

UNIVERSITÉ DE NEUCHÂTEL • INSTITUT DE GÉOGRAPHIE  
Espace Louis–Agassiz 1 • CH – 2001 Neuchâtel

**Etude de terrain**

**BORDEAUX : LES GRANDS PROJETS DE  
DEVELOPPEMENT ET LA MAITRISE DE  
LA CROISSANCE URBAINE**

**AVRIL 2017**

***Corpus de textes***

---

## TABLE DES MATIERES

Introduction	2
<i>Marc Winz, et Loïc Brüning</i>	
Les friches culturelles dans les villes créatives : le projet Darwin à Bordeaux	5
<i>Marie Greusing, Lionel Jeanneret, Florian Rochat et Eva Siegenthaler</i>	
Les représentations spatiales de la MECA	23
<i>Norma Honegger, Artemisia Romano et Emir Taymaz</i>	
La notion de droits de propriété dans les jardins collectifs bordelais	40
<i>Luca Imhof, Lucas Moser, Jeanne Pittet et Lea Stuber</i>	
Objectif de mixité sociale et « volumes capables » dans le futur quartier de Brazza	58
<i>Phillip Dyssegaard, Léonard Schneider et Julie Wannaz</i>	

---

# INTRODUCTION

Marc Winz et Loïc Brüning

Chaque année, l'Institut de géographie de l'Université de Neuchâtel organise un travail sur le terrain pour ses étudiants de Master. Durant cinq jours, ce séminaire permet aux étudiants de se confronter aux réalités et aux problèmes concrets que rencontre le chercheur lorsqu'il collecte ses données. Le but premier de cet exercice est de compléter la formation théorique par une expérience de recherche autour d'une thématique urbaine définie par le corps enseignant, et ainsi permettre aux étudiants de développer leurs capacités à organiser une recherche et à récolter leurs données en un temps relativement limité. Lors de l'édition 2017 du terrain urbain, les étudiants se sont intéressés aux grands projets d'aménagement et à la maîtrise de la croissance urbaine dans la ville de Bordeaux.

Aujourd'hui, selon l'édition 2014 du rapport sur les perspectives de l'urbanisation de l'ONU, on estime que plus de la moitié de la population mondiale habite en ville, ce taux s'élevant même à près de 75% pour l'Europe. Avec la diffusion de l'automobile durant la seconde moitié du XXème siècle, la croissance urbaine change de visage. Ainsi, dès les années 1970, les villes perdent en densité, pour devenir plus diffuses et extensives, autrement dit, plus gourmandes en surface.

Plus que la croissance elle-même, c'est son caractère dispersé qui est aujourd'hui remis en cause. En effet, la question de l'étalement urbain, ou de la périurbanisation et des problématiques qui lui sont généralement liées, est devenue un enjeu majeur dans bon nombre de pays. Une réflexion sur l'étalement des centres urbains est ainsi mise à l'agenda politique de nombreuses villes.

En France, la ville de Bordeaux constitue un terrain de choix pour étudier cette thématique. D'une part parce qu'elle présente un phénomène d'étalement important, et d'autre part, parce que de nombreux aménagements et grands projets urbains ont été entrepris dès la fin des années 1990 pour y faire face.

Si la ville de Bordeaux, en raison de son modèle d'habitat individuel (pavillon, échoppe) et son architecture du XVIIIème siècle limitée à quatre étages, présente une urbanisation historiquement peu dense, la périurbanisation s'est intensifiée depuis 1950, favorisée notamment par le territoire girondin qui ne présente ni relief ou autres obstacles à la diffusion de la ville. Jusqu'à la fin du XXème siècle, la croissance urbaine de Bordeaux s'est principalement opérée autour de son agglomération et du Bassin d'Arcachon. Durant plusieurs décennies, le centre-ville se vidait de ses habitants, alors que son agglomération se développait progressivement vers l'océan.

Face à cet étalement de la ville et au mitage du territoire, un processus de réaménagement s'est amorcé. Décliné en trois projets urbains, il vise notamment à recentrer la croissance urbaine bordelaise. Ce processus de rénovation urbaine est entamé dès 1996, avec la construction du tram et de l'aménagement des quais de la Garonne. En 2009, le deuxième projet urbain intitulé « 2030 Vers le Grand Bordeaux : pour une métropole durable », pose les bases d'une métropole

« durable », capable d'accueillir 100'000 nouveaux habitants à l'horizon 2030, à l'intérieur du périmètre délimité par la rocade. Autrement dit, il s'agit de construire la ville dans la ville. En entrant dans une phase plus intense d'urbanisation, la ville revoit ses objectifs et actualise la version de 2009. Cette fois ci, le projet s'intitule « 2030 : vers le Grand Bordeaux, du croissant de lune à la pleine lune » et vise avant tout l'extension du centre-ville sur la rive droite de la Garonne.

L'exercice de terrain des étudiants s'est déroulé en trois phases :

- Durant les semaines qui précèdent le terrain, les étudiants – en groupe de deux à quatre – ont approfondi une problématique en lien avec le sujet proposé et ont défini les méthodes qu'ils souhaitaient mobiliser afin de collecter le matériel nécessaire à leur analyse. Ils ont également pris soin de préparer le travail de terrain en prenant contact avec des interlocuteurs pertinents.
- La semaine de terrain est consacrée à la mise en œuvre de ces méthodes, exclusivement qualitatives (entretiens semi-directifs, observation participante ou non participante, parcours commentés, etc.). Durant cette semaine, les groupes se sont organisés pour réaliser leur recherche dans les temps impartis, avec les contacts préalablement établis et ceux qu'ils sont parvenus à établir sur place.
- A leur retour en Suisse, les étudiants ont analysé le matériel récolté et ont rédigé leur travail de recherche. Ils ont ensuite présenté oralement leurs résultats

Ce dossier contient les rapports des étudiants sur quatre sujets liés à la thématique proposé : les questions d'accès et de propriété dans les jardins collectifs, la mixité sociale dans le projet du nouveau quartier de Brazza, les représentations socio-spatiales associées à la Maison de l'économie créative et de la culture en Aquitaine (MECA) et la question des friches culturelle avec le projet *Darwin*.

Les précédents terrains ont été réalisés à la Brévine, Saignelégier, Tavannes, Boncourt et Saint-Ursanne en Suisse ; en France, à Cluny, Arbois, Ornans, Abondance, Baume-les-Dames, Munster, Salins-les-Bains, Morez, Ronchamp, Poligny ou encore Crest. Dès 2008, le séminaire s'est redéployé sur l'étude de contextes urbains, en examinant une thématique spécifique pour chacune des villes sélectionnées. Ainsi, en 2008, il a porté sur la gentrification dans la Médina de Marrakech; en 2009, sur les projets urbains à Lyon ; en 2010, sur les dynamiques urbaines et universitaires à Grenoble ; en 2011, sur les espaces des institutions européennes et de leurs élites à Bruxelles ; en 2013 et 2014 sur les politiques culturelles mises en place par les villes de Toulouse et de Nantes. En 2015 et 2016, le terrain a été consacré à l'appropriation et à l'ergonomie des modes de mobilité alternative à l'automobilité à Marseille, puis à Liège.

Au nom de l'Institut de géographie et de tous ses étudiants, il nous reste à remercier pour leur aide précieuse : Le Professeur Guy Tapie de l'école nationale supérieure d'architecture de paysage de l'Université de Bordeaux (EnsapBX), Mme Laurence Auréjac et les différents collaborateurs de l'agence A'urba, ainsi que les habitants et professionnels de Bordeaux qui ont eu la gentillesse de participer aux entretiens et de consacrer du temps pour répondre aux sollicitations des étudiants. Les Professeurs de l'Institut de géographie de l'Université de Neuchâtel, les étudiants et les soussignées sont particulièrement reconnaissants à toutes ces personnes d'avoir permis la réalisation de ce travail dans des conditions optimales.

**Bibliographie indicative :**

- A'urba & Insee Aquitaine (2001) *Atlas de la métropole bordelaise*. Bordeaux : Mollat Éditions.
- Arc en rêve-Centre d'architecture, (2004) *Communauté urbaine de Bordeaux, Bordeaux : 1995-2005-2015*. Bordeaux : Mollat Éditions et Arc en rêve-Centre d'architecture.
- Barrère, P., & Cassou-Mounat, M. (1991). Bordeaux : mutations fonctionnelles et développement urbain. *Annales de Géographie*, 100.
- Montero, S. (2014). Dissonances et conflictualités entre projets urbains et projets d'habitants pour l'aménagement de Bordeaux. *Sud-Ouest européen*, 38.
- Paulhiac, F. (2002). *Le rôle des références patrimoniales dans la construction des politiques urbaines à Bordeaux et Montréal*. Thèse de doctorat soutenue à l'Université du Québec, Institut national de la recherche scientifique, Québec.
- Godier, P., Sorbets, C., & Tapie, G. (éds.) (2009). *Bordeaux métropole - Un futur sans rupture*. Paris : Parenthèses.
- Godier, P., Tapie, G., (éds.) (2004) *Recomposer la ville : mutations bordelaises*. Paris : L'Harmattan.
- Di Méo, G., (éd.) (2006) *Vivre la ville, vivre Bordeaux*. Sud-Ouest Européen (22).
- Pouyanne, G. (2005) L'interaction entre usage du sol et comportements de mobilité. Méthodologie et application à l'aire urbaine de Bordeaux. *Revue d'économie régionale et urbaine* 5.
- Savary, G. (1998). La régulation consensuelle communautaire : facteur d'intégration/désintégration politique. L'exemple de la Communauté Urbaine de Bordeaux. *Politiques et management public*, 16(1).
- Tsiomis Y. & Ziegler, V. (éds.) (2008). *Anatomie de projets urbains. Bordeaux, Lyon, Rennes et Strasbourg*. Paris : Editions de La Villette.

# LES FRICHES CULTURELLES DANS LES VILLES CREATIVES : LE PROJET DARWIN À BORDEAUX

Marie Greusing, Lionel Jeanneret, Florian Rochat et Eva Siegenthaler

## 1. INTRODUCTION

Ce travail s'inscrit dans la thématique des projets urbains à Bordeaux. Nous avons choisi de nous intéresser à un projet de réhabilitation d'une friche urbaine : le projet Darwin. Ce projet prévoit la réutilisation d'une friche militaire en pleine ville à l'endroit où se trouve la caserne Niel abandonnée en 2005.

### 1.1.Histoire du quartier de la Bastide

Pour comprendre l'émergence du projet Darwin, il convient de replacer le projet dans le contexte de transformation de la ville de Bordeaux et du quartier de la Bastide amorcée à la fin du siècle passé. Sous l'impulsion de son nouveau maire Alain Juppé élu en 1995, de grands aménagements sont entrepris afin de restructurer la ville. L'ambition des pouvoirs publics est de réconcilier la ville avec son grand territoire afin de créer une véritable métropole européenne dont Bordeaux serait naturellement, géographiquement et historiquement le centre (LARUE-CHARLUS, 2016 : 7). Cette restructuration va se faire autour de deux axes de développement principaux que sont le tramway et la Garonne. A travers l'initiation d'une démarche de projet urbain, l'objectif est notamment de corriger un fort déséquilibre géographique, source d'inégalités territoriales entre les deux rives du fleuve. Ainsi, le projet "Bordeaux les deux rives" symbolise la volonté de recentrer la ville autour du fleuve et surtout de mieux connecter les deux parties de la ville en redonnant de l'importance à la rive droite (CARTA, 2007 : 110). L'inauguration du pont Chaban-Delmas en 2013 témoigne de la volonté toujours actuelle de reconnecter la rive droite au reste de la ville et rappelle qu'historiquement, les deux rives ont connu une grande dissymétrie de développement. La création du Pont de Pierre, premier édifice de franchissement bordelais, n'a lieu qu'en 1822. A cette époque, le quartier de la Bastide concentre la plupart des activités de la rive droite. Il s'agit d'activités commerciales et portuaires qui donnent une image populaire au quartier qui est alors le moteur industriel de la cité.

Mais, à partir de 1960, le quartier connaît une période de fort déclin. Comme dans beaucoup d'autres villes européennes à cette époque, les usines et les entrepôts deviennent obsolètes et le tissu urbain, fortement marqué par la présence de l'industrie, tend à se disloquer (ANDRES et GRESILLION 2011 : 15). Ainsi, sur la rive droite, les activités industrielles décroissent et le quartier tombe peu à peu dans l'oubli. De nombreux espaces sont laissés en friche suite à la perte d'attractivité du secteur secondaire. Ainsi, apparaît une opportunité de reconversion du quartier avec l'apparition de ces « espaces à reconquérir » (LAYERE, 2017 : 9), c'est une chance pour la ville de Bordeaux qui a pour ambition d'accueillir un million d'habitants sans étendre la surface urbanisée. La reconversion des nombreuses friches industrielles devient alors un enjeu majeur afin de lier la volonté de croissance, de densification et de revalorisation de la rive droite de la Garonne.

## 1.2. La friche de la caserne Niel

Si certains projets de réaménagement des friches urbaines prennent place sur la rive gauche du fleuve comme les "Bassins à flot", la majorité des projets se concentrent sur la rive droite où se trouve le foncier nécessaire (LAYERE, 2017 : 9). Nous citerons parmi les projets les plus importants les "Quais de Floirac", "Garonne-Eiffel" ou encore "Brazza". Dans ce travail, nous nous intéressons au projet de réaménagement de l'ancienne caserne Niel dans le quartier de la Bastide. Situés aux abords de la rive droite de la Garonne, les bâtiments de la caserne étaient à l'origine des magasins généraux destinés au stockage des marchandises arrivant par voie fluviale. C'est lors du rachat de ces bâtiments par l'Etat en 1874 que le lieu se transforme en caserne et les magasins en entrepôt militaire. Celle que l'on appelle alors la caserne Niel (du nom du maréchal), remplit sa fonction militaire pendant plus d'un siècle. Toutefois, en 1997, suite à l'abandon du service militaire obligatoire, la caserne est peu à peu désertée. En 2005, les militaires cèdent la caserne à la Communauté urbaine de Bordeaux et abandonnent définitivement le lieu qui devient alors une friche urbaine. Dès lors, de nombreux squatteurs viennent occuper l'ancienne caserne dont les murs sont bientôt recouverts de graffitis. Le lieu joue alors un rôle central dans le développement d'une forme de culture urbaine dans le quartier de la Bastide. Mais, dégradé, le repère d'artistes est promis à la destruction. L'avenir de la friche fait alors l'objet de spéculations dans le cadre du projet urbain "Bastide-Niel" qui prévoit un réaménagement du quartier autour de la caserne et notamment la création de nouveaux logements. Finalement, c'est le projet "Darwin" porté par un jeune entrepreneur du nom de Philippe Barre qui va l'emporter.

## 1.3. La genèse du projet Darwin

Le projet Darwin est basé sur l'idée de créer un espace alternatif où se mêlent dans un même lieu culture et entreprises. C'est dans le cadre de la candidature de Bordeaux comme capitale européenne de la culture, que le projet retient l'attention et suscite la curiosité du maire Alain Juppé qui va largement soutenir le projet (TAPIE, 2011). En 2009, c'est donc 9'000m<sup>2</sup> autour de la caserne Niel qui sont vendus par la communauté urbaine aux promoteurs de Darwin (La société Evolution). C'est ainsi que depuis l'ouverture de ses portes en 2012, le projet Darwin regroupe une foule d'activités différentes. On y trouve un skate-park, des espaces dédiés à l'art urbain, aux conférences, spectacles et concerts, un magasin, un restaurant, une quarantaine d'associations, et une trentaine d'entreprises, le tout sur fond de développement durable et d'écologie. Les fondateurs de Darwin (Jean-Marc Gancille et Philippe Barre) ont vu comme favorable le mélange entre économie et écologie dans leur concept pour le projet (GANCILLE ET BARRE, 2016 : 44). L'espace de *co-working* rassemble aujourd'hui 200 organisations et a créé plus de 250 emplois (GANCILLE ET BARRE, 2016 : 45-46) « Chacun des occupants génère cinq fois moins de CO<sub>2</sub> que sur un autre site de taille équivalente (...) » (ibid, 2016 : 46). Selon les fondateurs la réussite de leur projet s'appuie dans l'hybridation du projet entre sphère publique et initiative privée, leadership individuel et gouvernance participative. Un autre chiffre qui souligne le succès du projet est qu'à l'heure actuelle, Darwin accueille déjà plus de 500 000 personnes chaque année.

Le bâtiment principal de l'ancienne caserne est aujourd'hui entièrement rénové et abrite le magasin, le restaurant et l'espace de *co-working* regroupant des start-ups et entreprises. Mais, le projet Darwin s'étend bien au-delà de cet espace rénové dont la société Evolution est propriétaire. Il s'étale sur les bâtiments en friche alentour qui abritent le skate-park, les associations et les activités artistiques comme le street art et le graffiti. Le projet Darwin est donc basé sur la cohabitation entre deux espaces distincts mais présentés comme complémentaires. C'est ainsi que tous les jours, se côtoient à Darwin des entrepreneurs,

graffeurs, skateurs, touristes, membres d'associations, clients du restaurant et du magasin, passants etc.

Bien que sa complexité et ses multiples spécificités le rendent difficile à décrire, notre objet d'étude se présente donc comme un espace où les dynamiques entrepreneuriales, sociales, culturelles et écologiques s'entremêlent et se renforcent mutuellement.

#### **1.4. Darwin, un espace en danger ?**

Aujourd'hui, l'avenir de Darwin est incertain. Comme nous l'avons mentionné précédemment, Darwin n'est pas propriétaire de la totalité du terrain sur lequel il s'étend. En effet, la société Evolution ne possède que 9'000 des 50'000m<sup>2</sup> sur lesquels elle exerce son activité. Ainsi, une grande partie de l'espace occupé par les Darwiniens est soit mis à disposition par la collectivité comme c'est le cas du skate-park (3'000m<sup>2</sup>) pour lequel Darwin possède une autorisation d'occupation, ou alors conquis arbitrairement (38'000m<sup>2</sup> restants). L'espace de propriété ne regroupe donc que les deux bâtiments rénovés qui abritent les entreprises, le magasin et le restaurant. A l'inverse, l'espace de friche conquis sans autorisation ou titre de propriété regroupe les bâtiments délabrés où se concentrent les graffitis et les associations qui incarnent la dimension culturelle et participative du projet. Or, dans le cadre du projet urbain "Bastide-Niel" piloté par "Bordeaux Métropole", la mairie du Quartier de la Bastide souhaite et va sans doute récupérer les lieux qui lui appartiennent pour y construire des logements expulsant ainsi les Darwiniens de l'espace qu'ils occupent mais dont ils ne sont pas propriétaires. Cela signifie que l'espace entourant les entreprises qui regroupe en bonne partie la dimension culturelle, artistique et associative du projet, risque de disparaître. Bien qu'une pétition circule aujourd'hui afin de soutenir Darwin dans le conflit qui l'oppose à la métropole, les chances de celle-ci d'aboutir semblent minces. Darwin serait-il alors « *en danger* » comme le titrent certains magazines bordelais ? (GASPAR-LOLLIOT et DUBRUL, 2017 : 96). Oui selon ses promoteurs, non selon la mairie. Ce qui est sûr, c'est que le projet risque bien d'être amputé des trois quarts de l'espace sur lequel il s'étend. (Voir annexe 1 p. 18)

#### **1.5. Structure du travail**

Ce travail comprend trois parties principales. La première, constituée par le chapitre problématique, présente notre question de recherche ainsi que les concepts et les axes de recherche mobilisés pour y répondre. La deuxième partie est une réflexion méthodologique visant à expliciter les choix effectués lors de la recherche. Enfin, la dernière partie regroupe l'analyse du matériel récolté sur le terrain ainsi qu'un retour sur les résultats dans la conclusion.

## **2. PROBLEMATIQUE**

### **2.1. Question de recherche**

L'objet d'étude de cette recherche est le projet Darwin. Les thématiques et problématiques pouvant lui être rattachées sont très nombreuses (environnementales, urbaines, sociales etc.). Il est donc impossible de prétendre approcher ce lieu à travers toutes ses dimensions. C'est pourquoi nous avons choisi dans ce travail de focaliser notre attention sur un aspect spécifique du projet à savoir sa dimension créative. En effet, l'une des caractéristiques du projet est qu'il revendique un côté créatif et novateur et cherche à se forger une image qui y correspond notamment au travers des projets culturels et artistiques qui y prennent place. Nous chercherons à mettre en lumière la façon dont un projet urbain comme Darwin contribue à forger une image

créative de la ville de Bordeaux. Dans cette optique, la question de recherche que nous formulons est la suivante :

### **Comment le projet Darwin participe-t-il à la promotion de Bordeaux comme “ville créative”?**

A travers de cette question nous souhaitons aborder les mécanismes qui font qu'un projet localisé comme Darwin contribue à donner un label "créatif" à l'ensemble de la ville. Cela nécessite également de questionner les rapports entre Darwin et les autorités de la ville de Bordeaux. En effet, comme l'expliquent Andres et Gresillion, la destinée des projets de friches culturelles est fonction des « rapports que ceux-ci entretiennent avec les pouvoirs publics – au premier rang desquels les gouvernements locaux » (2011 : 18). C'est pourquoi nous avons cherché à mettre en lumière les intérêts des acteurs publics à soutenir ce genre de projet et cherché à savoir si Darwin s'insère dans une stratégie politique plus large, basée sur l'économie créative.

## **2.2. Cadre théorique**

Cette partie présente et définit les concepts principaux que nous utiliserons dans ce travail et donne un aperçu des théories et du champ de recherche dans lequel il s'inscrit.

### *2.2.1. La culture, nouveau facteur de compétitivité*

La transformation de l'ancienne caserne Niel et de son espace environnant en un espace culturel n'est pas un cas unique. En effet, si d'ordinaire en Europe les gouvernements locaux étaient plutôt hostiles aux actions d'investissement et de réappropriation de friches par des collectifs d'artistes, la tendance est aujourd'hui inverse. De nombreuses villes tolèrent et accompagnent les processus de reconversion des friches urbaines en espace de création et d'expression artistique. Les entrepôts du quartier du Flon à Lausanne, la friche de la Belle Mai à Marseille ou encore la Custard Factory de Birmingham en sont autant d'exemples. Ils démontrent que les villes ont un intérêt à favoriser l'émergence de friches culturelles, souvent perçues comme « leviers potentiels de régénération urbaine et vecteurs d'image positive pour la cité » (ANDRES et GRESILLON, 2011 : 22). Le soutien de certaines villes à des projets de reconversion alternatifs ou artistiques démontre l'intégration par les acteurs publics d'un discours récent sur l'importance de la dimension culturelle et créative dans les politiques urbaines.

L'émergence de ce discours est issue principalement du milieu académique et trouve son fondement dans l'oeuvre de la sociologue urbaine J. Jacobs. Dans son célèbre ouvrage *"The Death and Life of Great American Cities"* (1961) elle y décrit les politiques culturelles comme capables de stimuler les interactions entre individus et ainsi de soutenir la créativité. Pour Jacobs, c'est donc la diversité de la ville et de sa population qui est source d'innovation et de développement local (TREMBLAY et TREMBLAY, 2010 : 140). Les travaux de Jacobs sont repris par de nombreux auteurs et ouvrent ainsi la voie à un nouveau courant de recherche qui trouve son écho le plus important dans les travaux de l'économiste américain Richard Florida. Dans son ouvrage *The rise of the Creative Class* (2002), Florida reprend à son compte les théories de Jacobs et place la créativité comme principal facteur de développement socio-économique. Selon lui, l'émergence d'un dynamisme artistique et culturel constitue le principal facteur d'attractivité des professionnels créatifs rassemblés au sein d'une "classe créative", porteuse de dynamisme et d'innovation, synonymes de croissance pour une ville. Dès lors, la production d'un climat créatif, d'une atmosphère favorable à l'émergence de mode de vie alternatifs que Richard Florida appelle contexte *"cool"* (2002, 2005) devient une nécessité pour

attirer les créatifs qui s'installent dans des secteurs spécifiques de la ville, comme dans les quartiers post-industriels déjà investis par des artistes induisant peu à peu une revalorisation et un embourgeoisement de ces lieux. (FLORIDA, 2005). Si de nombreux travaux ont souligné les limites des thèses de R. Florida (CHANTELOT, 2009, TREMBLAY et TREMBLAY, 2010, KRÄTKE, 2010), l'intérêt de ces recherches réside dans le fait qu'elles ont permis de replacer le dynamisme culturel comme élément de développement économique et facteur de compétitivité pour les villes.

L'exemple de Bordeaux nous paraît être assez révélateur de l'intérêt récent et grandissant pour la dimension culturelle dans les politiques urbaines. A Bordeaux, les pouvoirs publics semblent en effet avoir intégré cette "nouvelle réalité" et adopté une stratégie basée en partie sur la mise en avant de la culture, de la connaissance et de la créativité pour améliorer la compétitivité. A travers l'outil du projet urbain, les autorités ont favorisé le développement de clusters (Darwin, pépinière éco-créative des Chartrons, espaces de *co-working*), de pôle de la connaissance (restructuration de l'université et réaménagement du campus), de lieux et d'événements culturels (MECA, festivals, biennale d'art) et de grands projets architecturaux et urbains (Cité du vin, Bordeaux Euratlantique, Cité numérique) tous ayant en commun de participer à l'économie créative, appelée à devenir le moteur du développement économique de Bordeaux (TAPIE, 2011 : 2).

