérée, quoi. Elle ne peut pas faire ses vitres, elle ne peut pas ouvrir ses vitres. Moi j'ouvre en grand, mais elle, elle peut pas. Elle peut pas, c'est une catastrophe, donc ça a été mal pensé, ils auraient du faire des fenêtres coulissantes, au 1<sup>er</sup> étage, ils auraient du faire des fenêtres coulissantes et pas ça. Ils ont pensé peut-être sécurité, mais franchement ils ont pas pensé à la vie pratique des gens qui y vivent. C'est n'importe quoi. C'est n'importe quoi. Les fenêtres au 1<sup>er</sup> étage, c'est une catastrophe. Au rez de chaussée aussi mais c'est vrai qu'ils sont bas. Mais 1<sup>er</sup> étage, franchement, ben voilà, quoi.

E : Oui, parce que c'est une double fenêtre avec 9 petites fenêtres...

Mme : Ils peuvent pas ouvrir leurs fenêtres ! C'est pas possible. C'est complètement stupide leur concept. Donc pour aérer, je sais pas, ils doivent ouvrir la porte d'entrée, quoi !

Les architectes sont complètement déconnectés de la réalité des gens qui vivent dans les bâtiments, donc c'est pas le top. » [F9]

« E : Parlons un peu des fenêtres, on en a déjà pas discuté...

Mme : Alors nous au premier, on a été gâté. Je sais pas ce qui leur a pris !

E : Quand vous êtes arrivé, ça vous a tout de suite surpris ?

Mme : Non.

E : C'est à l'usage ?

Mme : Oui. Bon ben quand on a eu la livraison des appartements, bon ben il y avait les fenêtres, on s'était dit oui, voilà double vitrage, quadruple vitrage. Ouais, c'est super. Super et tout, mais c'est vrai que après quand on a emménagé, on s'est rendu compte que : « ah ben oui, on peut pas ouvrir ! ». On peut pas aller à la fenêtre. C'est tout con ! On peut pas aller à la fenêtre !

E : Parce que ça s'ouvre que en battant ?

Mme : Oui, on peut pas ouvrir de fenêtre on peut pas se mettre à la fenêtre, on est là comme ça [Mme se met contre la vitre] comme si on était dans... je sais pas. Mais on s'est dit : « c'est pas possible ! ». Et on peut pas les nettoyer ! Moi je veux bien, mais nous ne pouvons pas les nettoyer ces fenêtres ! Alors ça c'est grandiose aussi.

E : Et comment on fait pour les nettoyer ?

Mme : Et ben on les nettoie pas. (rires) On les a nettoyé, si l'année dernière au mois de décembre puisque ils sont venus nous changer je sais plus quoi sur nos fenêtres donc ils les ont démonté ; donc comme ils nous les ont démonté, ils nous les ont enlevé, on les a nettoyé, et après ils les ont reposé, ils les ont refixé. Mais autrement non on peut pas les nettoyer ! Donc nous ce qu'on fait maintenant, on démonte la poignée pour pouvoir les faire entièrement coulisser quand on fait le ménage. Super, quoi. On met 20 minutes à chaque fois pour les enlever et les remettre, mais on n'a pas le choix, faut bien les nettoyer ! Alors apparemment y avait une entreprise qui devait passer. Ils seraient passé une fois, mais bon... parce que nous au premier il nous faut un échafaudage. Au rez de chaussé, il suffit de mettre un escabeau mais c'est vrai que nous... Donc au niveau ventilation aussi, l'été c'est pas terrible, pour faire des courants d'air. La première année qu'on est arrivé, il a fait très chaud l'été, et c'est vrai que bon, moi je suis en bout, donc c'est vrai que je laisse ma fenêtre ouverte même l'été et puis en plus de ça moi j'ai le chien donc je crains rien, on va dire, mais c'est vrai que pour faire courant d'air, ventiler, c'était un peu dire donc mes voisins qui sont un peu là, eux ils peuvent pas parce qu'ils peuvent pas laisser leur porte d'entrée ni leur fenêtre ouverte donc juste les petits oscillos...

Donc moi cette année, on a démonté les fenêtres.

E : Je comprends.

Mme : Donc voilà. Bon moi j'en ai enlevé qu'une et puis bon ben là on l'a juste reposé comme ça on l'a pas refixé, on aura pas à la re-démonter pour l'année prochaine, mais mon fils a toujours la sienne qui est partie. On l'a pas remise encore.

[Mme me montre]

Moi j'ai enlevé celle du haut. Moi j'ai enlevé celle là, celle du haut. C'est pour ça j'ai pas fixé. Mais autrement nos fenêtre s'ouvrent que comme ça ! Et encore ! Normalement ça s'ouvre que comme ça [Mme a enlevé la tirette en métal qui limite le basculement des fenêtres]. Donc là ça va, mais celle là vous pouvez pas passé pour nettoyer. Et pour nettoyer celle du bas, vous pouvez pas. Et pour mettre des fleurs, quelque chose dehors, on peut pas. Là ben c'est pareil, la ventilation elle est vite faite. L'hiver c'est bien parce qu'on se dit c'est sécurité, on peut pas trop ouvrir, y a pas beaucoup d'air qui rentre, machin et tout et puis après on se dit : mais attends, l'été, comment on fait là : ben non, ben non, on peut pas aller à la fenêtre.

E : Et ça vous vous en êtes rendu compte à l'usage de vous dire : tiens, je ne peux pas aller à la fenêtre.

Mme : Quand le printemps est arrivé, quoi. Au début c'est vrai que on ferme tout donc on fait pas trop trop attention et puis après on se dit, mais attends, comment on fait pour faire les vitres, c'est après que tout vient...

E : Et quand des amis arrivent en bas, ça vous est déjà arrivé ?

Mme : oui oui, souvent (rires). [Mme mime un coucou derrière la vitre ironique]

Et bon ben lui, il a enlevé sa fenêtre.

[on va dans la chambre du fils de Mme]

Donc lui pareil, c'est qu'une chambre, et pour ouvrir, pareil, il a pas d'ouverture. Donc au niveau aération, c'est pas terrible non plus.

[Mme me montre la fenêtre que son fils a enlevé]

Ah ben maintenant, on peut mettre le nez dehors. Là on peut faire coucou. On peut mettre des plantes moi j'ai mis des plantes, j'ai en profité, le chat se met au soleil quand on en a un peu. Oui parce que bon on en a pas beaucoup de soleil.

E : et par rapport au fait qu'on peut pas nettoyer, ça sent au niveau de la lumière ?

Mme : Oui oui. Parce que donc en décembre ils nous ont démonté les fenêtre et qu'on a pu nettoyer les fenêtres. Mais j'en revenais pas : comment on voit bien ! (rires) comme il fait jour ! Non mais c'est tout bête, en plus de ça déjà que on perd en lumière du fait qu'ils nous ont mis ce double en fenêtre parce qu'on a tous ces montants en bois donc ça nous fait perdre de la lumière, je veux dire que bon ils auraient mis... enfin je sais pas ce qui leur a pris. Pourquoi ils nous ont mis ces doublettes au niveau de... ? Je sais pas.

Au niveau des volets c'est pareil.

E : C'est-à-dire ?

Mme : Ben nous on a des volets, enfin on a des occultants,

[Mme me montre en descendant le « volet »]

Donc dans une chambre quand vous voulez bien dormir dans le noir, c'est plutôt embêtant. Voilà, donc ils ont mis ça dans le séjour ET ici. Pour le soleil mais bon voilà...

E : Et de l'autre côté aussi ?

Mme : Non, on a des persiennes. Donc mon fils il est pas bien content. » [F13]

### 1.13.2. Grandes baies coulissantes

« Mme : Après, c'est différent, vous avez du peut-être tombé sur des immeubles avec moins de lumière, des appartements qui ont beaucoup moins de lumière mais c'est vrai que nous, au 4<sup>ème</sup>, on a quand même de la chance, on a quand même une vue dégagée sur un jardin donc on n'est pas... parce que j'ai vu qu'il y avait d'autres appartements qui sont beaucoup plus sombre. (...)

E : Et au niveau de la fenêtre... [Mme me coupe la parole]

Mme : Ah oui, c'est bien que vous m'en parliez... gros problème : on peut pas nettoyer les vitres. Donc on peut faire que l'intérieur.

M : On peut faire juste un tiers de chaque côté.

Mme : Je me suis déjà énervé dessus donc après t'as une belle trace comme ça et puis c'est dégelasse. Donc j'ai dit, j'y touche plus. L'extérieur j'y touche plus. On fait l'intérieur mais l'extérieur je comprends pas. On peut pas nettoyer l'extérieur de nos vitres. Donc je sais pas, dans 15 ans, faudra revenir voir. Alors, y en a, ils ont carrément double fenêtre en bas.

Avant on avait des portes fenêtres, on avait que des portes fenêtres, classiques. C'était dans des vieux bâtiments.

E : Et devant, c'est un garde corps ?

Mme : Oui, il est là pour des raisons de sécurité, et on s'en sert pas pour étendre le linge (rire). Par contre, ce qui est bien, c'est ces grandes baies vitrées. Le fait qu'elles soient aussi basses, je trouve que c'est agréable, le fait de vision, dehors-dedans, comme ils appellent ça. C'est l'effet dehors-dedans (rire). Non, ça aère l'appartement

M : Quand t'es à ma place, t'as l'impression d'être dans un cube, avec deux ouvertures. Un cube rectangulaire ! Ou un pavé si tu veux.

E : Et au niveau du vent ?

Mme : ça fait un peu bouger les fenêtres. Oui y a du vent, forcément. C'est pour ça qu'on ouvre soit cette porte, soit l'autre. Il suffit de le savoir : soit on ouvre ici, soit on ouvre ici.

M : Le seul truc, c'est quand il y a beaucoup de vent, on entend du bruit. Les menuiseries qui craquent.

Mme : Mais c'est vrai qu'il y a beaucoup de vent et les menuiseries sont pas trop prévues pour. » [F1]

« E : Et, cette fenêtre, certaines personnes m'ont raconté que c'était pas évident à l'entretien ?

Mme : Exactement. On n'a pas pu les nettoyer. On peut pas. Dites moi comment on fait pour laver les vitres dehors ? Alors on va avec le bras comme ça, et y a une partie qu'on pourra pas parce que l'autre vient par-dessus. On fait une petite moitié et on peut même pas dire qu'on va faire l'autre parce qu'après l'autre elle vient dessus, elles se chevauchent. Regardez, on peut pas. Ça, ils y ont pas pensé.

E : Ah oui donc cette partie là...

Mme : Ben elle est pas lavée. Ou alors faut tout un système avec un bras. Ça ils y ont pas pensé mais c'est vrai que c'est mal foutu.

E : Et là, la rambarde, vous trouvez que c'est pratique ?

Mme : Non... oui ce serait peut-être pour les enfants

[Monsieur BELLE arrive, on se salue, on discute]

Mme : C'est vrai que peut-être ça protège si on se penche. Moi j'ai toujours été en hauteur donc ça me gêne pas j'ai pas peur mais c'est vrai que il y aurait des enfants, je pense que ça les protège. (...)

Mme : On était en train de regarder comment on fait pour laver les vitres.

M. : Alors là, faut voler. C'est absolument pas possible. Sauf en s'attachant et tout, c'est ce que j'avais dit et tout...

Mme : Il voulait mettre un harnais et puis faire par l'extérieur.

M. : J'ai fais un peu d'escalade alors bon, je voulais mettre un harnais pour les laver, mais ma femme ne veut pas, elle a peur que je tombe. » [F2]

« E : Et les fenêtres, là bas, j'ai vu qu'elles coulissaient.

M : Oui, il y a du jeu, quand ça souffle fort, ça passe un peu à travers, mais le problème, c'est l'exposition. Là on est nord-sud, et on en prend plein la gueule. On peut pas ouvrir les fenêtres de la baie vitrée et la porte ici par exemple. Ou on ouvre ici, ou on ouvre là bas mais si on ouvre les deux, ça fait des courants d'air pas possible. Y a tout qui vole. Dès fois même quand on ouvre un tout petit peu, tout ce qu'il y a sur le bureau ça vole, c'est un petit peu chiant. Et la porte, j'ai du mettre un bloc porte mais si entrebâille un petit peu la fenêtre et qu'on laisse la porte ouverte elle claque. Et elle est blindée, alors quand elle claque, faut pas y laisser les doigts. Nous on a une petite fille de deux ans, ben quand on entend la porte claquée, au secours. Le jour où elle se trouve là les doigts ils disparaissent direct. Donc on a le bloque porte mais bon, il faut toujours penser à le mettre. Ou alors fermer les fenêtres.

Et puis il y a aussi le garde corps près de la fenêtre, qui sert à pas grand chose. C'est pareil, moi je l'ai renforcé avec du plexiglas, parce que, pareil, la gamine, elle serait déjà en bas. Si la fenêtre est ouverte, c'est à ça de hauteur donc un gamin il passe vite à travers. Moi j'ai mis des plaques de plexiglas transparentes sur ça de hauteur, sur cinquante. Moi je sais que j'ai trouvé ici quand on est arrivé que c'était dangereux pour les gamins. Et puis bon, laisse tomber pour nettoyer la vitre, tu peux pas, c'est juste pas possible. » [F2]

« E : Au niveau de la lumière, c'est comment ?

M : A côté de la baie vitrée, ça va mais dans le centre de la pièce, c'est pas très très bien éclairé. » [F2]

« E : Et là les fenêtres, comment ça se passe ?

Mme : Ben moi je sais pas comment je vais pouvoir les laver, c'est ça le problème. Et puis ça, là [rambarde] c'est un truc qui va à l'extérieur normalement, la barre. C'est un truc qui va à l'extérieur je sais pas pourquoi ils l'ont mis à l'intérieur. Ça va que je suis au rez-de-chaussée, mais les gens qui sont au quatrième la haut, vous vous rendez compte si le gamin, il saute. Elle est où la protection ? Y a pas de protection. Elle est où la protection ? Avec els gamins, avec les gamins... moi ça va que je suis au rez-de-chaussée donc je risque rien mais vous vous rendez compte de la sécurité. On ouvre la fenêtre, le gamin, hop ça y est, il tombe il est mort. C'est énorme. Franchement, je lui mettrais pas la moyenne moi à cet immeuble. Non mais sérieux, et pourtant c'est des gens qui ont fait des études bac+7 qui ont fait ça. Enfin, t'as pas besoin d'avoir bac+7, enfin... C'est une logique, quoi le gamin il peut tomber. A mon avis, le gars qui a fait ça il a pas de gosses et il en veut pas. Ou il aime pas les enfants.

E : Et là, on peut nettoyer que la moitié ?

Mme : Mais moi je nettoie pas, j'ai essayé une fois de faire la moitié c'est dégelasse, ça fait plus moche qu'autre chose. Mais c'est du délire.

Et moi je suis pas quelqu'un qui se plaint, machin, j'ai pas envie parce que c'est vrai, moi, je le vis tous les jours, les gens qui se plaignent, tout ça. Mais franchement, j'essaie toujours d'avoir un esprit positif, « bon, c'est vrai j'ai un toit sur ma tête, tout ça » mais si on va vraiment dans le truc, qu'on est en 2010, qu'il y a combien d'années d'historique sur la création, sur la construction de bâtiment, tu te dis, ben quand même, ils ont foiré. Non mais c'est vrai c'est pas les premiers bâtiments que les hommes ont créé, quoi. Et on dirait qu'ils récidivent, ils aiment ça. Non mais c'est vrai. C'est énorme. C'est des trucs je veux dire, moi ce qui m'a vraiment choqué c'est la sécurité. Moi j'avais le petite, il avait quoi un an et demi de moins que maintenant, mais je me suis dit « oulala, mon fils il fait ouhhouhh de partout, enfin si il saute et machin... ». Il avait quoi, il avait cinq ans : à cinq ans t'as envie de sauter, voilà. » [F6]

« M : Après il y a le vis-à-vis avec les immeubles en face aussi [côté cour].

Mme : Donc voilà, on est obligé de tout fermer parce que si vous êtes en pyjama ou quoi, c'est pas très... mais bon ça à la limite c'est normal, c'est partout pareil. Ce vis-à-vis là. (...)

M : Après, cette rambarde à l'intérieur.

Mme : Ouais, ça, on n'a jamais bien compris.

M : Les gamins, notre fille, quand elle se lève, elle se prend la barre. Je sais pas pourquoi ils l'ont pas mis à l'extérieur.

Mme : Oui, tout le monde me dit ça aussi : pourquoi vous avez le truc à l'intérieur, ça fait bizarre.

E : Et pour la sécurité ?

Mme : Ben oui parce que les gamins peuvent facilement s'accrocher, monter, quoi. S'accrocher au barreau. C'est bizarre, ça fait plus mur d'escalade.

Donc du coup, je n'ai jamais nettoyé les vitres de ma vie depuis qu'on est là. Eh ben, elles sont infaisables ! C'est pas possible en fait. Dès que je suis arrivé, c'est la première chose que j'ai dit : mais comment je vais les faire les fenêtres ? Les vitres, c'est impossible.

E : On peut faire qu'une moitié en fait ?

Mme : Un bras plutôt, de quoi mettre son bras là et c'est tout ce qu'on fait.

M : C'est pas possible, il faudrait être à l'extérieur. Et y a pas de terrasse.

Mme : Du coup, ça sert à rien de faire que 10 cm.

M : Sinon, c'est agréable d'avoir une grande baie vitrée comme ça. Mais le problème sur le vis-à-vis. Avec les voisins. Quand vous vous mettez là, sur le côté, vous voyez ce qu'il y a à l'intérieur. Quand il regarde la télé, on voit ce qu'il regarde. On voit tout. Là aussi, on voit ce que le voisin a dans sa cuisine. [F7]

« E : Et la fenêtre coulissante, pour nettoyer, c'est comment ?

Mme : ça va, c'est ma fille qui nettoie les vitres à l'extérieur, elle descend de l'autre côté, mais les autres là, je sais pas comment ils font. Coulissant, ça va, j'avais ça avant, ça va. J'ai l'habitude. » [F10]

### 1.13.3. Généralités

« Mme : Mais après, on aère, on est pas vraiment des gens sales, je pense, donc forcément, j'aère, tous les jours à peu près 10 minutes / un quart d'heure mes chambres avant de partir... (ironique)

M : ou toute la journée... (rire)

Mme : Ou plutôt toute la journée.

M : En fait, on aère en grand le matin au moins une heure voire plus, et puis ensuite on laisse toujours entre-ouvert toute la journée, même quand on n'est pas là.

Mme : Moi j'aime pas le silence. Le noir et le sans bruit, moi j'aime pas. J'aime bien moi le bruit, je laisse toujours un peu ouvert. Nous avec les enfants ça va mais sinon, je laisse la fenêtre un peu ouverte.

M : Quand on cuisine aussi ou bien quand on fait le ménage, on ouvre bien. » [F1]

« M. : Mais de toute façon, il faut aérer. Même si c'est pas les odeurs, il faut aérer.

E : Et dans vos habitudes, vous aérer, quand ? le matin ?

Mme : Oui, j'ouvre, tous les matins, au réveil.

M. : Ah ben ça c'est normal, c'est ce qu'on doit faire dans tous les logements.

Mme : Le matin, j'ouvre la chambre, je mets les coussins sur la fenêtre, on déjeune, c'est à dire la chambre elle rester aérer à peu près une demi-heure trois quart d'heure, après je fais le lit et je ferme à ce moment là. Et encore je ferme pas complètement, car je laisse toujours un peu ouvert dans la chambre, pour que ça puisse circuler, et puis là aussi j'ouvre aussi.

M. : Et pour les acariens aussi, ça les fait partir, quoi. Y a que ça.

Mme : L'hiver, en moyenne, j'ouvre 20 minutes, une demi-heure et quand je pars travailler, je ferme à ce moment là. En ce moment je laisse moins entre-ouvert parce qu'il y a encore beaucoup les travaux avec la poussière mais sinon je laisse toujours entre-ouvert.

M. : Et quand on fait le ménage aussi, on ouvre en grand.

E : ET lorsque vous faites la cuisine ?

M.B : Oui, pareil, normal, pour enlever les odeurs. » [F2]

« M : Après, moi j'ai pas mal l'habitude d'aérer, le matin beaucoup et je laisse toujours un peu ouvert toute la journée donc beaucoup de bruits, même quand je suis pas là, je laisse toujours un peu ouvert quelque part, faut juste faire gaffe que la pluie ne puisse pas rentrer. Et avec la construction du centre commercial, on a bouffé de la poussière. A mort quoi. Et avec le vent, ça nous amenait toute la poussière, dès fois tu peux passer le balai deux fois par jour, tu vois, quoi ? C'est abusé, dès fois je me suis demandé mais c'est pas possible, pendant deux ans, on en a bouffé.

E : ET vous avez l'habitude d'aérer à d'autres moments ?

M : Quand je fais la cuisine, j'aime bien ouvrir et puis aussi quand on fait le ménage pour la poussière. » [F3]



« E : Et vous avez l'habitude d'aérer ?

M. : ah si si, tout le temps aérer. Tout le temps aérer. On ouvre même l'hiver, on ouvre. Si on ouvre dans le salon, on ferme ici. Et si on ouvre ici, on ferme dans le salon.

E : Vous ouvrez toujours soit d'un côté, soit de l'autre ?

M. : ah oui, toujours il y a une petite ouverture, deux ou trois centimètres qui laissent ouvert H24. Si c'est pas la cuisine, c'est le salon, c'est pas le salon, c'est l'autre chambre, si c'est pas cette chambre, c'est l'autre chambre. Tout le temps, tout le temps. On laisse comme ça, on tire un petit peu, et on laisse tout le temps, deux ou trois centimètres comme ça.

E : Et vous arrivez à caler ?

M. : On ouvre un petit peu et on laisse comme ça et ça reste comme ça. Dans les fenêtres derrière, y en a une qui est tout le temps ouverte. Celle qui est en haut, elle est tout le temps ouverte.

E : Ah oui, si si, celle qui est au milieu est ouverte.

M. : Oui, toujours y en a une qui est ouverte pour que quand... tenez, vous pouvez pousser la fenêtre comme ça. Voilà, on laisse comme ça. Ça aère un petit peu. Et la nuit on laisse comme ça. Et si on ferme toute la journée, c'est pas bon pour les odeurs. » [F4]

« E : Et là, la fenêtre, c'est encore la même que là ?

M. : Pareil, là aussi, tout le temps je laisse un petit peu ouvert.

E : Et vous avez l'habitude d'aérer à d'autres moments ?

M. : Tout le temps, quand on cuisine, tout le temps. Tout le temps. Même quand on part, on laisse toujours entre-ouvert quelque part. » [F4]

« E : Et vous dans vos habitudes d'aérer d'ouvrir les fenêtres, c'est plutôt le matin, le soir, c'est comment ?

Mme : Franchement je dois aérer au moins quatre ou cinq fois dans une journée. J'ouvre le matin, oui j'ouvre le matin au réveil. Et après je vais rouvrir vers 13h, après vers 16h aussi, enfin j'ouvre plusieurs fois dans la journée et puis si je cuisine j'ouvre tout comme ça ça aère bien parce que bon les odeurs elles restent aussi. Mais bon, ça je pense que c'est dans tous les appartements, si on aère pas, on a l'odeur des frites et tout qui persiste. Donc moi j'ouvre en grand environ 1h et puis je referme tout. Surtout si je pars, après, je laisse jamais un petit peu ouvert. Parce que en fait au dessus aussi ce qui est bizarre, c'est que sur mon balcon, la fenêtre du voisin donne sur mon balcon.