### 2.2.2. *Le concept de ville créative*

Nous utiliserons dans ce travail le concept de "ville créative". Depuis sa première utilisation au début des années 60 (JACOBS, 1961) la signification du terme a évolué. De plus, aujourd'hui, la signification du terme varie au regard de ces contextes d'application. Il convient donc de définir clairement ce que nous entendons lorsque nous parlons de "ville créative". Nous avons choisi de retenir le concept tel qu'il est décrit par E. Vivant dans son ouvrage "qu'est-ce que la ville créative" (2009). L'auteure démontre que le concept de ville créative renvoie en réalité à deux phénomènes différents mais liés, l'un servant de prétexte à l'autre. Il s'agit d'une part d'un phénomène de valorisation de la ville par une instrumentalisation de la culture afin d'attirer des cadres ainsi que des capitaux, d'autre part une revalorisation concrète du territoire du quartier lié à la revalorisation symbolique qui entraîne une revalorisation (notamment immobilière) du territoire (VIVANT, 2009 : 77). En nous intéressant au projet Darwin, nous tenterons donc dans ce travail de voir comment ces deux mécanismes caractéristiques de la ville créative sont à l'oeuvre à une échelle plus localisée.

## 2.3. **Axes de recherche**

Deux axes de recherche principaux seront mobilisés dans ce travail. Ils correspondent aux deux principales dimensions de la "ville créative" identifiées par E. Vivant.

### 2.3.1. *Axe I*

Le premier traitera donc de l'aspect symbolique du projet. Il a été démontré que les scènes artistiques alternatives aussi appelées "*off*" en référence au fait qu'elles se déroulent en dehors de la sphère institutionnelle publique (VIVANT, 2006 : 5), comme les friches culturelles, participent à la production de représentations sur la ville (VIVANT, 2007 : 1). Il s'agira donc ici d'analyser comment Darwin participe à la production de représentations sur Bordeaux. De ce fait, nous serons particulièrement attentifs au rôle joué par la culture et notamment la dimension artistique du projet dans la production d'une image "*cool*" pour le quartier mais aussi à l'échelle de la ville.

### 2.3.2. *Axe II*

Par la suite nous analyserons le projet Darwin au prisme de la deuxième dimension de la ville créative identifiée par E. Vivant. Nous chercherons alors à comprendre si la revalorisation symbolique (axe I) a engendré une revalorisation économique de Darwin mais également du quartier alentour (revalorisation immobilière). Il s'agira donc dans ce deuxième axe, de questionner comment Darwin, avant d'être un projet "d'éco-système créatif", a été initialement une friche urbaine colonisée par des artistes et est devenu l'exemple même d'un projet de transformation d'une valeur symbolique en valeur économique. Nous aborderons cette question notamment au regard des tensions actuelles entre les promoteurs du projet et les pouvoirs publics.

## 3. MÉTHODOLOGIE

Nous avons axé la méthodologie de notre travail autour d'entretiens semi-directifs dans un premier temps. Le travail a été fait en amont, afin de trouver des contacts susceptibles d'apporter des réponses à nos questionnements. C'est pourquoi, nous avons pris contact et fixé un entretien avec Monsieur Damien Mouchague qui est le Directeur du Conseil de développement durable du projet Bordeaux Métropole ainsi qu'avec le Maire adjoint du quartier de la Bastide Monsieur Jérôme Siri, qui ont répondu favorablement à notre demande. Nous avons choisi de nous intéresser à ces interlocuteurs pour leurs connaissances spécifiques du projet Darwin, mais également car ils sont des représentants des pouvoirs publics de la ville et sont donc susceptibles de nous renseigner sur la façon dont le projet s'insère dans une stratégie plus globale à l'échelle de la métropole.

Effectivement, le Maire adjoint a pu nous renseigner sur la dimension politique de Darwin et comment le projet s'est développé avec un certain soutien de la municipalité. Son discours a été riche en enseignements, puisqu'il a pu nous expliquer à qui appartiennent les ressources foncières exactement, ainsi que nous faire part des tensions actuelles qui touchent Darwin. De son côté, Monsieur Mouchague nous a apporté son expertise plus large concernant les projets urbains en général et leur utilisation afin de mettre en avant un territoire et les limites que ce genre de stratégie occasionne.

Néanmoins, l'une des difficultés qui a émergé dès la prise de contact, a été le fait que les fondateurs du projet Darwin n'étaient pas disponibles pendant notre semaine de terrain, ce qui nous a empêchés de réaliser un entretien avec eux. Ils nous ont demandé de venir sur place et nous ont réorientés vers les différentes associations. Nous avons tenté d'aller leur parler de notre projet de manière spontanée, mais leur emploi du temps chargé ne nous a pas permis de recueillir un matériel d'analyse suffisant de leur part.

Par la suite, nous avons précisé notre problématique et nos axes de recherche durant notre semaine de terrain en nous orientant vers la théorie des "villes créatives" et le phénomène de mise en scène de la dimension symbolique qui amène une revalorisation économique. Cette focalisation et ce recentrage sur notre objet d'étude de manière plus précise par le biais de nos entretiens semi-directifs, nous ont aidés dans la réalisation des micro-entretiens sur place avec des acteurs impliqués dans le projet. Ce type de micro-entretiens plutôt informels et non structurés étaient complétés par nos observations. Cela nous a permis de nous faire une image plus précise du projet, ainsi que de capter l'atmosphère et les aspects de la mise en scène.

Nos micro-entretiens se sont déroulés avec des skateurs, des graffeurs, ainsi que diverses associations (le coiffeur, l'épicerie, l'atelier de vélo, les Détritivores et Emmaüs). Nous avons interrogé un large panel d'interlocuteurs lors de nos entretiens informels, dans le but d'observer et d'analyser comment la culture est utilisée et mise en avant pour créer une revalorisation économique et comment les

phénomènes culturels sont perçus dans le discours de nos interlocuteurs. Nous avons également questionné le point de vue des visiteurs et touristes présents sur les lieux, étant donné que la construction des représentations du lieu cible aussi ce type de personne. Pour compléter nos données, nous avons pris des photos et des notes de nos observations et impressions sur place.

Pour conclure il semble important d'évoquer que notre recherche de terrain est limitée à une courte période (cinq jours) où nous étions effectivement sur place à Bordeaux. Nous sommes donc conscients des limites qu'occasionne la récolte des données sur une durée si courte.

## 4. ANALYSE DES RÉSULTATS

Le chapitre 4.1 traite de notre premier axe sur l'aspect symbolique du projet Darwin. Cela constitue la création de l'image et la mise en scène du projet. Le chapitre 4.2 traitera de notre deuxième axe qui aborde la revalorisation économique ainsi que la manière dont l'aspect symbolique de l'axe I mène à une revalorisation économique à une échelle plus large au niveau du quartier et de la ville.

### 4.1. Dimensions symboliques et mise en scène du projet

Dans la partie suivante nous allons considérer premièrement l'aspect symbolique du projet Darwin. Ce premier axe de notre recherche met l'accent sur la mise en scène du projet à des fins de création de valeurs symboliques. Il s'agira de montrer comment un tel projet produit une image moderne, attirante et "cool" comme Florida le décrit dans son œuvre : « The rise of the Creative Class. And how it's Transforming Work, Leisure and Everyday Life » (FLORIDA, 2002). Nous allons également analyser de quelle manière et avec quel moyen cette mise en scène du projet Darwin est représentée dans ce contexte. Nous nous focaliserons sur le rôle de la culture et sa manière de créer des représentations. Un autre aspect est l'expérimentation de nouveaux modes de vie et comment cette dernière produit une image bohémienne et d'ouverture au monde. Par conséquent, cela mène à attirer des groupes des gens créatifs, tolérants et souvent engagés dans une économie innovatrice (FLORIDA, 2002). Comme dernier aspect, nous montrerons le *labeling* que le projet apporte à la ville.

En s'approchant de l'ancienne caserne Niel, nous observons un espace dominé par une immense friche. A gauche et à droite d'une grande porte surveillée par des caméras, il y a les premiers graffitis qui attirent le regard du visiteur. En ce qui concerne le système de sécurité, nous avons observé certaines controverses. Mis à part un système de vidéosurveillance à l'entrée, il y a aussi un agent de sécurité engagé par la ville qui surveille que personne ne sorte de Darwin par l'autre extrémité et n'aille se promener dans l'espace en chantier accueillant l'écoquartier, mais aussi que personne ne rentre par ce côté dans Darwin. La controverse provient du fait que les Darwiniens contrôlent uniquement leurs bâtiments principaux dont le magasin général, l'espace des entreprises et ateliers. Par contre, c'est la ville qui s'occupe de la surveillance de la friche entière. Du côté de la ville, l'intérêt de surveiller l'espace se situe plutôt dans sa dimension globale, afin de garantir la sécurité dans les zones de friches et sur le chantier futur de l'écoquartier. L'aspect du contrôle contredit aussi d'une certaine manière la volonté d'avoir un lieu alternatif, laissé en friche dans son état initial et accessible à tous.

Une fois à l'intérieur de Darwin, nous remarquons sur le côté droit de la façade, la présence d'autres graffitis, sur le côté gauche, le magasin général est particulièrement visible. Ce magasin se trouve dans une partie de l'ancienne caserne rénovée. Ce qui nous a frappé le plus comme observateurs, c'est le contraste entre les murs propres de cet immeuble alors que le bâtiment d'en face est couvert des graffitis. Le même magasin est divisé en deux parties : une épicerie et un restaurant. L'épicerie vend des produits bio à des prix plutôt élevés, dans un coin il y a le take-away et dans l'autre, un coiffeur. A midi, nous avons observé beaucoup de gens qui viennent pour s'y acheter à manger. Le restaurant nous a fascinés par son style d'aménagement intérieur et sa taille relativement spacieuse. Les meubles nous paraissaient être très coordonnés. A première vue, le style des meubles semblent être vieux et avec un côté décalé mais en s'approchant, nous remarquons qu'ils sont tous très propres, plutôt restaurés voire même nouveaux. Nous supposons que la volonté est de mettre en avant un effet de style ancien et relativement coûteux. Cela a transmis chez nous comme visiteurs l'impression de rentrer dans un endroit snob et élitiste voire même fait penser à un musée, donc un espace installé de manière artificielle pour rendre une certaine image du projet. Toute cette symbolique que nous observons du restaurant, souligne une certaine mise en scène du projet.

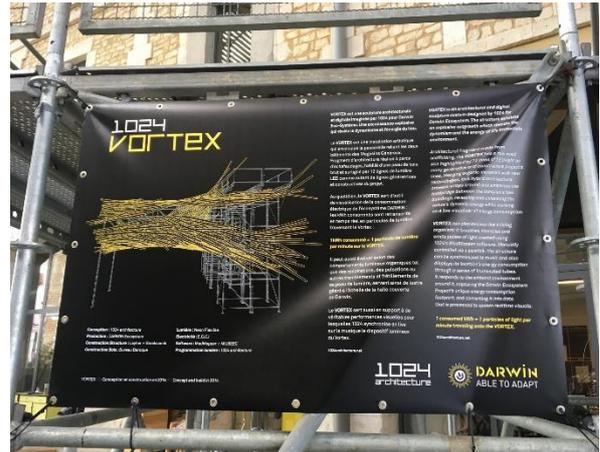


Figure 1 : Le restaurant du magasin général

Entre le magasin général et l'autre partie de l'ancienne caserne qui héberge les entreprises et espaces *co-working*, les bâtiments sont reliés par un ancien toit rénové, sous lequel se trouve un patio qui sert d'une part comme espace de détente et qui est caractérisé par des canapés dépareillés, comme déjà décrit pour l'aménagement intérieur du restaurant. A côté de ces canapés se trouve aussi une table de ping-pong ainsi qu'un baby-foot, ce qui souligne l'image d'un lieu convivial et de détente. D'autre part, au fond du patio une sorte d'escalier provisoire mène au deuxième étage de la caserne où se trouvent les espaces *co-working* et ateliers. Ce qui est le plus frappant dans cette armature, aux aspects d'escalier en chantier, c'est le fait que ce soit l'œuvre d'un architecte et que cette œuvre d'art en bois symbolise à elle seule l'ambiance du lieu. Cette œuvre d'art incarne un certain idéal de Darwin avec l'utilisation de matériaux de récupération et la représentation d'un espace bricolé et provisoire. Au pied de l'escalier, une affiche nous indique que c'est une sculpture architecturale et digitale faite spécialement pour le projet Darwin. L'idée de départ était la levée du dynamisme et de l'énergie du lieu symbolisé par son accroissement explosif.



Figure 2 : Patio entre les deux parties de

Figure 3 : Affiche sculpture architectural  
l'ancienne caserne

Egalement dans l'entretien avec Monsieur Mouchague cette controverse entre l'aspect de bricolage, espace temporaire d'un côté et l'idée d'installer le projet sur le long terme de l'autre, était frappant :

*« Ils considèrent effectivement, que c'est un projet expérimental, donc à partir d'un aménagement temporaire bricolé, voilà il y a des endroits, il y a des friches on fait des trucs etc. mais je pense que dans leur esprit il est très clair depuis le début que si ce temporaire fait ses preuves, il doit devenir permanent [...] »* (Damien Mouchague, Directeur du Conseil de développement chez Bordeaux Métropole)

Cela permet de mettre en exergue le fait que toute la partie de la caserne mentionnée auparavant est construite d'une manière permanente, cependant les autres espaces, moins propres et plutôt laissés à l'état de friche, semblent être aménagés de manière provisoire et dans une vision de court terme, donc ces parties restent à part et plutôt bricolées. La question de la temporalité est ressortie aussi dans un micro-entretien avec la responsable d'Emmaüs qui a souligné le fait que chaque jour peut s'avérer être le dernier pour la présence de son commerce sur le terrain du projet Darwin. Elle a aussi mentionné que les contacts entre les petits commerces se situant dans les zones provisoires et les Darwiniens, sont plutôt superficiels et réduits à : *« Bonjour et au revoir »*. Cela n'est pas seulement exprimé par cette employée d'Emmaüs mais aussi du côté des autres commerces comme l'étincelle (un atelier participatif de vélo) ou encore dans les micros-entretiens avec les graffeurs (voir chapitre 4.2). Cette absence d'échange entre les deux parties indique aussi la force symbolique de ces commerces temporaires et cette facette de la mise en scène des éléments *alternatifs* et plutôt provisoires. Nous pourrions même dire qu'il existe une sorte d'instrumentalisation de ces commerces et des espaces provisoires par les Darwiniens, afin de rendre une certaine image du projet dans son ensemble. Là aussi, nous pouvons faire un parallèle à ce qu'identifie VIVANT (2007) par la valeur symbolique de la présence des artistes "off" dans des quartiers urbains.

Dans l'entretien avec Monsieur Siri, nous avons parlé de l'aspect de la construction et du côté artificiel du projet. Les observations sur place nous ont donné l'impression que les caméras ainsi que tous les aspects de construction et de mise en scène ont un certain effet de perte d'authenticité du lieu, mais nous avons constaté que les avis divergent. Ce que nous avons

ressenti comme une perte d'authenticité peut également être considéré comme une évolution du lieu.

*« Je ne parlerai pas d'une perte d'authenticité, je dirais juste que dans l'évolution du lieu, [...] c'est juste une évolution naturelle qui se passe. Cela a attiré les gens un peu élitistes qui voient des graffs un peu meilleurs et peut-être que dans un ou deux ans ça va changer de public et c'est tant mieux, il ne faut pas en avoir honte ». (Jérôme Siri, Maire adjoint de la Bastide)*

Ce point de vue nous permet de voir la mise en scène et son côté artificiel dans un contexte plus large. Au-delà de cet aspect, nous pourrions donc même constater une certaine manière de transformer la culture alternative si nous partons du principe que cette culture se développe au fil du temps. Mais cette thématique dépasse le cadre de notre travail.

Dans la partie de la caserne de l'autre côté du patio, il y a une sorte de salle de yoga, de pilates et de méditations. Ces types d'activités rejoignent la volonté d'avoir une image moderne et attirante qui ciblent les personnes plutôt alternatives voire élitistes mais surtout jeunes. Aussi des événements de style *soirée surf* et tournant autour de la thématique du skate, ont pour but d'attirer ce même type de gens. Pendant notre terrain à Bordeaux, une soirée durant laquelle un film de surf a été montré a d'ailleurs été organisée. Cette attractivité cible spécifiquement un certain type de gens comme nous l'avons montré auparavant et qui est aussi souligné chez Florida (2005). Cet attrait des gens créatifs sert finalement à la croissance économique que nous allons développer dans le prochain chapitre.

De plus, les gens qui viennent profiter du projet Darwin, comme par exemple les pratiquants de yoga ou les parents des enfants skateurs sont toujours de potentiels consommateurs. Ce fait a été souligné par Monsieur Siri dans l'entretien:

*« Toutes les personnes qui vont à Darwin pour voir les graphes au fond ils passent devant le supermarché et ils achètent probablement une bière. Ils sont des potentiels consommateurs et c'est là qu'il y a le génie dans l'histoire, c'est que les choses sont extrêmement simples. » (Jérôme Siri, Maire adjoint de la Bastide)*

Cela accentue le fait que le projet Darwin est à la base un projet économique et pas uniquement un projet culturel ou écologique. Le fait que ce soit un projet économique est renforcé par l'utilisation des différentes dimensions culturelles et écologiques au service de la mise en scène du projet et son côté symbolique.

*« Ne vous y trompez pas. Darwin est un projet écologique et industriel qui s'appuie sur des valeurs qui sont très importantes aujourd'hui parce qu'elles permettent de coordonner mieux sur l'échelle des valeurs sociales, de la mixité et sur une échelle culturelle. Ce sont des arguments et ça sert à ces intérêts-là, aux intérêts communs. Mais Darwin est tout d'abord une activité économique. » (Jérôme Siri, Maire adjoint de la Bastide)*

Un dernier aspect très important de la mise en scène s'exprime par la présence de panneaux qui expliquent aux visiteurs le fonctionnement et l'idée de base d'un espace concret. Cela donne l'impression d'un lieu touristique et crée un aspect d'exposition. Par conséquent, cela provoque chez les visiteurs, dès le début une représentation de mise en scène et d'une manière de construction d'image. Déjà à l'entrée une affiche annonce le projet Darwin et nous les retrouvons partout à Darwin.



Figure 4: Entrée du projet Darwin



Figure 5 : Exemple d'un panneau d'indication

Finalement, il ne faut pas oublier que le du projet a une forte accentuation symbolique. Inspirés des théories du fameux naturaliste Darwin, les fondateurs ont choisi ce nom en s'appuyant sur le fait que c'est uniquement celui qui s'adapte le mieux aux enjeux actuels, notamment au changement climatique, qui peut survivre sur le long terme. Ainsi ils essaient de garantir l'échange, le partage et la défense des valeurs communes de ce lieu. Leur focalisation est mise sur les liens économiques autant qu'humains<sup>1</sup>.

Pour conclure ce premier axe, il est important de souligner encore une fois la base économique du projet et l'aspect du *labeling* d'un quartier ou projet créatif. Comme le décrit Vivant, les aspects culturels et la présence des acteurs alternatifs mènent à une gentrification à l'échelle plus large du quartier ou même de la ville, ce qu'on comprend par l'effet du *labeling* :

*«Par leur présence et leur activité, les artistes initient un mouvement de redécouverte des quartiers et de mise en valeur de leurs qualités architecturales et paysagères. Leur appropriation de certains espaces du quotidien redessine le paysage social du quartier et lui confère un caractère plus bohème et cosmopolite que populaire. [...] Ils précèdent, à leur tour, l'arrivée d'une population plus richement dotée. On peut ainsi attribuer à l'installation des artistes dans un quartier le processus de gentrification qui s'ensuit et leur reconnaître un pouvoir de reconversion immobilière, économique et symbolique ».* (VIVANT, 2009 : 39-40)

Le projet Darwin est un projet économique qui a réussi à transmettre une certaine image moderne et attractive à l'aide des aspects culturels et écologiques. Au final, ce phénomène de *labeling* permet au projet de s'établir comme un quartier créatif et innovant, ce qui sert à attirer des gens pour la consommation. Comment cette mise en scène du projet mène à terme à une revalorisation économique à une échelle plus large, c'est ce dont nous traiterons dans le chapitre suivant.

## 4.2. Revalorisation économique

Dans un premier temps, nous mettrons l'accent sur la manière dont la dimension culturelle du projet est utilisée voire même instrumentalisée à des fins économiques. Puis nous verrons comment un projet comme Darwin permet la revalorisation économique du quartier de la Bastide, ainsi que de la rive droite.

<sup>1</sup> <http://darwin.camp/projet-darwin/les-darwiniens/>, consulté le 26.05.2017.

Il s'agit aussi de voir comment Darwin contribue de cette façon à faire de Bordeaux une ville créative et de rayonner à une dimension plus large.

#### 4.2.1. Utilisation des dimensions symboliques comme outil de valorisation économique

Les éléments qui font de Darwin un lieu culturel incontournable de la ville sont multiples. De nombreux événements musicaux et conférences y sont organisés, au-delà de ces aspects, le skate-park renforce l'image d'une culture urbaine qui est également alimentée par des artistes qui viennent y faire leurs graffitis. Les associations présentes à Darwin participent également à la création d'une symbolique de ce lieu comme nous avons vu dans le chapitre précédent. Nous avons voulu questionner l'utilisation de ces symboles à des fins économiques.

Effectivement, nous supposons que Darwin fait usage de la mise en scène d'éléments culturels comme cités ci-dessus, afin de créer de la valeur économique. Le projet mêle aujourd'hui artistes et entreprises (culture et business). C'est un exemple type d'un lieu où la présence d'une scène alternative participe à la construction d'une valeur symbolique de l'espace transposée par d'autres en valeur économique (ZUKIN, 1995).

Ce transfert de valeur symbolique à l'économique est paru particulièrement présent dans les discussions que nous avons eues avec deux artistes réalisant des graffitis. Ils nous ont dit n'avoir aucun lien direct avec Darwin dans le sens où ils ne sont pas payés pour venir faire des graffitis. Les motivations principales pour réaliser leurs graffs à Darwin proviennent de la tolérance qui est faite à l'égard des graffitis dans ce lieu, qui ne sont pas jugés illégaux. De plus, Darwin est un lieu de forte visibilité dans le domaine des graffitis et cela permet de se faire un nom et de se créer une certaine reconnaissance dans le milieu. Ces différents points mettent en avant une certaine conscience des fondateurs de Darwin de conserver ce lieu ouvert aux graffitis, ce qui lui amène un intérêt supplémentaire, par sa richesse culturelle présente. Néanmoins, Darwin a quand même réglementé les zones qui peuvent être recouvertes de graffitis, ce qui exclut principalement les bâtiments proches de l'entrée qui hébergent la partie des entreprises, ainsi que certains hangars qui ont été fermés. De ce fait, Darwin garde le contrôle de l'espace, afin de préserver une certaine image du lieu. Finalement, les liens avec les graffeurs sont restreints, bien que les deux parties tirent un profit réciproque puisque les graffeurs bénéficient de l'image "cool" et des touristes de passage à Darwin pour gagner en visibilité et de l'autre côté, Darwin bénéficie également de cette culture du graff qui va attirer du monde dans ce lieu, ce qui agit comme un cercle vertueux.



Figure 6 : Graffitis et graffeurs.

Nous avons également discuté avec plusieurs associations présentes à Darwin. Le choix des associations qui se trouvent à Darwin paraît cohérent avec les valeurs du projet puisqu'elles ont toutes des connotations écologiques, culturelles et sociales. Nous partons de l'idée que Darwin a sélectionné spécifiquement une certaine catégorie d'associations permettant de renforcer leurs discours et par la même occasion d'attirer plus facilement des entreprises. Effectivement, la présence des associations permet la construction d'une image favorable au projet Darwin. Cette valorisation symbolique est employée afin de rendre le projet attractif pour des entreprises et start-up. Un employé de l'association "Les Détritviores" nous a révélé que l'association était implantée depuis 2 ans déjà à Darwin, mais que selon lui, les Détritviores fonctionnent de façon indépendante et sans lien apparent avec Darwin outre le fait de partager un espace en commun. Cette association a pour but la transformation des biodéchets de la restauration pour en faire du compost pour les jardins, ce qui est cohérent avec les valeurs écologiques du projet Darwin, mais il semblerait que la relation s'arrête là. Ce manque de lien entre les associations et Darwin a été mis en avant chez Emmaüs également comme nous avons vu dans le chapitre précédent. Un indice supplémentaire que Darwin profite des différents symboles présents sur place afin de gagner en attractivité économique.



Figure 7 : Les Détritviores.

#### 4.2.2. Darwin, lieu pour les élites?

Après une première partie qui a fait émerger l'utilisation de la symbolique comme outil de valorisation économique, nous observerons comment Darwin s'est transformé et tend à devenir un lieu pour des classes plus aisées de la société.

Les fondateurs du projet Darwin ont développé une image qu'ils définissent comme une sorte de « culture alternative », il en ressort une volonté de forte mixité sociale dans cet espace.

*« Il y a une forte mixité à Darwin, quand ils font un événement, il y a des jeunes qui viennent écouter un discours politique, des catégories sociales avec des gens du quartier et relativement mixte. Moyenne d'âge, le genre, c'est relativement ouvert. » (Damien Mouchague, Directeur du Conseil de développement chez Bordeaux Métropole)*

Suite à nos observations sur place, nous avons pu constater une certaine diversité, néanmoins pour un espace couvert de graffitis et en lien avec une culture urbaine, les bâtiments principaux et le patio paraissent trop propres. De plus, les prix de vente dans le restaurant ou à l'épicerie sont relativement chers, ce qui ne permet pas à tout le monde d'y avoir accès. Nous ressentons

quand même que la volonté est d'attirer des personnes plutôt jeunes, afin de créer une image dynamique du lieu, tout en ciblant les classes sociales moyennes et supérieures.

Nous concluons donc qu'il y a certaines tensions entre une volonté d'avoir une bonne mixité sociale d'une part et d'attirer d'autre part seulement un certain groupe des gens qui constitue notamment des jeunes personnes innovatrices et créatives des milieux sociaux plutôt élevés.

#### 4.2.3. Revalorisation économique à une échelle plus large

Dans cette dernière partie, nous regardons la revalorisation économique à une échelle plus large qui est celle du quartier, voire même de la rive droite bordelaise. Effectivement, les tensions actuelles entre les promoteurs d'un projet d'écoquartier et les Darwiniens sont palpables et traduisent des enjeux territoriaux et économiques marqués.

*« Aujourd'hui l'aire sur laquelle exerce Darwin est une surface d'environ 50'000 mètres carrés donc ils sont propriétaire de 9000 mètres et ils ont une autorisation de la part de la ville et de la métropole pour l'utilisation d'à peu près d'autres 30'000 mètres carrés [...] mais où on était obligé de les freiner parce qu'on doit aujourd'hui y construire de l'habitat. Ce qui est très intéressant dans cette histoire c'est comment c'était possible grâce à Darwin de faire une démonstration que les terrains qui ont un objectif à moyen terme peuvent dans un laps de temps relativement court permettre de dégager des valeurs de l'emploi, de l'agriculture, de l'économie [...] qui peuvent donc être revalorisées dans ce contexte, ça c'est intéressant. »* (Jérôme Siri, Maire adjoint de la Bastide)

Les fondateurs de Darwin ne sont donc propriétaires que d'une partie du terrain sur lequel se trouve leur projet (les 4 bâtiments blancs dans le carré orange sur la figure 8) et la ville leur permet d'utiliser le reste (Darwin s'étend dans l'espace du rectangle noir sur la figure 8). La municipalité avait prévu d'employer cet espace à la construction d'un nouveau quartier sur cette friche industrielle et Darwin a pu investir et s'implanter sur ce terrain, le temps que le projet immobilier se mette en place, tout en sachant qu'il devrait lâcher du lest par la suite.



Figure 8 : Plan écoquartier

Dans le discours du maire du quartier de la Bastide, la notion de revalorisation nous semble importante. Il est conscient de l'apport du projet Darwin en termes économiques pour la revalorisation de l'espace. De ce fait, nous avons l'intuition que les acteurs politiques ont favorisé et soutenu le projet Darwin au départ, car ce projet incarne des valeurs fortes telles que la conscience environnementale, un lieu de culture et de mixité sociale, dans le but d'améliorer l'image du quartier ainsi que celle de la rive droite. Enfin, pour reprendre les termes de Vivant, nous identifions le phénomène où "la revalorisation symbolique a engendré une revalorisation économique du quartier" (2009, p.31).

*« Darwin est une entreprise dont on a besoin, qui a créé de l'attractivité qui a mis des projecteurs un peu sur ce territoire, c'est une réussite et il faut que ça demeure mais il y a aussi des règles de jeu. »* (Jérôme Siri, Maire adjoint de la Bastide)

Le projet Darwin a façonné son image depuis ses débuts et c'est un lieu considéré comme branché, "cool" et qui devient élitiste dans la représentation que les gens en ont. Ces différentes étiquettes catégorisant Darwin créent une symbolique qui s'étend au quartier dans son ensemble, puisque Darwin agit comme « un phare symbolisant une forme de renouvellement accompli » selon Monsieur Mouchague. Nous supposons donc que l'écoquartier qui sera bâti autour de Darwin va bénéficier de son aura positive et que les prix du foncier seront à la hausse.

Finalement, nous pouvons nous demander si notre objet d'étude ne se situe pas dans une « revalorisation économique (immobilière) du territoire entamé par la gentrification qui conduit à un changement de population qui étouffe le caractère bohème du secteur et conduit à l'expulsion des artistes et des premiers gentrificateurs » (Vivant, 2009, p.78). Effectivement, le quartier de la Bastide était un quartier industriel et laissé à l'abandon dans les années 1980. Puis il a vu l'apparition de squats et de graffeurs qui se sont approprié l'espace. Par la suite, le projet Darwin a permis de faire le lien à ce passé en se servant de symboles forts et en gardant une image brute du lieu, tout en transformant la représentation de cet espace dans l'esprit des gens. Nous pensons que ce lieu branché est actuellement en danger et en partie instrumentalisé par la municipalité, afin d'inscrire Darwin dans une stratégie de revalorisation économique du quartier.

## CONCLUSION

Le premier axe d'analyse s'intéressait à la dimension symbolique de la ville créative identifiée par E. Vivant. Dans cette partie, nous avons montré comment le projet Darwin s'est effectivement construit autour d'une valeur symbolique apportée par les artistes et comment cet aspect symbolique est aujourd'hui mis en scène dans le projet permettant d'étendre l'image bohème, innovante et alternative du projet au quartier alentour et même à la ville. Ce processus que nous avons défini comme une mise en scène de la culture semble donc s'apparenter à une "instrumentalisation de la culture" comme le postule Elsa Vivant puisque la culture est utilisée comme un instrument afin de revaloriser l'espace Darwin. Dans le deuxième axe d'analyse, nous avons montré que le projet Darwin est avant tout un business et s'apparente donc par essence à une transformation de valeur symbolique en valeur économique. Nous avons en particulier mis en avant les mécanismes de contrôle de l'espace et de sélection des associations qui permettent de renforcer la dimension symbolique du projet utilisée pour attirer des entrepreneurs. Par la suite, nous avons mis en avant le fait que la revalorisation symbolique promue par Darwin induisait peu à peu un phénomène de *gentrification* qui participe à la revalorisation foncière du Quartier. Enfin, nous avons souligné le fait que Darwin participe à forger un label créatif et innovant de la ville renforçant ainsi son attractivité. En somme, il semble donc que les mécanismes de revalorisation symbolique entraînant une revalorisation économique qui caractérise la ville créative (VIVANT, 2009) et se retrouve largement dans le projet Darwin. Ainsi, nous pensons que l'histoire et en particulier les logiques à l'œuvre dans l'évolution du projet Darwin reflètent à l'échelle d'un quartier la volonté des pouvoirs publics bordelais d'adopter certaines logiques propres à celles d'une ville créative.

De plus, l'analyse que nous avons produite permet de mieux comprendre les enjeux derrière les débats actuels quant à l'avenir de Darwin. En effet, les tensions actuelles peuvent être comprises à travers les logiques que nous avons identifiées. Dans une logique de revalorisation de l'image de la rive droite de la ville, les autorités ont tout d'abord soutenu, toléré et encouragé le projet de reconversion de l'ancienne caserne. Puis, entre 2012 et aujourd'hui, Darwin a fait partie des initiatives et projets qui ont contribué à la revalorisation de l'image de la Bastide induisant peu à peu une plus-value économique et foncière du quartier. Ainsi revalorisé, le quartier retrouve aujourd'hui grâce auprès des pouvoirs publics qui cherchent à en récupérer l'usage. C'est pourquoi l'avenir du projet nous semble bien incertain. En effet et comme nous l'avons évoqué, la dimension symbolique du projet est véhiculée principalement par l'espace qui risque de disparaître. Or, il est apparu que cet espace est essentiel au fonctionnement du site. Darwin peut-il survivre sans ses gaffeurs et ses associations qui lui confèrent une image créative tant recherchée ? La réponse à cette question conditionnera sans aucun doute l'avenir du projet.

Au-delà de Darwin, l'utilisation de friches culturelles à des fins de régénération urbaine, démontre que les pouvoirs publics bordelais ont parfaitement intégré le fait que les secteurs des industries culturelles et créatives font partie intégrante de l'économie de la ville néo-libérale (ANDRES et GRESILLION, 2011 : 17). En ce sens, la métropole bordelaise fait figure de pionnière en Europe et peut être vue comme un modèle de ville créative.

## 6. BIBLIOGRAPHIE

- Andres, L. et Grésillion, B.** 2011 : Les figures de la friche dans les villes culturelles et créatives. *Regards croisés européens* 1. 15-30.
- Barre, P. et Gancille J.-M.** 2016 : L'écosystème urbain Darwin. Du hacking territorial à un nouveau modèle de coproduction de la ville ? *Futuribles* 414. 1-10
- Carta, M.** 2007 : *Creative city : dynamics, innovations, actions*. Barcelona : ActarD.
- Chantelot, S.** 2009 : La thèse de la « classe créative » : entre limites et développements. *Géographie, économie, société* 11. 315-334.
- Florida, R.** 2002 : *The rise of the Creative Class. And how it's Transforming Work, Leisure and Every Day Life*. New York : Basic Books.
- Florida, R.** 2005 : *Cities and the creative class*. New York : Routledge.
- Gaspar-Lolliot, A.-F. et Dubrul, E.** 2017 : Darwin, un écosystème en danger ?, *Vivre Bordeaux* 11. 96-106.
- Jacobs, J.** 1961 : *The Death and Life of Great American Cities*. New-York : Random House USA Inc.
- Jacobs, J.** 1984 : *Cities and the Wealth of Nations*. New York : Vintage.
- Krätke, S.** 2010 : "Creative Cities" and the Rise of the Dealer Class : A Critique of Richard Florida's Approach to Urban Theory. *International Journal of Urban and Regional Research* 34. 835-853.
- Larue-Charlus, M.** 2016 : Une métropole en mouvement, *La Revue Urbanisme* 58. 7-12.
- Layère, P.** 2017 : Bordeaux décodages, Lectures Urbaines. *a-urba* 1, 1-11.
- Pilati, T. et Tremblay, D.-G.** 2007 : Cité créative et District culturel; une analyse des thèses en présence. *Géographie, Économie, Société* 9. 381-401.
- Tapie, G.** 2011 : Bordeaux, économie de la connaissance et de la créativité. *Popsu* 2.
- Tremblay, R. et Tremblay, D. G.** 2010 : *La classe créative selon Richard Florida: un paradigme urbain plausible ?*. Québec : PUQ.
- Vivant, E.** 2006 : Le rôle des pratiques culturelles off dans les dynamiques urbaines. *Géographie*, Université Paris VIII Vincennes-Saint Denis.
- Vivant, E.** 2007 : Les événements *off* : de la résistance à la mise en scène de la ville créative. *Géocarrefour* 82. 1-16.
- Vivant, E.** 2009 : *Qu'est-ce que la ville créative ?*, Paris : Presses universitaires de France.
- Zukin, S.** 1995 : *The cultures of cities*. Oxford: Blackwell.

## 7. ANNEXES

### 7.1 Annexe 1, l'espace du projet Darwin



Source : Google maps

# LES REPRESENTATIONS SPATIALES DE LA MECA

Norma Honegger, Artemisia Romano et Emir Taymaz



Figure 1 : La MECA<sup>2</sup>

## 1. INTRODUCTION

Bordeaux est une ville en pleine reconfiguration et mutation urbaines. L'objectif « Bordeaux 2030 » tend à freiner l'étalement urbain, à revivifier la ville et ainsi recentrer cette dernière sur elle-même notamment en donnant une nouvelle vie aux quais bordelais. En effet, la ville s'est principalement développée et construite en tournant le dos à la Garonne. Deux phases de projets urbains ont déjà été lancées depuis 1996 : la première, « annonçait le tram, les quais en tant que nouvel axe de développement et le patrimoine comme élément fédérateur bordelais » (SITE OFFICIEL DE BORDEAUX, BORDEAUX 2030), tandis que la deuxième lancée en 2009 « posait les bases d'une métropole durable capable d'accueillir d'ici 2030 100 000 habitants nouveaux » (SITE OFFICIEL DE BORDEAUX, BORDEAUX 2030). La troisième phase « Bordeaux 2030 » a pour but de créer une métropole durable à rayonnement européen. De ce fait, plusieurs projets d'aménagements (habitats, rénovation de la gare Saint-Jean, construction d'un centre culturel etc.) sont en cours. C'est au cœur de cette croissance urbaine que s'inscrit notre étude. Nous nous sommes intéressés à la création du projet Bordeaux-Euratlantique et plus précisément, à un de ces grands axes : la Maison de l'Economie Créative et de la Culture en Aquitaine (MECA).

---

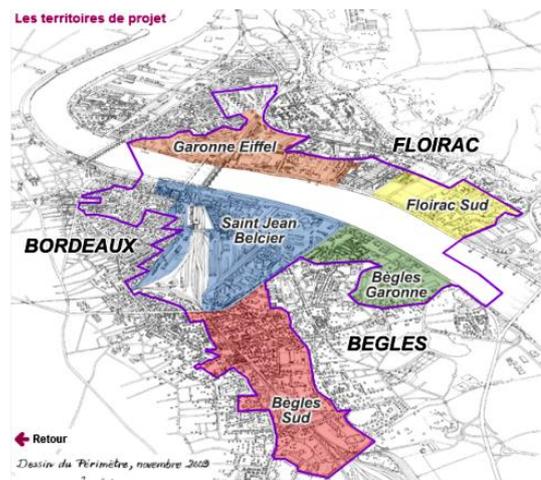
<sup>2</sup> Source : <http://www.bordeaux-euratlantique.fr>

Figure 2<sup>3</sup> : Quartier de BEA

Le projet Bordeaux-Euratlantique se situe sur les communes de Bordeaux, de Floirac et de Bègles avec en son centre la Garonne. L'opération d'aménagement a pour objectif de créer un centre d'affaires, des nouveaux quartiers avec des bureaux, des logements et des équipements publics (SITE OFFICIEL DE BORDEAUX, LES GRANDS PROJETS). Le tout se situera sur un périmètre de 738 hectares avec 2,5 millions de m<sup>2</sup> de surface de construction.

De plus, la rénovation de la gare Saint-Jean Belcier et l'arrivée de la nouvelle ligne à grande vitesse (LGV) vont permettre de relier Bordeaux à Paris en seulement 2h. Dès lors, « ce grand projet ambitionne de tirer le meilleur parti des atouts historiques, culturels et environnementaux de l'agglomération bordelaise et de constituer une référence en matière d'aménagement durable » (SITE OFFICIEL DE BORDEAUX, LES GRANDS PROJETS). Dû à l'importance et l'étendue de ce projet, il s'inscrit dans une Opération d'Intérêt National (OIN). Ainsi, c'est dans ce quartier en pleine croissance que s'inscrit notre objet d'étude.

La Maison de l'Economie créative et de la culture en Aquitaine est située au bord de la Garonne sur le quai de la Paludate, au cœur du quartier Saint-Jean Belcier. La rénovation de ce quartier a pour objectif de réaménager les anciens entrepôts et abattoirs sur les quais et ainsi lui redonner une image positive. En effet, Saint-Jean Belcier a souvent été perçu comme le « paillasson » de la ville, avec ses nombreux entrepôts, ses boîtes de nuit, la prostitution et le trafic de drogues. La MECA est un élément important de revalorisation du quartier. Cette dernière a été imaginée et conçue par le cabinet d'architectes et de design BIG (Bjarke Ingels Group) qui se sont associés au bureau parisien d'architecture Freaks. La MECA regroupe trois institutions : le FRAC (fond régional d'art contemporain), l'OARA (office artistique de la Région Nouvelle Aquitaine) et l'ECLA (écrit, cinéma, livre, audiovisuel). Ce bâtiment sera constitué d'une salle d'exposition, d'un auditorium pour les spectacles, concerts ou conférences, d'une chambre urbaine pour les passants et d'un restaurant. Les autres espaces seront dédiés aux professionnels de la culture avec des bureaux, des salles de répétitions ou encore des locaux pour la conservation des œuvres. Ainsi l'objectif de ce lieu est de « générer une hybridation créative et devenir un outil d'accompagnement des nouvelles économies culturelles, un véritable hub de la création artistique régionale. » (SITE OFFICIEL DE LA REGION NOUVELLE-AQUITAINE, LES GRANDS PROJETS).



## 2. CADRE THEORIQUE ET PROBLEMATIQUE

Afin de lutter au mieux contre l'image de la « Belle endormie » héritée par l'ancien maire de la ville Chaban-Delmas, Bordeaux a entrepris un projet colossal de réaménagement urbain, sous le nom de « Bordeaux 2030 », visant à redynamiser la ville et ainsi apaiser les inquiétudes d'une ville en proie à l'étalement urbain. Toutefois ce projet, « s'il remplit une vocation prioritaire d'aménagement foncier en vue de densifier la ville et de lutter contre l'étalement, répond nécessairement à un processus identitaire visant à faire de Bordeaux, une ville certes habitable mais surtout « désirable », à même d'engendrer un sentiment d'appartenance. La ville en projet a pour vocation première de conférer du sens à la collectivité sociale. » (MONTERO 2015 : 21-22).

<sup>3</sup> Source : <http://www.bordeaux-euratlantique.fr/>

Cependant, est-il possible de créer un sentiment d'appartenance univoque correspondant aux attentes de tous les usagers de l'espace en question ? N'avons-nous pas affaire à des représentations diverses et variées qui mettent à mal la possibilité même d'un projet urbain adapté aux envies de tous ? Lorsque cette volonté d'appartenance est, de surcroît, inhérente au désir de rayonnement culturel et économique de la ville à l'étranger, nous faisons face à une dichotomie qui semble être un écueil de taille à la conciliation des représentations spatiales. Ainsi la construction de la MECA cristallise les paradoxes générés par les représentations spatiales différentes des acteurs qui constituent le quartier. En effet, la volonté de la ville est d'« inscrire la culture dans le sillage du projet urbain, afin de tirer de sa notoriété et de sa visibilité, les dividendes d'une modernité affirmée. Dans une logique de compétition, la ville cherche à « reconfigurer de la localité » pour affirmer sa singularité, et d'un ancrage culturel dans des territoires en émergence accéder alors à une reconnaissance internationale. » (MONTERO 2015 : 22).

L'objectif est donc d'adapter la cohésion sociale du quartier à l'image internationale de la ville. Pour ce faire, il est nécessaire de prendre en compte diverses représentations qui, sans être contradictoires, ne sont pas unanimement partagées par les acteurs qui constituent l'espace en question. Dès lors, comment se répondent ces multiples représentations ? Entre les volontés économiques, de mixité sociale ou encore de quartier créatif, comment se concilie la pluralité des points de vue qui conditionnent Bordeaux-Euratlantique. C'est à la suite de ces interrogations que nous avons établi la question de recherche suivante :

*Comment les représentations spatiales des différents usagers de Bordeaux-Euratlantique interagissent-elles dans le cadre de la croissance urbaine du quartier ?*

Nous tenterons de répondre à cette question en analysant plus précisément le cas de la Maison de l'économie créative de la nouvelle Aquitaine (MECA) qui constitue un des symboles forts du quartier en construction Bordeaux-Euratlantique. Cet édifice a, *a priori*, pour but de concilier non seulement le désir des autorités en donnant une impulsion culturelle au quartier, mais également de donner aux habitants du quartier un espace identitaire fort auquel ils pourront se raccrocher. Toutefois, questionner la prise en compte des représentations spatiales des différents acteurs implique nécessairement que l'on s'intéresse au pouvoir donné aux habitants du quartier dans la gestion du développement urbain. Ceux-ci peuvent-ils véritablement avoir une influence sur la croissance urbaine ? Souvent les décisions se font dans un système « top-down » dans lequel une minorité d'acteurs détient les pouvoirs décisionnels. De ce fait, nous questionnerons la convergence des intérêts entre les différents collaborateurs, décisionnaires, acteurs et habitants du quartier.

## **2.1. Cadre conceptuel**

### *2.1.1. Représentation spatiale*

Comme nous venons de l'évoquer dans notre problématique, le projet urbain Bordeaux-Euratlantique se confronte à plusieurs représentations spatiales qui polarisent les envies et les paradoxes des acteurs qui constituent le quartier en développement. C'est pourquoi nous emploierons comme premier concept celui de « représentation spatiale ». Selon GUY DI MEO, celle-ci met toujours en relation trois éléments : le « réel (objet de la perception et de la représentation » ; « le sujet psychologique avec ses déterminations propres » ; « le même sujet abordé dans sa dimension sociale, avec ses apprentissages et ses codes sociaux » (1991 : 122). Dans notre cas, l'objet réel est la MECA, toutefois celle-ci cristallise des déterminations distinctes selon les acteurs qui ont des sensibilités et des perceptions différentes du même projet. Pour expliquer ces divergences, DI MEO poursuit sa théorie en différenciant plusieurs types d'espace :

- *Espace de vie* : L'espace de vie est l'univers objectif des dispositifs spatiaux que DI MEO définit comme « l'aire de[s] pratiques spatiales [...] fréquenté par chacun de nous, avec ses lieux attractifs, ses nœuds autour desquels se construit l'existence individuelle : le logis, la maison,

les lieux de travail et de loisir...L'espace concret du quotidien » (1991 : 123). Cet espace est avant tout lié à une perception individuelle propre à chaque personne fréquentant l'espace.

- *Espace social* : L'espace social est caractérisé par « l'ensemble des interrelations sociales spatialisées » (FREMONT cité par DI MEO 1991 : 126). Cette conception de l'espace nous intéresse particulièrement puisqu'elle concerne les groupes et les réseaux qui se forment autour de ce dernier.
- *Espace vécu* : L'espace vécu est la résultante de l'espace de vie et de l'espace social, il est « un produit progressivement construit par les sociétés, à leur image ou en fonction de l'image qu'elles se donnent d'elles-mêmes, dans l'historicité de leurs pratiques » (J.B. RACINE cité par DI MEO 1991 : 126). C'est donc cet espace qui est source de clivage dans notre cas, puisque l'espace vécu est « l'ensemble des lieux fréquentés (par l'individu) mais aussi des interrelations sociales qui s'y nouent et les valeurs psychologiques qui y sont jetées et perçues » (FREMONT cité par DI MEO 1991 : 126-127). De ce fait, « l'approche des « vécus » de la ville brise les principes d'un ordre immuable de l'urbain » (DI MEO 2006 : 3) et remet en question la légitimité des autorités à décider à elles seules du développement urbain. Puisque « chaque citoyen ou simple piéton possède une expérience, une connaissance personnelle de la ville et que la somme ou l'agencement de ces savoirs confèrent un sens aux lieux, les configurent autant que les représentations savantes de l'urbaniste ou du géographe. » (DI MEO 2006 : 3), il paraît primordial de tenir compte des représentations des habitants et autres usagers du quartier en rénovation.

La théorie des représentations spatiales développée par GUY DI MEO permet de rendre compte du fait que la ville est vécue différemment selon les acteurs qui la constituent et l'espace vécu est parfois source de dissensions. L'espace vécu se caractérise ainsi par un territoire en réseau dans lequel interagissent plusieurs acteurs qui entretiennent entre eux des relations de pouvoir comme le souligne DI MEO, « le recours méthodologique au vécu des habitants, à leurs luttes pour la conservation ou la conquête et la transformation de l'espace, consiste à regarder la ville comme un creuset d'épanouissement possible pour de très larges catégories de personnes, parfois aussi comme un outil de domination des autres. Même dans les cas extrêmes, [...] la ville offre l'opportunité d'une expression identitaire. » (2006 : 4). Ces rapports de force posent la question de la légitimité des décisions quant au projet urbain, et de l'influence de la participation des usagers du quartier dans les processus décisionnels. Ces derniers peuvent-ils influencer la croissance urbaine ?