En fait, moi mon balcon qui est là, moi en fait au début quand je suis venu je pensais que c'était ma fenêtre en fait, avant de visiter l'appartement, mais en fait, non c'est le voisin. Il a la fenêtre qui donne sur mon balcon et son balcon à lui il est encore plus haut. Et sa fenêtre est pas très haute par rapport au balcon.

E : Et lorsque vous faites le ménage, ça vous arrive d'ouvrir ?

Mme : Oui, normal, quand je fais le ménage j'ouvre en grand le temps que je nettoie et je referme ensuite une fois que c'est propre. » [F5]

« Mme : Mais moi j'ai l'habitude d'aérer. Et quand j'aère ou quoi, je peux pas ouvrir la porte parce que du coup je vois pas, la porte donne sur la terrasse donc les gens pourraient rentrer, donc en fait, vous pouvez pas... enfin c'est bizarre. Du coup, ouais, y a que là en fait pour aérer, c'est que par là. » [F7]

« Mme : Et pour aérer, on ouvre donc souvent soit cette fenêtre ici [salon], soit dans notre chambre.

E : Et vous avez plutôt l'habitude d'aérer le matin, quand vous vous levez ?

Mme : Oui, moi c'est le matin, quand je me lève, j'ouvre partout. Je fais rentrer le soleil dans la maison. Après l'été quand il fait chaud, c'est sûr qu'on ouvre le soir.

E : Et vous laissez entre-ouvert la journée ?

Mme : ça dépend, si je suis là oui mais si il pleut, c'est risqué. Donc j'évite. Mais à la limite je peux laisser ouvert le salon mais pas les chambres parce que, on sait jamais quand même, on pourrait escalader ou si il y a des voisins qui sautent de là sur le rebord de la fenêtre ou dans la chambre donc il ne vaut mieux pas laisser ouvert trop longtemps non plus. Mais non, je laisse pas trop ouvert la journée, ou alors je baisse les rideaux. » [F7]

« E : Là y a des radiateurs ici ?

Mme : Ouais, c'est un système à l'eau chaude, donc t'en as un là, là, t'en as là et t'en a un dans la chambre. T'as un bouton pour les ouvrir et les fermer. Là j'ai mis à 20°C mais je pense que je vais monter à plus bientôt avec l'hiver. Mais ça dépend, y a quelques temps chez moi il faisait 17/18°C parce que moi j'ouvrais les fenêtres et chez ma voisine du fond elle avait 24°C. Parce qu'elle elle ferme tout le temps tout. C'est vrai que moi si je me mets sur le canapé, je vais laisser ouvert là et là. Si je mets à l'ordi, je vais ouvrir là, tu vois ? J'aime pas trop être enfermée en fait. C'est bizarre, c'est un peu en long. C'est spécial. Mais si je mets le chauffage et que je ferme tout, t'étouffe en pas longtemps quoi. Bon, c'est pas bien, je sais, mais vu que c'est à l'eau chaude, c'est un forfait par mois, donc du coup, c'est vrai que l'hiver je peux mettre le chauffage et laisser ouvert. Donc ça aère et il fait chaud. Bon j'ouvre moins, juste comme ça. Quand je pars ensuite, je laisse toujours un petit peu ouvert en mettant l'oscillo et puis en entre-ouvrant ici, comme ça c'est super sécurité et avec la pluie peut pas du tout rentrer. Après, le matin, j'ouvre toujours en grand aussi, quand je me lève, une bonne heure au moins, je fais rentrer le soleil et ça me réveille en plus de ça. » [F8]

« E : Et ensuite, concernant les fenêtres, l'entretien, ça se passe comment à l'usage ?

Mme : Alors, les fenêtres... moi j'avais un souci, j'ai une porte fenêtre qui donne sur mon balcon mais il n'y n avait qu'une sur deux qui s'ouvrait l'autre elle s'ouvrait pas parce qu'elle était mal réglée, elle accrochait au sol en bas, donc je les ai appelé, ils sont venus, je ne sais pas ce qu'ils ont fait mais maintenant ça va. Par contre les fenêtres, c'est de la merde. Ils ont voulu faire bien, mettre du bois... alors bien sûr c'est joli mais ils auraient mis du PVC ça aurait été beaucoup plus simple pour tout le monde. Question d'entretien d'abord et deuxièmement mes fenêtres elles ont pourri. Ils sont venus cet été, ils ont remis du verni sur tous les extérieurs, mais bon ça a pourri, ça a craquelé ; et les gars qui sont venus mettre le vernis, ils ont dit, de toute façon vos fenêtres, d'ici un an ou deux, elles sont mortes. Je trouve ça stupide d'avoir investi dans des fenêtres en bois et ils les ont pas traitées comme il fallait dès le départ et d'ici quelque temps, ben ça sera pourri, alors que ils auraient mis du PVC, je sais pas si le PVC coute moins cher, je pense que oui, eh ben, au moins ça bouge pas, c'est tellement facile à entretenir, un coup d'éponge et hop c'est bon, propre, voilà. Le bois, c'est beau mais c'est merdique. Moi le bas de mes fenêtres, il est gris, comme de l'autre côté. » [F9]

« E : Et vous avez l'habitude d'aérer, d'ouvrir les fenêtres ?

Mme : Tout le temps, tous les jours. Là ça fait depuis 8h, c'est tout ouvert [l'appel est à 11h du matin]. J'aère un maximum. Le matin, j'ouvre mes fenêtres, je fais mon ménage, je laisse tout ouvert jusqu'à ce que je part travailler [Mme. part travailler tard, fin de matinée ou début d'après-midi]. Ça reste ouvert. Tant qu'il ne fait pas froid dans l'appartement, je ne ferme pas les fenêtres. Et puis, je le laisse toujours même l'hiver une fenêtre entre-ouverte pour que l'air puisse circuler et comme ça quand je rentre le soir, ça fait propre, c'est agréable.

E : Et vous avez l'habitude d'aérer à d'autres moments ?

Mme : Quand je fais le ménage, j'ouvre en grand la maison, et puis bon bien sûr quand je cuisine. » [F9]

« E : Vous avez l'habitude d'aérer ?

Mme : Exemple si je fais à manger où s'il y a des odeurs, de l'huile, alors j'ouvre là et la bas c'est bon parce qu'il y a le courant d'air. C'est pas comme les autres que j'ai vu ils ont qu'une façade.

Sinon j'aère le matin. Le matin, j'ouvre tout, minimum une heure, même l'hiver. Et après je ferme tout sauf une fenêtre que je laisse ouverte. Moi d'habitude je laisse celle là toujours ouverte, toute la journée. Je ferme que le soir. Sinon, j'ouvre aussi la porte de la rentrée, mais maintenant je vais la fermer parce qu'ils ont pris les chaises donc on sait jamais. Mais il faut aérer, c'est normal, même dans la nuit, pour respirer, faut laisser quelque chose d'ouvert, pour respirer. » [F10]

« E : Et justement, au niveau des odeurs, vous faites comment quand vous cuisinez ?

Mme : J'ouvre. J'ouvre tout, j'ai pas le choix. Autrement je suis envahi. Et après ça atteint les murs, je peux pas faire autrement je cuisine beaucoup africain. J'ai pris l'habitude de beaucoup aérer là dans la cuisine, on est obligé, j'ouvre tout le temps. » [F11]

« E : Pour le bruit, c'est comment, entre les pièces ou avec les voisins ?

Mme : Non, c'est bien isolé. Très bien isolé. Très très bien isolé. Quand tout est fermé on entend plus rien du tout. Plus personne n'entend. Très bien isolé. C'est pour ça que moi je ferme jamais complètement. Par exemple imagine là on vient t'agresser. Personne ne t'entend, c'est dangereux. Alors moi aussi j'ai mis aussi une sorte de radar. Tel que tu es là, on sait que tu es là. Je paie ça tous les mois à Securitas. C'est une option que j'ai prise

parce que j'ai un beau frère qui est chef de la sécurité, il a une société donc il m'a conseillé ça et fait un prix. » [F11]

« E : Et vous quelles habitudes quand vous aérer ?

Mme : J'aère beaucoup. Mais c'est tout à fait normal, autrement la maison pue. Ah oui, c'est normal. Sinon la maison pue. Déjà le matin, quand je lève les enfants j'ouvre grand là. J'ouvre dans ma chambre. Ça fait rentrer le soleil et puis moi j'aime bien sentir l'air frais le matin quand je me lève. Après quand ils sont à l'école aussi même quand il fait froid. Quand ils sont à l'école, j'ouvre, j'aère. Quand je vais les amener aussi je laisse ouvert. Et quand je rentre je ferme un peu. Mais quand je suis parti je ferme les volets et tout et j'aère. Sinon, y a trop de lumière ça chauffe trop, et ça me fait mal aux yeux quand je rentre. Déjà quand je suis ici je ferme beaucoup. Sinon ça me chauffe de partout. Quand je viens par là je ferme tout là bas, et quand je viens par là je ferme. Quand je fais le ménage aussi, j'ouvre tout en grand, pour que ce soit propre. » [F11]

« Mme : Tiens, ouvre ici.

[Mme me montre la fenêtre qui est juste derrière moi sur le canapé avec le volet fermé]

[j'ouvre]

E : C'est prévu pour quoi là ici ?

Mme : Je sais pas.

E : Et du coup, vous laissez toujours fermé ici ?

Mme : Oui parce que tu as vu là le soleil, ça tape là ça fait mal aux yeux. Y a trop de lumière là j'aime pas.

Son fils : Sinon il y a beaucoup de soleil.

Mme : Baisse encore. Voilà. » [F11]

« E : Et vous avez l'habitude d'aérer l'appartement.

Mme : Oui, à tout moment, tous les jours. Tous les jours, quand je me réveille, j'ouvre les portes, tout ça. Je laisse longtemps, surtout si les enfants sont à l'école ; Presque toute la journée c'est ouvert. Parfois j'ouvre carrément : quand je suis dans du ménage, il faut bien aérer la maison. Donc j'aère souvent, à tout moment. Je laisse toujours une fenêtre entre-ouverte quand je pars et je baisse le volet.

E : Oui, pouvez ouvrir cette fenêtre et celle là.

Mme : Parfois tous les deux. Déjà quand je prépare que je cuisine je laisse la fenêtre ouverte. Déjà je fais toujours comme ça. Et puis là souvent c'est ouvert aussi [porte] quand je fais le ménage. Après je ferme. Et dès que j'ai fini de cuisiner, je nettoie tout, j'ouvre en grand les fenêtres, je fais toujours comme ça. Même si il fait froid, mais c'est ouvert. » [F12]

« E : Et vous, vous avez l'habitude d'aérer ?

Mme : Oui, surtout en ce moment, on laisse ouvert.

E : Et vous avez des habitudes particulières pour aérer ?

Mme : Le matin, oui, souvent j'ouvre la porte parce que le chat, le chien ils veulent aller faire un petit tour dehors, voir ce qui se passe et tout et après j'aère. La fenêtre de la chambre est tout le temps quasiment ouverte, et puis bon avec les enfants on ouvre, mais c'est vrai que l'hiver quand on ouvre pas la fenêtre de la cuisine ni la porte d'entrée, mais on a toujours un oscillo qui est ouvert quand on est absent. Parce qu'il faut chaud déjà, enfin moi je sais que j'ai chaud, il fait chaud dans les appartements, et puis pour respirer, quoi.

Mais sinon, ils sont pas mal comme appartements mais y a beaucoup de choses à revoir. » [F13]

« Mme : C'est une chose importante pour nous, en tout cas, qu'il n'y ait pas trop de trafic le soir et la nuit, surtout quand il fait chaud l'été et qu'on veut ouvrir les fenêtres. Donc, c'est un point important. Non, non, ça n'a l'air de rien mais c'est important. La vie, la vie nocturne, un peu difficile.

E : Est-ce que vous, vous avez l'habitude d'aérer ?

M : Oui. Nous, on aime bien aérer.

E : Vous faites des courants d'air ?

M : Oui. Il y a l'exposition Est-Ouest donc il y a toujours des courants d'air.

E : Oui, parce que c'est traversant. En haut aussi, c'est traversant ?

Mme : Oui. On a des chambres d'un côté et des chambres de l'autre.

E : Oui. Dans vos habitudes, ce serait plutôt le matin, le soir ?

Mme : Moi, j'aère tous les matins. Au réveil, grand ouvert. Puis plusieurs fois par jour quand je peux. Souvent, je laisse ouvert un petit peu la journée, même quand je pars je laisse toujours un peu ouvert, mais je baisse le volet pour éviter que la pluie ne rentre. Quand je fais le ménage aussi, j'aime bien ouvrir en grand.

M : Après, on ouvre pour aérer, et puis un fond sonore, c'est bien aussi.

Mme : Oui, Un fond sonore.

C'est une habitude.

E : Quand on ferme les fenêtres, ça isole bien.

M : A l'extérieur, oui.

Mme : Ça isole vraiment très bien. L'année dernière, il y a eu beaucoup de travaux quand même.

M : Et puis même, c'est du côté des chambres. Des fois, l'été, il y a des gens qui faisaient la fête, les voisins d'en face, il suffisait de fermer la fenêtre et on n'entendait rien. Et pourtant, ça résonnait dans la cour et tout. Franchement, rien à dire. » [F14]

## 1.14. Isolation entre les logements

« E : Et pour fixer des choses à mur, comment ça s'est passé ?

Mme : Ah oui, y a ça aussi. Parle de la cuisine.

M : On a un problème de placo-plâtre. Il est pas très très solide.

Mme : Y a deux meubles qui se sont cassés la figure.

M : Donc il y en a un qui a été remis mais par contre y en a un, il va falloir que je le consolide. Que je mette des supports en dessous.

Mme : Donc voilà, on n'ose pas trop mettre des trucs. Alors côté extérieur, c'est super dur. Donc là on peut pas mettre de punaises donc c'est pate à fixe. Après, nous, on est pas adepte des trous partout, y a peut-être des gens qui aiment bien, mais c'est vrai aussi que nous pour l'instant, au niveau des coûts, on est un peu limité. Les portraits de nos petits enfants, ça viendra peut-être après... (rire)

M : Avec le chien derrière... (rire) » [F1]

« E : Et au niveau du bruit ?

Mme : Très bien isolé. Les appartements sont vraiment bien isolés. On entend de temps en temps de loin mais c'est vrai que...

M : On entend quand même les voisins.

Mme : Oui mais c'est rare, t'entends pas comme si ils étaient à côté. Non non, t'entends pas de télé, t'entends pas... » [F1]

« M : Mais isolation phonique, y a rien à redire. » [F1]

« E : Et au niveau du bruit, vous me disiez qu'on entendait presque rien à l'intérieur ?

M. : Non, nous on a pas à se plaindre. D'après ce que j'ai compris, d'autres appartements...

Mme : Le premier appartement, là Géraldine, elle a deux petites filles et elle disait qu'elle entendait les enfants d'au dessus. Et que la dame en dessous, elle entendait les siennes, et qu'elle s'était plaint.

M. : Ce qu'il y a, c'est que nous, à part à côté, on a pas de gamins...

Mme : Dans ce coin, je crois que c'est que des [F2] ou des studios. En dessous, c'est une personne seule. Au dessus, on l'entend pas. Et sur le côté, on entend rien du tout. Là on a un couple avec une petite fille, là y a Gabrielle c'est pareil avec des enfants qui ont quoi, un an, on les entend pas. Et pourtant, Gabrielle a eu des problèmes de santé, combien de fois elle est venue nous demander parce qu'il pleurait la nuit si ça dérangeait pas...

M. : Nous, on est bien là-dessus. » [F2]

« E : Et à l'intérieur du logement, c'est du béton ?

M : Oui, et c'est pas évident pour fixer des trucs au mur, il faut un bon perfo, ça c'est clair. La punaise, c'est mort, c'est du béton brut, les clous aussi. Non, on n'a rien fixé.

M : Niveau isolation phonique, en bas, à côté, on entend pas du tout les voisins. Par contre à l'intérieur, c'est du placo de 7 donc entre les chambres, on entend tout. La petite qui est au fond, entre la chambre et le salon, on entend vachement. Mais par rapport aux voisins et l'extérieur, ça va. » [F3]

« E : Au niveau du bruit, c'est comment ?

M. : Le bruit, au début, on me dit qu'on entend pas les cris des voisins et tout mais on entend. Si par exemple quelqu'un qui parle avec une autre voix, on entend. Ou bien quelqu'un de l'autre côté qui passe l'aspirateur, on entend jusqu'à chez nous, ça vibre. On entend la vibration. Mais ça pose pas de problèmes. Dès fois, quand on est entrée au début, on entend du bruit, dès fois j'ai entendu à 23h15, là j'ai dit non. Le mois de février mars à 23h15, il est fou ce mec ! J'ai dit à ma femme, attends attends, je vais frapper fort vraiment pour qu'il sache que bon... 20h, 10h, c'est bon, mais c'est l'hiver quand même. Ça c'est pas bien. Et pendant l'hiver c'est tout le temps que les gens ils sont malades, et même si ils sont pas malades, 23h, quand même.

E : Et le bruit à l'intérieur ?

M. : Je suis seul avec ma femme. J'ai ma mère dès fois, elle vient du pays, elle dort chez moi.

E : Et pour fixer des choses au mur ?

M. : Les murs intérieurs, côté extérieur, y a que du béton, donc pas de clous ou punaises ! Et l'intérieur c'est du placo-plâtre. Le placo-plâtre, j'ai des chevilles. Des chevilles placo-plâtre. » [F4]

« E : Au niveau du bruit dans le logement ?

Mme : A côté, là j'entends rien. C'est plus ceux du dessus en fait. En fait j'ai l'impression que le week-end il y a leurs petits enfants ou je sais pas ; on les entend courir et on les entend bien ! Du coup je dis à mes enfants quand on commence à chahuter « on arrête parce que voisins du dessous si ils entendent comme nous... c'est pas terrible. ». C'est vrai qu'on entend tout on entend les cris, on entend... en fait quand vous avez pas des voisins bruyants on entend pas mais ceux du dessus je les entends bien. » [F5]

« E : Et au niveau du bruit, à la fois à l'intérieur et par rapport à l'extérieur ?

Mme : Je pense que c'est très bien insonorisé sur l'étage. Enorme. On a fait le test avec ma copine à côté, parce qu'on est devenu copine. Elle a une chaîne hifi avec un super bon son, on l'a mis à fond, elle criait, elle hurlait, vraiment, on a fait le test. Je n'ai pas entendu. Ah mais vraiment pas. Une fois, j'avais fait un anniversaire, j'avais invité une dizaine de gamins, je lui dis j'espère que ça va pas faire trop de bruit. Mais elle me dit j'entends rien. Alors, là, franchement, nickel. Rien à dire sur l'étage. Par contre la haut, je crois qu'ils l'ont oublié l'isolation sonore parce que là on entend. Je pense que la nana elle entend tout ce que je fais et moi c'est pareil. Mais bon ça va, ils ont pas de gosses. » [F6]

« Sinon, au niveau du bruit, on peut dire que c'est bien isolé, mais...

M : Nous les voisins, ils ont des chiens, le matin, ils aboient, on entend tout.

Mme : On s'y fait quoi. Au début c'était un peu dur. » [F7]

« E : Pour le bruit, c'est comment, entre les pièces ou avec les voisins ?

Mme : Non, c'est bien isolé. Très bien isolé. Très très bien isolé. Quand tout est fermé on entend plus rien du tout. Plus personne n'entend. Très bien isolé. C'est pour ça que moi je ferme jamais complètement. Par exemple imagine là on vient t'agresser. Personne ne t'entend, c'est dangereux. » [F11]

« Mme : Et pour fixer, là c'est dur aussi. C'est le béton là, tu peux pas mettre les punaises, les clous et tout (rire). Pour mettre ici là c'était pas facile. » [F11]

« Et puis ce que j'aime pas, parce que ici c'est pas vraiment du mur, comment on appelle ça, du placo. Les murs qui séparent les deux appartement c'est du béton. Maintenant là vers les chambres c'est du placo. Mais ici, si tu as quelqu'un qui parle dans le salon, tu entends tout depuis la chambre.

[elle me montre la chambre] » [F12]

« Par contre, on est super bien isolé ! Maintenant vous entendez plus rien, à part le chien qui miaule (rires). Mais on entend plus rien !

Les voisins du dessus, c'est rare qu'on les entende, la télé on l'entend jamais. On n'entend pas la télé des voisins ni la musique à part bien sûr si c'est extrêmement fort. Les gamins, si je crois que ma voisine du dessus elle garde des enfants donc ils courent un peu mais je veux dire qu'autrement on est super bien isolé, niveau là, rien à dire. » [F13]

« E : Au niveau du bruit, tout ça, à l'intérieur du bâtiment, comment ça se passe ?

M : ci, c'est assez...

Mme : On a juste les voisins là, de ce côté. De temps en temps, on les entend mais on ne les entend pas beaucoup.

E : Après, entre les appartements, vous avez juste à côté, à l'intérieur... ?

M : Alors, au niveau sonore, on a de la chance parce qu'on est au bout, donc on n'a pas de voisins de ce côté-là. On ne peut donc pas tester pour vous dire s'il y a du bruit aux étages. Du bruit à côté... les enfants, pour moi, sont très dynamiques. Mais ce sont des enfants. On n'entend pas. Par contre, la seule chose qu'on entend, c'est lorsqu'il y a des vibrations par l'escalier. En fait, quand ils montent un peu trop, je pense que c'est pareil pour eux. C'est le fait que l'escalier, comme c'est un escalier en bois, quand on monte un peu trop fort, il y a des vibrations qui se propagent. On entend le bruit. Sinon phoniquement, on n'entend rien.

Mme : C'est super bien isolé.

M : Après, les transmissions, ce sont des transmissions par vibrations et là, ce n'est plus vraiment du phonique. Et le fait qu'il y ait un appui, ça fait vibrer aussi un peu la dalle. Donc, on l'entend, on suit le bruit des pas. Mais bon, ça ne nous gêne pas plus que ça.

(...)

E : Ici, par exemple ? Là ?

M : Là, c'est du béton ici, par contre. Oui, oui, oui, c'est du béton, donc pour fixer, pas de clous, pas de punaises... Tout ce qui est extérieur, c'est du béton. Tout ce qui est cloisons intérieures, c'est plutôt du placo. Donc là, oui, on peut fixer des choses. » [F14]

« E : Après, au niveau phonique entre les appartements ?

Mme : A côté on n'entend rien du tout mais au dessus, j'entends quand elle marche, j'entends la perceuse, j'entends ce qu'elle fait. A côté, non jamais.

Même à un moment, avec notre voisin, on a essayé de faire du bruit et il disait qu'il entendait pas. » [F20]

## 2. Récits des habitants sur leurs pratiques et perceptions sociales dans les espaces collectifs

### 2.1. Jardin privatif

« E : Et dans ce jardin, est-ce qu'il y a du monde qui y va ?