### 2.1.2. La participation des acteurs et l'échelle d'Arnstein

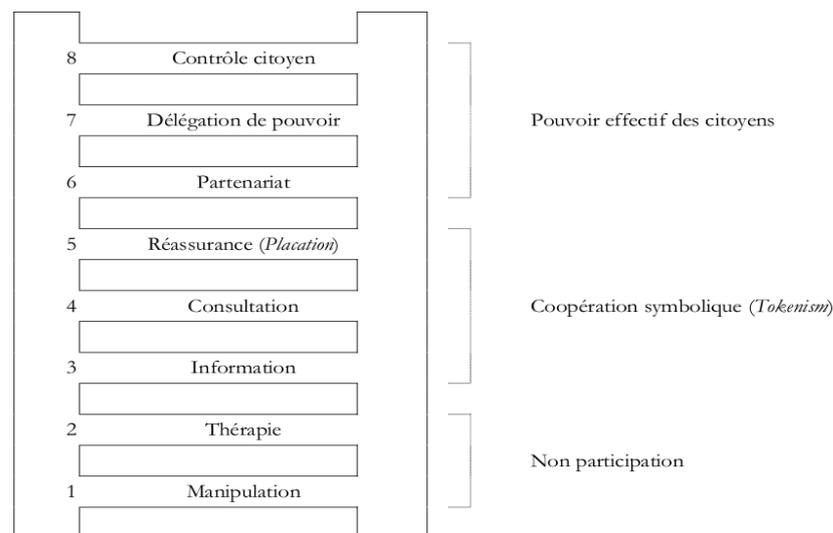
Les clivages au niveau des représentations spatiales impliquent indéniablement des rapports de pouvoir et de légitimité entre les différentes perceptions. C'est pourquoi, nous avons décidé de mobiliser un deuxième concept apte à questionner et analyser ces rapports de force : celui de « participation citoyenne ». Le but de la participation est de rapprocher les citoyens des centres de décision afin de leur permettre de gérer leur urbanité dans un contexte où « l'espace urbain concentre l'essentiel des dysfonctionnements : sociaux, économiques, culturels, éducatifs, politiques... » (FERREBOEUF 2011 : 37). Toutefois ce concept est problématique de par sa polysémie, les représentations spatiales impliquent des perceptions et des déterminations différentes selon les personnes qui fréquentent l'espace en question, c'est pourquoi la question de la participation des usagers au processus décisionnel est « difficile à appréhender du fait de son double caractère, normatif et empirique. La participation désigne un idéal démocratique, qui peut varier selon les postures idéologiques, mais elle désigne également un état des relations entre habitants et institutions, qu'il est possible d'observer et de décrire. Les significations qui lui sont données sont alors multiples et se superposent dans les discours et les pratiques. » (CARREL 2013 : 17).

Par conséquent cette notion est d'une extrême plasticité et donne lieu à des interprétations distinctes selon les acteurs qui la mobilisent. C'est pourquoi nous décidons d'utiliser l'échelle d'Arnstein afin de

catégoriser les différentes relations entre les acteurs fréquentant le quartier. SHELLY ARNSTEIN (2006) développe sa théorie en différenciant 8 types de « participation » :

- *Manipulation et Thérapie* : Ces deux paliers correspondent en réalité à la « non-participation » des habitants qui sont sous le joug de ceux qui détiennent le « pouvoir ». Par conséquent, dans ces deux catégories, l'objectif est d'« éduquer » et « imposer » plus que de faire participer.
- *Information, Consultation et Réassurance* : Ces trois notions font référence à la « coopération symbolique ». Dans cette catégorie les habitants ont accès aux informations, et peuvent se faire entendre via la *consultation*. Ils ne sont cependant pas décisionnaires et ne peuvent pas être certains que leurs attentes seront entendues et appliquées.
- *Partenariat, Délégation de pouvoir et contrôle citoyen* : Ces derniers étages s'inscrivent dans un mouvement « bottom-up » dans lequel les habitants ont un pouvoir indéniable sur les décisions qui sont prises.

Figure 3<sup>4</sup>: Echelle d'Arnstein



Selon ARNSTEIN, ces paliers, bien qu'ils soient simplificateurs, « permettent de faire l'économie des demandes démesurées et de comprendre à la fois l'acuité croissante avec laquelle les citoyens privés de pouvoir demandent à participer, et la palette de réponses confuses proposées par ceux qui ont le pouvoir » (ARNSTEIN 2006). Par conséquent cette méthode participative se heurte à une vision utopique du gouvernement de par le fait qu'elle « apparaît à la fois comme une nécessité absolue et un objectif inatteignable dans tous les rapports ministériels » (CARREL 2013 : 15). Toutefois, malgré la dichotomie qu'impose l'échelle d'Arnstein, il est nécessaire de ne pas tomber dans le manichéisme. ARNSTEIN nous rappelle que « chaque groupe réunit des sensibilités différentes, des clivages significatifs, des intérêts concurrents [...] » (2006) mais ceux-ci peuvent également être d'accord les uns avec les autres. Nous veillerons à démontrer que les représentations ne sont pas aussi tranchées et

<sup>4</sup>Source :

[https://fresnes2020.files.wordpress.com/2015/10/echelle\\_de\\_participation\\_citoyenne\\_sherry\\_arnstein.pdf](https://fresnes2020.files.wordpress.com/2015/10/echelle_de_participation_citoyenne_sherry_arnstein.pdf)

que cette échelle servira moins à mettre en exergue des avis divergents qu'à rendre compte de l'influence des différents acteurs du quartier.

Selon SARAH MONTERO, la volonté participative fait partie de la gouvernance de la ville qu'elle définit comme une volonté « de rompre avec la hiérarchisation inhérente au système de gouvernement [...]. La notion de gouvernance englobe à la fois un mode d'administration, un mode de gestion et un type de relation entre des niveaux de décision et des parties prenantes. » (2015 : 130). Cette gouvernance tient le plus souvent d'un processus « top-down » dans lequel le rôle des citoyens se résume « en pratique à de l'information descendante et au développement de liens de proximité » (CARREL 2013 : 17). De ce fait, bien qu'elle « inclut la nécessité de répondre aux besoins de la communauté tels que celle-ci les a définis, [la gouvernance] ne se préoccupe pas outre mesure du fait que les citoyens soient impliqués dans les modes de décision [...] » (MONTERO 2015 : 130).

Selon GOZE (cité par MONTERO 2015 : 130), « la gouvernance est [...] liée, sur le plan méthodologique, au développement durable, car elle a pour objectif de répondre aux enjeux posés par la métropolisation, notamment le défi majeur d'assurer la cohérence sociale et spatiale d'un territoire fragmenté par l'étalement urbain et la ségrégation sociale ». C'est pourquoi le concept de « participation citoyenne » nous paraît essentiel à aborder dans le cadre d'un projet urbain visant un quartier populaire aux identités et aux représentations multiples. La volonté « mondialiste » de la ville sonne-t-elle le glas des représentations locales des habitants ?

### 3. METHODOLOGIE

Le choix de la méthodologie a été défini en fonction de notre première idée qui était de s'intéresser à la MECA et à la participation des différents acteurs impliqués autour de ce projet urbain. Dès lors, il nous a paru essentiel de rencontrer les protagonistes concernés et de mener des entretiens semi-directifs.

#### 3.1. Les acteurs

Nous avons contacté les différents acteurs quelques semaines avant notre séjour, mais aussi sur place grâce aux premiers entretiens que nous avons menés et qui nous ont permis de nous diriger vers de nouvelles personnes. Nous n'avons pas rencontré de problèmes quant à la possibilité de rencontrer les acteurs. En effet, ils nous ont volontiers consacré du temps pour répondre à nos questions. C'était peut-être également une manière de visibiliser leurs actions, comme dans le cas de Dalila Chikhi qui s'occupe en partie de mener les visites sur le chantier de la MECA et de présenter le projet dans son ensemble à différents publics.

L'enjeu était d'avoir un panel représentatif des personnes impliquées dans le projet pour confronter les discours, et constater l'existence d'une cohérence ou de divergences autour du même objet. En somme, de mettre en perspective les différents enjeux présents dans une création de projet de construction dans un quartier populaire en forte croissance urbaine.

Les personnes rencontrées sont les suivantes :

- Frédéric Brouard : Il est le responsable des relations extérieures au sein du projet Bordeaux-Euratlantique dans l'établissement public d'aménagement. Après un long entretien, il nous a beaucoup renseigné sur le contexte global du quartier (son histoire), et sur les relations qu'entretenaient les habitants avec le projet Bordeaux-Euratlantique. Il a évoqué les buts du quartier : la recherche d'une mixité sociale et la conservation du patrimoine tout en étant un centre d'affaire important. Il décrit son rôle comme un coordinateur et médiateur entre les habitants, les constructeurs, etc.
- Joel Ducos : Il est président de l'association Astrolabe dans le quartier Saint-Jean Belcier. Cette association a pour but de favoriser le lien social dans le quartier par le biais de différentes

activités. Elle accorde également une importance prépondérante à la mixité sociale. Joel Ducos se considère avant tout comme un habitant du quartier au même titre que tous les autres.

- Ivan Mâta : Il est l'un des architectes de l'agence parisienne Freaks que nous avons pu rencontrer sur le chantier de la MECA. Il nous a présenté le quartier environnant et nous a expliqué le cadre conceptuel du bâtiment de la MECA, le projet architectural dans son ensemble.



Figure 4: Chantier de la MECA (Photo prise sur le chantier)

- Dalila Chikhi : Elle est la responsable programmation et gestion informatique au Conseil Régional d'Aquitaine. Elle suit le chantier de la MECA de près et a notamment fait partie du jury sélectionnant le projet architectural. Nous avons pu faire sa connaissance en même temps qu'Ivan Mâta. Elle nous a apporté des informations complémentaires sur la MECA (le déroulement du chantier, l'ambition du projet) et a partagé sa vision de ce projet architectural.
- Aurore Combasteix : Elle est la coordinatrice générale au sein du FRAC Aquitaine. Elle nous a parlé de la mission au sein du FRAC et des nouveaux enjeux et espoirs dans ce projet de rassemblement de trois institutions régionales.

### 3.2. Influence sur notre axe de recherche

Les entretiens ont révélé l'importance d'intégrer dans notre question de recherche l'ensemble du quartier Saint-Jean Belcier et de ne pas se focaliser uniquement sur la MECA. En effet, le contexte de réaménagement du quartier interagit directement sur le programme du bâtiment. Nous avons ainsi saisi la marge d'action et l'importance des décisions de l'établissement public d'aménagement. En effet, ils détiennent le droit d'expropriation et la prime sur le droit foncier, une dimension peu négligeable.

### 3.3. Limites rencontrées

Nous avons remarqué que les discours recueillis demeuraient très officiels. Ils étaient effectivement très proches des dossiers de presse, et donnaient peu de place à un discours alternatif laissant suggérer que chacun a un rôle prédéfini à promouvoir. Le discours correspondait à leur casquette professionnelle. Nous avons rencontré la plupart des acteurs sur leurs lieux de travail, ce qui ne permettait peut-être pas un détachement de leurs fonctions.

## 4. ANALYSES DES DONNEES

### 4.1. La participation des habitants

Afin de s'adapter au mieux aux représentations spatiales des habitants du quartier, les autorités mettent en place plusieurs moyens permettant aux usagers de participer aux décisions concernant l'aménagement urbain. Ce processus vise avant tout à rapprocher les citoyens des centres de décision, et ainsi laisser la possibilité aux habitants de créer leur urbanité. Ces méthodes ont plusieurs définitions : « démocratie participative » ; « participation citoyenne » ; « démarche participative ». Cependant, malgré une « demande croissante des citoyens à être mieux associés aux décisions qui les concernent » (MONTERO 2015 : 92), ces actions ne sont pas forcément consensuelles. C'est le cas pour la MECA qui n'a, selon les entretiens que nous avons réalisés, pas la même valeur symbolique chez les différents acteurs. Pour Frédéric Brouard, la MECA constitue essentiellement un monument identitaire :

*« Il fallait qu'il y ait un équipement qui soit un peu emblématique, et les habitants nous disaient « nous on veut notre totem », (...) Les habitants ont été hyper contents car on leur amenait autre chose qu'un attracteur à nuisances (...). Là on leur ramène un truc qui est un peu exceptionnel donc comment voulez-vous être contre un truc exceptionnel ? » (Frédéric Brouard, chargé d'opération et de relations extérieures au sein de l'EPA)*

La MECA servirait ainsi l'appropriation du territoire pour l'habitant, une vision du monument comme emblème identitaire qui est également soulignée par SARAH MONTERO qui considère que « [...] les investissements stratégiques que sont les équipements culturels et les manifestations festives dans l'espace public, ont également pour objectif de renforcer le processus d'appropriation du territoire par les citoyens et ainsi permettre à la ville « de garder une unité, une identité malgré les bouleversements » » (LUCHINNI cité par MONTERO 2014 : 2). Toutefois, pour Joel Ducos, les habitants ne pourraient simplement pas dire non à un projet si colossal :

*« Je ne suis pas certain que ce soit les habitants qui aient dit « il faut mettre la MECA ici ». Je pense que c'est une conjonction de tous les besoins, la région, le projet, un truc phare et que ça a été présenté, amené aux habitants. Et effectivement, quand c'est un équipement comme ça, il n'y a pas beaucoup d'habitants qui peuvent dire non (...) Je ne suis pas certain que ce soit un projet (...) qui bénéficie directement au public. (...) Je reste (...) interrogatif sur l'apport en tant que ça, au-delà d'un équipement fantastique. Ça c'est des trucs qui font plaisir aux architectes, qui vont faire probablement plaisir à tous les gens de la culture mais pas du quartier. » (Joel Ducos, habitant du quartier Saint-Jean Belcier et président de l'association Astrolabe)*

Cette dissension est assez surprenante lorsque l'on sait que « [...] les territoires qui obligent à des efforts pour faire entendre l'opinion des simples gens se situent dans la ville et de manière plus précise dans les quartiers populaires. » (FERREBOEUF 2011 : 35). Joel Ducos nous a maintes fois rappelé qu'il s'agissait là d'un quartier populaire, et bien qu'il admette avoir été concerté, les envies ne sont pas les mêmes :

*« Ils sont à l'écoute après c'est peut-être difficile pour nous de voir la transcription mais ça se fait dans le temps. On aurait d'autres envies. (...) Il y a eu des concertations avec le soutien de plusieurs associations (...) pour que les habitants puissent exprimer leurs craintes, les envies de développement qu'il pourrait y avoir. (...) Moi je trouve qu'on ne partage pas forcément assez avec les architectes, les aménageurs... » (Joel Ducos, habitant du quartier Saint-Jean Belcier et président de l'association Astrolabe)*

Joel Ducos évoque le manque de communication des habitants avec les techniciens de la croissance urbaine, un élément également mentionné par FERREBOEUF qui souligne que « Contrairement au monde rural, en milieu urbain, la concertation s'envisage, aussi, comme une lutte contre un anonymat général caractéristique de la vie dans un quartier. C'est aussi, de manière plus fondamentale, un acte de rencontre de deux mondes : le citoyen et l'institution. » (2011 : 36). Selon Joel Ducos, cette rencontre n'aurait pas forcément l'effet escompté puisque ce dernier évoque des envies différentes des aménageurs :

*« Ah ben moi je préférerais avoir un quartier bas avec des jardins partout (...) après je suis réaliste et conscient que la ville se développe et doit se développer. Ça permet aussi d'offrir de l'habitat moderne, etc. (...) Donc c'est assez passionnant hein après ça a un réel impact (...) les gens qui sont là depuis 40 ans, moi j'ai mon voisin il est né dans sa maison il doit avoir pas loin de 80 ans, voilà lui il va vous dire « vous me mettez un immeuble de 20 ou 30 mètres devant, pourquoi faire ? » » (Joel Ducos, habitant du quartier Saint-Jean Belcier et président de l'association Astrolabe)*

Bien qu'ils partagent le même « espace social », l'« espace vécu » n'est pas le même. En opposition à Joel Ducos, Frédéric Brouard vise l'efficacité économique et le rayonnement du quartier par le biais de la ligne grande vitesse (LGV) qui mettra Paris à 2h de Bordeaux :

*« L'intérêt de la LGV c'est quoi ? (...) c'est un truc que les Bordelais n'ont pas compris, c'est assez étonnant (...) mais la LGV elle est surtout faite pour les entrepreneurs et les entreprises bordelaises, quand on vous met Paris à 2h, Paris c'est 40% de l'économie française (...) donc c'est à dire qu'à seulement 2h vous pouvez piocher dans 40% du business français » (Frédéric Brouard, chargé d'opération et de relations extérieures au sein de l'EPA)*

À la suite de cet argument, Frédéric Brouard poursuit en évoquant le caractère utopique de certaines envies. La lourde pression que l'étalement urbain impose à Bordeaux ne peut pas être occultée, et malheureusement cela rend impossible, malgré la concertation, certaines volontés des habitants :

*« Maintenant la ville est pas extensible. Bordeaux c'est quand même la capitale européenne de l'étalement urbain. D'abord faut juste que les gens prennent conscience qu'on peut plus faire la ville comme on la faisait avant. On a recensé [les] envies après c'est souvent utopique. Ouais ils veulent plein de choses. (...) Bien évidemment on leur a bien dit qu'on ne pouvait pas tout leur donner parce qu'on est forcément limité en terme de moyens. (Frédéric Brouard, chargé d'opération et de relations extérieures au sein de l'EPA)*

Dès lors, si la concertation ne permet pas aux habitants d'avoir absolument ce qu'ils veulent, à quoi sert-elle ? Elle est avant tout obligatoire juridiquement, et la question est de savoir si elle se ferait dans le cas contraire. C'est ainsi que Joel Ducos est dubitatif face à ces concertations :

*« A Bordeaux je dirais que c'est une concertation participative. Je dirais que la concertation elle est réglementaire donc il y a une date de début une date de fin. C'est plutôt un outil pour moi d'aménageur et là je suis plus partagé sur ce qu'apporte la concertation au public, aux habitants. Désolé Fred [Frédéric Brouard] mais je suis obligé de le dire » (Joel Ducos, habitant du quartier Saint-Jean Belcier et président de l'association Astrolabe)*

En effet, l'habitant peut avoir une influence sur les petites décisions, mais son avis n'est pas nécessairement pris en compte pour les plus grands aménagements, d'où le scepticisme de Joel Ducos face à ces réunions. Ces concertations pourraient ainsi être apparentées à de simples stratégies politiques comme le souligne MONTERO, « Le confinement de la participation citoyenne à une approche micro-

locale constitue alors plus qu'un frein, un prétexte pour spatialiser les enjeux et éviter ainsi d'aborder les vraies questions, à savoir, quelle ville les citoyens souhaitent-ils construire, par quels procédés participatifs et selon quelles valeurs et projets collectifs. La démocratie participative orchestrée par le pouvoir municipal semble alors obéir à une logique de légitimation de la décision publique et peut même apparaître comme un exercice de communication politique. » (2014 : 10). Ces stratégies témoignent d'une différence au niveau du pouvoir décisionnel au sein du projet urbain, et cela, l'entretien avec Frédéric Brouard nous l'a confirmé :

*« On a la maîtrise foncière (...) donc si on ne veut pas faire une sorte de « chacun fait ce qu'il veut », ben il faut un peu l'organiser donc nous on a la priorité sur les achats fonciers. Donc dès qu'il y a un terrain qui est à vendre on est prioritaire. (...) On a le droit d'expropriation, (...) le droit d'expropriation c'était nécessaire. On l'utilise assez peu parce qu'on négocie avant, mais parfois on est obligé d'exproprier des terrains sur lesquels on a des activités qui n'ont rien à faire là. » (Frédéric Brouard, chargé d'opération et de relations extérieures au sein de l'EPA)*

Bien que ces relations ne soient pas autant drastiques dans notre étude (Joel Ducos nous a confirmé que les habitants se sentent tout de même écoutés), FERREBOEUF souligne que « trop souvent la mise en œuvre de la concertation suit l'itinéraire de la pensée dominante, du haut vers le bas. Fort de sa position, le décideur sait que le projet résoudra les dysfonctionnements. Armé de son savoir, il ne lui reste juste qu'à convaincre, à informer, à séduire les bénéficiaires. (2011 : 35). C'est également ce que nous avons pu constater en visitant la « Maison du projet » de Bordeaux-Euratlantique et dans laquelle nous avons récolté les statistiques relatives aux visites de ces dernières années, les chiffres sont les suivants : 1460 visiteurs en 2014 ; 1480 en 2015 ; 1875 en 2016 ; et 523 sur les 3 premiers mois de 2017. Ces chiffres témoignent d'un certain intérêt pour le projet, toutefois nous avons appris qu'il s'agissait majoritairement de futurs acheteurs, et non pas d'habitants du quartier ce qui confirme la théorie de FERREBOEUF de l'information qui vise à « séduire les bénéficiaires ». La différence au niveau des pouvoirs de décision, Joel Ducos le constate également :

*« Les habitants de tout manière ils subissent. Si demain il y a un projet immobilier qui se met devant ma maison j'aurai de l'ombre. Il y a une forme de fatalisme des habitants (...) » (Joel Ducos, habitant du quartier Saint-Jean Belcier et président de l'association Astrolabe)*

Cette impuissance n'est pas nécessairement vraie pour Frédéric Brouard qui évoque la démocratie représentative comme contre-argument. En effet, ce sont les habitants qui élisent celles et ceux qui prennent les décisions :

*« D'abord faut quand même pas oublier un truc, on est quand même en démocratie représentative, c'est à dire que les projets sont votés par des élus qui ont été votés par les habitants. (...) Nous on apporte de l'ingénierie, et l'ingénierie elle est là pourquoi ? Elle est là pour planifier et organiser des décisions politiques. » (Frédéric Brouard, chargé d'opération et de relations extérieures au sein de l'EPA)*

Ainsi, selon MONTERO « le modèle bordelais tend à conditionner l'offre de la participation au projet urbain et se caractérise par l'absence de procédure de consultation formalisée. La focale culturelle nous a par ailleurs permis de révéler les défaillances d'un système participatif qui concourt à fermer l'espace public aux citoyens ordinaires dont la parole devient inaudible dans l'entre soi des légitimités technique et politique » (2014). Par conséquent, les véritables décisions se cantonnent à la collaboration des politiques et des experts, à l'instar de ce qu'avance FERREBOEUF « bon nombre de décideurs nient – de manière plus ou moins camouflée- ou s'accommodent de la faible participation des gens concernés par un projet. Pour eux, les expériences d'usage des habitants, déterminantes pour la réussite d'un aménagement, ne méritent pas autant d'attention et de considération que les compétences des élus, des

techniciens, des aménageurs de l'espace public. » (2001 : 19). Ce n'est, dans notre étude, pas le cas de Frédéric Brouard. Toutefois ce dernier ne nie pas la difficulté de prendre en compte les avis des usagers et habitants alors que ceux-ci n'ont pas nécessairement le bagage technique nécessaire à la prise de décision :

*« Après ils n'ont pas l'expertise, c'est là où c'est compliqué, c'est là où on a l'expertise technique et eux ils ont l'expérience du terrain. (...) C'est pour ça que les habitants interviennent à la marge, ils n'interviennent pas sur les gros sujets. » (Frédéric Brouard, chargé d'opération et de relations extérieures au sein de l'EPA)*

Bien que « les usagers peuvent se tromper » (FERREBOEUF 2011 : 20), l'espace vécu des habitants est décisif dans le succès de la croissance urbaine. C'est un aspect qui a précédemment été évoqué par DI MEO, mais qui est également mis en exergue par FERREBOEUF : « L'éducation initiale ou universitaire, la formation scientifique, les connaissances techniques, l'expérience de ce qui existe ailleurs constituent des apports considérables aux projets. Les élus, les techniciens, les gens de l'art apportent une intelligence collective, ils restituent des connaissances, ils mutualisent des expériences, ils apportent beaucoup pour réussir l'aménagement des territoires urbains. Mais cette connaissance restera inefficace, insuffisante ou vaine si elle ne se confronte pas, ou ne s'amende pas, avec le vécu des habitants et l'expérience que le terrain révèle. » (2011 : 20)

Dès lors, si nous nous basons sur l'échelle d'Arnstein afin d'analyser les relations de pouvoir qui s'exercent entre les habitants du quartier et les décideurs, nous constatons que cette relation se situe principalement dans la deuxième catégorie décrite par ARNSTEIN, entre l'information et la concertation. Par conséquent la coopération entre les acteurs est, de par les divergences en termes d'espace vécu, surtout d'ordre symbolique. Les habitants ont la possibilité de s'informer sur ce qu'il se passe dans leur quartier, ils sont mobilisés dans le cadre de réunions ou de concertations, mais ils n'ont pas l'assurance que leurs propos soient pris en compte lors de l'aménagement urbain.

#### **4.2. La mixité sociale**

Une autre sous-dimension de la perception et de la gestion de l'espace, que l'on peut observer dans nos entretiens, est la mixité sociale. Cette dernière a été évoquée par nos interlocuteurs comme l'un des objectifs les plus importants du projet urbain. De par la polysémie qu'implique un tel concept, il nous a semblé nécessaire d'en donner une définition correspondant aux entretiens menés. Comme le constate LELEVRIER (2010 :59) « la mixité n'a jamais été autant un référentiel des politiques urbaines que dans les récents programmes de rénovations lancés en France ». Le terme de mixité sociale a été principalement discuté lors de nos entretiens avec Frédéric Brouard et Joel Ducos. En effet, elle représente un levier d'action pour l'établissement public d'aménagement du quartier Bordeaux-Euratlantique. Tout d'abord, il est nécessaire de définir ce qui peut être entendu sous ce concept. La mixité sociale a été introduite dans les années 70-80 par les politiques publiques, principalement en Europe, dans le but de redimensionner certains quartiers défavorisés et de permettre l'accès aux quartiers perçus comme « aisés » à différentes classes sociales. Cette volonté « repose en grande partie sur le diagnostic d'une incapacité des politiques antérieures de peuplement et d'amélioration du cadre de vie à réduire la concentration de « pauvres » et « d'immigrés » dans certains « quartiers » » (LELEVRIER 2010 : 59). De ce constat découle une volonté de rééquilibrage du peuplement par l'accroissement de l'offre de logement social en allouant ainsi une meilleure répartition spatiale (EPSTEIN et KIRSZBAUM 2003). Dès lors, la mixité sociale, comme le note BAUDIN (2006 :3) pourrait être « un remède aux maux de la ville actuelle, voire engendrés par elle ». L'action principale pour soigner ces maux se trouve essentiellement dans la reconfiguration urbaine afin de favoriser le mélange des populations.

Nous allons maintenant observer comment Frédéric Brouard et Joel Ducos développent la notion de mixité sociale dans leur discours. Nous avons dans un premier temps rencontré Frédéric Brouard qui a

énoncé cette notion de mixité sociale. En effet, le bureau d'EPA a pour but de créer la mixité sur plusieurs échelles. La traduction de ce terme selon la vision de Brouard est l'idée de mixité dans la construction du quartier. C'est à dire à travers les différents lieux, institutions et bâtiments qui sont ou seront aménagés d'ici 2030. Il voit dans la mixité l'idée d'une pluralité d'offres au sein du même quartier : des bureaux, une institution culturelle (la MECA), des habitats (des lofts de haut standing et des habitats sociaux), impliquant de ce fait une diversité de populations qui se côtoieront, notamment les travailleurs, les habitants du quartier ou encore les touristes. Dès lors, la mixité sociale deviendrait un véritable but dans la rénovation de ce quartier, comme nous pouvons le constater dans l'extrait d'entretien qui suit :

*« L'idée c'est faire vraiment de la mixité à mort et on est plus du tout dans cette logique qui est très sixties, seventies qui est de dire on va mettre les bureaux d'un côté et en faire un centre d'affaires. » (Frédéric Brouard, chargé d'opération et de relations extérieures au sein de l'EPA)*

Il exemplifie cette mixité notamment dans le cas de l'emplacement des bureaux de l'établissement public :

*« (...) par exemple dans lequel on a nos bureaux, il est assez intéressant parce que pour moi c'est un symbole de cette fameuse mixité, c'est à dire que cet immeuble là où on est c'est des bureaux, là des logements sociaux, de l'autre côté c'est des logements étudiants, de l'autre côté de la rue il y a un hôtel pour les agents, les gens qui bossent à la SNCF, les contrôleurs qui arrivent de Paris par le train du soir qu'ils puissent dormir, à côté il y a des bureaux d'un bailleur social, derrière il y a des logements sociaux, derrière il y a des logements qui ont été faits par... c'est de standing, c'est des duplex, c'est des lofts à tomber par terre qui ont été faits par Jean Nouvel. » (Frédéric Brouard, chargé d'opération et de relations extérieures au sein de l'EPA)*

Dès lors, il promeut l'idée qu'il est possible de construire un immeuble de bureaux à côté de ceux d'habitation et que les deux peuvent cohabiter étant donné que les travailleurs et les habitants ne font que se croiser de par leurs horaires. Il ajoute que ce croisement permet de rendre plus acceptable la densité. Ainsi, nous pouvons avancer que « la revendication de mixité érige en vertu la mobilité, la fluidité, la non-sédentarisation, comme si la mobilité spatiale était gage de paix et supposait (ou engendrait) la mobilité sociale » (BAUDIN 2006 :10).

Joel Ducos partage en partie la vision de Brouard sur cette dimension de la mixité dans le sens où il est possible de mélanger des travailleurs, des habitants ou encore des touristes. Cependant il perçoit plus la mixité en termes de liens sociaux qui doivent être construits entre les différents individus :

*« Et si entre midi et deux je sors pas de mon bureau, et fais que repartir, les gens que je vais croiser je vais les croiser sur un temps court. Mais, si j'ai pris l'habitude de m'arrêter au café je vais croiser des gens qui habitent là. Des mamans d'élèves qui à 8H30 déposent leurs enfants et s'arrêtent ici (au café). C'est le contact qui crée après le lien. Donc il faut toutes les opportunités de contact, c'est tout ce qui est ouvert. Donc ça peut être une boulangerie, euh, si on met qu'un centre commercial et qu'on ne dissémine pas des petites surfaces ou des petits commerces ben ils se croisent... la personne qui va venir habiter ici ne fait que prendre le tram pour aller de l'autre côté de Bordeaux, probablement qu'elle aura une mixité sociale plus avec les gens de Bordeaux de l'autre côté qu'ici, sauf si elle a des enfants, ça se construit comme ça. Donc c'est, comment on équilibre dans l'ensemble du territoire tout ce qui est lieu de rencontre. Alors ça peut être des associations ont un rôle à jouer,*

*mais pas qu'elles. C'est aussi tous les équipements publics. » (Joel Ducos, habitant du quartier Saint-Jean Belcier et président de l'association Astrolabe)*

Ainsi la différence entre les deux protagonistes peut être comprise en termes de mixité « top-down » ou « bottom-up ». En effet, Ducos souhaite créer des liens sociaux en se situant à un échelon « bottom-up ». La mixité serait créée par les engagements et le partage entre individus ce qui tendrait à fonder un quartier mixte. Au contraire, Brouard pense en termes de levier « top-down » en désirant instaurer au travers du développement urbain cette mixité. Il pense notamment que tous les éléments du paysage urbain de Bordeaux-Euratlantique projetés dans les dix ans à venir ne peuvent qu'aboutir à la mixité sociale. C'est en tout cas ce qu'il vise. Ainsi, nous observons que l'interprétation de ce terme découle de la position et du statut des deux acteurs : l'un, étant président d'une association de quartier, a une perspective « du bas » tandis que l'autre représentant un établissement public se positionne par le haut. De ce fait, nous pouvons ajouter qu'un clivage peut être perçu dans l'espace vécu selon la conception de DI MEO. Si nous exemplifions avec l'échelle d'Arnstein, cette situation se retrouve au niveau 2 dans la « coopération symbolique ». Ainsi, Brouard détient le pouvoir de déterminer la situation des bâtiments, le choix stratégique des établissements, mais il ne peut pas être certain que la mixité sociale se créera. C'est peut-être ici que la balance s'inverse et qu'une possibilité de se situer sur l'échelle 3 d'Arnstein peut s'ouvrir. En effet, la formation de la mixité dépend des citoyens et elle découlera, dans ce sens, du mouvement « bottom-up » de l'appropriation de l'espace urbain.

D'ailleurs, cette notion a souvent été controversée et n'a pas toujours été perçue comme concluante par plusieurs auteurs. En effet, c'est une stratégie politique qui régent la croissance urbaine, mais qui n'arrive pas toujours à ses objectifs. Pour conclure, EPSTEIN et KIRZSBAUM soulèvent la peur en toile de fond des politiques publiques que la mixité ne prenne pas forme. En effet, les auteurs ajoutent que l'on retrouve « dans le discours officiel sur la ville, cette hantise de l'anomie et du conflit qui menacent lorsque se profite la déconnexion des parties d'avec le tout » (2003 :13).

#### **4.3. L'économie créative**

À l'instar du concept de « mixité sociale », les notions de créativité, de quartier créatif et d'économie créative ont été abordées lors des entretiens par les différents acteurs comme un moyen de gestion du territoire. Puisqu'il s'agit de notions récurrentes dans nos entretiens, il nous semble important d'en donner une définition dans ce chapitre. Dans un cadre plus général, la notion de créativité sous-tend l'idée de mettre à profit la culture et ses facultés créatives dans l'invention de nouvelles formes de développement urbain. La créativité est vue comme un potentiel de régénération urbaine (PIGNOT 2010) tandis que la culture est perçue comme un moteur de l'économie, qualifiée en ce sens d'économie créative. Elle peut être définie comme une source « d'échanges, d'innovation et de créativité » (MONTERO 2015 : 227). Les politiques publiques sont ici envisagées comme les déclencheurs de cette créativité (MONTERO 2015). Le concept d'économie créative rassemble ce qui apparaît être a priori des antonymes ; la culture et l'économie. Comme le dit MONTERO, « cette alliance est entendue comme source de richesse et d'innovation, et ouvre des voies nouvelles au développement culturel des villes et à la création d'emplois » (2015 : 226). À cela, l'auteure ajoute que la créativité peut être vue comme un ressort social territorial qui permettrait de relier les acteurs du territoire entre eux en promouvant les échanges (MONTERO 2015).

Ainsi le but est d'observer quelles sont les perceptions des acteurs en jeu autour de la créativité (politiques publiques, professionnels du milieu artistique, coordinateurs du projet MECA), et d'analyser la façon dont les différents acteurs s'accordent autour de ces notions et enfin de voir la présence ou non des vertus unificatrices qui sous-tendent le concept de créativité.

La MECA se définit comme : « s'intégrant dans le concept de créativité de par la mission qu'elle s'est donnée qui est celle d'être un outil d'accompagnement des nouvelles économies culturelles et des mutations numériques liées à l'écrit, à l'image, au spectacle vivant et à la création plastique

contemporaine, tout en générant une synergie de projets transdisciplinaires » (DOSSIER DE PRESSE 2017 :2). On peut la qualifier comme un équipement qui vise à incarner une forme d'économie créative. Frédéric Brouard dit d'ailleurs à ce sujet :

*« Bordeaux c'est une métropole qui n'a pas de bâtiments dédiés à l'économie créative, enfin qui n'a pas de lieux où s'incarne l'économie créative. On parle de la MECA, il y a la MECA, il y a tout le hall au rez-de-chaussée où il y aura le restaurant, mais aussi des galeries, des commerces liés aux... En tout cas des pas de porte dédiés aux économies créatives. » (Frédéric Brouard, chargé d'opération et de relations extérieures au sein de l'EPA)*

L'établissement public d'aménagement décrit la MECA comme se situant : « Dans le quartier créatif de BEA. (...) À la fois quartier d'affaires et de loisirs, il sera occupé par des immeubles de bureaux accueillant des nombreux sièges régionaux comme la Caisse d'épargne, Mazars, Compagnie Fiduciaire, Millésima, etc. Il comprendra également un hôtel de 4 étoiles du groupe Hilton, une auberge de jeunesse, des ateliers d'artistes, des bars, des établissements de nuit, des commerces, des restaurants, un bar à vin, des boutiques, une piscine gérée par l'UCPA. (...) Bordeaux Euratlantique accompagne l'expression artistique et impulse une dynamique vertueuse en matière de création culturelle et d'économie créative. L'objectif ? Développer les filières d'économie créative, créer de l'emploi et favoriser la cohésion sociale sur le territoire » (DOSSIER DE PRESSE 2017 :19). La MECA est donc vue comme un équipement de quartier au sein de Bordeaux-Euratlantique, labellisé ici de quartier créatif. De façon plus globale, Bordeaux-Euratlantique est la version territorialisée de l'économie créative, la MECA n'étant qu'un seul pan.

Lors de nos entretiens, nous avons pu constater un clivage autour de la définition de quartier créatif. En effet, les gestionnaires du projet MECA (l'architecte Mâta et Dalila Chikhi) et la responsable du FRAC Aquitaine voyaient la MECA comme s'intégrant dans un quartier créatif au sens d'un territoire de proximité entre différents acteurs culturels : école d'architecture, échoppes d'artistes, résidences d'artistes, centre d'architecture, conservatoire. Quartier créatif rimait avec quartier culturel. Or, la responsable du FRAC nous parle d'un décalage entre les volontés de départ (comme la construction de l'école d'architecture) et la tournure que le quartier semble prendre (en faisant référence à la Caisse d'Epargne construite à côté de la MECA). L'architecte Ivan Matà ainsi que Dalila Chikhi regrettent eux aussi la présence de la Caisse d'Epargne et d'un parking aux côtés de la MECA, faisant de ce qui était pensé comme un quartier culturel, un centre d'affaires. Ils regrettent le fait qu'il n'y ait pas eu de promoteurs pour la culture. Frédéric Brouard répond à cela :

*« Donc oui on fait un quartier de mixité, on ne va pas faire un parc d'attraction, les abattoirs c'est pas un lieu d'attraction dans lequel on va mettre la MECA, un musée de ceci, un musée de cela, une grande roue et puis des trampolines. Ce n'est pas notre créneau. Notre créneau il n'est pas là, il est de dire on est dans la mixité. » (Frédéric Brouard, chargé d'opération et de relations extérieures au sein de l'EPA)*

Ce sont deux visions autour de la créativité qui diffèrent : une qui viserait à une proximité territoriale entre différents acteurs culturels tandis que l'autre tendrait à une « mixité » au sens de pluralité des secteurs cohabitant dans un même quartier, ayant pour objectif commun une économie créative. L'EPA tient une approche transdisciplinaire et cherche à faire rencontrer les artistes et les acteurs économiques. Par exemple en faisant travailler les artistes pour les promoteurs lors de l'inauguration du bâtiment de la Caisse d'Epargne. On trouve une volonté de mettre en synergie et dynamiser les différents secteurs présents sur le territoire, de les faire interagir...

L'EPA instaure dans ce paradigme de la créativité un programme *des Folies* qui consiste à faire appel à des créatifs pour instaurer des œuvres d'art dans le quartier, dans l'espace public.

*« On a lancé un appel à la manifestation d'intérêts qui s'appelle Les Folies*

*donc sur l'espace public, on va laisser des espaces fonciers disponibles pour que des porteurs de projets qui veulent construire, un théâtre de poche, un bar à concert, une crèche qui pourrait s'intégrer dans une culture un peu délirante. Ce qui fera qu'on aura un espace public qui sera ponctué d'équipements un peu barjos, un peu funk. » (Frédéric Brouard, chargé d'opération et de relations extérieures au sein de l'EPA)*

On peut observer l'existence d'un consensus autour de l'objet même de la MECA comme incarnant l'économie créative. Cependant, il semble y avoir une divergence autour de la représentation même de l'espace social (au sens de DI MEO) qui entoure la MECA. En effet, les interrelations sociales spatialisées ne semblent pas être les mêmes pour les deux partis : l'EPA et les tenants du projet MECA. Le premier voit la MECA comme un équipement culturel dans un quartier mixte (bureaux, logements, centre d'affaires, ...) tandis que l'autre la voit comme un équipement culturel qui interagit avec d'autres équipements culturels environnants, développant l'idée d'une seule forme de voisinage, ici culturel. Par conséquent l'espace vécu n'est pas le même non plus. On peut voir que les tenants du projet MECA (architectes, conseil régional, FRAC) ont moins de poids que l'EPA concernant les équipements entourant le bâtiment.

## CONCLUSION

Nous avons observé à travers nos entretiens que trois axes cardinaux sous-tendaient les représentations de l'espace et de sa gouvernance : la participation des habitants, la mixité sociale et l'économie créative. Ces dimensions sont défendues en fonction du statut des acteurs et de leur perception de l'espace de vie, social, vécu qui semble être constamment négociée et redéfinie.

Finalement, une question se pose : à qui la MECA profite-t-elle ? Pour les trois agences régionales, elle représente une véritable vitrine pour leurs institutions, pour Bordeaux-Euratlantique c'est un moyen d'avoir un équipement culturel imposant au sein du quartier, quant aux habitants, ils ne semblent pas être particulièrement concernés. Comme le soulève MONTERO « la culture s'est peu à peu imposée comme un facteur essentiel de développement, visant tout autant à accroître l'attractivité qu'à garantir la cohésion sociale, et favorisant l'acceptation des finalités hétérogènes de l'action culturelle. » (2015 : 12). Ce qui semble également être la volonté de tous les protagonistes interrogés. Toutefois, nous pouvons nous questionner si ces volontés ne sont pas uniquement stratégiques. En effet la MECA sera visible de loin, de par son architecture imposante et emblématique, l'édifice sera un lieu de rencontre permettant de mettre en cohérence de nouveaux usagers, qu'ils soient artistes, hommes d'affaires, ou simples habitants. Cependant, d'après les résultats de nos entretiens, il semble que la donne du rayonnement culturel à l'étranger soit prédominant. La culture au service de la croissance urbaine, c'est également ce que décrit SARAH MONTERO : « L'action des villes démontre que le développement culturel est aujourd'hui indissociable du développement économique. Devenue une ressource stratégique dans une politique d'image et de rayonnement, la culture est envisagée par les territoires locaux comme un puissant levier de croissance. » (2015 : 43)

Ainsi Bordeaux Euratlantique et la MECA visent « une reconfiguration symbolique et identitaire tout autant qu'urbanistique » (MONTERO 2015 : 34), toutefois celle-ci semble être encore assez élitiste puisque « la politique culturelle tend à se concentrer au sein d'un triangle

composé des élus, de leurs administrateurs et d'un groupe formé des artistes et des professionnels » (SAEZ cité par MONTERO 2015 : 132). La culture joue ainsi le rôle de ciment dans ce projet urbain mais il est nécessaire de garder à l'esprit que ces équipements sont pensés alors même que le quartier n'est pas terminé, que les réseaux ne sont pas créés, et que les nouveaux habitants ne sont pas garantis. Le succès d'une telle entreprise n'est donc pas forcément assurée : prévoyons donc un nouveau voyage à Bordeaux en 2030, peut-être même par le biais de la LGV, afin de juger du bienfondé de ces multiples théories et spéculations.

## 5. BIBLIOGRAPHIE

**Baudin Gérard** 2001 : *La mixité sociale : une utopie urbaine et urbanistique*. In Revue du CREHU 2001, 1-13.

**Carrel Marion** 2013 : *Faire participer les habitants ? Citoyenneté et pouvoir d'agir dans les quartiers populaires*. Lyon : ENS Editions.

**Comité d'Evaluation et de suivi** 2006: *Une échelle de participation citoyenne - Sherry Arnstein comité d'évaluation et de suivi*.

**Conseil Régional Dossier de presse 2017** : *La Méca, c'est parti !*. Bordeaux : Région Nouvelle-Aquitaine – Service presse, 1-27.

**Di Méo Guy** 1991 : *L'Homme, la Société, l'Espace*. Paris : Anthropos.

**Di Méo Guy** 2006 : *Vivre la ville, vivre Bordeaux (Introduction)*. In Tome 22, 2006. Sud-Ouest européen, 1-11.

**Epstein Renaud et Kirszbaum Thomas** 2003: *L'enjeu de la mixité sociale dans les politiques urbaines*. In N°292, 2003. Regards sur l'actualité – Compétitivité de la France La documentation française, 1-14.

**Ferreboeuf Georges** 2011 : *Participation citoyenne et ville*. Paris : l'Harmattan.

**Glou Eric et Pecqueur Bernard** 2016 : *Au coeur des territoires créatifs, proximités et ressources territoriales*. Rennes : Presses universitaires de Rennes.

**Lelévrier Christine** 2010 : *La mixité dans la rénovation urbaine : dispersion ou re-concentration ?* In N°140-141, 2010. Espaces et sociétés, 59-74.

**Monneraud Lise** 2007 : *La construction des besoins et le paradigme controversé de la participation : le cas bordelais*. In. Institut d'Etudes politiques de Bordeaux.

**Montero Sarah** 2015 : *Construire ensemble la ville culturelle : enjeux, modalités et perspectives de coopération à Bordeaux et à Québec*. Pessax : Maison des sciences de l'homme d'Aquitaine.

**Montero Sarah** 2014 : *Dissonance et conflictualité entre projet urbain et projets d'habitants pour l'aménagement culturel de Bordeaux*. In N°38, 2014. Sud-Ouest Européen, 121–135.

**Pignot, Lisa** 2010 : *La ville créative : concept marketing ou utopie mobilisatrice ?* In N°36, 2010. L'Observatoire, la revue des politiques culturelles, 23-24.

**Site officiel de Bordeaux**. Bordeaux 2030, [En ligne]. <http://www.bordeaux.fr/p63943/bordeaux-2030>. Page consultée le 23.05.2017.

**Site officiel de Bordeaux**. Les grands projets, [En ligne]. <http://www.bordeaux.fr/ebx/pgPresStand8.psm1?nfpb=true&pageLabel=pgPresStand8&classofcontent=presentationStandard&id=47389>. Page consultée le 23.05.2017.

**Site officiel de la Région Nouvelle-Aquitaine**. Les grands projets, [En ligne]. Page datée du 11.05.17. <https://www.nouvelle-aquitaine.fr/grands-projets/meca-maison-economie-creative-culture.html>. Page consultée le 23.05.17.

**Architecture Urbanisme FR**. [En ligne]. Page datée du 27.03.10. <http://projets-architecte-urbanisme.fr/operation-interet-national-bordeaux-euratlantique/>. Page consulté le 23.05.17.

# LA NOTION DE DROITS DE PROPRIÉTÉ DANS LES JARDINS COLLECTIFS BORDELAIS

Luca Imhof, Lucas Moser, Jeanne Pittet et Lea Stuber

## 1. INTRODUCTION

Outre de grands projets d'aménagement comme les Bassins à flot, Bordeaux Euratlantique ou le quartier Brazza (BORDEAUX MÉTROPOLE 2017), la municipalité de Bordeaux abrite aussi un grand nombre de plus petits projets souvent mis en œuvre et gérés directement par les habitant-e-s ; les jardins collectifs en sont un exemple parmi d'autres. A Bordeaux, le phénomène semble bien implanté puisqu'il en existe une quarantaine aujourd'hui (ASSOCIATION LES JARDINS D'AUJOURD'HUI sans date). Dans le cadre de la croissance urbaine comme thématique générale du cours « Terrain urbain », nous nous sommes intéressé-e-s à la place des citoyen-ne-s dans l'aménagement de l'espace urbain au travers des projets de jardins collectifs. Pour nous, ceux-ci sont au croisement de plusieurs problématiques actuelles telles que la densification du tissu urbain et la participation des citoyen-ne-s aux décisions d'aménagement. Dans le contexte du développement de la ville de Bordeaux, notamment au travers de grands projets d'aménagement, nous avons voulu comprendre quelle est la place de ces petits espaces que sont les jardins collectifs. Nous avons choisi plus spécifiquement d'interroger les limites potentielles de leur fonctionnement et de leur développement, en se focalisant sur la notion des droits de propriété, notion comprise ici comme un ensemble de droits accordés à des différents acteurs qui se trouvent dans une certaine configuration de pouvoir. Nous avons donc formulé la question de recherche suivante :

*Dans quelle mesure le fonctionnement des jardins collectifs est-il limité par les différents droits de propriété ?*

La question de recherche sera traitée en utilisant les notions de droits d'accès et de participation, de droit de gestion, d'exclusion et de droit foncier, constitutifs de la notion de propriété selon SCHLAGER et OSTROM (1992). Nous nous intéresserons aux interactions entre les quatre dimensions ainsi qu'à leurs limitations.

Ce travail se compose de six chapitres : **le second chapitre** présente la situation des jardins collectifs à Bordeaux en général et en décrivant plus précisément les trois jardins collectifs étudiés pendant la semaine de terrain. **Le troisième chapitre** explicite notre démarche méthodologique, et **le quatrième chapitre** développe notre approche théorique de la notion de propriété. **Le cinquième chapitre** consiste en l'analyse des données récoltées, que nous mettrons en lien avec les dimensions de la propriété exprimées dans le chapitre précédent. Nous utiliserons la conclusion au **sixième chapitre** pour revenir sur notre question de recherche et nos objectifs, et réintégrer notre objet d'étude dans le cadre plus général de ce terrain urbain.

## 2. CONTEXTE : LES JARDINS COLLECTIFS À BORDEAUX

Nous exposerons ici brièvement les évolutions plus-ou-moins récentes de l'espace du jardin urbain et collectif, puis nous jetterons un regard plus spécifique sur la situation bordelaise. Enfin, nous présenterons les jardins que nous avons choisi d'étudier dans cette recherche.

Le premier modèle qui nous intéresse, c'est celui des jardins ouvriers et familiaux. Ce modèle né du contexte de la révolution industrielle, s'est développé avec le but premier de permettre d'assurer à ceux qui les cultivent une relative sécurité alimentaire. Le modèle s'est développé massivement dans la première moitié du XX<sup>ème</sup> siècle, pour décliner ensuite rapidement pendant les Trente Glorieuses (D'ANDRÉA, TOZZI 2014 : 63). Soumis à la pression foncière, c'est aussi la transformation des modes de vies qui contribuent à changer le modèle et les attentes vis-à-vis du jardin urbain. Désormais, sa fonction première n'est plus d'assurer une production alimentaire : il s'agit d'offrir par son biais un espace vert de détente et de loisirs implémenté dans le tissu urbain (SCHEROMM 2015 : 2). Il faut attendre la fin du siècle pour voir émerger dans les villes le type de jardin qui nous intéresse, celui du jardin collectif. Le modèle, né aux États-Unis, prend forme en ayant pour objectif principal de rassembler les gens autour de valeurs de partage et de solidarité. Il se développe ensuite rapidement dans le monde, et s'implante pour la première fois en France à Lille, en 1997 (Ibid). Un réseau national se crée dans la foulée, Le Jardin dans Tous Ses États. Si les caractéristiques et les raisons d'être de ces jardins peuvent varier considérablement (jardin comme outil de réinsertion, lieu de rencontre ancré dans un quartier, etc.), c'est bien la dimension sociale qui est au centre de la démarche. Bordeaux joue ici un rôle important dans la diffusion du modèle : la fondation d'une association promouvant le modèle du jardin collectif, Les Jardins d'Aujourd'hui, permet notamment son implantation sur le sol de la Communauté Urbaine de Bordeaux (D'ANDRÉA, TOZZI 2014 : 64). S'il n'y a pas de registre officiel qui liste tous les jardins collectifs, ils seraient une quarantaine aujourd'hui (ASSOCIATION LES JARDINS D'AUJOURD'HUI sans date). Certains traits communs réunissent les exemples bordelais. D'une part l'émergence de nouveaux jardins s'observe en priorité dans le centre urbain que dans la périphérie. D'autre part ils occupent des surfaces relativement réduites. Enfin, leur production est « *bien plus symbolique que nourricière* » (D'ANDRÉA, TOZZI 2014 : 65).