Mme : Non, pour l'instant non parce qu'il est encore fermé. Donc tous les autres jardins sont ouverts mais le nôtre est fermé, vous avez vu la grille du fond est fermé. Donc ceux qui vont dans le jardin en bas, c'est ceux qui habitent au rez de jardin en bas. Vous pouvez venir voir. Parce que là, on a une grille au fond qui est fermée et y a une dame qui habite en bas avec des enfants donc parfois ses enfants viennent jouer ici. Et ce jardin communique avec l'autre immeuble d'à côté. C'est la partie OPAC mais propriétaire. Donc voilà, il y a deux trois enfants qui jouent de temps en temps, c'est pas énorme. Et c'est pas vraiment des jardins faits pour des jeux. C'est plutôt un jardin d'agrément mais pas pour jouer. Donc chacun a son terrain, nous c'est la broussaille, à côté on a les nains de jardins et les statues. Vous avez du faire le tour. » [F1]

« Mme : Pis y a pas de convivialité, c'est ce que je disais, je sais qu'il y a des fêtes qui se font pour les voisins, là y a une personne qui met ça en place, ça intéresse personne. Donc c'est dommage, parce qu'au contraire, avec un jardin en commun, ça aurait pu se faire dans ce genre de quartier. C'est un peu le but, non ? Moi je serais la première partante pour un apéro géant ici, qu'on se connaisse un petit peu. Ça s'est pas fait. C'est dommage parce qu'on est tous arrivé plus ou moins en même moment. » [F1]

« E : Et dans ce jardin, est-ce que vous y voyez du monde, est-ce que vous y allez ?

Mme : Ben, non. Nous, on y va pas. Y a un petit peu des enfants de temps en temps qui y vont, qui jouent mais de toute façon, y a tout l'arrosage automatique, alors je sais pas, François ?

M. : Y a très peu de monde. On a vu très peu de monde assis. Parfois des gamins qui sont du bâtiment d'à côté et puis de là aussi du rez-de-chaussée qui viennent jouer... enfin bon, qui viennent jouer, c'est pas le lieu pour jouer en fait. Si ils veulent jouer en fait, c'est le jardin des vallons. Y a des jeux la bas. Jouer là, c'est pas super

Mme : Y a tous les tuyaux, c'est tout l'arrosage automatique

M. : C'est pas un lieu pour jouer en fait. Y a très peu de personnes adultes, on va dire, qui viennent. Ici, c'est plus un petit jardin de repos, on va dire. Enfin pour moi, c'est mon avis. Pour prendre le soleil, pour être tranquille...

Mme : Et encore, t'as déjà vu quelqu'un sur les bancs ? Moi j'ai jamais vu.

M. : Quelques personnes, mais c'est vrai que très peu, très très peu. Mais bon, si on veut être tranquille, à l'air... nous on n'a pas de balcon, donc voilà, si on veut être tranquille, ça serait ici mais c'est vrai que y a un vis-à-vis qui est vachement important. » [F2]

« E : Le jardin qui est bas, tu y vas ?

M. : Non, moi j'y vais pas. Personne n'y va. Ben, c'est un peu bizarre. Ce sera peut-être plus sympa dans quelques années quand ça aura pousser, mais pour l'instant y a pas vraiment de place, y a pas d'herbe, y a deux bancs. Non, je vois quasiment personne y aller. De temps en temps, y a des gamins qui vont jouer mais y a pas d'endroits pour se poser. Et puis après, c'est des chemins, comment dire, qui partent d'un immeuble pour aller à un autre immeuble. Mais bon, je vois pas vraiment l'intérêt d'aller à un autre immeuble. A moins de tous se connaître dans le quartier mais sinon (rire).

E : Toi, tu connais des gens dans d'autres bâtiments ?

M. : Non, c'est pour ça. Bon après c'est mieux que rien. Mais ça manque un peu de gazon, d'un endroit pour se poser et faire des trucs. On verra bien, peut-être que dans quelques années ce sera sympa et qu'il faut attendre que ça pousse. Mais bon, quand il pleut, ça fait quand même bien bourbier, ça donne pas envie d'aller s'y balader, quoi ! » [F3]

« E : et le jardin en cœur d'îlot, celui avec les passerelles en bois, entre les bâtiments, est-ce qu'il y a du monde qui y va ?

M. : Le soir, oui. Y a des jeunes qui viennent profiter un peu le soir. J'ai entendu des voisins qui ont dit il y a des jeunes qui viennent le soir. Y a des jeunes mais on sait pas. Moi j'ai pas vu ces jeunes, si il viennent pour voir ou bien pour fricoter ou faire des connaissance et tout. J'ai entendu qu'il y a des jeunes qui viennent à partir de 20h. » [F4]

« Mme : Puis le jardin intérieur aussi, on se demande à quoi il sert !

E : Justement, qu'est-ce qui s'y passe dans ce jardin ?

Mme : En fait, ils l'ont fait, ils l'ont emménagé tout ça, et puis ils se sont rendus compte que quand il pleut en fait, y a un gros problème qui se passe, c'est qu'il est tout inondé.

E : Ah oui ?

Mme : Je sais pas si vous avez vu en dessous y a des barrières en fer tout en bas parce que logiquement on doit pas y accéder. Bon y a des enfants qui y vont mais je sais pas ils leur mettent un parc devant et ça fait depuis je sais pas janvier 2009 on doit pas y aller. Déjà, ils ont mis énormément de temps avant de le finir, ils l'ont fini y a pas très longtemps finalement. Et bien il est constamment inondé, on voit pleins de personnes venir, regarder, prendre des notes, puis y a rien qui se fait. A un moment ils ont fait je sais pas quoi, ils ont relié les passerelles entre elles et moi je pensais qu'ils étaient en train d'essayer de trouver une solution pour le problème d'inondations là, puis finalement, non. Donc je sais pas, ils vont peut-être le laisser comme ça, ils vont peut-être le fermer tout le temps j'en sais rien.

E : Est-ce qu'il y a du monde qui y va ?

Mme : Ben dans l'espèce de petit espace où il y a des bancs, oui, enfin du monde, quelques personnes. Mais du coup c'est vrai que les enfants aimeraient bien y aller de temps en temps mais on n'y va pas du coup. Et puis il est pas forcément fait pour jouer mon je trouve. C'est dommage de faire des petits parcs intérieurs comme ça... qui servent à rien en fait, au final. Et puis même l'espèce de grosse statue en bois, elle est jolie mais en pratique, si il y a des enfants qui tombent dessus ou quoi. C'est prévu pour regarder je pense, pas pour y aller je pense pas. C'est plus une déco (rires) ! » [F5]

« E : Et au niveau du jardin là en cœur d'îlot [Mme me coupe la parole]

Mme : Nul ! nul à chier. Voilà, vous pouvez le dire. Franchement, c'est des trucs qu'on va payer dans nos impôts locaux et qui servent strictement à rien. Au lieu de faire un gazon simple, pour que les gains ils puissent... mais ça je sais pourquoi : ils ont pas voulu faire la même erreur qu'ils ont fait à Vigny-Musset, vous connaissez ? Vigny Musset, ils ont fait, ils ont tout fait les mêmes idées de faire un jardin privatif mais à Vigny Musset ils avaient mis des jeux, des jeux pour enfants. Simplement les enfants ils se sont aperçus qu'ils criaient tellement forts jusqu'à minuit en été, que ça résonnait et que les gens ils pouvaient plus... donc maintenant leur idée, c'est de faire ça [le jardin intérieur], mais de limiter les enfants au maximum. Mais franchement, ça sert à rien du tout ce jardin. Ils ont mis un banc, mais on peut même pas s'en servir : il sert à quoi ce banc ?

E : Il y a du monde sur ce banc ?

Mme : Jamais. Jamais. Il sert à quoi ? Ce truc là il sert à quoi ? A regarder, c'est tout. Alors c'est vrai que c'est joli les petites lumières le soir mais bon... Y a jamais personne.

E : Vous, vous y êtes déjà allé dans ce jardin ?

Mme : Ben non. Je trouve ça sert complètement à rien. Au lieu d'avoir mis un gazon nature, enfin je sais pas pourquoi ils ont fait ça, franchement. Je pense qu'ils ont voulu limité au maximum pour pas qu'il y ait d'enfants. Ouais mais c'est du délire... enfin bon. » [F6]

« Et après, l'espace collectif, franchement, je pense qu'il y a personne qui y va à part quelques enfants, ceux qui doivent habiter en bas d'ailleurs.

E : Vous, vous y allez pas spécialement ?

Mme : Moi j'y vais jamais, je préfère aller au petit parc derrière. Mais là, c'est même pas souvent qu'il y a des enfants. Enfin, je veux dire, c'est rare. Cet été, on n'y a pas été. On les a pas vu, pas entendu. Du coup, c'est vrai qu'on ouvre pas souvent parce que... En fait il aurait fallu avoir un balcon de ce côté, ça aurait été sympa. » [F7]

« Mme : Et par rapport à l'usage, par exemple je sais même pas par où on rentre dans le jardin, il faut s'arrêter au E, c'est pas au 0. Vous voyez, c'est pas comme si une fois qu'on arrivait en bas, on prend une porte, on y est. En fait, faut penser à aller au E... enfin, c'est pas clair. » [F7]



« E : Et le jardin qui est derrière, y a du monde qui y va ?

Mme : J'y suis allé une fois mais c'est surtout les gamins d'en bas qui y vont, mais pas vraiment. Je crois qu'il y a pas grand monde qui y passe. Moi j'y suis allé juste une fois pour accompagner ma voisine dehors pour prendre le soleil. Mais on peut rien y faire : y a juste un petit rond, avec deux bancs, après je sais pas. Mais c'est clair que c'est pas un terrain de jeux. » [F8]

« E : Et un autre endroit dont on avait déjà un peu discuté, c'est le cœur d'îlot. Est-ce que vous vous y allez, est-ce que vous y voyez du monde ?

Mme : Franchement, y a pas grand monde qui y va. De temps en temps, il y a quelques gamins qui y vont mais pas plus que ça. Y a tellement un joli parc en bas, à côté, à même pas 3 minutes à pied. C'est joli le parc, c'est super beau, c'est éclairé avec des LED bleues, c'est joli. Mais de toute façon les gamins ils peuvent pas aller jouer là bas dedans, c'est pas possible parce que c'est pas... y a beaucoup de buissons, y a des passerelles en bois, y a deux bancs, y a une poubelle. Voilà, c'est tout ce qu'il y a. C'est surtout... c'est très végétal.

E : Et donc vous, vous y allez pas particulièrement ?

Mme : Je n'y ai jamais mis les pieds. Mes gamins, quand ils veulent aller au parc, ils préfèrent aller au parc devant le centre commercial, y a des supers jeux, quoi, les gamins. Et il est magnifique ce parc, il y a un toboggan géant, moi mes neveux ils viennent tout le temps « on va aller au parc chez tatie, on va aller au parc chez tatie » [F9]

« E : Et le jardin qui a derrière, il y a du monde ?

Mme : De temps en temps, il sort des petits enfants, c'est tout. Moi j'y vais jamais. Moi mon vice, c'est de boire un café au bar, c'est tout. Temps en temps. Pour aller au jardin ça m'intéresse pas. Là derrière là j'ai jamais été. Ben moi je vois que le jardin ils l'ont fait comme ça, c'est pas un bon plan, la vérité, parce qu'ils ont prit tout l'espace. Un grand jardin comme ça, y a que deux chaises, deux grandes chaises. Y a que deux. Normalement, un grand jardin comme ça, il faut avoir des jeux pour les enfants, et ben parce que ils ont pensé au futur, parce que maintenant ils ont ouvrir des jeux, un parc pour les enfants. C'est pour ça ils ont pas mis là alors. Parce qu'il y a un parc là derrière, pas loin. » [F10]

« E : Le jardin là qui est au cœur, avec des passerelles en bois, y a du monde ?

Mme : Y a personne, ça a l'air fermé. Et c'est pas encore fini, là, non, je sais pas ce qu'ils font, je sais pas si c'est... au début je croyais que c'était un parc.

E : Et vous, vous y êtes déjà allé ?

Mme : Moi, jamais. Oula, moi j'aime pas y a trop de verdure et tout le monde peut vous voir. Moi les voisins, c'est bonjour bonsoir. C'est tout. Je suis trop casanière. Je suis trop casanière, je suis comme ça de nature, c'est dû à mes parents. On était 6, donc du coup nos parents nous ont appris à ne pas parler aux voisins. Même quand on voulait on n'y allait pas.

Juste « bonjour bonsoir », et ça fait moins de problèmes dans la vie. C'est ce que j'apprends aussi à mes enfants. J'ai un garçon aussi qui est un plus âgé là, qui est au collège, en troisième. » [F11]

« Mme : (...) Et là le jardin non plus, j'aime pas ça. Je trouve que c'est pas bien, c'est pas agréable.

E : Vous trouvez que c'est pas agréable le jardin, c'est ça ?

Mme : Oui, je trouve que c'est pas bien fait. Déjà les arbres, là, tout ça là. Je sais pas si c'est fini, y a de la terre et tout.

E : Et c'est un endroit où il y a du monde ?

Mme : Non, y a pas du monde. Quasiment y a personne.

E : Et vous ça vous arrive d'y aller ?

Mme : Non non non, même pas ; ça ne m'intéresse pas. » [F12]

« E : Et est-ce que d'ailleurs le jardin qui est au cœur des bâtiments, est-ce qu'il y a du monde ?

Mme : Non, y a personne. Non, y a quelquefois les enfants qui jouent mais très peu. Y a pas de jeux. Y a pas de jeux pour enfants. Y a que des bancs, y a personne qui va dessus... moi j'y suis descendu un peu cet été mais autrement, non. Moi j'y suis allé un peu cet été parce que bon, j'étais un peu embêté donc je pouvais pas bien bouger donc j'étais descendu un peu mais je veux dire que bon, non, quoi. Mais c'est pas plus mal qu'il y aie

personne. Parce que comme ça au moins on est pas embêté, les jeunes ils viennent pas faire la fête et y a pas de bruits. C'est bon. On a un portail qui est là bas [côté rue] mais le portail il est fermé donc c'est très bien. Voilà. Non non non c'est très bien ; quand j'ai vu le parc [ou plan ?] je me suis dit : « olala, ils vont venir, ils vont me voir, ils vont venir boire, fumer, faire la bringue jusqu'à point d'heure et tout ! ». Et non, ça va. Y a personne. Les gamins viennent un peu mais bon c'est vrai que... ça dure pas longtemps, quoi. Mais vous pouvez regarder tous les jardins les cours intérieurs, ce qu'ils ont fait, c'est pas prévu pour les enfants. C'est pas fait pour. » [F13]

« E : Et au niveau du jardin, qui lui, est plus un jardin intérieur, à l'usage, comment ça se passe ?

M : Moi, je ne vois pas trop de monde. A part les enfants qui jouent.

Mme : Ce sont surtout les enfants des propriétaires, de ce côté.

M : Moi, je n'en vois pas souvent. J'en ai vu l'été, cet été.

Mme : Si. Il y a quelques enfants qui jouent.

M : Avoir mis ça avec les passerelles, c'est sympa pour l'œil. Maintenant, en termes de fréquentation, moi, je sais que je ne descendrai pas pour me promener. Il y a un parc à côté qui est super grand et beau.

Mme : Non mais là, c'est le début aussi.

M : Ces jardins, c'est comme partout. Moi, je trouve que c'est super beau et qu'il en faut. C'est une bonne idée. Il faut continuer à le faire parce que ça embellit le paysage. Maintenant, que les gens descendent... C'est petit, ce n'est pas grand.

Ce n'est pas fait pour. Moi, je pense que c'est plus pour l'œil. Après, les gens, s'ils veulent se promener, ils vont dans un parc. On a de la chance, on a un parc juste à côté, là, qui se termine. Et puis, on a le parc Hoche. Donc là, c'est vraiment pour se promener, pour que les enfants puissent se faire du vélo.

E : Il y a des jeux de ballons ?

M : Eh bien non. Ce n'est pas fait pour. En fait, il y a des plantes partout, donc, on ne peut pas circuler. Il y a deux, trois passerelles, il me semble.

E : Oui, oui. C'est ça.

M : En fait, il n'y a pas d'endroit pour que les enfants puissent jouer, donc voilà. Et puis, même moi, j'ai essayé de descendre. On est encadré. On n'a pas une vue qui part, donc voilà. C'est beau quand on circule ou qu'on regarde par la fenêtre. C'est super beau. Mais maintenant, m'asseoir là et avoir tous les bâtiments autour de moi, ça ne m'intéresse même pas. Non, je préfère être dans un parc où j'ai une vue dégagée, qui me convient.

Mme : Même le soir, il n'y a personne.

M : Oui. Mais je pense que c'est ça. Tu te sens oppressé plus qu'autre chose. Il n'y a pas une vue qui part vers l'horizon. Je veux dire, moi, en descendant dans un parc, j'ai envie de voir le soleil, j'ai envie de voir des choses. Là, on voit des bâtiments. Mais par contre, il en faut. Parce que je trouve ça super sympa, dans un carré comme ça. C'est super joli, passer la tête par la passerelle, avoir ce jardin-là. Je trouve ça très beau.

Mme : En bas, il y a quand même beaucoup d'enfants qui jouent. Nous, on ne se rend pas compte parce qu'on est en hauteur.

M : Et on n'entend pas forcément.

Mme : Mais des fois, quand on passe...

M : Il y a des enfants. Ils se mettent au rez-de-chaussée et jouent au ballon. Est-ce que c'est parce que le parc n'était pas fini ?

Mme : Peut-être.

M : On verra avec le temps. En tout cas, nous, on n'entend pas. On verra avec le temps. On n'entend pas le bruit.

E : Oui.

M : Maintenant, c'est clair que le mieux... Enfin, ça dépend ce qu'on veut, si on veut en faire un jardin où les gens puissent s'amuser, les enfants aussi – c'est un premier projet – ou un jardin visuel. A ce moment-là, il faut faire les espaces de telle façon que les enfants n'aient pas de place pour jouer. Il faut savoir sur quoi on part : soit on fait un espace de jeux, soit ce n'est pas un espace de jeux, alors on fait tout pour que les enfants ne puissent pas y jouer. Donc, on met des barrières on met des choses. Non, mais c'est vrai.

Mme : Non mais là, ce n'est pas un endroit pour s'amuser.

M : Ça aurait dû être dimensionné pour que les enfants ne puissent pas jouer. Non, mais c'est aussi la réalité. Les enfants descendent en bas du bâtiment et jouent en bas du bâtiment. Voilà. Après, ce sont les gens au rez-de-chaussée ou au premier qui vont... Nous, on n'entend pas.

Mme : Les personnes qui habitent en bas doivent être gênées par ça.

M : Rez-de-chaussée et premier étage, voilà.

Mme : Ça doit résonner peut-être aussi, non ?

M : Oui, c'est ce que... En tout cas, on n'entend pas grand-chose. Je pense que c'est assez isolé. Mais c'est vrai qu'en descendant en bas une fois, parce que c'est vrai qu'il y a un espace qui est assez large aussi en bas, en rez-de-chaussée, en rez-de-jardin...

Et en fait, en passant une fois, j'ai entendu qu'avec les enfants, il y avait pas mal de bruit. Alors que nous, il y a pas mal d'atténuation, donc ça va encore.

Mme : Les personnes... Je n'ai pas demandé à la personne qui habite en bas.

M : Oui, là, voyez plutôt avec les gens qui habitent le rez-de-chaussée, le premier étage. » [F14]

« E : Est-ce que le jardin, qui au cœur de l'îlot, comment ça se passe à l'usage ?

M. : Pour l'instant personne.

Mme : Oui, personne, parce qu'on a l'impression qu'il est pas fini.

On voit les tuyaux.

M. : Ils avaient fait une inauguration en septembre octobre donc il est ouvert et y a jamais personne. C'est vide constamment.

Mme : Y a des tuyaux donc les enfants peuvent pas aller s'amuser, quoi. Y a des tuyaux ! Moi je pensais qu'il y allait avoir des arbres qui allaient pousser pour cacher ça, ben non. Y a pas de jeux pour les petits. Les parcs à côté sont plus jolis, mais c'est du privé, donc forcément c'est plus joli. Y a des fleurs, des statues.

M. : En tout cas, nous pour l'instant on n'a jamais vu personne dans le parc.

Mme : Les enfants peuvent pas non plus y aller donc ils jouent dans les couloirs. » [F20]

## 2.2. Hall d'entrée

« Mme : Ce qui se passe, c'est que le hall d'entrée, il est pratiquement jamais lavé, les poubelles, à un moment donné, elles étaient sur le trottoir, elles étaient absentes le week-end. Elles étaient sorties le lundi matin. Quand ils rentraient les grises, ils sortaient automatiquement les vertes, ça veut dire que sur le trottoir, il y avait toujours des poubelles. Alors on avait fait remonter ça et qu'on est en plan vigipirate et en plein été, il y a quand même les odeurs et tout ça. Alors on est quand même arrivé à obtenir. » [F2]

« C'est pareil la porte d'entrée, ça fait deux mois et demi qu'elle était en panne, qu'elle était abîmée, que tout le monde rentrait comme on veut. Alors il y a eu des vols de vélos. C'est pareil, comme la porte est ouverte, n'importe qui pouvait rentrer. Y a eu des vols de vélo alors maintenant ce qu'il y a, les personnes les montent, les mettent sur les coursives, mais c'est vrai que c'est pas une solution. » [F2]

« Mme : Comme les portes ! Bon la porte d'entrée apparemment elle est très lourde, alors les gens font pas attention, ils poussent, il faut pas la pousser, elle s'ouvre automatiquement pour les handicapés. Mais ça, la porte, ça fait un peu plus d'un an et demi qu'on est là et quand on est arrivé la porte il fallait la pousser, on mettait le badge et fallait la pousser pour rentrer. Au bout de 6-8 mois, hop, ils l'ont transformé pour les handicapés, alors ils fallait mettre le badge et vous mettiez juste une petite pression et elle s'ouvrait toute seule. Mais depuis un an, les gens avaient pris l'habitude de la pousser et automatiquement tout le monde la poussait encore, même si ils avaient mis un mot qu'elle était automatique. Oui, ben elle est automatique par le badge mais bon, voilà. Et ça fait que ça l'a détraquée. Ils ont du venir la réparer je ne sais pas combien de fois. Et là dernièrement, là ça fait deux mois et demi, apparemment c'était toute la porte qu'il fallait changer. Et là elle est réparée depuis deux jours, j'ai vu ça ce matin moi qu'elle était réparée.

Mais c'est sûr, si au départ il y avait juste la petite pression à faire, les gens auraient pris l'habitude, là au bout de 8 mois on nous dit, ben non, faut plus la pousser, faut la laisser s'ouvrir, ben non ! Y a plein, et moi je les vois encore faire, y en a encore qui poussent, qui la poussent pour rentrer. Et automatiquement, les mécanismes, ben ça les détracte. » [F2]

« M. : La porte, d'extérieur, on a le digicode, elle s'ouvre avec ça, avec le badge. Mais elle est cassée. Elle est cassée. Mais non, il faut changer la serrure, remettre une serrure. Qui c'est qui casse ? On sait pas qui c'est qui casse. Y a pas de gardien. Ils ont mit une petite chambre gardien. Moi je peux faire gardien. Moi je peux faire

gardien. Eh, qui est-ce qui a construit la France ? C'est les immigrés. Mon grand père, etc. etc. Nous on demande notre paie et de faire le travail. Vous me donnez 2000 et je fais mon travail. Je demande 2000 euros par mois et venez vérifier mon travail. Mais là ils ramènent des polonais ou je sais pas d'où ils demandent 200 euros, il connaît pas ses droits. Avant, même nos grands pères ils connaissent pas leurs droits. Ils ont travaillé avec des produits chimiques et tout. Ils sont morts ils ont eu des problèmes de santé et tout. » [F4]

« Mme : Alors la porte d'entrée, elle est pas, enfin je trouve bien le concept pour les personnes handicapées mais je sais pas si vous avez vu mais c'était ouvert en bas.

E : Oui, c'est vrai c'était ouvert.

Mme : Parce qu'elle fonctionne jamais cette porte. C'est une porte en fait si vous voulez, dès qu'elle s'ouvre y a la deuxième qui s'ouvre aussi, mais en fait y a beaucoup de personnes je pense parce que j'ai déjà eu des visiteurs qui comprennent pas le fonctionnement donc ils essaient de la refermer mais en fait ça se referme automatiquement si vous voulez.

E : Ah ils essaient de la refermer ?

Mme : Pour fermer et je sais pas si ils la forcent pas aussi. Enfin, je sais pas si c'est les gens en général ou si c'est la porte qui est pas top, mais en tout cas c'est toujours ouvert.

E : Donc c'est souvent ouvert ?

Mme : Ben ouais, et je veux dire avoir des badges pour que ce soit ouvert à tout le monde c'est pas terrible, quoi. D'ailleurs, on a eu des vols de vélo, on a eu beaucoup de choses, par rapport à cette porte. C'est vrai qu'ils auraient peut-être dû trouver un système où à la limite même les personnes handicapés si ils appuient sur un bouton, c'est quand même à leur hauteur, quoi. C'est vrai que ça c'est pas top.

E : Et dès le début, c'était comme ça le système d'ouverture des portes ?

Mme : Il me semble que déjà ça a mis longtemps avant qu'ils les mettent en fonctionnement, du coup au début c'était ouvert constamment. Et puis après, au moment où ça a commencé à fonctionner, franchement... ben là c'est resté tout l'été comme ça. Tout juillet-août, et ils l'ont réparé vers le mois de septembre, puis depuis, un coup ça marche, un coup ça marche pas. Du coup, c'est plus souvent ouvert que fermé on va dire (rires) ! Mais c'est vrai que c'est embêtant parce que là je sais pas si vous avez pu rentrer mais hier elle était bloquée comme ça en fait [Mme me montre un tout petit écartement]. Ben hier elle était bloqué comme ça, vraiment on devait passer comme ça mais on pouvait même pas l'ouvrir complètement du coup avec une poussette ou quoi, c'est pas... terrible. » [F5]

« Par contre ça dans les cités, je sais pas si ils prennent des architectes qui pensent beaucoup mais ça c'est fait. Par exemple je sais pas comme Villeneuve, village olympique tout ça ils y pensent à ça. Ç veut pas dire qu'on habite centre ville qu'on vole moins. Du coup c'est vrai que tout ça, au niveau sécurité, moi ça me gêne un peu je trouve. Et dans ces cas là, y a pas besoin de mettre de badges ni rien du tout on laisse tout ouvert. Parce qu'on peut y accéder de toute façon, y a pas de sécurité entre parenthèse je trouve. Moi tout ça ça me gêne. » [F5]

« Mme : Donc à l'entrée, là où il y a les boîtes aux lettres, donc, c'est là, où on va dire on croise principalement on croise les personnes autres que de cet étage, mais bon sans savoir où ils habitent. Ils ont fait un système de porte, quand une s'ouvre l'autre aussi, c'est pour les personnes handicapées, mais je ne sais pas comment elles font pour se rendre au 1<sup>er</sup> étage, ça marche une fois sur dix.

M : Après les portes automatiques, c'est bien quand ça fonctionne. » [F7]

« Ben pour moi, ça va, je trouve que l'appart il est adapté parce que depuis que je suis là j'ai jamais utilisé le fauteuil roulant, sauf pour aller me promener mais j'ai une copine qui habite à côté, qui a le même appartement, un T2 et elle peut pas passer dans sa cuisine avec son fauteuil électrique. Elle a beaucoup de mal, et c'est quelque chose qui m'a choqué parce que finalement c'est dit adapté aux normes handicapées et finalement t'as l'ascenseur qui est tout le temps en panne, t'as la porte qui a jamais vraiment fonctionnée. Ils ont mis plus d'un an à motoriser la porte et c'est vrai que Amel elle pouvait jamais sortir de chez elle toute seule.

Tu me dis si t'as froid je ferme ?

Donc je trouvais ça un peu abusé. Imagine toi, t'as déjà tout le temps besoin de quelqu'un pour tout faire et en plus de ça, tu peux pas te dire, tiens je vais aller me balader 5 minutes, faut que t'appelles quelqu'un pour qu'on vienne t'ouvrir la porte. » [F8]

« Et là la grande porte elle est toujours ouverte, et ben ça c'est pour ça comment les gens qui ont volés les chaises, et tout. Les portes aussi, les gens, ils ouvrent les portes fort et ça casse. C'est pas la première fois qu'elle est coincée la porte dehors. Et les gens ils peuvent monter dans la nuit, ils peuvent monter là dans l'immeuble. C'est ouvert, y a pas de veilleur mais je sais pas. Même les gens qui font le ménage j'ai jamais vu. Le problème que j'ai, moi et ma fille, parce que moi et ma fille ont a peur, c'est la porte qui est ouverte en bas. » [F10]

« Quand on passe la porte d'entrée, c'est bien ce qu'ils on fait, c'est-à-dire que les ouvertures automatiques pour les handicapés donc on a juste à déclencher, la porte s'ouvre toute seule. C'est superbe : seulement ça marche pas. Hein, d'accord ?

E : C'est-à-dire ça marche pas ?

Mme : eh ben, euhhh, vous avez pas eu besoin de sonner pour rentrer ?

E : Ah non.

Mme : Vous êtes rentrés tranquille, la porte était grande ouverte ?

E : Exactement.

Mme : Voilà. Donc voilà. La porte est grande ouverte et elle reste ouverte constamment. Puisque il y a plus de sécurité, ça marche pas au niveau de l'automatisme, voilà donc on va dire ça fait quoi, un peu plus d'un an qu'on est là maintenant... allez, elle a marché 6 mois.

E : Et au départ, c'était automatique l'ouverture ou bien ?

Mme : Non. Il fallait pousser la porte. Mais comme on a quelques personnes handicapées, en fauteuil, dont des personnes qui sont en fauteuil électrique et qui ne peuvent pas pousser avec la main, donc il fallait que juste on aie une petite impulsion sur la porte pour que la porte elle se déclenche toute seule. Hein, d'accord ? Donc ils ont changé ce mécanisme mais la porte s'est cassé je sais pas. On sait pas ce qui s'est passé exactement mais en tout cas on n'a plus de sécurité au niveau de la porte donc ça fait que n'importe qui peut rentrer, faire ce qu'il veut, quoi ! D'accord ? Donc voilà, au niveau de l'ascenseur, il est correct, il est assez grand, pour les handicapés il est bien parce que je vous dis ça parce que j'ai été plus de six semaines en fauteuil roulant, là, cet été, hein, d'accord ? Donc j'ai testé, voilà. J'ai testé au niveau des ouvertures de porte, parce que c'est vrai que les portes ont marché, allez on va dire, 3 ou 4 jours, puis elles se sont arrêtées de fonctionner donc j'ai pu tester l'ouverture de portes manuelles. Moi j'étais juste en fauteuil par rapport à un pied, mais c'est vrai que le fait de juste déclencher la porte, la porte s'ouvrirait toute seule donc bon, donc ça c'est ou plutôt c'était super, mais faut que ça marche.

E : Par rapport au dysfonctionnement, est-ce que vous avez une idée d'où vient ce problème par rapport à l'usage ?

Mme : On sait pas, apparemment ça viendrait des gonds, la porte est trop lourde et les gens ont l'habitude de pousser donc ça casse le système. Enfin, je sais pas. Donc ils essaient de la réparer mais quand ils la réparent ça tient une demi-journée, quoi ! Donc voilà. » [F13]

« Mme : Le hall d'entrée est souvent sale. Là, je trouve qu'ils se sont améliorés. Là, je trouve que ça va beaucoup mieux. (...)

Mme : Par contre, il y a quelque chose qui n'est pas logique.

E : Oui ?

Mme : C'est ce qu'ils ont fait. Donc, il y a une première porte pour ouvrir. Il y a la porte d'entrée, puis, il y a la deuxième porte.

M : Ah oui ! Ça, c'est archi-nul ! Je suis même étonné.

Mme : Ça tombe toujours en panne, en plus ! Même pour les personnes handicapées, ça serait plus simple s'ils avaient mis une porte, et puis voilà !

E : Vous voulez dire la porte en sortant de l'ascenseur, ou alors avant, complètement à l'entrée de l'immeuble.

Mme : Il y a la porte d'entrée...

M : La porte d'entrée et ensuite, la porte intermédiaire.

E : Où on la pousse un petit peu et puis elle s'ouvre...

Mme : Voilà !

M : C'est une motorisation qui ouvre la porte. On ouvre la porte et les deux s'ouvrent en même temps. Vous avez vu, la porte d'entrée, elle est cassée...

E : Oui, oui. J'ai vu.

M : Donc, il n'y a pas de motorisation. Et ça a été tout le temps comme ça. Donc, le plus logique, ça aurait été de faire une ouverture, celle de l'entrée, et d'enlever la porte intermédiaire. Elle ne sert à rien, celle-ci. Elle gêne plus qu'autre chose. Mais je comprends. Ils voulaient faire deux sas qui permettaient, je ne sais pas, au niveau températures de préserver la température à l'intérieur avec l'ascenseur, et machin. Faire un espace tampon. Mais en fait, non, on ne peut pas faire ça. Ça embête plus les gens qu'autre chose. Une porte d'entrée, avec à la rigueur une fermeture, mais pas deux portes.

Mme : Non, non, cette porte-là...

M : Il y a la porte actuellement...

Mme : Au début, tu as vu, il n'y avait pas de moteur au niveau de la porte. Ils sont restés comme ça plusieurs mois.

M : Oui, l'idée de la porte est bonne. Par contre, un moteur pour deux portes battantes, ce n'est pas une bonne idée. Ça va se casser. Ça va se casser, c'est sûr ! Tu enlèves la porte intermédiaire et tu laisses juste la porte d'entrée, avec le moteur. Elle s'ouvre automatiquement et elle peut passer facilement.

Mme : Tu sais, le tapis que tu as à l'entrée.

M : Ah, à l'entrée, le fait qu'il y ait du béton. Si, il y avait un tapis à l'origine mais en fait, par rapport aux portes, il était légèrement plus épais de 2 millimètres. Ça suffisait pour que la porte freine et ne se ferme pas. Vous voyez ? Parce qu'il y a un système de ressort. Ça suffisait pour freiner la fermeture de la porte, donc ça a été enlevé. Au lieu de tailler un tapis et de refaire un tapis avec deux millimètres de loin, ça a été enlevé. Donc les gens vont sur le béton.

M : Vous verrez en sortant, il y a un endroit avec peut-être 5 centimètres de creux ou, normalement, il devrait y avoir un tapis en plastique, vous voyez, justement, pour que les gens rentrent, s'essuient les pieds, etc. Mais en fait comme la porte frottait et ne se fermait pas, ça a été enlevé. [F14]

### 2.3. Local vélo contigu au local poubelle

« E : Au niveau du hall d'entrée, local vélo, local poubelle, quels sont vos retours là-dessus ?

Mme : Vas-y Jean-Claude, je te laisse là dessus (rire ironique)...

M : Moi ce que je trouve dommage, c'est qu'il y ait un seul et même local un plutôt une seule et même entrée pour le local poubelle et le garage à vélos.

Mme : On passe forcément par le local à vélos pour aller au local poubelle...

M : C'est-à-dire que le local à poubelle qui sert normalement de poubelle sert aussi de déchèterie. Normalement ça n'a pas lieu d'être. Et dès qu'il y a plus de place dans le local poubelle, hop, on pose directement dans le local à vélo...

Mme : c'est même pas qu'il n'y a plus de place, c'est qu'ils ont la flemme d'aller à la deuxième porte...

M : Il y a deux portes à pousser, donc souvent, on voit des sacs poubelles tout de suite derrière la première porte, c'est-à-dire dans le local à vélo. C'est pour ça qu'il aurait fallu avoir des locaux bien distincts mais bon... manque de place surement.

Mme : Non, ils auraient pu faire ça autrement. Je sais pas pourquoi ils ont fait comme ça. Non, les espaces communs, c'est le gros souci de cet immeuble. C'est pour ça, ce que je vous disais tout à l'heure, le problème pour moi, c'est la mixité sociale. » [F1]

« Mme : Y a de la crotte de chien partout, les poubelles, je vous raconte même pas. On est censé faire du tri alors tout le monde nous dit qui faut bien faire le tri alors nous ça fait quand même des années qu'on fait le tri et avec les enfants pour leur montrer comment il faut faire, donc on a trois poubelles à la maison, et quand malheureusement on va faire du tri et qu'on enlève les papiers, même le gars qui fait le ménage, il dit regardez la poubelle verte, il y a des couches, y a de tout, voilà, donc on peut même pas faire du tri. Et c'est un peu le souci de cet immeuble, l'incivilité des gens. » [F1]

« E : Ah oui les gens ne les mettent plus dans le local vélo ?

Mme : Ah ben non parce que ils se font volés une fois, même cadencés, les gens...

Alors il y a eu ça, il y a eu le débarras, pareil dans les garages à vélos, y eu des canapés, des trucs... alors une chose, qui en emmène une deuxième. Et puis c'était plein ! Alors c'est pareil, ils ont fait un courrier tout ça, ça a été débarrassé mais ça y est une semaine après ils ont recommencé à mettre un fauteuil et tout. Alors ils ont commencé à donner des idées en faisant fermer de façon à ce que des gros trucs ne puissent pas rentrer, faire juste une porte avec une grille tout ça.

E : C'est-à-dire ?

Mme : Ils ont donné une idée de fermer le garage à vélo avec une porte grillagée, un truc en fer, une comment dire, une porte type grille en fer, et avec juste une porte que c'est les locataires qui auraient la clé, qui laisse passer une personne, une porte, une petite porte, que des gros trucs ne puissent pas rentrer dedans : ça limiterait les gens à déposer n'importe quoi là dedans.

E : Parce que là pour l'instant, on passe par le local vélo pour aller au local poubelle.

Mme : Oui oui, mais c'est ouvert à tout le monde. A côté de l'ascenseur, vous avez la porte, là tout de suite, vous rentrez c'est le local vélo et vous continuez un peu plus loin, c'est le local poubelle. Mais c'est pas fermé à clés.

E : Oui, mais on peut pas aller au local poubelle directement ?

Mme : Non. On est obligé de passer par le local vélo. Et ils avaient étudiés un petit peu, ils ont donné l'idée à M. IZOARD, je ne sais pas ce qui va en être retenu, ce qui va en ressortir de cette idée mais c'est vrai qu'il faudrait limiter de façon, d'une part que ça puisse fermer à clés le local vélo et que ce soit un peu plus indépendant parce qu'on est obligé d'y passer pour aller aux poubelles et puis avoir une ouverture que ce soit une poussette, la largeur d'une poussette, parce que il y a des dames qui mettent leurs poussettes, mais pas plus. Automatiquement, là c'est ouvert, on rentre là, n'importe qui, un canapé, un frigo, une machine à laver, y avait des gros trucs. Y a beaucoup de petits points qu'ils ont pas mis ; ça a pas été cherché.

E : Oui, je comprends.

Mme : Alors c'est vrai que c'est du locatif, on est tous en location, c'est, comme ils appellent ça, c'est un peu du tout mélangé, mais chacun essaie d'y mettre un peu du sien pour que ce soit impeccable. Mais faut que ce soit des deux côtés parce que bon, quand on dit quelque chose, que de l'autre côté ça vient pas, c'est sûr que ça dégénère très vite. Une saleté en amène une autre. Combien de fois moi je vois un truc j'y ramasse, mon compagnon et le monsieur là bas aussi. Mais bon, tout le monde n'est pas comme ça. Alors il y a quelques cas, et M. IZOARD le sait, y a quelques familles, apparemment y aurait trois familles, mais bon, c'est vrai que le locatif est ouvert à tout le monde, tout le monde paie son loyer ; mais bon, y a des règles et si on les respecte pas, ça va être vite la Villeneuve dans quelques temps.

Au niveau architectural, là [local vélo/poubelle], ça aurait pu être séparé, ou alors une porte directement juste pour le local poubelle et puis sans passer par le garage à vélo. Oui parce que automatiquement, là apparemment, M. IZOARD a été voir la personne et la personne savait pas qu'on ne devait pas entreposer des gros trucs comme ça, mais comme on a expliqué, quand ils font venir quelqu'un pour débarrasser, c'est tout le monde qui paie. C'est pas l'OPAC. Alors une fois, deux fois, ça fait des charges tout de suite ça monte. » [F2]

« E : Et l'entrée, le local vélo, ça se passe comment à l'usage ?

M : C'est le bordel. Bon là ça a été nettoyé, mais par moment le local vélo, c'était un vrai dépotoir. Moi les vélos, je les laisse pas en bas parce les gens se les font démonter, c'est pas fermé à clés et comme la porte d'en bas est quasiment tout le temps ouverte, le local vélo il est ouvert, les gens ils viennent ils se servent en pièces. Mon voisin, il s'est fait démonter son VTT. Moi je sais que mes vélos, ils sont soit à la cave, soit ici mais je les laisse pas dans le local vélo. En plus c'était vraiment dégueulasse, les gens ils jettent des matelas, des télévisions, des machines à laver, c'est abusé. Tu te dis : merde, on est à la Villeneuve, c'est quoi ce délire ? Et c'est space, parce qu'on passe par le local vélo pour aller au local poubelle. Donc il y en a, ils se font pas chier, ils vont pas à la déchetterie, ils balancent tout en bas, ils laissent les télévisions, les machins, les lits, c'est un peu bizarre, quoi. Pour des logements neufs, je m'attendais pas à ce que les gens réagissent comme ça. » [F3]

« E : Et ce local vélo, il est toujours vide ? [celui à l'extérieur]

M. : Oui, toujours vide. Il y a eu des vols de bicyclette. Moi on m'en a volé deux. On a appelé l'OPAC et tout mais on peut pas surveiller le voleur. Moi je crois pas qu'il y aie de vols entre voisins... mais on m'a pris deux bicyclettes. Une bonne bicyclette et puis l'autre je l'ai achetée pour ma femme. Dès fois elle fait des

remplacements de ménage chez France telecom, elle se lève à 5h. et une fois elle se lève à 5h et elle me dit on m'a volé la bicyclette.

E : et comment vous trouvez le local vélo et le local poubelle ?

M. : le local poubelle, il est pourri. Y a un organisme qui est venu, j'ai tout dit. Le monsieur qui fait le ménage, on le voit jamais, une fois par mois. Il fait pas du bon travail ; si on trouve quelqu'un d'autre, on le remplace. Il laisse toujours l'odeur à un endroit, tout le temps. Il m'a dit que c'est les habitants qui laissent l'eau dans leurs poubelles et sortent avec leurs poubelles. Mais non, si tu passes chaque jour, avec un chiffon, c'est bon. Là j'essaie de voir qui est-ce qui sort avec le sac poubelle pourri mais j'ai pas vu des gens qui sortent avec la poubelle trouée, de l'eau qui goutte. Parce qu'on a mis un papier : chacun il ferme bien sa poubelle et met la poubelle dans le local poubelle, il laisse pas je sais pas où. Dès fois on trouve des urines dans les escaliers, c'est des jeunes qui viennent des l'extérieur, la nuit. Moi je prends jamais les escaliers. On n'a pas de jeunes ici. Y a un jeune de 20 ans, deux peut-être, trois en tout. On les voit de temps en temps mais je remarque les jeunes qui habitent avec nous ils sont bien, c'est pas des jeunes du quartier, de l'arlequin, de villeneuve, c'est des jeunes propres, quoi. Donc je fais attention, qui est-ce qui est bien ou pas bien. On regarde, qui est-ce qui vole, Moi j'ai remarqué deux jeunes qui viennent des eaux claires. J'ai dit à M. IZOARD. J'ai dit il y a deux jeunes qui viennent le soir, vers minuit, ils rentrent comme si ils venaient voir quelqu'un ici. Et après il sort il passe dans le local poubelle et il s'en va. J'ai attrapé les deux jeunes, j'ai dit voilà, vous avez été vus ici, si la prochaine fois on entend qu'il y a un vol de bicyclette, moi je vous connais. Directement je prends une photo, je donne au responsable de l'OPAC et la police elle fait son travail. J'ai jamais plus vu ces deux jeunes là.

Dès fois je reste jusqu'à deux ou trois heures du matin dehors, pendant l'été, et rien. Parce que y a rien dans le local bicyclette. Toutes les bicyclettes des voisins, elles sont là [passerelles], soit on les met dans les caves, soit on les monte directement chez nous. Mon frère il va venir le soir, mon voisin aussi il va venir le soir et bien ils montent leur bicyclette jusque là. » [F4]

« Après, ben le local vélo, c'est bien, mais vus qu'on peut pas entreposer nos vélos parce qu'il y a des vols, du coup c'est moins bien.

E : Vous, par exemple, vous le mettez pas dans le local ?

Mme : Ben je l'ai mis mais je m'en suis fait volé deux alors du coup... au bout de deux ça va bien, quoi. Et puis il faut savoir qu'au niveau des assurances ce n'est pas pris en charge parce qu'il n'y a pas d'effraction. La porte n'a pas été fracturée vu que c'est quelqu'un soit qui a pénétré de dehors parce que c'était tout ouvert soit qui fait partie de l'immeuble j'en sais rien.

E : Et ensuite, le fait que l'on passe par le local vélo pour aller au local poubelle, c'est comment à l'usage ?

Mme : Ben les gens, en fait, du coup, ils vont même pas au local poubelle, ils jettent leur poubelle dans le local à vélo.

E : Ah, dans le local à vélo ?

Mme : Oui, ça va plus vite, au lieu de faire deux pas de plus... Y en a beaucoup qui le font... Mais j'ai pas compris ils faisaient un local à vélos si grand déjà. Puis j'ai vu là sur Villeneuve ils ont fait carrément les poubelles là à l'extérieur. Je trouve ça pas mal en fait. C'est comme, vous voyez pour le verre là, c'est des espèces de grosses... je sais pas comment ont appelle ça. Du coup ils ont fait pareil mais pour des poubelles. J'ai trouvé ça génial, je suis passé la dernière fois et en fait c'est vraiment dehors donc du coup au niveau des odeurs je trouve que c'est top. Puis y a plusieurs et pour faire le tri sélectif et tout, je trouve ça génial.

Et là c'est vrai qu'il y a souvent des odeurs de poubelles, l'entretien est fait mais les gens sont pas forcément respectueux donc du coup c'est vrai que... Moi j'y vais plus aux poubelles c'est mon mari qui y va parce que... quand j'arrive et que je trouve des poubelles partout comme ça, ça m'embête un peu mais bon.

E : Et c'est vrai que la disposition entre le local vélo et le local poubelle, c'est pas habituel.

Mme : Oui, c'est vrai que dès fois quand je pense à des choses, je me dis les architectes ou ceux qui travaillent dans le bâtiment ils pensent pas aux choses, je sais pas logiques quoi ! j'en sais rien, y a pleins de choses qui me dépassent en fait ! En fait je me dis, à la limite ils devraient peut-être prendre des gens pour leur poser des questions mais... on a l'impression qu'ils se projettent pas. Je sais pas, ils devraient se projeter en se disant on va habiter là, comment ça va être, je sais pas, j'arrive pas à comprendre dès fois sur certaines choses.