C'est donc dans ce contexte dynamique que nous avons effectué notre travail de recherche. Nous utiliserons ainsi principalement les éléments collectés au cours des entretiens effectués, relatifs à trois associations et leurs jardins collectifs respectifs. Nous nous sommes tout d'abord intéressé-e-s à l'Ech'eau Jardin, né en 2011, situé dans le quartier de la Bastide. Cet espace, propriété de la mairie, a été mis à disposition suite à la demande de l'association de riverains Rue De La Benauge. Il est géré par l'association Les Coquelicots, dont c'est la principale activité. L'objectif de ce jardin est de « *promouvoir et de partager la valeur citoyenne* » (*entretien avec Nathalie Naïmi, association Les Coquelicots, 03.04.17*), en faisant en sorte que les gens du quartier et les usagers se l'approprient. Outre le jardinage, l'association Les Coquelicots organise aussi d'autres activités sur place comme des ateliers de formation à l'agroécologie et à la permaculture. L'association a aussi la volonté de travailler en étroite collaboration avec les autres jardins collectifs de la ville. La motivation au cœur du projet, c'est de montrer aux citoyen-ne-s que l'on peut jardiner en ville, sur une surface réduite, en utilisant les possibilités locales.

Nous avons ensuite visité le Jardin des Bains Douches, situé dans le quartier Belcier à proximité de la gare Saint-Jean. Le projet d'implantation d'un jardin partagé dans cette zone a vu le jour en 2010 par le biais de l'association de quartier Atelier des Bains Douches, qui a reçu des fonds de diverses instances publiques et un terrain en friche prêté par une entreprise privée. Dans un premier temps, deux espaces voient le jour ; le square des Foudres, petit espace vert collectif destiné avant

tout à la rencontre et à la détente, et le Jardin des Foudres, un plus grand terrain qui accueille parcelles de jardinage individuelles et collectives. Ce dernier a dû être rendu en 2015 à l'entreprise prêteuse qui souhaitait y construire un bâtiment, en échange d'un nouvel espace, l'actuel Jardin des Bains Douches (ATELIER DES BAINS DOUCHES 2017). C'est à celui-ci que nous nous sommes intéressé. Cet espace a été conçu par les bénévoles de l'Atelier des Bains Douches, avec l'appui de différents partenaires, publics (municipalité, département, etc.) et privés (le terrain prêté susmentionné). Dès le départ, ce jardin est un projet qui a vocation à être tourné principalement vers le quartier et ces habitant-e-s.

Le troisième jardin dont il est question dans ce travail est le jardin du réseau Paul-Bert. Le réseau Paul-Bert est un centre social et culturel situé dans le quartier central de Saint-Paul. Les activités organisées sont diverses, ouvertes à tout le monde et avec notamment l'objectif d'aider la réinsertion des personnes en situation de précarité. Ce qui nous a intéressé ici, c'est l'utilisation du jardin partagé à ces fins. Le réseau Paul-Bert propose ainsi depuis 2015 un jardin sur les toits de ses locaux. Il installe aussi de manière plus informelle et éphémère des éléments de végétalisation directement sur l'espace de la rue, ce que nous considérons ici comme deuxième jardin. Au-delà de la volonté de réinsertion, les activités de jardinage de l'association répondent à trois buts principaux : le premier est de créer de l'entraide entre les habitant-e-s du quartier. En effet, cette association veut conserver un ancrage territorial fort et travailler localement avec les habitant-e-s du quartier Saint-Paul. Le deuxième est de faire participer la population. Ainsi le jardin est ouvert deux fois par semaine au grand public. La troisième raison d'être de ce jardin est d'interpeller les personnes en leur montrant qu'il est possible de mélanger nature et ville sans empiéter sur l'un ou l'autre (*entretien avec Florian du réseau Paul-Bert, 05.06.17*).

Enfin, nous avons également réalisé un entretien avec un membre de l'association Yakafaucon, située dans le quartier Saint-Jean/Sacré Cœur. Celle-ci propose de nombreuses activités dans une démarche participative, centrées autour du café Le Petit Grain. Si la végétalisation ponctuelle de l'espace de la rue est une activité réalisée par l'association, notre intérêt pour le jardin collectif comme espace défini ne nous permet pas d'utiliser les informations recueillies que très partiellement.

### 3. MÉTHODOLOGIE

Afin de mieux comprendre le fonctionnement des jardins collectifs à Bordeaux et de répondre à notre question de recherche, il nous semblait approprié de mener des entretiens semi-directifs avec les représentant-e-s des associations gérant les jardins. Pour compléter la démarche, nous avons aussi parlé avec M. Damien Mouchague du Conseil de développement durable (Bordeaux-Métropole) en sa qualité de représentant d'un acteur public. Nous avons complété ces entretiens par des observations sur les jardins collectifs et au travers de parcours commentés pendant lesquels l'interlocuteur ou l'interlocutrice fournissait des explications sur le lieu. Suite à notre entretien au jardin du réseau Paul-Bert, nous avons aussi participé à l'entretien du jardin en désherbant, en réparant une clôture et en réparant le poulailler. Les entretiens nous ont permis de profiter du savoir des acteurs (par rapport au fonctionnement des jardins collectifs) et des représentations de ce savoir. Les parcours commentés ainsi que les observations nous ont aidé à observer directement les pratiques quotidiennes sur le terrain.

Avant de partir à Bordeaux, nous avons contacté par e-mail cinq associations (dont Les Coquelicots et Yakafaucon) ainsi que M. Mouchague. Les trois réponses positives nous ont permis de fixer des entretiens à l'avance. Une liste des jardins partagés à Bordeaux (ASSOCIATION LES JARDINS

D'AUJOURD'HUI sans date) a servi de base à notre recherche de jardins collectifs. Pour des raisons pratiques nous avons décidé de contacter en priorité les jardins collectifs situés au centre de la ville et sur lesquels nous avons pu trouver des informations sur internet. Puis nous avons fixé des entretiens avec les personnes qui étaient disponibles pendant la semaine de terrain. Pour mener les entrevues nous avons élaboré préalablement deux grilles de questions, l'une dédiée aux représentant-e-s des jardins collectifs (en nous intéressant notamment au fonctionnement de l'association, aux intérêts pour la participation et à l'usage de l'espace), l'autre dédiée aux acteurs publics de la métropole de Bordeaux (et relative à la participation, au développement durable et à l'usage de l'espace).

Nous sommes arrivé-e-s à Bordeaux en ayant organisé trois entretiens. Notre idée était que nos interlocuteurs du premier jour puissent nous diriger vers d'autres acteurs intéressant-e-s. Et en effet, c'est grâce à l'entretien avec la fondatrice de l'association Les Coquelicots que nous avons trouvé deux autres jardins collectifs à étudier : Le Jardin des Bains Douches et le jardin du réseau Paul-Bert. Cela nous a permis de nous faire une image un peu plus complète du réseau des jardins collectifs à Bordeaux. Nous avons donc mené les entretiens suivants :

- 03.04.17 : Nathalie Naïmi de l'association Les Coquelicots (Ech'eau Jardin)
- 03.04.17 : Damien Mouchague du Conseil de développement durable
- 05.04.17 : un membre de l'association Atelier des Bains Douches (Le Jardin des Bains Douches)
- 05.04.17 : Florian du réseau Paul-Bert
- 07.04.17 : Marie-Claire de l'association Yakafaucon

L'entretien avec l'association Yakafaucon fut très informatif par rapport au fonctionnement d'une association d'habitant-e-s. Finalement, nous avons tout de même décidé de largement laisser de côté ce cas-là pour l'analyse et l'interprétation, étant donné qu'il ne propose pas réellement de jardin collectif mais des événements ponctuels de végétalisation de l'espace public. Il nous a semblé plus utile de nous concentrer sur les jardins collectifs avec un regard spécifique, que d'essayer d'englober dans une même catégorie les associations d'habitant-e-s au sens large.

A notre retour de Bordeaux, nous avons procédé aux transcriptions des entretiens et regroupé les notes des parcours commentés et des observations. Tous ces éléments nous ont servi de données à analyser et à interpréter. En portant un regard critique sur nos choix méthodologiques, il est important de garder en tête que la perception et la narration d'une seule personne ne représentent pas l'avis de toute l'association. De plus, les trois cas étudiés ne constituent qu'une toute petite partie des jardins collectifs de Bordeaux. Tout en restant conscient-e-s que tous les jardins collectifs ont leurs particularités, nous ne pouvons pas conclure qu'ils soient nécessairement représentatifs de l'ensemble des jardins collectifs à Bordeaux.

#### 4. LE CADRE THÉORIQUE : LA PROPRIÉTÉ COMME ENSEMBLE DE DROITS

La tâche consistant à décrire des droits de propriété n'est pas simple, car on peut identifier de nombreux types de droits de propriété et maintes possibilités de régimes de propriété. Il est possible d'envisager la notion de propriété selon différentes approches (SLOAN et CHAND 2016). Dans ce travail, nous la définirons comme un ensemble de droits (*bundle of rights*) imbriqués et en relation les uns avec les autres. Il ne s'agit pas d'un concept en soi, mais plutôt d'une description des différentes parties et droits qui constituent l'idée d'une propriété (BREAKEY sans date). Cela nous amène à la conception de la propriété non pas comme objet ontologique, mais comme

ensemble de différents droits et obligations. Cette idée s'oppose au concept de propriété libérale (*full liberal ownership*) qui peut être définie comme absolue et unilatérale, avec des relations de pouvoir clairement établies, de par sa nature juridique.

Nous considérons donc la propriété comme un ensemble de droits, découlant d'un contexte socio-économique et politique particulier. SCHLAGER et OSTROM (1992) proposent cinq droits qui structurent la notion de propriété et qui influencent le comportement des acteurs et actrices. Deux de ces droits agissent au niveau opérationnel, c'est-à-dire que celles et ceux qui en bénéficient n'ont pas nécessairement un pouvoir de décision sur les modalités de la propriété. Il s'agit du droit d'accès (*access*) et de prélèvement (*withdrawal*). Trois droits agissent au niveau des choix collectifs, c'est-à-dire que celles et ceux qui en bénéficient peuvent définir les modalités d'accès et d'usage. Il s'agit des droits de gestion (*management*), d'exclusion et d'aliénation. Le but de cette partie théorique est de décrire ces cinq dimensions et la manière de les adapter à notre objet de recherche. Il s'agit là aussi de reconnaître que les droits et obligations liés à la propriété peuvent être formellement (et de jure) ou informellement (et de facto) attribués.

#### **4.1. Accès et participation**

Selon SCHLAGER et OSTROM (1992) le droit d'avoir accès signifie la possibilité de pouvoir entrer dans un espace. Cette possibilité est fortement liée à des réalités physiques, mais aussi à des règles édictées ou non. Les auteures différencient *access* et *withdrawal*, ce qui est approprié pour des espaces dans lesquels l'extraction d'une ressource épuisable est le but principal. Pour notre recherche, cette différenciation et l'utilisation des termes ne paraît pas évidente, car la motivation principale des jardins collectifs observés n'est que rarement la récolte des produits. Deux adaptations de la théorie sont donc nécessaires : au lieu de prélèvement (ou *withdrawal*) nous utiliserons la catégorie "participation" parce que l'aspect social est crucial dans les jardins partagés actuels (D'ANDRÉA, TOZZI 2014). De plus, vu que l'accès physique et la participation sont fortement liés l'un avec l'autre, ces deux dimensions vont être abordées dans un seul chapitre. Les personnes possédant les droits d'accès et de participation peuvent être qualifiés d'utilisateurs ou d'usagers (*user*), comme le décrivent SCHLAGER et OSTROM (1992). Les droits de l'accès et de la participation sont attribués au niveau opérationnel de la propriété, alors que les dimensions suivantes, le droit de gestion, d'exclusion et le droit foncier se situent au niveau des choix collectifs.

#### **4.2. Gestion**

La gestion, ce que SCHLAGER et OSTROM (1992) appellent *management*, comprend selon ces auteures le droit d'organiser la structure interne d'un collectif. Il s'agit de définir comment la participation se déroule, créant ainsi une relation directe entre cette dernière et le droit de gestion. Dans nos cas concrets des jardins participatifs, l'utilisation du sol, la répartition de l'espace suivant des critères distincts ou encore l'attribution du droit de récolte sont compris au sein de ce droit de gestion. Celles et ceux qui possèdent le droit de gestion sont, selon les auteures mentionnées, des *claimants*.

#### **4.3. Exclusion**

Le droit d'exclusion signifie la possibilité de décider qui a accès à l'espace défini. Si la dimension de la gestion influençait la participation, c'est l'accès qui est surtout impacté par le droit d'exclusion. Ce droit ne donne pas seulement la possibilité d'exclure, mais aussi d'inclure des groupes et des individus. Dans notre cas, cela définit qui peut ou ne peut pas accéder aux jardins. Selon SCHLAGER et OSTROM, on qualifie la personne possédant ce droit d'exclusion de *proprietor*.

#### 4.4. Droit foncier

SCHLAGER et OSTROM (1992) utilisent une dernière dimension, le droit d'*alienation*. Cette notion est ici remplacée par le droit foncier, en raison non seulement d'un problème de traduction, mais surtout d'adaptation à notre objet d'étude. Le droit foncier peut être décrit comme la dimension la plus abstraite du *bundle of rights* sur lequel nous nous reposons dans ce travail. Selon les auteures, cet aspect donne le droit de changer et d'attribuer les droits au niveau du choix collectif, c'est-à-dire la gestion et l'exclusion. Cette description reste très générale, ce qui est utile pour une application au sein de différents systèmes politiques et économiques. Comme nous nous trouvons ici dans un système d'économie libérale où l'on garantit dans une large mesure le droit de propriété privée, on peut en déduire que le/la propriétaire qui possède le droit foncier est le tenant du droit d'aliénation. Ce système s'est manifesté dans les catégories dichotomiques de la propriété privée et de la propriété publique, où soit un acteur privé soit un acteur public est le propriétaire unique (ou majoritaire). Si on observe la hiérarchie des droits attribués aux différents acteurs, on réalise bien que dans le système où la propriété privée est un droit fondamental, celui qui possède le droit foncier est un acteur puissant.

### 5. ANALYSE

Dans ce chapitre d'analyse nous suivons une structure fondée sur les différents droits de propriété exprimés dans la partie théorique. Il s'agit d'abord de parler du droit d'accès et de participation et de déterminer en quoi ce sont des droits de base dans un projet collectif. La deuxième partie aborde la gestion et la façon dont les gens s'approprient la ville, la troisième le droit d'exclusion limitant l'accès aux jardins et la dernière le droit foncier comme droit englobant les précédents.

#### 5.1 Droits d'accès et de participation

Le premier cas, l'Ech'eau Jardin, est en principe ouvert à tout le monde. Il est surtout fréquenté par des riverains, mais des habitant-e-s externes au quartier profitent aussi occasionnellement de cette possibilité. Le droit d'accès doit être analysé en deux phases : la phase « ouverte » et la phase « fermée ». L'événement déclencheur de ce changement va être discuté plus loin dans le texte. Dans la première phase, tout le monde avait de jure et de facto le droit d'accès, souligné par l'existence d'un panneau qui disait : « *Osez entrer, le jardin est le vôtre* » (Nathalie Naïmi, association *Les Coquelicots*). Dans la phase « fermée » et actuelle, le credo d'un droit d'accès de jure pour tout le monde n'est pas remis en cause, mais la fermeture du jardin avec un cadenas nécessitant un code empêche les personnes non-informées d'entrer. Cela implique une tension entre les droit d'accès de jure et de facto. Ici, les droits d'accès et de participation se confondent. L'organisation de l'utilisation du jardin est en principe très faiblement réglementée. Chaque participant-e satisfait ses propres besoins, que ça soit la détente, l'échange social, la participation dans un atelier de formation ou la récolte des produits cultivés. Cette organisation est possible grâce à une co-construction « *qui se passe toujours assez bien* » (entretien avec Nathalie Naïmi, association *Les Coquelicots*, 03.04.17). On peut en déduire que le contrôle social permet le fonctionnement de ce projet, l'association des Coquelicots n'intervenant que pour organiser des événements spécifiques.

Les Jardins des Bains Douches s'adressent en premier lieu aux habitant-e-s du quartier (ATELIER DES BAINS DOUCHES 2015). Le droit d'accès se présente dans une logique proche de la phase « fermée » mentionnée auparavant. L'espace est clôturé et l'accès n'est possible qu'avec une clé, qui peut être utilisée en obtenant l'information de l'endroit où elle se trouve. De plus, une inscription et le paiement d'une cotisation annuelle sont obligatoires pour tous les membres, afin de permettre notamment l'achat d'outils de travail ou leur réparation. Cette pratique reflète l'article

3a du règlement de l'association, qui dit: « *Le droit de jardinage est ouvert à tou(te)s mais subordonné à l'adhésion à l'association* ». La cotisation par membre et le fait mentionné dans l'article 3f (« *L'autorisation de jardiner est accordée personnellement aux adhérents et ne peut en aucun cas faire l'objet d'une cession, même partielle, à un tiers* ») montrent une focalisation sur un régime de propriété commun dans un sens du *bundle of rights* attribué à des individus au lieu d'une appropriation d'un espace clairement défini. Néanmoins, le nombre de participant-e-s est limité par le nombre de parcelles à disposition dans le Jardin des Bains Douches ; il en résulte une liste d'attente. Il faut également noter qu'il existe des parcelles communes et des parcelles privées, avec lesquelles les différents droits de participation sont liés. Suite à cela, chaque participant-e a l'obligation de s'occuper de son propre espace, afin de garantir le fonctionnement du jardin dans son entier. La mise en commun des outils de travail représente quant à elle la dimension participative principale de ce jardin. Outre ce droit d'utilisation, des obligations comme la participation à des réunions et à des chantiers collectifs sont imposées. Finalement cet hybride d'utilisation commune et individuelle est interconnectée par l'intermédiaire de l'aspect social, qui s'ajoute comme une exigence supplémentaire envers ses membres. Ici, une distinction entre droit d'accès et droit de participation peut donc être identifiée. Comparé à l'Ech'eau Jardin, la réglementation plus stricte définit ici la manière de participer. L'accès n'est donc en soi qu'une partie du droit de participation, ce qui suit la logique d'une hiérarchie des droits mentionnée dans la partie théorique.

En ce qui concerne les jardins du réseau Paul-Bert, il est nécessaire de distinguer les deux espaces utilisés pour le jardinage. Comme mentionné dans la partie contextuelle, le premier se situe sur le toit du bâtiment alors que le deuxième est installé dans la rue. Pour le premier, l'accès au jardin se fait par le bâtiment sur lequel il se situe, ce qui résulte en une dépendance des utilisatrices et utilisateurs envers les personnes de l'organisation qui gèrent l'ouverture du bâtiment. Le jardin sur le toit est ouvert pour des utilisateurs pendant des heures prédéfinies, réparties sur quelques jours de la semaine. Néanmoins l'accès et la participation se font aussi en dehors des heures d'ouverture, par exemple sous forme d'ateliers pour des classes scolaires ou dans le cadre de formations pour des familles. En général il faut constater que le principe d'un jardin ouvert à toutes et tous, comme évoqué dans l'entretien avec l'animateur responsable de l'espace, est limité par ces différentes contraintes. Le fait que le jardin soit uniquement ouvert pendant certaines heures et certains jours de la semaine limite l'accès aux gens qui peuvent se libérer à ces moments. Toute personne n'étant pas disponible à ces moments est de facto exclu de l'accès et de la participation au jardin. Au niveau temporel, l'accès est donc assez limité. La structure organisationnelle (animateur responsable, horaires définis, etc.) implique que les utilisatrices et les utilisateurs n'aient qu'un faible pouvoir d'influence, et participent de manière restreinte et ponctuelle. La volonté pédagogique de ce jardin « *que les gens viennent régulièrement pour suivre le développement du jardin* » (entretien avec Florian, animateur du réseau Paul-Bert, 05.04.17) est donc quelque peu limitée par les contraintes initiales. Le deuxième jardin, construit sur la rue devant le bâtiment du réseau Paul-Bert, suit une logique de droit d'accès et de participation complètement différente. Le fait qu'il se situe dans un endroit accessible pour tout le monde rend redondant une analyse du droit d'accès. En revanche, la question de la participation pose quelques difficultés : est-ce que le fait que chaque personne passant dans la rue puisse profiter de l'espace vert suffise à la désigner comme utilisatrice ? Dans la logique de l'utilité des jardins hors du simple prélèvement des produits, on doit aller dans ce sens. Mais une différenciation de taux de participation éclaire qui est tenant du droit de participation : au moment de l'installation, un grand nombre de personnes, issues de l'organisation mais aussi d'en dehors, y avait participé. On constate donc que chaque individu voulant participer à ce jardin en a le droit et la possibilité. Il n'y a aucun statut de jure qui attribue le droit d'accès ou

de participation à des gens. Et dans le même temps, tout le monde est de facto un-e participant-e potentiel-le du projet.

Pour conclure sur le droit d'accès et de participation, nous pouvons constater que ces droits sont liés les uns avec les autres de différentes manières. Le droit d'accès peut être dépendant de l'attribution du droit de participation, mais une séparation des deux est possible dans certains régimes de propriété. Par contre, dans aucun cas le droit de participation ne peut être possédé sans avoir le droit d'accès. Malgré l'évidence du constat, cette hiérarchisation des droits vaut la peine d'être mentionné pour la suite de l'analyse. On constate aussi que la grande différence de l'intensité de réglementation influence l'interdépendance des droits. Dans les cas où cette réglementation est faible, accès et participation s'entremêlent, lorsqu'un règlement fort mène à une séparation plus nette des deux droits. Comme le cas de l'association Yakafaucon nous l'indique aussi, une adhésion formelle est nécessaire pour participer aux activités (y compris consommer une simple boisson dans le café de l'association). On peut considérer cela comme un aspect de réglementation assez fort, qui peut créer une légitimation et un sens politique plus important. Finalement, sur le niveau opérationnel de SCHLAGER et OSTROM (1992) on identifie donc quelques tensions entre les droits analysés ci-dessus sans que de ceux-ci ne résultent directement des conflits ; ces tensions semblent confinées à un niveau analytique et dans la pratique des solutions sont facilement trouvées.

## 5.2. Droit de gestion

Complémentaire aux droits d'accès et de participation, le droit de gestion permet de réglementer l'organisation. Dans le cas des jardins collectifs il agit sur la structure des associations gérant ces espaces. Les questions suivantes émergent : qui a le droit de déterminer si et comment la structure change en créant de nouvelles règles ou en modifiant les règles existantes ? De quelle manière ? Avec quelles conséquences ?

Concernant l'Ech'eau Jardin de l'association Les Coquelicots il faut distinguer la mairie de quartier, la fondatrice Nathalie Naïmi et les participant-e-s que l'on peut considérer comme trois groupes d'acteurs. La mairie est propriétaire de la surface où le jardin se trouve et soutient le projet. Pour le droit de gestion on peut mentionner l'exemple suivant, qui a induit des changements dans les droits d'accès et de participation que nous avons mentionnée plus haut : un jour, un sans-domicile-fixe s'est installé avec sa tente dans le jardin. Par la suite la mairie a obligé l'association Les Coquelicots à installer un portail afin d'éviter un deuxième cas de squatteur. Malgré la tentative d'opposition des usagers du jardin, un portail avec un verrou a été mis en place. Théoriquement la mairie est responsable de l'entretien du terrain. De ce fait émerge une certaine dépendance des Coquelicots à l'égard de la mairie, qui pourrait décider d'utiliser le sol autrement et demander à l'association de partir. La deuxième actrice est Nathalie Naïmi, la fondatrice du jardin. En encourageant les participant-e-s à gérer le jardin, les participant-e-s se voient accorder une place importante dans le fonctionnement du jardin. Vu qu'il n'y a pas une appartenance ou une structure officielle qui garantit les droits des participant-e-s, une certaine dépendance s'est instaurée à l'égard de Nathalie Naïmi. Les participant-e-s ont le droit de réguler la structure interne des Coquelicots tant que Nathalie Naïmi est d'accord. Étant donné que la question de celui ou celle qui lui succédera à la tête de l'association n'est pas résolue, il y a une certaine incertitude dans ce domaine parce qu'elle ou il pourrait changer ces règles. Le droit de gestion de Nathalie s'exprime donc également par rapport à son successeur, car c'est elle qui peut fixer les critères selon lesquels elle choisira une personne.