Comme par exemple au début, c'est moi qui ait du dire à l'OPAC, c'est quand même aberrant, de mettre, vous savez, le local poubelle quand on est dans la rue, on peut rentrer en fait de dehors dans le local poubelle et ils ont mis une poignée comme ça [classique] en fait, à l'extérieur. Ça voulait dire que tout le monde pouvait rentrer



dans l'immeuble ! Du coup je lui ai dis mais pourquoi vous changez pas de poignée vous mettez une poignée, vous savez, ronde, comme ça, quand ça ferme, ben personne ne peut y accéder, quoi. Je comprends pas que des petits détails comme ça... » [F5]

« Mme : Qu'est-ce que je voulais dire pour les poubelles... c'est pas bien placé parce que c'est juste avant les vélos et les vélos, les gens du coup, c'est un peu galère parce qu'il y a des vols de vélos, y a énormément de vols de vélos. » [F6]

« Mme : Non, et puis sur le local vélo sur le chemin du local poubelle, franchement, ils ont du le faire franchement à l'arrache. Fallait faire un truc séparé, quoi ! » [F6]

« Mme : Le local à vélo, nous on s'en sert pas, y en a qui mette aussi leur poussette, mais E : Et l'entrée, le fait que l'on passe par le local vélo pour aller au local poubelle, comment vous vous trouvez à l'usage ?

E : Et l'entrée, le fait que l'on passe par le local vélo pour aller au local poubelle, comment vous vous trouvez à l'usage ?

M : Maintenant, c'est propre. Mais avant, c'était la déchetterie. En fait, la porte où il y a les poubelles, dès fois elle était fermée, donc les gens ils posaient devant la porte.

Mme : Oui, il fallait ouvrir deux portes avant d'arriver au local poubelle. Donc les gens, voilà, ils posaient tout avant.

M : Après, le local à vélo, on fait pas trop attention. C'est un peu la galère parce qu'il y a deux portes à ouvrir, mai sinon, rien de spécial. nous on s'en sert pas. » [F7]

« E : Et au niveau de l'entrée, du local vélo, local poubelle...

Mme : J'évite d'y aller moi, j'essaie toujours d'envoyer quelqu'un. C'est hyper crade. Mon vélon il est là parce qu'il est trop chouette et que j'ai pas envie de le laisser en bas à cause des vols. Sinon ouais la poubelle ça craint. Je sais pas, j'y vais pas moi. » [F8]

« E : D'accord, et concernant les espaces collectifs à l'entrée, local vélo, local poubelle, quels sont vos retours ?

Mme : Alors, le local poubelle, c'est sale, ça sent mauvais, les gens jettent tout par terre. Ils déposent des canapés, des meubles. C'est une déchetterie. C'est devenu une déchetterie. Le hall d'entrée, on n'en parle même pas. Normalement on a quelqu'un qui vient faire le ménage deux fois par semaine, ça fait au moins un mois que je l'ai pas vu. C'est sale, ça sent mauvais, le carrelage, il s'est cassé la gueule juste à l'entrée. La porte d'entrée, ça fait plus de deux mois qu'elle marche pas, donc la porte est ouverte, donc n'importe qui rentre, n'importe qui sort.

E : Et en fait, on passe par le local vélo pour aller au local poubelle, c'est bien ça ?

Mme : Oui, c'est ça le problème et il y a eu des vols de vélo. Il y a eu une dizaine de vélos de volés déjà dans le local. En fait, ils auraient du faire un local à vélo fermé avec un grillage ou je sais pas ET un local à poubelle. Pas que les gens qui vont à la poubelle accèdent aux vélos, parce que dès que t'as le local à poubelle de l'extérieur, les gens ils le ferment pas. Ils sortent par l'extérieur et ils ne ferment pas. Donc voilà les vélos, fait pas s'étonner. C'est pas très bien réfléchi, honnêtement. » [F9]

« E : Au niveau des espaces qui sont à l'entrée du bâtiment, le hall d'entrée, local vélo, local poubelle, comment vous trouvez à l'usage ?

Mme : Moi la vérité j'ai pas de vélo pour parler de ça, les gens ils disent qu'ils ont volé des vélos, je sais pas. Moi je rentre pour jeter la poubelle tranquille, je sors et c'est tout.

Il faut que les voisins ils respectent les trucs exemple local poubelle, local vélo. » [F10]

« E : Au niveau de l'entrée, local poubelle, local vélo, comment vous trouvez ça à l'usage ?

Mme : Moi ça me dérange pas. Moi en fait j'ai une vie, je ne juge pas trop. Je peux juger comme je vous dis là pour la maison mais le reste. Je sais pas c'est peut-être le fait que je sois né en Afrique. Ma maman a fait une école d'architecture. J'avais des parents urbanistes donc du coup mes parents m'ont appris à prendre ce qu'on me donne. Moi quand même je trouve que ça va, par rapport aussi tu vois il y a beaucoup de gens qui cherchent des trucs et tout

E : Vous avez remarqué qu'il faut passer par le local vélo pour aller au local poubelle.

Mme : Moi j'ai trouvé ça pratique. C'est très grand. J'ai jamais vu un local comme ça de ma vie. Mais ça m'est égal. » [F11]

« E : Et au niveau de l'entrée, du local vélo et du local poubelle, comment vous trouvez ces lieux à l'usage ?

Mme : Moi déjà j'ai pas de vélo donc je rentre là bas pour jeter mes poubelles après. Mais normal moi je trouve que c'est pas bien aussi parce que y a le local vélo avec le local poubelle, c'est pas bien aussi. Parce que c'est à côté. Et parfois les gens carrément ils jettent leurs poubelles là où il y a le local vélo. Dès fois ils déposent leurs poubelles là bas. Parfois il font exprès, des cartons, de tout cela, parfois ils déposent là donc, c'est comme ça. » [F12]

« E : Et si on reste sur les espaces collectifs, au niveau du local vélo, local poubelle, comment c'est aussi à l'usage ?

Mme : A l'usage ? C'est... c'est un désastre. (rires). Ah oui oui, c'est... parce que le local vélo il est bien il est correct mais bon les gens s'en servent pour mettre leurs poubelles, leurs déchets pour pas aller à la déchetterie.

E : Ah ils mettent leurs déchets ?

Mme : Ah ben oui, on a eu de tout. Des télévisions, des réfrigérateurs, des canapés, tout ! tout ce qu'on veut. Parce que ben les gens ne vont pas à la déchetterie, donc entreposent... et le local à poubelle alors là, c'est le summum au niveau saleté. Ah ouais c'est impressionnant. C'est impressionnant comme le bâtiment est devenu sale. Sale, mal entretenu, mal géré, je sais pas les gens qui habitent ce qu'ils font, pourquoi ils se donnent autant de peine à dégrader. Oui parce que c'est dégradé, là dégradé. Entre ceux qui font pipi dans l'ascenseur, dans les locaux à poubelle, dans tout ce qu'on veut c'est de la folie, quoi ! On se demande sur quoi on est tombé exactement. Les poubelles qui fuient, qui coulent, et puis voilà, qui sèchent, et puis qui sentent... non, c'est navrant à ce niveau là.

E : Et en fait, on passe forcément par le local à vélo pour aller au local à poubelle ?

Mme : Oui, c'est ça. (silence). Mais y en a qui y vont même pas, qui cherchent pas, qui déposent leurs poubelles devant l'ascenseur, comme ça... ben on a eu ça y a même pas une dizaine de jours. Devant l'ascenseur, y avait des poubelles, voilà, cinq poubelles, ouvertes. Voilà, et ça c'est pas la première fois, ça avait un peu ralenti mais là c'est vrai que au début c'était tout le temps : tout le temps, tout le temps, tout le temps. Tout le temps devant la porte. Alors que quand on a eu les appartements, on nous a fait des visites, on nous a fait visiter les caves et le local à vélo, le local à poubelle, nos caves, nos garages pour ceux qui ont pris un garage, je veux dire on a visité nos appartements plus tout le reste. Eh ben je sais pas, y en a qui ont zappé la poubelle. Y en a qui ont zappé le local à poubelle. » [F13]

« E : Au niveau du local vélo, local poubelle comment ça se passe à l'usage ?

Mme : Sales. Ah non, mais c'est horrible.

M : Et puis, il y a une autre bêtise, c'est le local à vélos et poubelles. Ça, je ne comprends pas qu'un architecte puisse faire ça. Ce n'est pas un architecte du tout !

E : A l'usage, qu'est-ce que ça fait ?

M : Vous avez vu comment c'est ? On rentre. Il y a le local vélos. On doit traverser le local vélos pour avoir accès à la poubelle. Non, mais la chose la plus logique pour quelqu'un qui est pressé... c'est ce qu'il est devenu : un dépotoir. Pourquoi ? Pour ne pas perdre de temps. Pourquoi pas deux portes distinctes ? Un local à vélos. Il y a eu des vols de vélos parce qu'il y a une serrure mais comme les gens maintenant vont à la poubelle, ils ne ferment pas.

Mme : Non. Ils ne ferment plus.

M : Donc voilà. Les gens rentrent, c'est sale et, en plus, il y a des vols de vélos. On doit traverser ça pour poser la poubelle. Mais il y a des gens qui sont pressés ou qui s'en fichent qui déposent les poubelles. Ça a été le cas. Ils ont donc dû enlever des matelas, des choses comme ça. Faire deux entrées distinctes. On aurait un local vélos qui serait toujours fermé et un local où les gens iraient pour les poubelles ?

E : Et il y avait quoi, dedans ?

M : En fait, il y avait des matelas, il y avait des fauteuils. Parce que les gens, vu l'espace, eh bien l'espace, il a été pris pas ça. Il ne faut pas oublier que c'est HLM. C'est très important. HLM. HLM, il y a tous les styles de population. Les gens ne sont pas méchants mais ils ont une façon de vivre.

Mme : Ils ont été éduqués d'une certaine façon.

M : Si on ne tient pas compte de ça, on part sur un idéal. Ça ne marchera jamais. Il faut dire que les gens sont différents, de différents endroits avec différentes choses. C'est comme ça. Et voilà. Donc, il vaut mieux en amont faire attention à ça et tout le monde vit bien. Plutôt que de dire, on va faire un superbe espace. Non, ça ne marche pas. Moi, je vous le dis. Vous avez eu La Villeneuve, des quartiers, très longtemps : ça ne marche pas. Donc, il ne faut pas que les gens mettent un idéal et disent : « on va s'habituer. » Non. Il faut déjà prévoir les choses en amont. Ce sont des gens qui ont vécu d'autres choses. Ils ne sont pas propriétaires.

Mme : Et voilà ! Quand une personne paye son loyer plein pot et qu'une autre personne paye son loyer faible ou modéré...

M : C'est la vérité. C'est ce que j'ai vécu à La Villeneuve. On constate simplement en amont qu'il faut penser à des choses sinon ça ne se passe plus. Faire un espace poubelles qui est assez étroit pour qu'on ne dépose pas des choses, simplement les poubelles, et puis un local vélos qui se ferme. Là, les gens le fermeront tout le temps. Mais là, comme il y a la poubelle, les gens ne le ferment même plus. Vous imaginez, un enfant qui descend la poubelle, qui doit avoir la clef... eh bien non. Il va remonter. On laisse toujours ouvert et puis voilà. C'est plus embêtant qu'autre chose d'avoir une clef qui ferme une porte pour aller jeter les poubelles. Non ? C'est mal pensé. C'est mal pensé. D'ailleurs on l'a vu. Les canapés qui ont été mis, il y a eu des matelas, il y a eu beaucoup de choses qui ont été déposées.

Mme : Et des sacs poubelle.

E : Oui, donc, quand vous allez à l'ascenseur...

M : Le plus gênant, c'est d'ouvrir la poubelle, d'avoir les odeurs déjà, au bord du local à vélos.

Mme : Oui.

M : Je suis d'accord. Il y a des bonnes idées mais après, il faut tenir compte des gens qui vivent. C'est un HLM.

Mme : Il faut tenir compte des gens qui vivent.

M : Eh bien dans ce bâtiment, c'est ça. Par exemple, on parlait de la poubelle et de savoir où on met les vélos. C'est qu'à la fin, plus personne ne mettra son vélo. Donc ça va être vraiment gâché par un deuxième local poubelles.

E : D'ailleurs, le local vélos qui est à l'extérieur, il n'a pas l'air d'être beaucoup utilisé. Vous voyez celui... ?

Mme : Il y a un local vélos à l'extérieur ?

E : Oh oui. En rez-de-chaussée, enfin, en rez-de-jardin.

M : On n'y est jamais allé.

Mme : Non.

M : On ne le connaît même pas. J'ai vu une fois... Avec une porte aussi ?

E : Il est à l'extérieur.

M : Oui, on peut mettre des vélos et tout. Je pense que, naturellement, ce sont plus les gens du rez-de-jardin qui le feraient.

Mme : Je ne savais pas du tout. En fait, moi, je n'ai jamais regardé...

M : A l'heure actuelle, moi si j'ai un vélo, je le mets dans mon garage ou dans ma cave tant que ce problème de garage à vélos n'est pas réglé. Il n'y a pas de sécurité. Il y a eu plusieurs vélos qui ont été volés.

Les poubelles, les choses, ce sont des détails peut-être mais, dans la vie du quotidien, tous les matins, je descends une poubelle. C'est peut-être con de penser qu'un architecte doit réfléchir avec sa poubelle mais moi, tous les matins, je la descends. Il faut que je la pose à un endroit qui est propre. Donc si tout est dégueulasse, ça pourrait un peu la vie du bâtiment. Et à force, les gens, qu'est-ce qu'ils vont se dire ? Quand ils franchissent la porte et qu'il y a des poubelles ? Je vais faire comme tout le monde, je laisse tout devant la porte, et puis voilà. Donc, ça peut emmener à ça.

Donc, si on y pense, tout le monde est content. Tout le monde va fonctionner pareil. Et je pense que ça commence par l'architecture.

Ça ne garantit pas, mais déjà, le fait qu'il y ait une architecture qui soit pensée pour des gens, ça peut faciliter les choses.

Si elle n'est pas pensée pour des gens, ça peut faire l'inverse. » [F14]

## 2.4. Revêtement double peau

« M : L'aspect extérieur [la double peau], moi c'est ça qui m'a choqué le plus... comme ça sans bardage, surtout au niveau des paliers de porte, ça fait pas très soigné, ils auraient pu mettre quelque chose... Mme : Oui, moi c'est ça aussi, l'aspect extérieur. (...) c'est un nouveau matériau en fait qui est sorti, ils ont essayé ce matériau mais aucune entreprise ne sait le poser donc normalement ça devait faire comme une deuxième peau lisse, et ça fait mal posé. Là y a pas trop de lumière mais quand vous avez de la lumière, ça fait des cloques de partout, y a des rustines, enfin bref ! ça fait plutôt crade. Moi c'est plutôt ce bardage là qui m'embête. » [F1]

« E : Le plastique, le revêtement à l'extérieur, c'est fini ou ils vont mettre quelque chose, un bardage ?

M. : Non, c'est fini, mais il manque quelque chose, surtout ici (elle me montre les paliers), c'est une peau tordue, alors je sais pas c'est quelle matière...

Mme : c'est pareil, ça fait sale.

M. : C'est une matière noble, naturelle... alors, en quoi, ça j'en sais rien en fait. C'est une peau qui est tirée, elle est mise et puis c'est fini.

Mme : Mais c'est dommage parce que là bas au bout moi j'ai vu que comme la pluie elle tombe dessus, ça fait tout sale, les murs sont sales. Alors bon pas mal de monde nettoie devant sa porte comme moi parce que là c'est vraiment trop sale mais bon...

M. : Ils connaissent pas le devenir de ce revêtement, avec le temps, d'été, d'hiver, le gel, le dégel.

Mme : C'est comme le bois. » [F2]

« M : Je pense qu'au début, il devait y avoir un bardage qui devait être prévu par dessus en plus avec la pluie ça fait crade sur la peau, ils auraient vraiment du mettre quelque chose et je pense que niveau budget, ça a pas du se faire, c'est bizarre. Je sais pas si t'as vu en bas il y a une partie bétonnée, ils ont du utiliser plusieurs bétons différents avec des couleurs différentes. Ça fait bizarre, on dirait qu'ils ont fait ça avec des fonds de bétonnières, c'est tout chelou. A mon avis, ça devait pas être prévu que ça reste comme ça, mais bon ça s'est fait en pleine crise et tout, ils devaient manquer de budget.

E : Et au niveau du mur là, on peut fixer des trucs ?

M : Non, on a pas le droit de fixer et il y a une paroi étanche donc on peut rien faire. » [F3]

« E : Et la façade [double peau] ici c'est fini aussi ?

M. : C'est tout fini c'est tout fini. On rentre, on dirait que c'est un chantier. Dès qu'on vient de l'extérieur on dit : « ah, cet immeuble il est pas encore fini ». Par rapport aux autres, nous on n'a pas de peintures extérieures. On dirait que c'est le chantier encore. » [F4]

« [je lui montre la matière extérieure / deuxième peau]

E : Et ça c'est comment à l'usage, c'est fini ?

Mme : Non ça reste comme ça mais ça paraît pas fini je trouve et toute la poussière vient se coller dessus, du coup, ça fait crade et quand il pleut c'est pire. » [F5]

« Mme : Et vous avez vu l'extérieur, la façade double peau ?

E : Oui

Mme : C'est du délire et vous avez pas vu en été comme c'est moche. Le soleil tape dessus. C'est trop moche. Franchement, c'est un immeuble, moi franchement, le jour où je suis arrivé parce que c'était sur plan que j'ai signé. Enfin, non j'ai pas signé sur plans, j'ai accepté sur plans. Franchement, le jour où je suis venu qu'ils m'ont livré l'appart... Je voulais pas signer. Et y avait pleins de gens qui voulaient pas signer.

E : Et c'est fini cette façade [double peau] ?

Mme : Mais... c'est terminé. Moi je lui ai dit : « mais c'est encore en travaux ? », le gars de l'OPAC il me dit non non, c'est fini, c'est comme ça. Je dis « mais vous rigolez » vous avez vu les finitions, c'est même pas coupé droit. C'est même pas coupé droit ! C'est pas fini d'être coupé, dehors, je vous montrerai, tout à l'heure quand on sortira... mais c'est même pas coupé. C'est coupé à l'arrache, à l'arrache. Et c'est un truc soit disant écologique pour que l'immeuble il aie une retenue de chaleur au maximum et une retenue de fraîcheur en été au

maximum ça a été étudié pour... Mais franchement, faites comme d'habitude et arrêtez d'aller chercher je sais pas quoi ! Mais c'est terminé, c'est bel et bien terminé ! Et cet immeuble on dirait il est pas fini, il est mal entretenu, il est dégelasse, les gens en plus, c'est des sales et franchement, franchement, pour moi dans cinq ans il est tout à refaire. Y pas besoin d'avoir un bac+5 pour voir ça. J'ai fait un stage dans le bâtiment de huit mois. Enfin, j'ai travaillé à la mairie de Grenoble dans le bâtiment, j'ai appris certains trucs sur le bâtiment. Et là, regardez, vous voyez, la dalle elle a été mal coulée, elle a été mal posée la dalle. » [F6]

« Mme : (...) Même les façades sont toutes gondolées, je sais même pas c'est quoi comme matière mais c'est pas beau et en plus ça se gondole déjà. Je sais pas on dirait comme du plastique, c'est bizarre.

E : C'est terminé ou pas ?

Mme : Ah ben oui, je pense. Mais franchement, on dirait pas, on dirait qu'ils ont manqué d'argent pour faire un bardage normal. Mais il me semble que ça va être un mur végétal dans quelques années. Mais en attendant ça gondole. Donc voilà moi ça j'apprécie pas spécialement. » [F7]

« Mme : (...) Même l'isolation, t'as vu comme ça s'est vite ondulé.

Mais par contre ça isole bien. Par exemple quand t'as un changement de temps, il va faire super chaud pendant 3 jours en ben les deux premiers jours dans l'appartement il va faire super frais et vice versa si il fait super froid dehors ben pareil, à condition de pas laisser tout ouvert. Je trouve que ça garde bien la chaleur. » [F8]

« E : Et au niveau de la façade, c'est terminé avec le revêtement plastique ?

Mme : C'est tout mal fait on dirait. C'est du revêtement plastique qu'ils ont collé en chauffant. Voilà, alors oui c'est fait mais c'est crade. Et c'est définitif, il y aura même pas de bardage au dessus ! Du coup, ça fait pas fini, et sur les paliers je trouve ça choquant, on a l'impression qu'on est toujours en travaux quand on rentre chez soi. Mais du fait que les coursives ne soient pas fermées, c'est extrêmement sale ! Il y a une tonne de poussière qui vient dessus et bien sûr les gamins ils passent avec les doigts et ça fait des traits, c'est horrible, quoi ! C'est horrible. Alors moi, ben j'entretiens le mien, je le nettoie de temps en temps parce que franchement, je trouve ça crade, c'est dégueulasse. » [F9]

« E : D'ailleurs, en parlant de revêtement écologique, la deuxième peau de façade, c'est fini ça ou pas ?

Mme : Oui oui c'est fini. C'est comme ça.

E : Il n'y a pas de bardage de prévu ?

Mme : Non, ça aussi ça a été surprenant. On s'est dit : tiens, ils ont pas finis. Et puis on nous a dit, si si c'est fini. Donc apparemment c'est des toiles tendues, c'est je sais pas. Y aura rien d'autre dessus ! même pas un coup de peinture autour de la porte d'entrée, rien ! Non non et puis c'est vilain, il faut dire ce qui est ! Tout ça ça prend la poussière, ouais ça prend la poussière donc c'est pas joli. Non, c'est surprenant. Y a que nous qui sommes comme ça. Alors, moi je passe l'éponge de temps en temps autour de la porte d'entrée, enfin quand je trouve ça trop crade quand il a plu et puis parce que quand même, pour que ce soit un peu plus agréable quand je rentre mais bon, franchement... » [F13]

« E : Quand vous êtes arrivées, au niveau de l'aspect extérieur, le bois, les ganivelles, la double peau, est-ce que ça vous a surpris ou est ce qu'il y a des choses qui vous ont semblé inhabituelles ?

M. : Bizarre. Vraiment bizarre. On pensait en fait que c'était pas fini et toujours en travaux, et que ce soit la passerelle ou que ce soit la toile tendue. On pensait qu'ils allaient peindre la structure à l'extérieur, notamment au niveau des paliers, et apparemment non, ça restait brut. Bon après, on s'y fait, mais au début, c'était vraiment bizarre. C'était bizarre.

E : Parce que là, c'est terminé ?

M. : Oui, là c'est terminé, mais pour moi y avait un gout d'inachevé. Apparemment c'était un choix que ce soit brut, j'ai l'impression. Mais ça fait pas lisse du coup, on a l'impression qu'il manque quelque chose.

E : Là y aura pas de bardages sur l'aspect extérieur ?

M. : L'aspect extérieur, ben c'est vrai que quand vous passez, vous voyez bien que c'est brut, y a pas de peintures, forcément. Quand on va dans l'autre bâtiment, là bas, les logements PLS, donc on voit que c'est peint, c'est pas pareil, alors est-ce que c'est un choix ? Ou alors c'est une question de budget parce que là c'est du HLM pur. Mon avis premier c'est que ça faisait inachevé.

Mme : Et puis moi du coup, avec toute cette poussière qui s'accumule, je suis obligé de nettoyer à l'entrée parce que bon ça fait vraiment sale sinon, et je suis pas la seule, ma voisine fait pareil, peut-être que vous l'avez déjà vu. » [F20]

## 2.5. Détecteurs de présence

« E : Pour revenir à l'entrée tout à l'heure, comment vous trouvez à l'usage les détecteurs de présence.

Mme : ça fonctionne moyen, de temps en temps, quand je suis devant ma boîte aux lettres, je suis obligé de me décaler et de faire comme ça [elle lève le bras en sautant] pour... voilà. L'idée est bonne mais...

M : Non, dans le fond...

Mme : Disons qu'on connaît les endroits où il faut se placer maintenant. Je pense pas qu'il marche partout. Et on voit souvent des lumières toujours allumées.

M : Parfois, y a des lumières qui sont constamment allumées. D'autres qui s'allument alors qu'il est quoi, 5h du matin. Et y a pas de passage, c'est peut-être le courant d'air, la mouche ou je ne sais quoi.

E : Là ça s'allume au niveau de la passerelle ?

Mme : Le soir, quand on s'avance, en fait ça met beaucoup de temps à s'allumer, parce que c'est quand on arrive près de chez nous qu'il commence à s'allumer. Moi, y a que mon fils qui dort côté passerelle que ça pourrait déranger mais à 14 balais, il dort comme un bébé... nous, on est du côté cour donc on a d'autres problèmes côté cour, c'est pas vraiment la lumière, ce serait plus le son, parce qu'une cour, ça résonne.

Mais pour les détecteurs de présence, faut pas s'arrêter. C'est comme quand on est dehors, qu'on fume notre cigarette, le soir justement, et là y en a toujours un qui fait comme ça [geste de la main] pour allumer. » [F1]

« Mme : Là c'est pareil il est passé mon compagnon va voir si c'est fait, il est passé dans les deux immeubles, c'est pas immense, on a deux immeubles, il a compté douze ampoules de grillées.

E : Douze ampoules grillées ?

Mme : Douze ampoules grillées ! Alors ça veut dire que la personne qui entretient elle passe pas, elle voit pas.

E : Et comment ça se passe les détecteurs de présence ?

Mme : Alors ça aussi, on avait signalé, parce que le détecteur il se déclenche, même si il y a un vélo qui passe dans la rue. Chaque fois le soir, un vélo, une personne qui passe en face sur le trottoir, ça se déclenche. Alors ils parlent d'économies ! Mais c'est plus d'économies, là. Les voitures aussi. Il doit avoir les faisceaux qui est mal dirigé, et hop, automatiquement, à chaque fois qu'il y a quelque chose...

E : Et est-ce que vous, quand quelqu'un passe là bas, ça allume partout ?

Mme : Normalement, ça allume qu'à partir de l'étage, si vous sortez au 3<sup>ème</sup>, ça allume à ce niveau. En fin de compte, le gaspillage il y est parce que n'importe quoi le déclenche, une voiture, un vélo, ça le déclenche et pourtant ils viennent pas dans l'immeuble. M. IZOARD nous avait dit, les faisceaux il faut les re-régler, mais bon c'est pas à nous à faire ça. Nous on s'en est aperçu parce que nous on va souvent au cinéma chavant et quand on rentre à pied puisqu'on y va à pied, souvent, hop, on va la voiture ça a déclenché. C'est vrai que c'est bien parce que ça évite, hop, on rentre on sort, mais pour ces coursives là, je sais pas, ça doit être mal réglé, mais on y a remarqué chaque fois. Chaque fois qu'on revient du cinéma, on le voit chaque fois. Pourtant, je suis pas quelqu'un qui ferme [la lumière] dès que je sors d'une pièce ou quoique ce soit, ça a jamais été mon principe de faire économies comme ça à ce point, mais ça nous a choqué chaque fois. Alors, c'est des petits trucs mais ils nous ont tellement parlé que c'était de l'économie, les panneaux solaires.

E : Et d'ailleurs, pour revenir à la terrasse, quand vous voulez y allez le soir, y a un éclairage, comment ça se passe ?

M. : ça s'allume automatiquement. Dès l'instant, où, comment dire, c'est en mouvement, dès qu'il y a un mouvement, la lumière s'allume. Finalement, on est éclairé, c'est pas la peine d'avoir une lumière, personnellement, c'est pas la peine. Dès qu'on bouge, ça s'allume, et c'est même plus chiant parce qu'en fait, c'est que dès qu'il y a une voiture qui passe...

Mme : Je lui ai raconté...

M. : Donc c'est étonnant on parle d'économie, et toute la nuit, c'est Noël. C'est Noël toute la nuit. Dès que quelqu'un passe à pied, ça s'allume, en vélo, ça s'allume, en voiture, ça s'allume ? Le soir à minuit ! C'est pas normal qu'au rez de chaussée on allume le troisième. » [F2]

« E : Comment tu trouves les détecteurs de présence ?

M. : Ça va, moi j'ai juste démonté l'ampoule là parce que je trouvais que c'était chiant quand ça éclairait le soir. Le voisin qui passe, paf, ça t'éclaire toute l'allée pendant 10 minutes donc voilà. Ça éclaire toutes les terrasses en fait donc grosse lumière. Moi j'ai enlevé l'ampoule, après chacun fait comme il veut. Avoir une petite lumière d'appoint, ok, mais j'aime pas me retrouver avec une pleine lumière comme ça. » [F3]

« E : Et au niveau de l'éclairage, ça donne quoi à l'usage ?

M. : L'éclairage ça va, c'est des détecteurs automatiques, c'est bien mais moi j'ai une lumière mais celle de la voisine, elle marche pas. Moi j'ai dit à l'OPAC, mais ça fait à peu près 20 jours, y a rien. Eh bien, j'ai acheté les lampes et c'est moi qui ai refait l'éclairage à l'extérieur. Parce que c'est tout noir, c'est pour ça que j'ai changé moi-même. Mais ça normalement c'est du travail de gardien. Mais le gardien, on le voit jamais. Jamais. Y a des gens qui travaillent pas. M. IZOARD, on le voit une fois par mois. A chaque fois qu'il vient, y a 500 000 personnes : « monsieur IZOARD, monsieur IZOARD, etc. » et dès fois jusque 20h. Et il a 60 ans. Non, laisse la place aux jeunes. Eux, à 20h, ils ressentent pas la fatigue. Il m'a dit moi je m'occupe de 700 logements. Je lui dit moi c'est pas mon problème moi. Occupez vous de 100 logements et laissez la place à des jeunes. Ils sont au chômage. Eux, dès qu'ils ont la place, c'est eux dieu et ils restent jusqu'à l'éternité. » [F4]

« E : Je pense à l'éclairage, le fait que ce soit des détecteurs de présence, notamment sur la passerelle en bois, comment c'est pour vous à l'usage ?

Mme : ça c'est un peu bizarre. Ben en fait moi quand je suis sur ma terrasse, c'est pénible, le soir par exemple, si on a envie de se poser tranquillement après avoir mangé le soir : dès qu'on va faire un geste ça va s'allumer, quoi ! Du coup les gens qui sont chez eux ils doivent entendre... enfin on l'entend pas mais on le voit, quoi ! C'est pas terrible, quoi, ça, par contre. Si on a envie d'être un peu dans... pas en pleine lumière la nuit on nous voit plus quoi ! C'est vrai que ça c'est un peu pénible, c'est très... très sensible en fait, dès qu'on fait un petit geste ça s'éclaire tout de suite.

E : Vous voulez dire que c'est pas facile d'être tranquille le soir sans que ce soit allumé ?

Mme : Ouais, voilà. Et c'est même pas possible. Le soir, quand je suis sur ma terrasse, je marche pas forcément, je suis assise. Et je vais juste bouger le bras et ça va s'allumer, quoi ! Y a pas besoin de se diriger ou quoi vers l'entrée pour que ça s'allume ! ça c'est dommage par contre. Après le fait que ça s'allume tout seul, dans la vie de tous les jours c'est pas gênant.

E : Et quand ça s'allume, ça s'allume sur toute la longueur ?

Mme : Oui oui. Moi mes enfants le soir, quand ça s'allume, ils se disent : « tiens, y a papa ! ». Et ils repairent comme ça et dès fois je dis « ben non, c'est pas papa » parce que les personnes qu'ils aillent là bas ou qu'ils viennent vers là... ça s'allume ! Ils repairent leur père comme ça. (rires). Alors dès fois c'est lui, ; dès fois c'est pas lui. Et puis maintenant on arrive à entendre le « clac », vous savez, avant que ça s'allume, parce qu'on a pris l'habitude en fait, ça fait un petit « clac » et puis après ça s'allume, ça s'éclaire.

Par contre, en ce moment dans l'entrée on a pas de lumière, l'espèce de SAS où il y a les boîtes aux lettres. Ça marche pas. Et vu qu'on a changé d'heure et qu'il fait nuit rapidement, hier on est rentré je voulais regarder ma boîte aux lettres j'y voyais rien. Puis la rue là elle est pas super bien éclairée non plus. Encore ce serait éclairé ça aurait donné un peu de lumière mais c'est vrai que c'est pas très très éclairé. » [F5]

« E : Et au niveau des détecteurs de présence, notamment sur les passerelles, c'est comment à l'usage ?

Mme : Ben, c'est simple, c'est tellement fait à l'arrache, je dirais, que j'ai failli plusieurs fois me casser la gueule dans les escaliers je dirais, parce qu'ils l'ont mis au mauvais endroit, parce qu'il détecte les personnes une fois qu'elles ont déjà passées, donc ça veut dire que tu passes dans le noir. Dans l'escalier d'ici [côté sortie bâtiment B]. Et puis alors dans l'escalier d'ici, ou about de l'escalier vous verrez tout à l'heure, vous ferez attention, y a une sortie, une vanne de pompier. Simplement la vanne elle est à hauteur quand t'arrives. Ben faut vraiment faire attention, quand t'as un gamin de cinq ans, tu te la prends sur le crâne. Vous ferez attention. Mais honnêtement, au niveau de la sécurité, ils sont zéro. Moi je pourrais les envoyer direct... » [F6]

« E : Et les détecteurs de présence qui sont un peu partout sur les passerelles, c'est comment à l'usage ?

Mme : Alors, ça, non, c'est pas pratique du tout parce que ça allume... moi si je m'en rappelle, j'allais sur le balcon, ben ça s'allumait alors qu'on voulait pas que ça s'allume, si vous voulez rester dans le noir, si vous avez envie d'être tranquille, pas que les gens voient ce que vous êtes en train de faire, ou je sais pas. Et en fait, ça allume forcément ceux d'à côté.

E : Quand on sort sur sa terrasse, ça allume sur toute l'allée ?

Mme : Oui, c'est ça, et ça allume même sur l'immeuble d'en face ! Et c'est pareil. Lui, quand il sort en face, il commence à marcher, ça allume chez nous. Celui qui fume, là, juste là. Et ben lui, il allume alors que c'est carrément pas le même immeuble. Oui, c'est carrément l'autre immeuble donc c'est bizarre. Donc du coup, voilà, vous voulez sortir à minuit, comme ça, juste 5 minutes et ben y a tout qui s'allume. Donc c'est pas génial

E : Un voisin m'a raconté que ça allumait même quand on marchait dans la rue, quand il rentrait du cinéma avec sa femme, ça s'allumait depuis la rue...

Mme : Oui les gens qui passent ça allume en bas, oui, les gens qui passent sur le trottoir. Je pense qu'ils sont trop forts. Ils nous détectent trop.

M : C'est mal réglé. Et avec le retard qu'ils ont eu, ils ont fait tout à la dernière minute... » [F7]

« E : Au niveau des détecteurs de présence, qui sont à l'extérieur, qu'est-ce que ça donne à l'usage ?

Mme : Tu prends l'habitude parce que la lumière s'allume toute seule. Tu vas ailleurs chez les gens, ils ont pas ça (rire). Tu peux pas être discret par contre. Dans l'escalier ça s'éteint dès fois, genre dès que tu t'arrêtes. » [F8]

« E : Et concernant les détecteurs de présence, qu'est-ce qu'ils donnent à l'usage ?

Mme : Moi j'ai jamais eu de souci, ça marche bien, il n'y a pas de souci à ce niveau là. Sauf que tout s'allume partout dans les passerelles et qu'on peut pas être dans le noir ! » [F9]

« Et au niveau des détecteurs de présence, ça marche comment à l'usage ?

Mme : quand on sort dehors, ça s'allume et quand on reste dehors ça reste allumer. Moi je trouve bien. Ça évite que quelqu'un il oublie la lumière jusqu'à le matin. Et au moins on sait quand quelqu'un passe, ça surveille aussi. » [F10]

« E : Les détecteurs de présence, à l'usage ?

Mme : ça surveille, c'est bien là aussi, tu sais que les gens quand ils passent ça s'allume, les gens là ils peuvent pas rester comme ça juste dans le noir et tout. Ça surveille là. » [F11]

« E : Quand on rentre dans le bâtiment, j'ai vu qu'il y a des détecteurs de présence, vous trouvez ça comment à l'usage ?

Mme : Ben moi avant je croyais que c'était des caméras, tout ça. Je croyais que c'était ça et après on m'a dit non c'est pas ça. Je croyais que c'était des caméras, alors j'ai demandé à d'autres personnes, elles m'ont dit non. Donc je sais pas si c'est des caméras, je sais pas.

E : Et au niveau de la lumière le soir ?

Mme : Oui, ça fonctionne bien, mais on peut pas sortir sans que ça s'allume. Tu peux pas être tranquille. » [F12]

« E : Et le soir, comment ça se vit à l'usage avec les lumières qui sont automatiques ?

Mme : Alors ça c'est un petit peu embêtant parce que c'est vrai que ça déclenche aussitôt qu'on ouvre la fenêtre ou la porte d'entrée. Même si on sort pas, ça déclenche. Donc on a la lumière qui s'allume. C'est bien parce qu'on a pas à s'occuper de savoir si ça s'allume si ça s'allume pas mais bon c'est vrai que ça déclenche tout le temps, ça déclenche assez souvent. L'hiver quand on a la porte fermée, les fenêtres fermées, les volets fermés, quand on ouvre les volets ça déclenche. Y a la lumière qui s'allume. Donc voilà, c'est tout bête mais bon. » [F13]

« E : Et dans le bâtiment, les détecteurs de présence, à l'usage, vous trouvez ça comment ?

M : Moi, je trouve que c'est sympa.

Mme : Dans le garage, par exemple ?



E : Dans le garage ou même à l'intérieur. En rentrant, par exemple. Lorsqu'on rentre dans le hall, ça se déclenche.

Mme : Ah non, c'est bien.

M : Ça nous permet de ne pas chercher l'interrupteur partout et puis ça fait des économies.

Mme : Ah non, c'est bien.

M : Je pense que la minuterie est déjà réglée.

Mme : Dans le garage, ils essayent de s'amuser à ne pas être détectés. Rires.

M : Ils y arriveront ! En fait, il y a un jeu dans le garage, avant d'aller au garage. Il essaye de trouver un itinéraire où il ne sera pas détecté donc il est dans le noir. Rires. Non, mais je trouve que c'est sympa. Non, c'est sympa. Pour le gamin aussi, c'est sympa. Plutôt que de chercher. Quand la voiture arrive aussi, tout est éclairé.

E : Ça marche assez bien ?

M : Oui.

Mme : Oui, oui. Ça marche très bien.

M : Moi, je pense que c'est pas mal. » [F14]

« E : Si on reste sur la passerelle, au niveau des détecteurs de présence qui sont automatiques, comment c'est ça aussi à l'usage ?

Mme : ça fonctionne bien.

M. : A un moment rappelle toi quand a voulu voir les feux d'artifices, on était monté en haut pour regarder les feux d'artifices, et on voulait rester dans le noir, ce qui fait qu'on les orientait [les détecteurs] toujours en l'air, et puis bon, on les a remis à la fin.

Mme : ça marche super bien, et tellement que ça marche bien, on s'était mis tout en haut, on voulait regarder les feux d'artifices, et en fait, au moindre geste, ça s'allumait à chaque fois. Donc oui ça marche bien. Tellement bien qu'on ne peut pas être dans le noir (rires) !

M. : Dans les garages, quand on rentre avec la voiture, ça c'est super pratique. » [F20]

## 2.6. Passerelles extérieures, ganivelles, sortie d'ascenseur

« M : L'aspect extérieur [la double peau], moi c'est ça qui m'a choqué le plus... comme ça sans bardage, surtout au niveau des paliers de porte, ça fait pas très soigné, ils auraient pu mettre quelque chose...

Mme : Oui, moi c'est ça aussi, l'aspect extérieur. Et même le matériau utilisé, le bois surtout. En fait, les piquets de bois. Ça fait piquets de vache je trouve. C'est la façade sud, qui est tout en piquet de bois, qui est assez particulière (...)

M : Oui c'est ces piquets type terrain de vache là qui m'a bien impressionné au début

Mme : Et en fait, moi je trouve ça sympa.

E : et au niveau de la propreté ?

M : Ben nous ici je trouve que ça va le béton, ça fait plutôt propre, par contre c'est de l'autre côté que c'est plus gênant ?

E : Où ça ?

M : A la sortie de l'ascenseur, sur les lattes, y a tout qui vient s'encrasser, enfin je veux dire ça doit être dégelasse en dessous quoi, avec les mégots qui tombent entre les lattes, moi je me dis que ça doit être un sacré nid à poussière !

E : Et au niveau sécurité ?

Mme : Ben c'est super dangereux, déjà ça a pas l'air super solide mais en plus pour les enfants faut faire super gaffé, y a des trucs en fer, ils se coincent les doigts entre les piquets, non franchement, nous on trouve que c'est pas terrible.

E : Et le béton sur les allées, vous trouvez que ça vieillit comment ?

Mme : Franchement, le béton, ça va encore, ça vieillit assez bien, moi c'est plus les piquets de bois qui me dérangent. Y a juste à certains endroits, il s'effrite un peu mais sinon ça va.

E : Ah oui, parce que la neige après peut geler au sol...

Mme : Ah ben ça glisse quand il pleut. Surtout sur le bois, on passe sur le côté. C'est... très agréable. Donc voilà, c'est vrai que l'extérieur, les coursives, je pense pas... c'est beau à voir, c'est sympa. Mais à vivre, c'est moyen. Enfin, c'est pas très convivial, ça marche pas.

E : Est-ce que les passerelles sont investies pour jouer, pour faire des choses ?

M : Non, c'est interdit.

Mme : Non, je sais pas si c'est interdit mais en tout cas y a pas d'enfant qui jouent ici.

M : En bas, peut-être, y avaient des jeunes filles qui faisaient du skate, mais c'est vrai que les jeunes peuvent jouer sur les coursives, c'est à l'extérieur, on va dire que c'est fait exprès.

Alors on 6<sup>ème</sup>, ils ont des familles avec des enfants donc eux ils sont souvent dehors, et c'est surtout le petit, si vous voulez savoir pourquoi il est toujours dehors, c'est que y en a un qui est très bouge bouge, et ça mère le met toujours dehors. Et puis après il ramène les copains. Donc c'est pour ça qu'ils sont toujours dehors et ils ont moins de 10 ans. Moi les miens, 14 ans et 12 ans, ils jouent plus dehors, c'est fini.

E : Et sinon dans l'immeuble, il y a des gens que vous connaissez ?

Mme : Oui, à notre niveau au 4<sup>ème</sup>, un petit peu, mais aux étages inférieurs, non. Ah si, il y a le voisin d'en bas. Oui, on a notre copain en bas.

M : A force de se voir, de se parler et de se prêter des outils, enfin je lui emprunte des outils, donc...

Mme : En fait, on connaît comme ça de vue mais ce genre de bâtiment, c'est un peu trop grand pour moi. Je trouve qu'ils ont voulu arrêter les barres d'HLM parce que justement il y avait trop de problèmes, mais là, c'est quand même dense, je sais pas combien on est dans cet immeuble mais... je suis pas sûr de reconnaître tout le monde. 52 logements, sans compter les gens dans les familles, je sais pas combien ils sont ; enfin bref, ça fait du monde et je trouve que ça fait trop de monde. C'est un peu trop gros. C'est vrai que nous avant on habitait dans un appartement, on était 4, 4 appartements, tout le monde se connaissait, on avait tous le même âge, donc forcément, quand on arrive ici ; dur. Donc après, on connaît notre allée, on connaît un petit peu celui du dessous parce que justement on se voit avec les coursives, mais après les autres on les connaît pas. Enfin on les connaît Bonjour-Au revoir quoi. » [F1]

« Mme : Ben les passerelles en bois, c'est pareil l'année passée, quand on a eu beaucoup de neige, on savait pas qui c'est qui nettoyait.

E : Parce que la neige tombe sur les passerelles ?

Mme : Alors oui, ça c'est un inconvénient, c'est un désavantage parce que bon la neige elle tombe quand il neige parce que c'est ouvert. Quand il pleut, c'est pareil. C'est trempé.

E : Quand il pleut, on n'est pas à l'abri ?

Mme : Non, en plus il y a des trous entre alors vous arrivez avec les sacs, vous êtes un tout petit peu à l'abri et hop, de nouveau dans le jour... du coup, ça fait des grosses gouttes, ça fait crade je trouve. » [F2]

« E : Et vous, vous avez beaucoup de passage devant votre porte ?

Mme : Non, on a juste le couple d'à côté. Nous on est pratiquement au bout, alors ça va, mais quand on passe, ça fait quand même du bruit je trouve. Le bruit du bois. Parce que nous quand on rentre, on va souvent au cinéma, quand on rentre un peu tard le soir. Moi je fais attention, parce que je sais qu'il y a des chambres qui sont de ce côté. Et je fais attention quand je marche. Et dès qu'on a un peu des talons ou que c'est pas des baskets, parce que les baskets ça fait pas de bruit, mais une chaussure, ça fait du bruit.

E : C'est amusant que vous me parliez des talons parce que une voisine m'a raconté que c'est pas toujours évident en talons... [je me fais couper la parole]

Mme : Ah ben oui, il faut faire attention au trou. Ah ben oui, les talons, je fais attention. Ben oui, parce qu'on a le talon qui rentre entre les deux planches. Là bas, oui, en sortant de l'ascenseur, y a les planches. C'est joli c'est vrai que quand on voit c'est surprenant. Moi au début quand j'ai visité, quand on est venu le visiter, je dis au monsieur : « mais là les barrières, c'est du provisoire, c'est ça ». Alors il me dit non, c'est l'architecte. Je lui dis « ah bon mais pour moi, c'est des barrières à vaches ! ». moi je suis du coin, et les vaches étaient comme ça, dans les champs avec des barrières comme ça. Il me dit : « c'est l'architecte qui a voulu faire ça ». Mais en fin de compte, je trouve pas ça... je vous dis quand il pleut c'est trempé. Y a aucune protection, ça mouille partout. Et c'est bien dommage. Et puis bon, c'est toute l'eau du toit qui ruisselle et qui dégouline alors merci, quoi. Je veux dire, moi je trouve ça crade quoi, quand je sors de l'ascenseur, je suis obligé de mettre mon parapluie, c'est le comble, non ?

E : Et au niveau sécurité ?

Ben moi je trouve que c'est pas très rassurant des piquets. On se dit que faut pas se faire bousculer trop fort, quoi ! Puis en plus de ça, y a les petits trucs en fer qui dépassent, moi une fois je me suis accroché un pull dedans.

M. : Et quand il neige, on a déneigé, salé, on savait pas qui est-ce qui devait le faire. Personne le faisait alors on l'a fait. Sinon c'est super glissant.

Mme : Ben oui car en attendant, c'est nous qu'on marchait dedans et enfin de compte on a su après que c'était au monsieur qui faisait les montées.