Le Jardin des Bains Douches est géré par l'association l'Atelier des Bains Douches. C'est ce collectif qui a rédigé le règlement intérieur d'Octobre 2015 (ATELIER DES BAINS DOUCHES

2015). L'objectif du règlement intérieur est de fixer les règles générales de l'activité dans le jardin, de définir les modalités d'inscription ainsi que le fonctionnement du jardin (Ibid). C'est donc ce collectif responsable de la gestion des affaires quotidiennes du jardin, de la proposition des animations et de l'évaluation (Ibid) qui possède le droit de gestion dans l'Atelier des Bains Douches. L'article 2 du règlement intérieur indique que « *l'association s'engage à élaborer collectivement les règles de fonctionnement du jardin via le collectif jardinier notamment* » (art. 2, paragraphe b, règlement intérieur du Jardin des Foudres, Octobre 2015). De jure, la dimension collective semble importante pour la gestion, avec des responsabilités et des droits accordés en premier lieu au collectif jardinier. Il serait nécessaire d'examiner plus en détail si la même situation s'observe également de facto. Par ailleurs, le droit de gestion s'exprime dans le cadre de la participation aux réunions (art. 4). Il serait dès lors intéressant d'examiner lors d'une réunion si chaque adhérent-e a de facto les mêmes possibilités de s'exprimer.

Le droit de gestion du troisième jardin, celui du réseau Paul-Bert, est détenu principalement par trois acteurs : la mairie de Bordeaux, l'animateur Florian et le réseau Paul-Bert. Les droits de gestion sont différents entre le jardin d'en bas et le jardin sur le toit. Concernant le jardin d'en bas, la mairie possède le droit de gestion de jure vu qu'elle est propriétaire. De plus, la mairie de Bordeaux subventionne le réseau Paul-Bert. Le réseau Paul-Bert essaye de s'approprier l'espace par des bacs de jardinage et tente de faire participer les gens du quartier. Le réseau Paul-Bert est propriétaire du bâtiment. C'est pourquoi l'association a le droit de décider ce qu'elle aimerait faire sur le toit. Une autorisation reste toutefois nécessaire pour ce genre d'aménagement. Elle a du reste été obtenue. Au sein du réseau Paul-Bert notre interlocuteur Florian s'occupe justement du jardin sur le toit. L'animateur de l'activité « jardin sur le toit » possède donc le droit de gestion, mais celui-ci reste limité par les décisions prises au niveau de l'association. Les possibilités sont aussi limitées par l'argent à disposition. L'association a notamment fait appel à des fondations privées pour financer certains projets spécifiques, la mise en place d'un rucher au travers de dons de la fondation Vinci par exemple (VINCI 2013). On peut supposer que ces dons n'impliquent pas de contrepartie et donc que ces acteurs privés ne s'immiscent pas dans le fonctionnement du jardin (des informations supplémentaires seraient nécessaires pour confirmer ou infirmer notre propos). Quant aux participant-e-s du jardin collectif, s'ils sont au centre de l'intérêt et de la raison d'être de cet espace, ils ne possèdent pas selon les données à notre disposition le droit de gestion, contrairement au droit d'accès et au droit de participation.

Pour conclure sur le droit de gestion nous pouvons constater qu'à une échelle politique les mairies ne peuvent pas directement réguler les structures internes des associations, mais elles peuvent restreindre le fonctionnement des jardins collectifs par des régulations provenant de l'extérieur. Elles peuvent aussi imposer certaines conditions si ce sont elles mettent leurs terrains à disposition. Le droit de gestion des participant-e-s dépend d'une affiliation (Atelier des Bains Douches) ou de la volonté de l'association de faire participer les habitant-e-s (Les Coquelicots). Les associations elles-mêmes sont formelles sur leur droit de gestion dans les cas où elles sont propriétaires et disposent de régulations formalisées. En conclusion, les associations ont un rôle important pour les habitant-e-s ; elles leur permettent de s'approprier la ville.

### **5.3. Droit d'exclusion**

Dans ce chapitre, il va être question du droit d'exclusion. Ce droit permet de décider qui a l'accès à un espace défini (dans notre cas les jardins collectifs), et qui au contraire, est refusé d'accès.

Comme nous l'avons déjà mentionné, le droit d'accès va être analysé en deux phases pour l'association des Coquelicots : la phase dite « ouverte » et la phase dite « fermée ». L'analyse va donc se concentrer sur l'événement déclencheur de ce changement de phase. Dans le cas de cette association, le terrain appartient à la mairie mais est géré principalement par les habitant-e-s du quartier. Comme nous l'avons mentionné précédemment, la mairie propriétaire du lieu a obligé l'association des coquelicots à mettre un portail. La tentative d'opposition en raison de l'idée que « *ce jardin est à tout le monde* » (*entretien avec Nathalie Naïmi, association Les Coquelicots, 03.04.17*) a avorté. La mairie, en installant ce portail, a de ce fait exclu toutes les personnes n'ayant pas le code du cadenas de ce jardin collectif.

Le Jardin des Bains Douches est un espace qui est réservé aux membres de l'association. Celui qui souhaite y adhérer doit d'ailleurs aller à la rencontre de ses membres afin de témoigner de sa motivation d'y être admis (ATELIER DES BAINS DOUCHES 2017). Comme la demande est grande et le nombre de parcelles limité, une liste d'attente est mise en place pour les parcelles individuelles. De ce fait, si le ou la nouvel-le adhérent-e ne montre pas une assez grande motivation pour ce projet, il est possible qu'il ou elle ne soit pas accepté dans ce jardin (ATELIER DES BAINS DOUCHES 2017). Une fois admis, il faut évidemment suivre les règles en vigueur. Selon l'un de nos interlocuteurs, l'une des membres de longue date ne suit pas les règles préalablement établies et ses coquelicots envahissent les autres parcelles. Plusieurs lettres lui ont été envoyées. « *Si elle ne réagit pas au plus vite, elle sera sûrement exclue du jardin* » (*entretien avec un membre de l'association Atelier des Bains Douches, 05.04.17*). On remarque ici qu'il y a toujours une possibilité de se faire exclure par les autres membres si le règlement intérieur de l'association n'est pas suivi à la lettre (ATELIER DES BAINS DOUCHES 2017).

Quant au jardin suspendu sur le toit du réseau Paul-Bert, il est également ouvert à tout le monde mais avec certaines limites. Contrairement au jardin des Bains Douches dont il a été question ci-dessus, pas besoin de faire partie de l'association pour y accéder. Par contre, il faut y aller uniquement lorsque l'association ouvre ses portes, c'est-à-dire deux fois par semaine (*entretien avec Florian du réseau Paul-Bert, 05.04.17*). Le réseau Paul-Bert est le propriétaire du bâtiment sur lequel est le jardin. Il se veut ouvert pour toutes et tous. Or, il précise également qu'il veut travailler uniquement de manière locale avec les personnes. Ceci afin de créer des liens dans le quartier St-Paul. La priorité pour eux est de faire participer le quartier. Naturellement les touristes ou habitant-e-s d'autres quartiers sont les bienvenu-e-s pour une visite ou une activité. Quant au jardin dans la rue, c'est à la mairie qu'appartient le droit d'exclusion. De ce fait, l'avenir de ce jardin occupant illégalement la rue est pour l'instant très incertain puisqu'il se situe non pas sur un espace privé, mais sur un espace appartenant à la mairie. Il avait déjà été enlevé une première fois et sa pérennité semble compromise.

Pour conclure sur le droit d'exclusion, le réseau Paul-Bert peut en effet exclure des personnes en ouvrant le jardin que durant certains jours. L'association des Bains Douches a également un droit d'exclusion sur les membres du jardin qui ne respectent pas les règles préalablement établies. Quant à l'Ech'eau jardin, c'est la mairie qui a le droit d'exclusion. En effet, en installant le portail, elle a de ce fait exclu toutes les personnes ne possédant pas le code du cadenas.

#### **5.4. Droit foncier**

Nous avons vu précédemment la manière dont les différents droits sont possédés et mobilisés par les différents acteurs des jardins collectifs que nous avons étudiés. Nous avons pu observer que l'imbrication de ces droits produits des situations parfois complexes, dans lesquels les rôles et attributions des différents membres et participants de ces jardins ne sont pas toujours clairement définis. Il nous reste cependant un point important à traiter si l'on souhaite comprendre les limites

du développement de ces projets. Nous faisons en effet référence dans le cadre théorique au quatrième et dernier droit constitutif de la propriété selon SCHLAGER et OSTROM (1992), ce qu'ils nomment l'*alienation*. Il s'agit selon eux de permettre aux bénéficiaires de ce droit de pouvoir vendre ou céder leur droit de propriété. Nous avons modifié quelque peu cette notion afin de la mettre plus en adéquation avec notre thématique. Nous avons opté ainsi pour un « droit foncier », c'est-à-dire le droit de propriété du sol d'un point-de-vue légal.

Dans les différents exemples de jardins urbains que nous avons étudiés, la propriété légale du sol est en effet souvent détenue par des acteurs différents de ceux qui l'utilisent. En-dehors des acteurs qui gèrent les jardins et qui sont dans nos trois exemples tous organisés sous la forme associative, on distingue également l'importance d'acteurs publics (mairie de quartier, municipalité) et d'acteurs privés (entreprises, fondations, etc.). C'est au carrefour de leurs interactions que l'on peut observer les caractéristiques des jardins urbains collectifs analysés en tant qu'espaces. Et c'est peut-être des tensions liées à ces interactions que les informations les plus intéressantes émergent. Car des tensions entre acteurs, on peut en observer dans tous les cas que nous avons étudiés. Dans le cas du jardin Ech'eau, le sol appartient à la municipalité. Si elle prête le terrain à l'association les Coquelicots et lui en confie la responsabilité, c'est bien la municipalité qui détermine in fine les conditions d'utilisation de l'espace. Et nous avons déjà vu plus haut que si les deux parties s'entendent sur la plupart des sujets relatifs au fonctionnement du jardin, il arrive aussi que des décisions de l'une soit contesté par l'autre. Ainsi, nous avons déjà vu plus tôt que la municipalité avait forcé l'association Ech'eau à verrouiller et restreindre l'entrée au Jardin, afin d'éviter que des gens sens domicile fixe s'y établissent temporairement.

C'est aussi aux autorités municipales que le réseau Paul-Bert s'est heurté dans la mise en place d'un de leurs projets. Le jardin sur les toits a rapidement obtenu les autorisations nécessaires. Ce qui a posé problème en revanche, c'est l'installation, en 2010, de bacs de jardinage, de bancs et d'espaces végétalisés, sur l'espace de la rue attenante. La municipalité a dans un premier temps vu d'un mauvais œil cet empiétement sur l'espace public (le réseau Paul-Bert n'a pas effectué de demande d'occupation de la voie publique). Les différents points de litige sont relatifs entre autres à la circulation piétonne (les gens doivent contourner les bacs) ou à l'atteinte au patrimoine (certaines structures sont installées contre un bâtiment protégé). Tout d'abord mises-en-cause par la mairie puis tolérées, retirées par le réseau Paul-Bert puis remises en place, ces installations occupant une partie de la rue profitaient au moment de notre travail de terrain d'un regard politique favorable. Leur situation hors du cadre légal rend cependant leur pérennité incertaine.

Nous pouvons également mentionner le cas d'un lieu que nous n'avons pas étudié, mais qui a fait parler de lui dans la presse locale et régionale, celui du Jardin De Ta Sœur. Initié par un collectif d'habitant-e-s, ce grand espace végétalisé se situe sur une ancienne friche du quartier des Chartrons. Lieu de détente pour les riverains, il permet aussi le jardinage collectif et l'organisation d'événements de quartiers. En 2016, un tiers de sa surface est réquisitionné par la ville afin d'y construire une école modulaire à caractère provisoire, destinée au nouveau quartier de Bassins-à-flot, le terrain de construction initial étant contaminé (RUE89 BORDEAUX 2016). Malgré les oppositions des riverain-e-s, le projet a été concrétisé, la mairie réitérant le caractère provisoire de cette installation. Dans cette exemple la ville, propriétaire du terrain, a dû en dépit de sa bienveillance à l'égard du jardin en question réquisitionner une partie de celui-ci pour faire face à une nécessité et au manque de terrain qu'elle peut mobiliser.

Dans le cas de l'association l'Atelier de Bains Douches, ce n'est pas la municipalité mais une entreprise privée qui possède le droit foncier du terrain utilisé. Aux origines du jardin, en 2011, il était divisé en 2 parcelles. La plus petite (120m<sup>2</sup>) conçue comme un jardin d'agrément et de détente,

reste en place à ce jour (ATELIER DES BAINS DOUCHES 2017). En revanche, la plus grande parcelle (700m<sup>2</sup>), destinée à la production potagère, a été restituée à l'entreprise en échange d'un autre terrain à proximité (450m<sup>2</sup>). En effet, la société propriétaire du terrain a souhaité utiliser l'espace pour créer son nouveau siège social. Si l'usager du jardin que nous avons pu interroger semblait très satisfait du nouvel espace, cet exemple illustre un peu plus les tensions qui peuvent survenir entre les différents acteurs, autour de la propriété juridique du terrain. Le choix de la société propriétaire d'établir son siège social à cet emplacement n'est probablement pas anodin : le quartier Belcier, proche de la gare Saint-Jean, est en phase de rénovation et de réaménagement lié au développement du projet Bordeaux Euratlantique. Le cas du jardin des Foudres comme celui du Jardin De Ta Sœur apparaissent ici comme de bons exemples de la tension qui peut survenir entre utilisation de l'espace et problématique de la croissance urbaine. Il est intéressant de constater qu'on peut tirer un parallèle avec la situation des jardins ouvriers dans la période de croissance d'après-guerre : dans un contexte de pression foncière dû au développement industriel et à la construction de logement, le nombre de ceux-ci gérés par la *Société de Jardins Ouvriers de Bordeaux et sa Région* est ainsi passé de 27 en 1946 à 6 en 1961 (D'ANDRÉA, TOZZI 2014 : 63).

La question de la propriété légale des terrains sur lesquels se créent les jardins collectifs semble donc primordiale. Dans les cas étudiés, aucune des associations à leur initiative n'est véritablement propriétaire de l'espace du jardin. Les cas dans lesquels la municipalité est engagée sont particulièrement intéressants car on peut y saisir l'imbrication des différents éléments : elle prête le terrain aux associations, les soutient parfois financièrement, et tire sans doute un bénéfice de ces espaces verts initiés et gérés par les habitant-e-s dont elles ne doivent pas assurer les coûts d'entretien et de fonctionnement. Mais l'utilisation de cette ressource rare qu'est l'espace urbain par ces jardins s'oppose dans certains cas à d'autres logiques du développement du tissu urbain (à l'exemple du cas du Jardin De Ta Sœur). Soutenu par la collectivité publique comme par des entreprises privées, leurs pérennités semblent relever d'un compromis. Un compromis qui, bien qu'il semble plutôt satisfaisant nos différents interlocuteurs, reste précaire. Car ce sont bel-et-bien les propriétaires du terrain qui possèdent *in fine* les instruments légaux pour décider de l'avenir de ces espaces. Cette dimension de la notion de propriété qu'est le droit foncier apparaît donc véritablement comme une limite au fonctionnement des jardins collectifs. Sans la possession légale de l'espace par ceux qui l'occupent et l'utilisent, les jardins collectifs en milieu urbain sont destinés à rester des lieux fortement dépendants des décisions d'aménagement des autorités municipales ou des acteurs privés.

## CONCLUSION

Nous avons choisi de nous intéresser aux jardins collectifs en milieu urbain, afin d'interroger en filigrane le développement des villes. Il s'agissait au travers de cette perspective, et en utilisant les concepts de droits de propriétés développés par SCHLAGER et OSTROM (1992), de pouvoir réaliser une analyse transversale des différents éléments qui nous ont suscité notre intérêt, du droit d'accéder aux jardins au droit légal de propriété du sol, en passant par le droit de gérer leur fonctionnement. Nous pouvons en premier lieu relever les similarités et les différences dans les formes d'organisations et les motivations des différents exemples étudiés. Nous avons vu auparavant que le modèle actuel des jardins collectifs différait du jardin ouvrier ou du jardin familial, en mettant au centre de leur existence la dimension sociale. C'est en effet un aspect que nous avons retrouvé dans les cas étudiés. L'Ech'eau Jardin comme le Jardin des Bains Douches tirent ainsi leur origine de la volonté de groupes d'habitant-e-s de quartiers spécifiques d'avoir un lieu d'échanges et de rencontre ouvert et structuré autour du jardinage. L'ancrage local des jardins

du réseau Paul-Bert est également important, mais il apparaît plus ici comme un élément parmi d'autres de soutenir l'objectif de réinsertion sociale des personnes précaires. Si la dimension sociale est au cœur des projets étudiés, on peut donc distinguer une différence dans la place qu'y occupent ces jardins. Ainsi, on peut considérer des exemples où le jardin est le but ; il est l'activité principale et la raison d'être de l'association qui le gère, comme c'est le cas pour l'Ech'eau Jardin et pour celui des Bains Douches. Dans d'autres cas, le jardin est un moyen. Il fonctionne en parallèle à d'autres activités afin de soutenir l'objectif premier de l'association qui le gère, à l'exemple de ce qui est réalisé par le réseau Paul-Bert (et des activités de végétalisation temporaire de l'association Yakafaucon). La forme associative prédomine, et le bénévolat est le mode d'activité le plus souvent pratiqué au sein de ces associations. Pour aller dans le sens de la distinction entre jardin comme « but » et comme « moyen », on peut quand même relever que le jardin Paul-Bert est encadré par des animateurs rémunérés, alors que ce n'est pas le cas pour les jardins Ech'eau et des Bains Douches.

Les rapports entre les associations à l'origine des jardins collectifs, les acteurs institutionnels et les acteurs privés sont complexes. Dans cette optique, nous avons envisagé le droit de la propriété au travers du concept du *bundle of rights*, c'est-à-dire d'un enchevêtrement de droits imbriqués. Les différents acteurs, situés sur des niveaux d'organisation distincts, possèdent un ou plusieurs de ces droits. De manière générale, nous avons observé un rapprochement entre le droit d'accès et la possibilité de participer au fonctionnement du jardin : comme nous l'avons exprimé plus haut, le jardin collectif est souvent dès le départ créé afin d'inciter à la participation du plus grand nombre. Si ce sont les associations qui détiennent le droit de gestion, la petite taille de ces structures et leur ancrage dans l'échelle locale favorisent à la participation active et à la gestion directement par les usagers. Les liens avec les acteurs institutionnels sont en revanche plus compliqués à résumer. Tous les jardins étudiés bénéficient à un moment ou à un autre de l'appui des pouvoirs publics, que ce soit des aides en nature (prêt d'un terrain) ou financière (au travers de subvention). Mais on remarque aussi que faire un jardin collectif implique de souscrire à certaines valeurs (solidarité, partage, écologie, etc.) qui peuvent se heurter à la gestion et à l'aménagement du territoire urbain. L'exemple des barrières du jardin Ech'eau, imposées par la municipalité pour restreindre l'usage de cet espace à sa fonction d'origine (jardinage collectif) est parlant, de même que le conflit qui oppose ponctuellement le réseau Paul-Bert à la municipalité autour de la végétalisation de la rue. On peut d'ailleurs présenter ce dernier point comme un acte militant de réappropriation de l'espace public, visant à promouvoir les valeurs de l'association.

Si les relations entre acteurs ne sont pas extrêmement problématiques dans les cas étudiés, les tensions ponctuelles permettent aussi de les envisager sous l'angle du conflit. Au travers des catégories exprimées par SCHLAGER et OSTROM (1992), nous pouvons déceler la hiérarchie des droits exprimant la propriété sur les espaces des jardins collectifs. On constate ainsi que le droit foncier tend à primer, de par sa dimension légale. S'il n'est pas forcément exercé, il s'agit d'un potentiel de pouvoir détenu par les propriétaires des terrains (qu'il s'agisse de la ville ou d'une entreprise privée) sur les associations qui les gèrent et les usagers. C'est d'autant plus le cas si ces propriétaires fonciers contribuent aussi au financement de ces jardins collectifs. Cela fait écho à la différence entre droit de jure et de facto : le droit foncier est protégé par la loi tandis que les droits d'accès, de participation comme ceux de gestion et d'exclusion, sont parfois réglés d'une manière informelle. C'est d'ailleurs cette informalité qui semble transversale aux jardins collectifs auxquels nous nous sommes intéressés. Démarche participative et spontanée, espace dynamique et évolutif... C'est peut-être cette appropriation d'un espace urbain qui ne leur est pas destinée en premier lieu, qui fait la valeur des jardins urbains collectifs.

Notre recherche de terrain à Bordeaux nous a permis de nous confronter à notre objet d'étude et d'appréhender les caractéristiques du modèle actuel des jardins collectifs. Il serait désormais nécessaire si nous souhaitions aller plus loin dans notre recherche, de retourner sur le terrain afin d'y confronter nos premiers résultats. En l'état actuel, notre recherche nous a déjà permis de tirer quelques tendances principales autour du phénomène. Ainsi si la dimension de produire localement est présente dans le discours des personnes interrogées, nous avons pu constater à quel point la production alimentaire est secondaire dans les motivations à l'origine de l'émergence des jardins collectifs. Interroger leur place dans la ville nous apparaît d'autant plus pertinente : le jardin collectif appartient au registre du fait urbain. Car au-delà du jardin collectif en tant que tel, c'est véritablement l'appropriation (ou la réappropriation) de la ville par ses habitant-e-s, la participation des citoyens à son aménagement, comme les problématiques induites par la croissance urbaine qui sont interrogées au travers de cet objet d'étude.

## 5. BIBLIOGRAPHIE

### *Ouvrages et articles de revue*

**Breakey, H.** sans date : Property, *Internet encyclopedia of philosophy* <http://www.iep.utm.edu/prop-con/> (Consulté le 13 mai 2017)

**D'Andrea, N., Tozzi, P.** 2014 : Jardins collectifs et écoquartiers bordelais : de l'espace cultivé à un habiter durable? *Norois*

**Scheromm, P.** 2015 : L'expérience agricole des citoyens dans les jardins collectifs urbains : le cas de Montpellier, *Développement durable et territoires; Économie, géographie, politique, droit, sociologie*. 6(1) : 1 - 21

**Schlager, E. et Ostrom, E.** 1992 : Property-rights regimes and natural resources: A conceptual analysis, *Land economics*. 68(3) : 249 - 262

**Sloan, J. et Chand, K.** 2016 : An analysis of property rights in the Fijian qoliqoli, in: *Marine policy*. 72: 76 - 81

### *Sites internet et article de presse*

**Association Les Jardins D'aujourd'hui** sans date : Liste non exhaustive des jardins partagés sur le territoire de la communauté urbaine de bordeaux [En ligne]. [http://association-les-jardins-daujourd'hui.asso-web.com/uploaded/contacts-des-jardins-partaga-s-de-la-cub\(1\).pdf](http://association-les-jardins-daujourd'hui.asso-web.com/uploaded/contacts-des-jardins-partaga-s-de-la-cub(1).pdf) (Consulté le 23 mai 2017).

**Atelier des Bains Douches** 2017 : Page d'Accueil de l'association [En ligne]. Datée de 2012. <http://atelierdesbainsdouches.fr/> (Consulté le 25 mai 2017).

**Atelier des Bains Douches** 2015 : Règlement intérieur du Jardin des Foudres [En ligne]. Datée d'octobre 2015 . <http://atelierdesbainsdouches.fr/wp-content/uploads/2016/01/RI-nov15-jardin-ABD.pdf> (Consulté le 24 mai 2017).

**Bordeaux métropole** 2017 : Grands projets urbains [En ligne]. <http://www.bordeaux-metropole.fr/Grands-projets/Grands-projets-urbains> (Consulté le 25 mai 2017).

**Fondation Vinci** 2013 : Nos actions - Réseau Paul Bert, des abeilles au centre social [En ligne]. Datée de 22 avril 2013. [https://www.fondation-vinci.com/fondation/fr/projets/reseau\\_paul\\_bert\\_des\\_abeilles\\_au\\_centre\\_social\\_bordeaux\\_france\\_4340.htm](https://www.fondation-vinci.com/fondation/fr/projets/reseau_paul_bert_des_abeilles_au_centre_social_bordeaux_france_4340.htm) (Consulté le 24 mai 2017).

**Rue89 Bordeaux** 2016 : Bordeaux : les voisins du Jardin de ta soeur sont amers <http://rue89bordeaux.com/2016/02/bordeaux-les-voisins-du-jardin-de-ta-soeur-sont-amers/> (Consulté le 24 mai 2017).