E : Et le béton de l'allée,

Mme : Non, on connaît pas du tout. Un petit peu ceux de notre étage, on a sympathisé, un petit peu au dessus, Jean-Claude et puis la première qui a des enfants.

M. : Mais je connais pas le nom. Il est chauffeur de car. Mais à par les voisins d'à côté et encore, pas trop.

Mme : Alors eux, c'est bonjour mais ils sont très réservés. De l'autre côté, y a Annette et Jean-François, ben on est voisin mais voilà. On fait pas des bouffes tous les soirs ensemble ! Mais on se dit bonjour, on se parle, par politesse. » [F2]

« M : (...) Et puis pareil, l'hiver, l'allée elle est pas protégée donc quand il neige et que ça commence à fondre et à geler, c'est une vraie patinoire, alors quand vous avez la gamine dans les bras, que vous marchez là et que c'est geler de chez geler, le garde corps il est pas très haut, faut faire attention. L'hiver, ça reste gelée tout le long et parfois une bonne semaine !

E : et au niveau de la propreté, c'est comment sur votre allée ?

M : ça va, ça se passe bien.

E : Est-ce que vous trouvez que ça vieillit bien ?

M : ça va, le béton a pas l'air de trop s'abîmer, par contre le bois ici à l'air mort. A mon avis dans deux ans, faudra le changer.

E : Et les ganivelles ici, ça vous a surpris en arrivant ?

M : Ben moi clairement en arrivant, je trouvais que ça faisait piquets de vache ce truc donc c'est pas très valorisant d'habiter dans un pré. Mais en fait, ça dépend, l'hiver, c'est assez joli quand la neige recouvre tout, ça fait plutôt chalet donc je trouve que c'est pas mal. Mais sinon, je pensais que c'était provisoire au début, mais quand j'ai demandé à l'OPAC on m'a dit que c'était terminé.

M : (...) En bas, je sais qu'il y en a qui joue au ballon dans les coursives mais ici ça va. » [F3]

« E : Et il y a du monde qui passe sur la passerelle,

M. : Oui, si par exemple quelqu'un il va las bas, soit il habite ici, soit il passe pas. Parce qu'on va jusque 13, c'est tout, après c'est fini. Y a une entrée là vas et une sortie par les escaliers. En tout, on est peut-être juste 12 dans l'étage.

E : Et ici, vous en profitez de cet endroit là ? [passerelle devant la porte]

M. : Ah oui oui, ça c'est vraiment qu'est-ce qui est bien, c'est surtout la terrasse. La terrasse c'est bien, dès fois, j'en ai marre de là bas, on peut rester surtout moi. Je suis presque tout le temps sur ma terrasse. Lorsque je suis sorti de l'hôpital, je suis rentré profiter un peu de chez moi, tranquille.

E : Et ça vous arrive souvent de manger ici ?

M. : Ah oui oui, l'été, on mange tout le temps ici. Tout le temps tout le temps. On fait des grillades. On nous interdit de faire des grillades mais bon. Mes voisins aussi. Ma voisine, elle fait des grillades presque tout le temps. Mais je sais pas pourquoi ils ont interdit les grillades.

Voilà, là c'est le centre ville de Grenoble, là la rue Lazart Carnot, y a le centre commercial qui va ouvrir.

E : vous avez vu les trucs en bois sur la passerelle ?

M. : Moi, ça me pose pas de problème parce que Grenoble, y a beaucoup de bois, mais le problème, c'est les arbres. Et après quelque temps, les arbres, ils vont grandir, et surtout pour le sol. Et après ça va abîmer les fondations, parce que il y en a là et là. De ce côté-là et là aussi. Y en a en bas aussi je crois.

E : Et ça c'est fini ici ou pas [passerelle côté béton brut] ?

M. : C'est tout fini. C'est tout fini, c'est tout fini. Mais ça, c'est pas du bon travail. Normalement là ici, c'est à l'intérieur, on met la peinture, je l'ai dit à M. IZOARD, c'est pas du bon travail. Est-ce que l'architecte il sait que ça va rester comme ça ? Ou bien quelqu'un il a mis le reste de l'argent dans la poche. Ah oui On pense comme ça, parce que ça, c'est pas fini, c'est pas du travail.

Et moi ici, j'ai mis ce petit morceau de bois, parce que dès fois, j'allais comme ça et au moment que je veux rentrer, c'est pas possible, il faut trop pousser. [Démonstration en direct in situ].

E : Et est-ce que vous trouvez que la passerelle est propre à l'extérieur ?

M. : Ah ben nous, ce qu'on se dit, c'est que toute la crasse doit tomber là, entre les trous... regardez (il me montre les lattes). Et pour nettoyer c'est très dur, vous avez tout qui va en dessous, les mégots, les papiers, la poussière. Non non non, comme ça c'est bien, le béton ça va, c'est correct, ça fait propre, mais là non, c'est pas du bon travail.

E : Et ici, il y a des enfants qui jouent ?

M. : Oui, y a les enfants qui jouent souvent. Moi j'aime bien les enfants. Dès qu'on sort, on entend leurs cris, les enfants qui jouent. Pareil au 6<sup>ème</sup> y a des enfants. Et y a le Rdc. Y a un gamin de 7 ans et y a sa sœur de 5 ans/4 ans, y a une autre sœur de 10 ans. En haut, c'est des africains. C'est des blacks. Madame, avec ses enfants, on l'entend jamais. Eux ils ont des boxes dans les appartements, des [F6], quelque chose comme ça, ou duplex.

M. : Toutes les bicyclettes des voisins, elles sont là [passerelles], soit on les met dans les caves, soit on les monte directement chez nous. Mon frère il va venir le soir, mon voisin aussi il va venir le soir et bien ils montent leur bicyclette jusque là.

M. : Par exemple, avant l'architecte, il laisse pas le couloir comme ça. Il y a des gens qui surveillent.

E : Et c'est fini ici ?

M. : C'est fini c'est fini c'est fini ! Je dis que l'argent il était dans les poches. » [F4]

« E : Ensuite, au niveau des autres espaces collectifs, qu'est-ce que ça donne les passerelles en bois extérieures, à l'usage ?

Mme : Ben moi je trouve que pour l'entretien c'est pas mal parce que y en a pas, enfin je veux dire que si c'était des coursives fermées, je pense que pour l'entretien le ménage je pense qu'il y en aurait pas mal. Moi j'ai de la chance d'avoir des voisins, on va dire, on n'a pas de soucis, y a pas eu de choses qui traînent, c'est pas sale, donc moi ça va. On a une petite terrasse aussi qui est sympa, pour l'été c'est vrai que ça me va bien, c'était intrigant au début de voir un peu le truc en bois comme ça quand on arrivait, les bouts en fer, mais on s'y habitue.

Alors après, moi je suis en bout donc c'est vrai que y a pas trop de passages donc ça me dérange pas plus que ça. Et au début il y avait des choses qui étaient dangereuses mais ils les ont fait refaire.

E : Des anneaux en métal ?

Mme : Oui, de toute façon, nous dès qu'on est arrivé on l'avait dit, on l'avait signalé de toute façon parce que les enfants ils ont tendance à aller directement là bas, quoi. Du coup, ils ont tout coupé parce que c'était en fer quand même... Y a un petit d'ailleurs qui s'est coupé apparemment dans l'immeuble je sais pas trop où mais ils ont attendu qu'il y ait un accident pour le faire ! ça c'est pareil quand ils livrent le chantier je comprends pas qu'ils passent à côté de choses comme ça, du genre tout ce qui est entrepreneur. Mon mari est dans le bâtiment donc je connais un petit peu donc quand ils livrent le chantier ils voient les choses qui vont, qui vont pas. Même si l'entrepreneur ne voit pas l'architecte ou les autres personnes y a une personne qui voit rien, c'est un peu bizarre je trouve.

E : Et les petits piquets en bois, qui sont le long, c'est définitif ?

Mme : Ouais ça reste comme ça mais ça paraît pas fini.

E : Et les lattes en bois à l'usage ?

Mme : Les talons, faut marcher bien entre, sinon vous vous prenez les talons dedans. Moi j'en mets pas tous les jours du coup c'est pas trop gênant mais c'est bizarre.

Quand il pleut aussi c'est pas terrible. Tout se mouille, quoi ! Et sur le bois, ça glisse, faut faire attention en marchant. (...)

E : Et l'été, y a du monde sur les passerelles elles sont investies ?

Mme : ça dépend, comme ma voisine qui est en bout, elle va pas sortir devant. En fait elle a la cuisine, pareil en fait on passe devant pour aller. Elle est tout en bout en fait donc elle profite plus de son balcon de ce côté-là parce que de ce côté-là, c'est pas fermé.

Sinon, il y a des enfants qui jouent, ça court dans les coursives et pour ça c'est pas top non plus. Et les lattes en bois ça résonne énormément, c'est vrai que ça fait du bruit.

Mme : (...) Ben à l'extérieur on leur a demandé sur les passerelles si c'était fini, ils nous ont dit oui, que ça restait comme ça. Parce que c'est vrai qu'au début les passerelles ça surprend quand même on se disait : « est-ce

qu'il va y avoir quelque chose ? » [en me montrant du doigt les barrières en bois] et puis finalement non. Moi je trouvais que ça faisait barrière de chantier au début, je me disais que c'était juste provisoire en attendant qu'ils posent autre chose.

Et le béton, c'est pareil, à la sortie de l'ascenseur, il paraît que ça va rester comme ça. C'est bizarre. Mais je trouve qu'ils auraient pu mettre un coup de peinture ici, non ? » [F5]

« Mme : Ben moi faut que je liste justement pour envoyer un courrier à l'OPAC donc comme ça ça va m'aider parce qu'en fait, au niveau extérieur, je sais pas si vous voyez mais le bois, ça vieillit super vite, c'est de la mauvaise qualité, c'est pas du bois traité. Donc là on dirait que déjà l'immeuble il a 4 ans en vie, quoi, alors qu'il a quoi, un an et demi, même pas. Le bois a vite pris la couleur terne, parce qu'il est pas traité c'est du bois bas de gamme, bois de HLM quoi. En plus quand on le touche, ça s'effrite, t'as l'impression que le truc va partir en poussière, quoi ! Et puis, ils ont mis, la bonne idée [ironique], vous savez là de mettre des espèces de trucs pour faire tenir le bois. De mettre des espèces de crochets... euhhh... moi mon fils y a eu quatre vêtements qui sont partis à la poubelle, et heureusement que c'était les vêtements et pas lui, parce qu'il aurait pu se faire une belle ouverture, je pense. Parce que c'est vachement dangereux, quoi ! C'est pas adapté pour... je pense que c'est vraiment le bas de gamme en fait. Y a des trucs qui dépassent dehors [anneaux en fer], je vous montrerai en sortant tout à l'heure, ils ont dit qu'ils passaient, qu'ils faisaient passer une entreprise qu'ils allaient tourner les trucs, les crochets, du bon côté, ben franchement, c'est comme si ils avaient rien fait.

Mme : avec tout ce que j'ai vu, moi mon fils il a failli s'ouvrir le crâne avec ça, et puis les piquets en bois avec les fils de fers, c'est énorme. Sa doudoune elle est morte parce que pchhhhh [sur anneaux en fer des piquets], elle avait deux jours quand je l'avais achetée j'avais trop les nerfs ce jour là, j'ai insulté les gens de l'OPAC. Je dis pas, ils veulent faire du social, mais faites le jusqu'au bout, ou faites le pas. Mais de toute façon, on sait très bien, on n'est pas dupe, parce que voilà, ils veulent faire du business au maximum et ils se servent de ce truc de dire : « on est des bâtiments sociaux. On est HLM ». Mais à côté de ça, ils doivent faire de la rentabilité, mais à fond. Franchement, quand tu vois les structures, les finitions, euhh... ça ça doit être du fin de série la tapisserie, les peintures, c'est pareil, du bas de gamme les entreprises ils les paient à bas prix pour se faire un max de tune. Et après il disent ; « ben tiens, on fait du social ! ». Non mais c'est vrai, faites du social jusqu'au bout, parce que quand tu parles avec eux, ils ont toujours raison et nous on a tort.

Par contre, dans les parties communes, y a jamais de nettoyage de fait. On paie des charges mais moi, un de ces quatre, je vais arrêter de payer les charges de nettoyage. Moi-même je suis dans le nettoyage, je sais ce que c'est, je travaille à la mairie, et la mairie, je m'occupe des agents d'entretien, donc je sais très bien qu'ils sont tenu de faire quand même un minimum, ils sont chargés, que ce soit une entreprise extérieur ou en régie, au niveau de la ville, ils sont tenus de faire le nettoyage des parties communes. Franchement, je suis obligé de le faire moi.

E : Et au niveau des passerelles avec la pluie, les saisons, comment ça se passe à l'usage ?

Mme : Non ça va quand il y a de la neige, c'est sympa. C'est même joli je trouve. Ça fait un peu chalet je trouve. En fait avec le bois extérieur, en hiver tu te crois dans un chalet mais l'été t'as l'impression d'être dans une cage à poules ou dans un enclos et toi t'es la vache quoi. Non mais c'est vrai ça donne cette impression. Au début, je pensais que c'était provisoire mais en fait, ben non, quoi. Mais moi le truc, quand il pleut, c'est qu'y a tout qui dégouline ici, jusqu'aux fleurs, alors je suis désolé, mais moi je les rentre, j'ai pas envie qu'elle crève avec toute la pollution et toutes les merdes qu'il y a sur le toit !

Franchement, dans la caserne de Bonne, y a des immeubles ils sont magnifiques. Mais bon, nous, fallait qu'on tombe sur le plus merdique. Et encore je les connais pas les autres. Non, mais c'est aberrant de voir ça avec l'historique. Non mais vous vous rendez compte, ne serait-ce qu'au niveau sécurité, ne serait-ce qu'au niveau sécurité, sans parler de la beauté, machin, de tous les petits trucs qui ne vont pas. Mais ça franchement, le jour où il y a un gosse qui tombe, ben on ira le chercher le gars de je-sais-pas-d'où. Franchement, c'est du délire. C'est du délire. Tu parles d'une protection, des piquets, c'est vachement rassurants quoi ! Mais je comprends les gars qui ont réaménagés. Moi, si j'étais en étage, je vous le dis, rien qu'à cause de ça [sécurité] j'aurais signé. Rien qu'à cause de ça, j'aurais pas signé. Au niveau de la sécurité. Ça va que je suis au Rez-de-chaussée et que je risque pas grand-chose.

E : Et au niveau des passerelles ?

Mme : Ben déjà avec les planches, vaut mieux pas mettre des talons parce que c'est dangereux. C'est la réalité je vous jure.

Non moi franchement j'ai envie de partir.

E : Et niveau propreté?

Mme : C'est la catastrophe. Enfin, ici sur l'allée ça va encore mais là bas, c'est méga crade. Franchement, t'as toutes les merdes qui glissent entre les planches j'imagine même pas comment ça doit être en dessous !

Et puis je sais pas si vous avez vu, mais à la sortie de l'ascenseur, on dirait qu'ils ont oublié de mettre de la peinture au sol parce que c'est tout brut, c'est pas fini.

E : et le béton sur l'allée aussi ?

Mme : Ben moi c'est surtout dans le hall que ça me dérange. Encore ici, c'est à l'extérieur ça va.

E : Ensuite, vous connaissez des gens dans le bâtiment ?

Mme : Je connais une dame qui est au 4<sup>e</sup>, je connais une deuxième dame qui est au 4<sup>e</sup>. Moi je suis bien amie avec la voisine d'à côté et la voisine de l'autre côté. Dans les voisins on s'entend tous bien, ça fait un peu l'étage du bonheur. Non, franchement, j'ai rien à dire sur le voisinage, si ce n'est qu'au dessus, elle fume clope sur clope et qu'elle jette tout ce qu'elle peut trouver. Limite j'ai même vu une fois je faisais ma cuisine, j'ai même vu une casserole qui tombait. » [F6]

« Mme : Après les passerelles, donc c'est vrai que, du coup, on voit bien les gens parce que ça donne sur l'extérieur, c'est pas comme dans un immeuble classique où c'est à l'intérieur. Euhhh, moi personnellement, j'aime pas du tout. Les gens quand ils viennent, ils disent : « ah, c'est sympa, c'est original et tout » mais pour y vivre, non. Après, voilà, je pense que c'est vraiment propre à chacun parce que je vois mes voisins, ils sont tout le temps sur leur balcon, ceux de l'immeuble en face, du coup on les voit bien, ils sont tout le temps sur leur balcon donc ils mangent, ils font leur vie, leur vie sociale, on voit tout à fait ce qui s'y passe... Moi, j'aime pas du tout ça, quoi. Je veux bien qu'il y ait un vis-à-vis, forcément, quand on habite dans un immeuble, mais là c'est vraiment trop. (...) Ensuite c'est en bois, mais c'est pas super joli, ça aurait pu être peint, ça aurait pu être mieux, en plus ça vieillit déjà mal.

E : Par rapport au début, vous avez vu une différence ?

Mme : Nous, quand on est arrivé, on était les premiers, donc ça fera bientôt deux ans. (...)

Tout ce qui est bois et tout, ça vieillit mal, du coup la coursive, la passerelle elle est en béton. Nous, on peut voir de notre côté, ici le béton s'est effrité donc ça vieillit pas non plus super bien... enfin voilà, quand il pleut, ben il y a des trous donc ça prend l'eau. Enfin bref, pour quelque chose de neuf, je trouve ça vraiment bizarre. Puis bon le bois mouillé, c'est méga glissant, le béton ici encore ça va mais le bois...

E : Et sur les passerelles, il y a des enfants qui jouent ?

Mme : Ben y en avait pas mais là y a des nouveaux qui sont arrivés je pense y a un mois ou deux et les mômes courent. C'est sûr qu'on les voit passer parce qu'elles courent jusqu'au bout. Comme du coup, nous notre vie elle est là, on n'est pas trop vers là bas, quoi. Donc ça nous dérange pas finalement. Mais du coup, ouais, on est que toujours là.

E : Et le béton qui est sur la passerelle, c'est fini ou ça va être peint ?

Mme : C'est fini mais normalement, ils auraient du faire quelque chose. Enfin, dans le hall surtout, ici encore pourquoi pas, mais à l'intérieur, ça fait vraiment pas fini je trouve.

M : Non, c'est fini, je me suis renseigné, et on m'a dit, non, c'est fini. Mais c'est surtout au niveau de l'ascenseur que c'est gênant je trouve, ça fait garage je trouve.

Mme : Et en plus là où ça a fait ça [effritements], y a beaucoup de flaques quand il pleut.

E : Et comment vous trouvez à l'usage les petits piquets qui sont le long de la passerelle ?

M : C'est dangereux... déjà le bois, vu comme il est tenu, on se demande bien ce qu'il protège....

Mme : Oui, ça coupe. Y a toute la ferraille.

M : Avec la ferraille qui ressort, dans notre balcon, ça nous le fait aussi. Et la petite, on peut même pas la laisser jouer parce que c'est hyper dangereux.

E : Ah, oui, c'est aussi sur le côté de votre terrasse....

M : Oui, je vais vous montrer.

Mme : Et en plus le bois, il s'effrite aussi, enfin c'est pas terrible.

M : Il est pas traité... et on dirait qu'il est déjà foutu, il est tout gris, tout cramé, et là je sais pas si vous voyez, mais ça fait des grosses tâches avec la pluie qui doit rentrer à l'intérieur. Du coup, ça vieillit super mal...

E : Et le béton, vous trouvez qu'il vieillit comment ?

M : Le béton, ça va, sauf ici où ça s'effrite un peu mais sinon ça va, c'est plus le bois qui vieillit pas très bien.

Mme : Et pour revenir à la ferraille, du coup, pareil, on peut pas la laisser parce que, bon faudrait mettre un truc partout, quoi, pour protéger, comme les gens ils ont fait avec ceux qui gardent les enfants parce que ça fait plein de pics à bois, alors pour les échardes et tout...

M : Et nous les barrières, au début, on a cru que c'était temporaire...

Mme : Oui, nous on croyait que c'était juste en attendant...on pensait qu'ils allaient faire quelque chose après.

M : Nous, on pensait que c'était temporaire...

E : Ah, oui les petits piquets en bois.

M : Nous, on pensait qu'ils allaient faire mieux après. Et en fait, non.

E : Et après, vous avez demandé à l'OPAC ?

M : Oui, mais après, on s'y ait fait.

Mme : Et comme on savait qu'on voulait pas rester très longtemps ici...

E : Et là, la terrasse, quand on rentre, c'est des planches en bois qui sont un petit peu espacées, c'est ça ?

Mme : Oui, c'est ça. Et quand on a des talons, faut faire attention. Faut pas que ça se coince entre les lattes. Alors à force on s'habitue mais bon...

E : Et niveau propreté ?

Mme : Ben moi je suis désolé mais je trouve ça plutôt crade d'avoir mis des planches espacées parce que du coup t'as toute la crasse qui tombe en dessous.

E : et sur le béton

Mme : Non, sur le béton, c'est surtout que ça s'effrite mais sinon ça va. (...)

E : Ah oui, racontez moi, comment ça se passe quand il pleut ou quand il neige ?

M : On prend tout.

Mme : Et quand il neige, on a un voisin gentil qui décolle tout avec sa pelle sur la coursive. Parce que vu que c'est à l'extérieur. Et puis quand ça gèle c'est super dangereux, ça devient glissant.

E : Ah oui, il y a de la neige sur la coursive ?

Mme : Ah ben quand il pleut ça mouille et la neige arrive devant notre porte. C'est à l'extérieur. Donc quand il pleut et que vous passez, vous êtes pas abrités. Sauf le petit bout à chaque fois mais entre... non. Et puis c'est l'eau qui dégouline en plus, quoi, c'est super sale, et ça fait des grosse gouttes.

M : Ah oui, quand il pleut, il faut courir. (...)

E : Et vous connaissez des gens d'autres bâtiments ou d'autres étages ici ?

M : Non.

Mme : Non. On connaît voilà ceux de notre étage. Après, non, on les a jamais franchement croisés, à part à la boîte aux lettres, on peut croiser deux ou trois personnes. Mais voilà, sinon, non. » [F7]

« (...) Ensuite, les passerelles, vu que c'est en courant d'air, c'est froid l'hiver. Si tu vas juste devant, tu vas voir qu'il y a de l'air. Dès fois y a des gamins qui jouent. Mais le soir c'est calme. Sinon, j'y vais parfois pour fumer des clopes ou prendre l'air deux secondes, mais pas souvent.

E : Et le fait qu'elles soient en bois les passerelles ?

Mme : Ouais, ben ça doit bien brûler. Ça doit bien brûler, ouais. C'est tout plus ou moins en bois, le sol, les fenêtres, les passerelles. Je trouve ça crade, moi.

E : tu trouves ça crade où ?

Mme : Ben là, tu vois, je me dis que toutes les merdes doivent passer entre lattes, les gens ils jettent des miettes, des mégots, des papiers donc bon, voilà moi je trouve ça crade mais bon, j'ai un peu l'impression de me plaindre là.

E : et le bois tu trouves que ça vieillit comment ?

Mme : mal, il est tout gris alors qu'au début il était marron... mais en quelques mois il a vieillit super vite, il est devenu super terne, et tu vois ici, ça fait des tâches aussi avec la pluie, tu vas trouver que je râle encore, mais franchement tu croirait que l'immeuble ça fait 10 ans qu'il est construit, quoi !

E : Toi, tu connais des gens dans l'immeuble ?

Mme : Ben Amel, dont je t'ai parlé tout à l'heure. Cathy, qui habite au fond avec son petit chien. Puis après les gens que je croise de temps en temps. » [F8]

« E : Et justement, ces passerelles, qu'est-ce que ça donne à l'usage ?

Mme : Alors, quand j'ai visité, j'ai pensé que c'était du provisoire les passerelles avec... on dirait des barrières de jardin, franchement ! Mais on m'a dit « non, non, non, c'est très mode, les architectes ils viennent d'Italie pour voir et tout... » Je me suis dit, c'est pas possible, il se fout de ma gueule ! Ils avaient mis des colliers en fer, qui dépassaient. Ils avaient tournés les colliers à l'intérieur des passerelles. Alors quand je l'ai vu, M. IZOARD, je lui ai dit mais ça c'est dangereux, les gamins qui sont tout petits, ils s'accrochent dessus, ils y laissent un bras. Et ben ça a pas loupé ! Moi j'ai mon neveu il est venu, il s'est coupé le genou. Et quand je dis coupé le genou, il s'est bien coupé le genou ! Quelque temps après, ils sont venus et ils ont coupé tous les colliers qui dépassaient parce qu'en fait c'était pas bien, c'était dangereux, donc voilà.

E : Qu'est-ce que c'est en fait ces colliers ?

Mme : C'est des colliers en fer, des colliers de serrage, en fer, et il avait laissé dépasser les languettes de ces colliers, en disant que c'était joli. L'architecte avait dit que c'était joli. Et puis finalement moi je leur avait dit que c'était dangereux parce que les gamins, les petits surtout, c'était juste à leur hauteur ou de la tête ou pour les plus grands les jambes. Et je leur avait dit que c'était dangereux mais ils avaient dit « mais non, mais non, mais non... ». Et puis, quelque temps après, ils sont venus couper toutes les languettes, tout ce qui dépassait parce que finalement c'était dangereux. Voilà.

Et puis, même franchement, je trouve pas ça non plus très rassurant. Ils disent que c'est solide mais bon, vaut mieux pas pousser quelqu'un dessus à mon avis.

Alors, au niveau des passerelles, au début le bois était pas trop moche, mais alors maintenant, au bout d'un an et demi, on dirait du bois pourri. C'est catastrophique. Y a pas plus laid que cet immeuble dans tout le quartier. Franchement, c'est moche, Ce bois, on dirait il a pourri, il est gris. Il est plus marron comme il était, il est gris.

Et puis on a demandé aussi de l'OPAC de passer un coup de peinture au moins dans le hall à la sortie de l'ascenseur parce qu'ils avaient laissé le béton brut soit disant parce que c'était mode et que ça faisait joli. Franchement, on hallucine, quoi !

Mme : Mais les gens, ils en ont rien à foutre, mais faut voir l'état des coursives. (...)Parce que il y a des lamelles en bois au sol, et bon les lamelles de bois, elles sont pas espacées régulièrement. Donc moi je suis avec des talons, c'est super dangereux parce qu'on se coince les talons dedans, et ensuite toute la crasse, elle reste dessous. Donc c'est pas propre du tout, quoi ! C'est un nid à poussière... voilà. » [F9]

« Mme : (...) Et y en a ils jouent au foot sur les passerelles, ils font du patin à roulettes sur les passerelles, ils font du vélo sur les passerelles. C'est un truc de fou et les parents, ils en ont rien à foutre. Moi j'ai deux enfants, ils font ça, ils se prennent deux gifles. Il y a un parc en bas, il y a un deuxième parc qui vient de se faire devant le centre commercial, un truc magnifique pour les gamins, je comprends pas que les enfants ils jouent sur les passerelles. En plus, ça fait un boucan, ce bois, c'est infernal, quoi ! C'est infernal, les gens ils ont aucun savoir vivre. Aucun.

E : Et est-ce que les jeux sur les passerelles, c'est régulier ou exceptionnel ?

Mme : Non, c'est régulier. Moi j'ai ma voisine du dessus, ces gamins ils sont tout le temps sur la passerelle. Tout le temps ! Alors qu'il y a un parc en bas, merde ! Elle peut pas descendre ces gamins, leur faire prendre l'air ? Moi, effectivement, c'est un calvaire. C'est un calvaire. Ça court la journée, ça court la nuit, ça saute. Si je vais sur mon balcon de l'autre côté, c'est une catastrophe. Elle fait de la gymnastique, elle fait la roue sur son balcon et les balcons sont en bois, imaginez le bruit que ça fait. Qu'est-ce que vous voulez que je lui dise ? La mère s'en tape totalement. Elle laisse faire et jusqu'à minuit les gosses ils courent, c'est un truc de fou. » [F9]

« E : Et sur la passerelle, y a des enfants qui jouent ?

Mme : Non, pas à cet étage parce qu'y a pas d'enfants ici c'est pour ça.

E : Oui, parce que au 6<sup>ème</sup>, il y a des enfants par exemple.

Mme : Oui et là haut ils jouent sur les passerelles. Mais ici personne qui a des enfants ici. Non, personne. Presque tous des célibataires. Même la femme au fond, qui a sont fils, elle est divorcée. Pas de bruits. C'est calme. » [F10]

« E : Et la passerelle en bois à l'usage, vous appréciez ? Dans le quotidien, c'est comment pour vous ?

Mme : La vérité, le bois c'est pas mon truc, au début je croyais que c'était provisoire tout ça, les morceaux de bois tout ça, j'ai cru que c'était pour le chantier, là. mais bon on s'habitue. C'est dangereux aussi pour les enfants les trucs en fer tout ça sur les passerelles. Et puis bon, ça paraît pas très solide non plus le bois, la vérité, moi je vous le dis franchement, faudrait pas que les enfants se poussent trop fort dessus parce que là je sais pas trop où on les retrouverait... Et quand il pleut, il pleut partout et tout. C'est bizarre. Moi j'aime pas trop je mets toujours



mon parapluie parce que la vérité y a de l'eau qui dégouline tout le long et bon c'est l'eau du toit, quoi. La neige pareil la vérité. Ils auraient du faire un truc fermé.

[Mme me sert un café]

E : Et niveau propreté sur la passerelle, vous en pensez quoi entre cette allée et celle là-bas vers l'ascenseur ?

Mme : La vérité, ici ça va, mais là bas avec les planches au sol, ça s'est pas bien, c'est sale et tout moi j'aime pas, ils auraient du faire un truc fermé, qui prend pas la poussière comme ça.

E : Et le bois, vous trouvez qu'il vieillit comment ?

Mme : Il prend toute la pluie alors la vérité il est tout de suite abîmé, ici regardez il est tout noircit, on dirait il est pourri... » [F10]

« Mme : Moi l'habitude je parle pas avec les voisins : « bonjour bonsoir, ça va », ça s'arrête là. » [F10]

« Mme : (...) Moi de ma nature je suis solitaire. Je parle pas avec les gens, j'aime pas parler, j'aime pas discuter. Je discute ce qui est obligatoire. Je parle avec eux si je trouve qu'ils parlent logement, comme la dernière fois on a parlé de la porte. Mais si entre eux ils parlent ça me regarde pas. Je rentre chez moi, si il y a quelque chose à noter, j'appelle l'OPAC38. » [F10]

« E : Et la passerelle, là qui est juste devant chez vous, qu'est-ce que ça donne à l'usage.

Mme : La passerelle, là j'aime pas trop. Je trouve que c'est pas joli (...)

Mais sinon, c'est calme. Mais moi j'aime pas ça la passerelle en bois. Déjà quand on m'avait proposé l'appartement, le premier jour quand je suis venu visiter de l'autre côté-là bas avec les morceaux de bois comme ça, je croyais que c'était pas encore fini. Après on m'a dit, non non, il y a des gens qui sont déjà là. (...) Et puis c'est pas bien pour les enfants aussi. C'est pas vraiment bien protégé, venez voir...

[elle me montre les anneaux en fer de la barrière]

Et l'enfant il peut tomber aussi et là où il y a des petits trucs [en métal], c'est dangereux là aussi. Et puis ça fait pas très solide je trouve, moi j'ai toujours un peu peur quand mon fils il joue.

E : [en m'adressant à Enzo] Parfois toi tu vas jouer sur la passerelle ?

Mme : Non il y va pas. Parfois je l'emmène au centre de loisirs mais ici il va pas. (...) Et puis là, on a ouvert un centre commercial donc il y a des jeux là bas, il peut aller jouer là bas. » [F12]

« E : Est-ce que vous connaissez un petit peu des gens dans le bâtiment ?

Mme : De vue. La dame, je la connais comme ça, comme c'est ma voisine. Et puis là aussi je la connais, c'est Josiane. L'autre là bas là aussi je la connais, comme ça. Et puis je connais une dame au 6<sup>ème</sup>, Apolline. » [F12]

« Les parties communes, bon ben, ça change un peu d'avoir des couloirs extérieurs plutôt que des couloirs intérieurs.

E : Et comment c'est justement à l'usage ?

Mme : L'été, sur les parties communes, les gens... et ben, pique-niquent ! on va dire entre guillemets. Ils se servent des parties communes alors qu'ils ont pas le droit. Par exemple moi, qui suis en bout d'immeuble, donc moi j'ai une terrasse mais qui m'est propre à moi ; ben les voisins d'à côté, euhh, l'été, ont leur table, ont leur chaise, ils prennent leur café, et moi je peux pas sortir et rentrer comme je veux.

E : Ah oui je comprends.

Mme : D'accord ? Ils sont envahissants, voilà. J'ai des voisins qui sont envahissants. Donc moi j'ai un portillon pour rentrer chez moi mais ce qu'il y a, quand je veux sortir l'été, ben j'ai mes voisins qui, ben... sont installés, avec la table et les chaises.

E : Et au niveau de l'aspect, du bois comment c'est à l'usage ?

Mme : C'est pas du bon bois, ça aurait pu être mieux, on va dire. Bon, là on voit que, c'est pas du bois de récup' mais presque, quoi ! Donc, voilà, bon après peut-être qu'au niveau de l'architecture c'était comme ça et après au niveau des matériaux, on sait pas ce qui aurait pu avoir d'autre comme matériaux. Moi je trouve qu'il vieillit super vite, il est devenu tout gris. Au début il était normal mais là il est tout gris ! je vous dis, c'est pas du bois de qualité donc là ben je pense qu'ils vont devoir changer bientôt alors que l'immeuble, il a quoi, même pas deux ans de vie, quoi !

E : Et au niveau du sol, c'est des lattes en bois, c'est ça ?

Mme : Nous, au niveau du sol, c'est tout du bois. Alors, les talons, c'est embêtant parce qu'on se coince les talons dans les rainures puisque y a quand même, y a un espace, y a au moins, y a pas 1cm mais c'est un peu embêtant quand on marche en talon parce que souvent on a le talon qui reste coincé, donc c'est un peu

surprenant, mais bon voilà, quoi, on fait avec. Et puis bon, c'est un nid à poussière ce truc avec les trous. Enfin... Mais sur les pavés sur la route, c'est pareil, ils ont fait des joints, les joints sont euhhh... pareil, pour les talons de chaussure des femmes, ils ont pas pensé que le petit joint qu'ils ont fait, on se cale dedans. Même sur les trottoirs en ville, c'est comme ça. Et faut faire très attention. Donc voilà, je veux dire que (rires)... on voit que c'était un homme... qui était architecte. Voilà, un homme à chaussures plates, pas de talons, parce que c'est pas bien de marcher à talons... » [F13]

« E : Et si on reste sur les passerelles, est-ce que vous trouvez que c'est différent d'un balcon habituel où on est un peu plus éloigné de ses voisins ?

Mme : Tout à fait. Disons que moi j'ai ma terrasse mais j'arrive pas à profiter de ma terrasse correctement, du fait que mes voisins sont... euhhh... ben... sont souvent... (hésitation) déjà si vous avez remarqué on a tous plus ou moins nos portes et nos fenêtres ouvertes. (...) » [F13]

« Mme : Moi là à part avoir des voisins qui sont envahissants, mais bon c'est vrai qu'ils sont pas, voilà, je vais pas me fâcher avec mes voisins, à part l'été que c'est un peu bruyant du fait qu'ils vivent un peu dehors on va dire. Ils vivent dehors alors que normalement ils devraient pas mais bon... le truc c'est que ça c'est lié au bâtiment aussi, c'est ça quoi. » [F13]

« Mme : Sur les passerelles, j'ai oublié de vous parler du bruit. C'est très bruyant, parce que les gens qui sont sur leurs balcons extérieurs, l'été...

E : le bâtiment B ?

Mme : Non, même pas le bâtiment B, les autres bâtiments qui sont tout autour de nous, ils ont tous des balcons, bon ben les gens l'été se mettent sur les balcons c'est bien normal, pour faire la fête ou pour pouvoir discuter, mais c'est la folie comme le bruit est répercuté du fait qu'on aie une caisse de résonance. Moi l'été, je deviens folle ! Je dors la fenêtre ouverte et c'est de la folie. » [F13]

« E : Et les petites barrières, c'est fini aussi ou c'est temporaire ?

Mme : Ouais nous aussi on a cru au début que c'était du provisoire (rires). Ben oui ! On s'est dit ils vont les changer après, ils ont mis ça pour dire sécurité, ils étaient un peu à la bourre au niveau des livraisons. Bon, on s'est dit que c'était un peu provisoire. Mais non non c'est du définitif. Ah non c'est surprenant c'est vrai que... l'été surtout ça fait cage à poule je trouve. Avec la neige, par contre, c'est assez joli, on se croirait dans un chalet, mais bon, ça fait pas fini quand même...

Mais le béton là bas c'est pareil... parce que le béton qu'il y a dans la montée d'escaliers parce que c'est tout en béton, ça reste comme ça, brut, parce que, ben c'est écologique. Même le sol à la sortie de l'ascenseur, c'est fini aussi, mais bon apparemment, y a un responsable qui a laissé entendre qu'il demanderait à se qu'il y ait une couche de peinture par terre parce que c'est dégelasse, quoi ! C'est tout taché. Non non, tout ce qui est béton reste béton. Alors ça fait pas fini, ça fait sale. Alors c'est sûr que bon dans les appartements, y en a peut-être pas beaucoup qui utilisent la montée d'escaliers mais moi je suis au premier je prends rarement l'ascenseur et c'est vrai que c'est surprenant, quoi !

Ah oui non mais voilà c'est vrai que ils ont peut-être voulu faire des choses bien mais les choses bien c'est pas tout bien quoi. Il a peut-être bien pensé mais bon, je sais pas, il a du juste penser, mais pas longtemps. Mais non, je sais pas, apparemment, il est venu qu'une fois sur toute la durée des travaux. Mais même les ouvriers : les ouvriers se sont plaints, quand ils ont fait els travaux parce que pour travailler, ils pouvaient pas bosser, ils avaient pas de lumière, je sais pas. » [F13]

« E : Et les gamins, ils vont de temps en temps... [Mme me coupe]

Mme : Sur les parties communes oui, sur les parties communes, oui. Donc il y a eu un petit peu des remontées à ce niveau là mais bon, c'est toujours pareil, ça c'est les parents aussi. Et puis le bois ça fait résonance...

E : Ah oui ?

Mme : Oui oui. Oui oui oui, ça résonne c'est de la folie. Quand on marche ça va, mais c'est vrai que quand il y a des enfants qui courent toute la journée, c'est vrai que c'est bon, quoi ! » [F13]

« Mme : C'est vrai que c'est un peu surprenant parce que quand on voit les gens passés, tous les gens disent : « ah, regarde, là ! ». « t'as vu les pauvres gens qui habitent là ils sont vraiment les uns sur les autres ». C'est vrai que par rapport, une coursive, ça fait très... déjà on est un peu les uns sur les autres parce que bon c'est vrai qu'on est pas loin, comme vous voyez, tous les voisins, tout le vis-à-vis qu'il peut y avoir. » [F13]

« E : Quelqu'un vient souvent nettoyer ?

Mme : On a quelqu'un qui vient je crois qu'il fait deux ou trois passage par semaine, mais il passe très vite. Moi j'ai rien contre ce monsieur parce que bon à chaque fois que j'ai pu discuter avec cette personne, Bon ben de

nettoyer et de revenir deux jours après et qu'il y en a autant si ce n'est plus en dégradation, donc ça fait pas plaisir, c'est pas respectueux pour la personne qui fait l'entretien. Je veux dire, maintenant ça doit faire 3 semaines que j'ai des pluches de mandarine ou d'orange dans l'escalier, donc du premier, et elles y sont tout le temps. Quand il y a une ampoule qui marche plus, qui est grillée, si je le vois pas si je lui dis pas, il s'en rend pas compte parce que normalement s'il montait dans les montées, s'il faisait son travail correctement on va dire, il verrait que les ampoules marche pas. » [F13]

« Mme : Non non on a pas de balcons. Donc les gens ils vont sur les passerelles, ben rien que pour fumer une cigarette, je veux dire, celui qui veut pas fumer chez soi. Et puis y en a ils ont leur table qui est constamment dehors : la table, les deux chaises, l'étendage.

E : L'étendage aussi ?

Mme : Ah oui. Et cet été, ils [ses voisins] étaient assis par terre. Assis par terre ils buvaient le café. [je rappelle que j'ai vu de nombreuses reprises la famille DELJADINI manger par terre à l'intérieur du logement].

E : Sur la passerelle ?

Mme : Oui oui oui, donc moi je veux sortir de chez moi, donc je sors bien sûr avec le chien. Et donc ils étaient assis par terre, dans le passage. Et quand on est revenu, y avait le sucre par terre, un peu du machin qui traînait et ben il a tout reniflé. Ben je me suis dit si tu voulais pas qu'il renifle, eh ben, t'as qu'à pas te mettre par terre. Un coup je suis arrivé je pouvais pas rentrer. Parce que quand ils prennent l'apéro dehors ils se mettent contre mon portail... alors un coup je suis arrivé et je leur dis : bon ben je vais boire l'apéritif là parce que je peux pas rentrer chez moi. Donc après, ben c'est pareil, quand ils entendent que le chien, parce qu'il a un collier avec une cloche, donc quand ils entendent le chien, ben hop, ils se poussent. Mais je veux dire que bon, je te pousse la chaise, c'est embêtant, quoi. Et puis, oui, moi ce qui m'a le plus gêné cet été, c'est le téléphone : ils téléphonent dehors. Ils prennent le téléphone, je te mets le haut parleur et j'entends le linge ou je fais le ménage et je discute au téléphone avec le correspondant qui répond. Et constamment comme ça pendant des heures et des heures quoi. Et c'est gênant, je veux dire, pour moi c'est gênant. Malgré que je comprends pas ce qu'ils disent mais c'est gênant. Y a que quand le chien il aboie qu'ils parlent plus !

Et puis je pense qu'ils doivent avoir du mal à comprendre pourquoi moi je peux aller sur ma terrasse faire un barbecue, parce que moi je fais mon barbecue sur ma terrasse je suis chez moi, j'ai un petit élément où je range des bricoles, je veux dire je suis chez moi, je n'embête personne. Que quand on est sur une partie commune je suis désolé, c'est des parties communes, on a rien à mettre sur une partie commune. Et quand je dis ça, même à d'autres voisins, on me dit, ouais mais bon, ils sont pas méchants. Je dis j'ai pas dit qu'ils étaient méchants je dis c'est des réglementations c'est tout. Je dis moi ma terrasse, si c'était pas une partie privée, si c'était une partie commune, je mettrais rien dessus à part des fleurs. Le linge, ça me dérange pas particulièrement mais c'est interdit, dans les réglementations c'est interdit : on ne doit rien entreposer sur une partie commune. Quand vous arrivez dans d'autres appartements que les couloirs ils sont fermés, y a pas d'étendage dehors, pas de poubelles, y a pas de... Y a rien. C'est comme ça, je suis désolé. Moi je suis embêté, c'est tout, je suis juste embêté parce que je peux pas rentrer sortir comme je fais, quoi.

E : Vous êtes abrités quand il pleut dehors ?

Mme : Non. Ça passe. (...) ça prend jamais la pluie, mais autrement la neige, on en a de partout. » [F13]

« E : Quand vous êtes arrivées, au niveau de l'aspect extérieur, le bois, les ganivelles, la double peau, est-ce que ça vous a surpris ou est ce qu'il y a des choses qui vous ont semblé inhabituelles ?

M. : Bizarre. Vraiment bizarre. On pensait en fait que c'était pas fini et toujours en travaux, et que ce soit la passerelle ou que ce soit la toile tendue. On pensait que c'était des barrières de chantier, juste en attendant que ce soit fini. On pensait qu'ils allaient peindre la structure à l'extérieur, notamment au niveau des paliers, et apparemment non, ça restait brut. Apparemment, le béton brut reste brut, ça fait inachevé je trouve, surtout dans le hall. Bon après, on s'y fait, mais au début, c'était vraiment bizarre. C'était bizarre.

E : Parce que là, c'est terminé ?

M. : Oui, là c'est terminé, mais pour moi y avait un gout d'inachevé. Apparemment c'était un choix que ce soit brut, j'ai l'impression.

E : Là y aura pas de bardages sur l'aspect extérieur ?

M. : L'aspect extérieur, ben c'est vrai que quand vous passez, vous voyez bien que c'est brut, y a pas de peintures, forcément. Quand on va dans l'autre bâtiment, là bas, les logements PLS, donc on voit que c'est peint,

c'est pas pareil, alors est-ce que c'est un choix ? Ou alors c'est une question de budget parce que là c'est du HLM pur. Mon avis premier c'est que ça faisait inachevé. » [F20]

« E : Et les ganivelles bois, c'est comment à l'usage ?

Mme : Ben moi j'aime pas, parce que pour le petit, y a des trous, donc c'est pas assez sécurisé je trouve, en plus j'ai des talons donc quand je marche, y a des trous, je me coince souvent entre les trous, par terre avec les talons, donc bon... Ce qui est bien, c'est que ça fait chaleureux, y a du bois, on a une petite cour intérieure donc on se dit, ouais, c'est sympa, c'est chaleureux. Mais finalement moi j'aime pas par ce que y a la fenêtre qui donne justement sur ce passage. Pas de lumière dans le couloir.

E : Et vous trouvez qu'il vieillit comment le bois ?

Mme : Super mal, déjà quand on le touche, il s'effrite. C'est pas du bois traité donc comme il est exposé à la pluie et tout, il s'abîme super vite.

M. : En plus, il est devenu tout gris à certains endroits, on dirait qu'il est calciné quoi..

Mme : Y a des endroits on dirait que le bois il est foutu, mais bon on s'habitue.

M. : Regardez, ici par exemple, quand on le touche, on a de la poussière qui reste sur les mains, ça fait tout... bizarre. » [F21]

« E : Les passerelles, quand il pleut, quand il y a de la neige, comment c'est à l'usage ?

M. : En hiver il y a eu un tout petit peu de neige mais on n'a pas été gêné plus que ça. Les passerelles, ensuite, oui, elles sont mouillées. C'est toute l'eau du toit qui tombe donc c'est sale et ça dégouline entre les lattes en bois.

Mme : Mais tout en haut, au 5e, c'est mieux, ils ont personne qui passe devant leur cuisine, ils ont de la lumière, ils peuvent laisser la fenêtre ouverte toute la journée parce qu'il n'y a pas de voisins,

M. : Ils ont même mis des bancs.

E : Et niveau propreté, sur la passerelle ?

Mme : ben nous on se dit que ça doit s'encrasser avec le temps sous les lattes. C'est pas très large mais suffisamment pour que la poussière passe et les mégots. » [F21]