## 6. ANNEXES

### Photographies des différents jardins étudiés

#### 1) Ech'eau Jardin, Association les Coquelicots



#### 2) Jardin des Bains Douches



3) Réseau Paul-Bert, jardin sur les toits



4) Réseau Paul-Bert, Jardin sur la rue



# OBJECTIF DE MIXITÉ SOCIALE ET « VOLUMES CAPABLES » DANS LE FUTUR QUARTIER DE BRAZZA

Phillip Dyssegaard, Léonard Schneider et Julie Wannaz

## 1. INTRODUCTION ET PROBLEMATIQUE

Afin de lutter contre l'étalement urbain, de nombreux nouveaux quartiers sont créés dans le but de densifier le centre des villes et éviter que les personnes ne se déplacent en périphérie. Dans le cas de Bordeaux, le quartier appelé Brazza, situé sur une friche industrielle, fait partie de ces projets urbains. Il peut, à bien des égards, être considéré comme un exemple typique des nouveaux quartiers actuellement développés dans de nombreuses villes. Dans le contexte contemporain de recherche d'un développement urbain durable, les friches industrielles, vastes et souvent bien situées au cœur des villes, constituent un outil précieux qui peut servir à maîtriser la croissance urbaine. Le quartier de Brazza est un bel exemple d'un tel espace sous-utilisé, qui va bientôt être transformé en lieu de vie et de travail et qui fera le lien, selon ses concepteurs, entre la rive gauche de la ville, très dense, et la rive droite, en pleine expansion.

Avant même sa concrétisation, le projet urbain de Brazza constitue une belle vitrine pour Bordeaux. Il montre le dynamisme de la ville, tant du point de vue démographique qu'économique. De plus, il met en avant des valeurs positives : innovation, développement durable, qualité de vie... Dans un contexte de société globalisée, où les individus circulent facilement d'une agglomération à une autre, il s'agit d'un élément essentiel. Les villes se trouvent en concurrence les unes avec les autres ; elles doivent soigner leur image afin d'attirer de nouveaux habitants – et en particulier, des personnes fortunées et de jeunes diplômés, susceptibles de stimuler l'économie locale. Dans le même temps, l'attractivité retrouvée des centres-villes pose un problème fondamental. Elle déclenche en effet une montée des prix de l'immobilier, et tend ainsi à repousser les classes populaires en périphérie ou dans des quartiers plus défavorisés. Dès lors, comment construire une ville accessible à tous ? Il s'agit d'un enjeu éminemment politique, dont les municipalités doivent se saisir.

C'est à la lumière de cette problématique que nous allons nous intéresser au quartier de Brazza.

### 1.1. Objectif de mixité sociale dans le quartier de Brazza

Dans le cadre de ce travail de recherche, nous avons choisi de nous focaliser sur l'un des objectifs politiques auquel le quartier de Brazza est censé répondre : le développement d'un quartier urbain reflétant une « vraie mixité sociale » (selon le discours officiel). Si la mixité sociale n'est pas un terme aussi à la mode et reconnu du public que ceux d'éco-quartier, de participation ou encore de durabilité, il n'est certainement pas moins convoité par les politiques urbaines. Depuis le début des années 90, la thématique de la mixité sociale a connu un vif succès et représente aujourd'hui un horizon politique s'imposant à l'ensemble des acteurs de la ville (EPSTEIN & KIRSZBAUM 2003 : 1). Régulièrement invoqué par les responsables de projets (y compris par le maire de Bordeaux Alain Juppé dans le cas de Brazza), il vise en particulier à éviter la critique récurrente qui est adressée aux nouveaux quartiers des centres-villes ; à savoir que ces quartiers ne

s'adressent qu'aux couches aisées de la population, et que les plus pauvres sont systématiquement repoussés en périphérie ou dans les quartiers les plus défavorisés (BENALI & KENZA 2012 : 5).

## 1.2. Question de recherche

Différents leviers existent pour tenter de créer cette mixité sociale, notamment par des quotas de logements sociaux. Dans le cas de Brazza, une autre solution a été imaginée par les différents acteurs du projet, grâce à un nouveau type de logement : les « volumes capables ». Censés pouvoir s'adapter à différentes catégories d'habitants, les volumes capables sont présentés par les autorités politiques comme un outil-clé pour favoriser la mixité sociale du quartier. Dans ce dossier, nous allons tenter d'évaluer l'efficacité potentielle de cet outil. En croisant les points de vue de différents acteurs du projet (architectes, promoteurs immobiliers, autorités politiques), nous tâcherons de répondre à la question de recherche suivante :

*Comment le projet de volumes capables du futur quartier de Brazza peut-il répondre à des objectifs de mixité sociale ?*

Dans un premier temps, nous présenterons brièvement le projet de Brazza et les volumes capables ainsi que la structure et la gouvernance du projet. Puis, dans un deuxième temps, nous discuterons du concept de mixité sociale, de ses différentes définitions et utilisations, et des critiques qui lui sont adressées. Dans la troisième partie du dossier, nous indiquerons par quels moyens méthodologiques les données mobilisées pour ce travail ont été récoltées. Finalement, à partir de ces données et de nos lectures, nous analyserons le rôle des volumes capables dans le projet urbain de Brazza, et nous discuterons dans quelle mesure ces volumes capables vont pouvoir répondre aux objectifs de mixité sociale dans le futur quartier.

## 2. PRESENTATION DU PROJET BRAZZA

Le futur quartier de Brazza se trouve sur la rive droite de la Garonne, en face du pont Jacques Chaban-Delmas (voir Figure 1 en annexe) et se veut comme un nouveau centre névralgique de la ville, devant être « l'indispensable chaînon entre la Rive Gauche et le futur quartier de Bastide-Niel » (BORDEAUX MÉTROPOLE [B.M.] 2016). Sur une surface totale de 468'500m<sup>2</sup> sont prévus une majorité de logements (4950 selon Bordeaux Métropole), une place prépondérante pour l'artisanat mais également des bureaux, de l'hôtellerie, des commerces, des équipements publics, ludiques et sportifs. Sur ces logements, 35% sont prévus en logements sociaux, 20% en accession abordable à la propriété, et les 45% restant en logement libre (B.M. 2015 : 12-13).

Ce projet sera construit sur un terrain occupé actuellement majoritairement par des friches industrielles, comme nous pouvons le voir sur les photos que nous avons prises lors de notre visite des lieux. Il entre parfaitement dans une logique de redynamisation d'espaces non exploités de la ville, dans une optique de

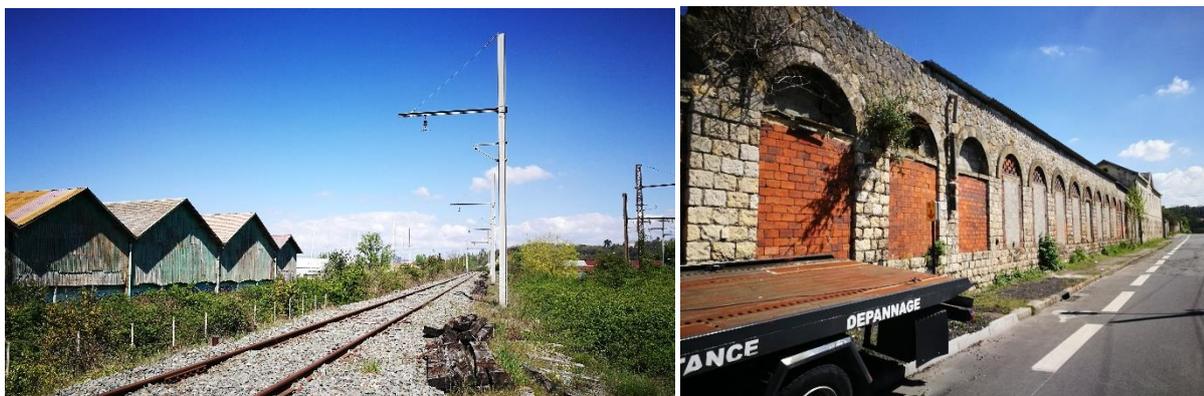


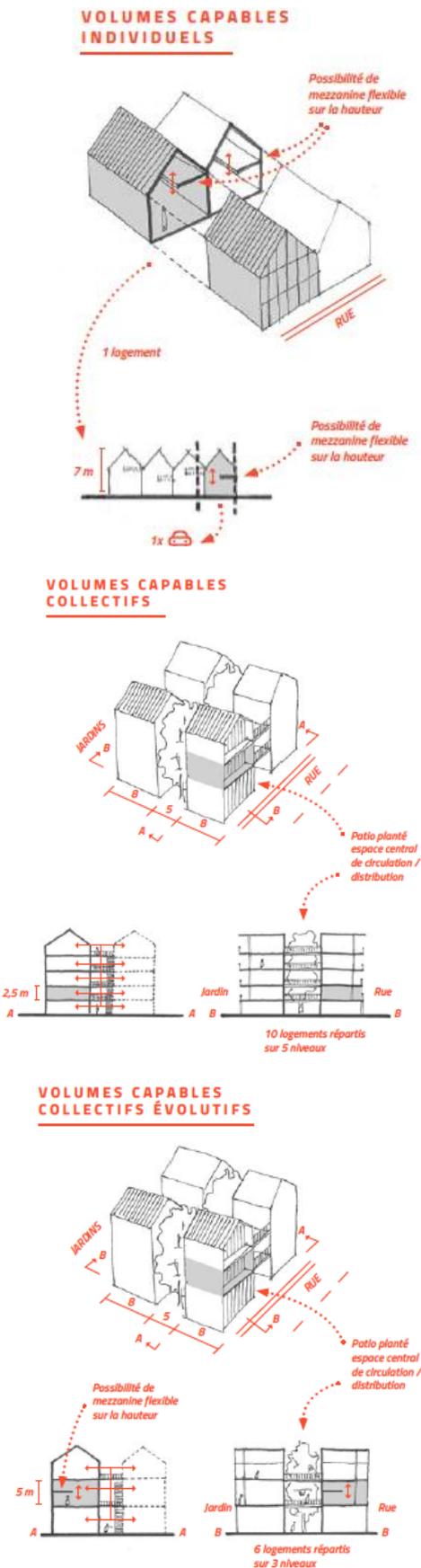
maîtrise du développement urbain. Le futur quartier est déjà présenté par ses promoteurs comme verdoyant, pratique, attractif, favorisant la mobilité douce et mixte sur le plan des activités autant que sur le plan social.

## 2.1. Brazza et les volumes capables

En offrant plusieurs typologies de bâtiments et surtout de logement (voir Figure 2 en annexe), Brazza correspond, selon les acteurs du projet, à l'objectif de mixité sociale recherché dans les politiques urbaines actuelles, sur lequel nous reviendrons dans la prochaine partie du dossier. Dans ce cadre, nous nous intéressons plus particulièrement à une forme de logement : les volumes capables. Ces formes d'habitat sont décrites comme telles sur le site de la métropole : « [...] *[Les volumes capables] accueillent des activités artisanales, des bureaux, du logement, des commerces, etc. Offrant de multiples possibilités d'aménagement intérieur, les volumes créent une liberté de programme au sein du bâti. Ils proposent des logements à aménager progressivement et à finir par leurs occupants.* » (B.M. 2016 : 13).

Lors de nos entretiens et pendant nos recherches, cette forme de logement nous a été présentée comme inédite ou créée pour le contexte bordelais. D'inspiration « industrielle » ou « d'une logique familiale méditerranéenne » (Entretien A), ces volumes capables nous ont été exposés comme la mise en place formelle, par les architectes, d'une forme d'habiter existante de manière informelle et comme une idée de la ville pour répondre à une question actuelle et particulière à Bordeaux ; l'étalement urbain. N'ayant pas trouvé d'autres références à des logements vides à finir soi-même, nous parlerons donc des volumes capables comme ils sont pensés dans le cas du quartier de Brazza, dans une optique d'expérimentation conjointe des architectes et de la ville, sans pour autant rejeter la possibilité que ce concept soit déjà existant et expérimenté sous un autre nom ailleurs.





**Figure 9 :** Représentation des divers formats de volumes capables  
Source : plaquette Brazza, 2016

On propose donc une « boîte » à l'acquéreur qu'il ou elle pourra organiser selon son envie et ses moyens. La ville a d'ailleurs développé un site ([www.neuf-avec-travaux.fr](http://www.neuf-avec-travaux.fr)) permettant d'expliquer et de promouvoir ce type de logements auprès de la population. Cette plateforme présente des cas fictifs, permettant ainsi à Bordeaux Métropole d'illustrer les différentes situations et les avantages que ces volumes capables peuvent offrir aux personnes qui y vivront. Le prix du mètre-carré se proposant à un montant inférieur à celui du marché (entre 2100€ et 2400€/m<sup>2</sup> selon la hauteur de plafond par rapport à plus de 3000€/m<sup>2</sup>), les volumes capables sont censés s'adresser à des personnes qui n'ont habituellement pas les moyens de s'offrir cette surface en ville et qui décident alors de partir vivre en périphérie. De ce fait, cette forme de logement entre dans la logique de la ville de Bordeaux dans sa lutte contre l'étalement urbain. On peut choisir une maison individuelle avec possibilité d'installer un deuxième étage grâce aux 7 m de hauteur de plafond ou alors de vivre en collectivité sous formes d'appartements de 2,5m ou 5m de hauteur. 499 de ces espaces sont prévus dans le quartier Brazza dont certains sont proposés sous forme d'habitat participatif par certains promoteurs immobiliers. L'idée est à ce moment d'organiser une vie collective entre les différents acquéreurs qui se rencontrent, se mettent d'accord sur les projets communs de leur espace partagé et se choisissent mutuellement comme voisins et co-gestionnaires de leur unité collective.

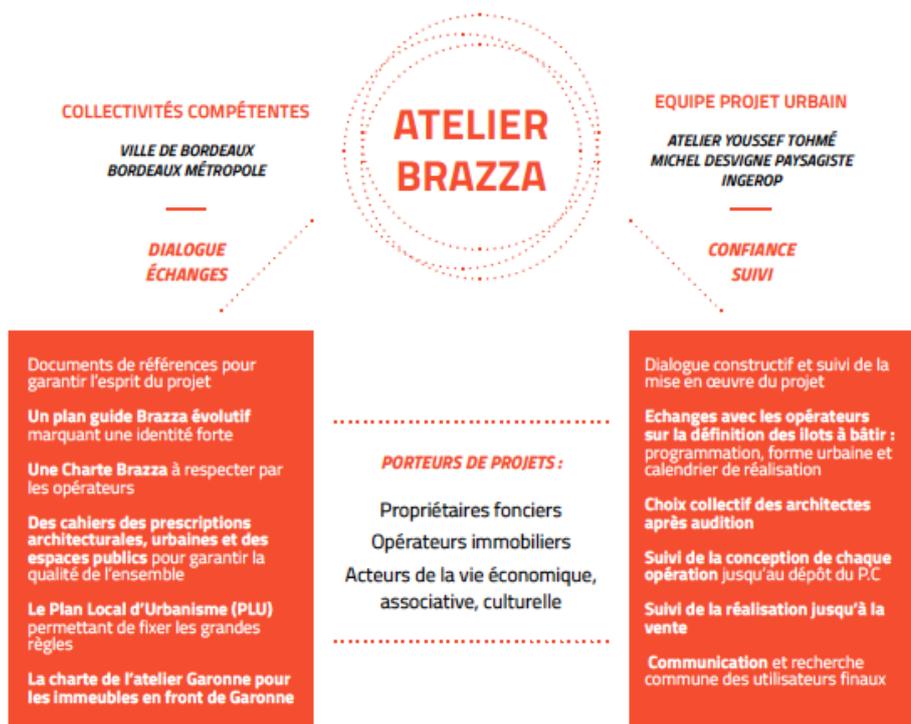
Pour les futurs propriétaires, il est possible de bénéficier de l'accession sociale, c'est-à-dire que l'on reçoit de l'aide sous forme de prêt, calculé en fonction ressources financières de la personne. Ce prêt à taux zéro (qui ne nécessite donc pas le règlement d'intérêts) proposé par la ville concerne uniquement les personnes jusqu'à un certain montant de ressources qui achètent pour la première fois un logement, souhaitent y vivre et qui bénéficient déjà d'autres prêts bancaires. Il peut aussi s'agir, comme dans le cas de l'habitat participatif à Brazza, d'un prêt social location accession (PSLA) où les acquéreurs paient comme une sorte de loyer sur 2 ans avant de devenir propriétaires. Cette formule signifie donc que l'opérateur reste détenteur du bien durant cette période. Bien entendu, ces offres sociales ne s'appliquent pas à tout le monde et donc pas à tous les volumes capables non plus mais ils cherchent à donner l'opportunité à des personnes à revenus dits modestes (à partir de 1500€/mois selon la Charte Brazza) de devenir propriétaires de leur logement.

Les volumes capables sont présentés par Alain Juppé (B.M. 2016 : 5) comme des « logements à finir en fonction de ses revenus, de ses goûts, [qui] permettront de créer un quartier de vraie mixité sociale ». C'est cette « vraie mixité sociale » que nous cherchons à questionner dans ce travail. Mais avant

d'aborder la question de mixité sociale en détail, il faut s'intéresser au déroulement et au fonctionnement de la gouvernance du projet.

## 2.2. Structure et gouvernance du projet

Suite à un appel d'offre pour le plan urbain de Brazza par la ville de Bordeaux, la proposition faite par le bureau de Youssef Thomé, Youssef Thomé Architects and Associates (YTAA) et le paysagiste Michel Desvigne est sélectionnée. Mettant « le paysage au premier plan », leur projet séduit Alain Juppé grâce à la grande place laissée à la nature mais également par la variété des logements proposés, surtout les volumes capables (B.M. 2016 : 7). L'opération est donc lancée en 2013, avec la mise en place de la gouvernance du projet. Pour correspondre à son slogan d'« urbanisme en liberté » et à la volonté d'une planification plus démocratique, l'Atelier Brazza est créé. C'est « l'instance d'élaboration et de coordination du projet qui se réunit au moins une fois par mois » (Bordeaux2030.fr). Cet Atelier permet de créer un échange entre les acteurs du projet et de respecter les différentes directives établies (de la ville de Bordeaux, des législations françaises, des objectifs spécifiques du quartier, etc.). Il est codirigé par les collectivités ; la Ville et Bordeaux Métropole. Avant de commencer l'élaboration du projet, les différents acteurs concernés signent la Charte Brazza, acceptant ainsi les directives et objectifs principaux de Brazza.



**Figure 4 :** Schéma de gouvernance du projet Brazza.  
Source : plaquette Brazza, 2016

Le

terrain est organisé en différentes parcelles appelées macro-lots. Chacune de ces parties est attribuée à différents opérateurs qui s'organisent entre eux pour trouver un projet à leur échelle mais qui correspondre à l'esprit du quartier. Ils doivent trouver un bureau d'architectes responsable, qui sera par la suite auditionné lors de l'Atelier, puis validé si l'« âme du quartier » est considérée comme comprise. Chaque macro-lot présente son projet, une proposition personnalisée sur la base des plans de YTAA et Michel Desvigne, qui, une fois acceptée comme respectant les exigences nécessaires, donne droit à un permis de construire. Si le projet n'est pas accepté par l'Atelier, il doit être reformulé et soumis à nouveau à évaluation.

Notons qu'au moment de notre déplacement à Bordeaux (avril 2017), les travaux n'ont pas encore commencé ; d'après nos discussions avec les différents acteurs, les permis de construire devraient être accordés prochainement. Le projet a donc pris du retard par rapport aux annonces faites, notamment en raison de la complexité du processus décrit ci-dessus. Cependant, malgré ce retard, l'intérêt pour les futurs logements est attesté par les différents acteurs que nous avons rencontrés ; les logements déjà mis à la vente suscitent une forte demande, surtout les volumes capables.

Ce bref aperçu nous permet de visualiser la complexité de l'organisation du projet de ce nouveau quartier. Une multitude d'acteurs sont impliqués, et, d'après nos entretiens, les autorités politiques ont dû lutter pour faire appliquer la Charte par tous les intervenants. Le slogan de Brazza, « urbanisme en liberté » (B.M. 2016 : 1) doit d'ailleurs être relativisé ; de fait, il s'agit d'un projet très cadré, avec une volonté politique de garder le contrôle sur l'ensemble des acteurs.

### 3. LA MIXITE SOCIALE : DEFINITION, APPLICATION ET CRITIQUES

#### 3.1. Définition et historique du concept de mixité sociale

Avant de parler de mixité sociale, il faut préciser qu'il existe plusieurs types de mixité. Par exemple, dans le cas de Brazza, la mixité fonctionnelle est également mise en avant par les promoteurs du projet ; à savoir que le futur quartier ne doit pas accueillir exclusivement des résidents, mais aussi des artisans, des commerces, de l'hôtellerie, etc. Les volumes capables devraient d'ailleurs y contribuer, puisqu'une partie d'entre eux est destinée au commerce à l'artisanat.

Quant à la mixité sociale, elle se définit comme « *la distribution uniforme des différentes catégories de la population dans l'espace* » (EPSTEIN & KIRSZBAUM 2003 : 1). Ce concept date du milieu du XIX<sup>e</sup> siècle déjà, dans un contexte de création massive de logements pour la classe ouvrière (SCHULTE-HALLER 2011 : 10). Il est toujours régulièrement invoqué aujourd'hui, en particulier dans le cadre de la politique du logement. On peut dire que l'objectif de mixité sociale est très largement partagé dans le monde politique - comme l'exemple de Brazza le montre. Il n'est généralement même pas besoin de justifier la volonté de mixité sociale, tant elle semble aller de soi. Cependant, d'un point de vue scientifique, le concept de mixité sociale mérite d'être défini clairement, et d'être abordé avec un regard critique. En effet, d'après Charmes & Bacqué (2016 : 12), « *le succès des discours en faveur de la mixité sociale résulte en bonne part de la polysémie de cette notion et de la diversité des interprétations qui peuvent en être faites* ». On ne peut donc pas comprendre la mixité sociale sans la pluralité des éléments qui la composent en fonction des définitions. Généralement, on pense en premier lieu au revenu des ménages ; mais on peut ajouter d'autres caractéristiques, tout aussi pertinentes, telles que le statut social (avec ce qu'il comporte de capital social et culturel), les classes d'âge représentées, la composition des ménages (familles, couples sans enfant, célibataires...) ou encore les origines ethniques de la population. Ces distinctions n'apparaissent pas forcément dans le discours politique, mais elles sont importantes pour évaluer la mixité d'un quartier. Pour les politiques, la mobilisation de ce concept vise généralement à promouvoir la répartition géographique de la population « *pour juguler les inégalités* » (CHARMES & BACQUE 2016 : 9). Au-delà de tout le débat que cette idée soulève, il est nécessaire de noter que les catégories mobilisées pour définir la mixité sociale dans ces discours sont importantes pour en considérer les possibles effets et les objectifs sous-jacents des politiques urbaines.

Il convient de relever également que l'appréciation de la mixité sociale dépend de l'échelle choisie ; si l'on se place à l'échelle d'une agglomération, on détectera probablement une grande mixité sociale, tandis que plus l'échelle devient fine, et plus la mixité tend à se réduire. Dans le cas de Brazza, nous nous situons à l'échelle d'un quartier. Plus précisément, et pour reprendre les termes des concepteurs du projet, « *cette mixité sociale s'appréciera à l'échelle de macro-lots définis par l'Atelier* » (B.M. 2015 : 12). Or, comme le remarquent Charmes et Bacqué, « *Dans les débats sur la mixité sociale, tout se passe trop souvent comme*

*si seule l'échelle du quartier importait [...], celui-ci s'inscrit dans des jeux de mobilité quotidienne et s'intègre donc dans des réseaux urbains voire métropolitains* » (2016 : 13). Pour commenter le quartier Brazza, il sera donc important de prendre en compte comment celui-ci s'inscrit dans la répartition des populations à l'échelle de la ville de Bordeaux et plus globalement à l'échelle de la métropole.

### **3.2. La mixité sociale dans le contexte de la transformation des friches industrielles en quartiers durables**

En guise de préambule, notons que nous utiliserons le terme de « quartier durable » dans le cas de Brazza, en nous référant à la définition suivante : un quartier « *basé sur l'approche globale du développement durable* » (BOUTAUD 2009 : 3). Rappelons que le développement durable est construit sur trois piliers : environnemental, économique et social (BOUTAUD 2009 : 4). Certains auteurs considèrent également la durabilité du bâti et la durabilité politique comme des éléments à considérer quand on parle de développement urbain durable (PACIONE 2009). Dans le milieu de l'urbanisme, deux termes coexistent pour désigner ce type de réalisation : éco-quartier et quartier durable (BOUTAUD 2009 : 2). Alain Juppé, quant à lui, préfère parler de « projet singulier » pour mettre en avant la spécificité de Brazza, tout en reconnaissant que le quartier devrait bénéficier des caractéristiques principales d'un éco-quartier (SALON DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE [SIMI] 2014 : 4). Pour ne pas se perdre, nous en resterons au qualificatif de quartier durable dans notre analyse.

Depuis les années 90, le concept de mixité sociale est régulièrement utilisé dans le cadre de la problématique de la réhabilitation des friches industrielles en quartiers durables (BENALI & KENZA 2012 : 5). Dans une situation de lutte contre l'étalement urbain et la périurbanisation, les friches industrielles sont devenues des ressources précieuses. A l'image de Brazza, elles fournissent de grands terrains, souvent très bien situés, ce qui permet de densifier la ville sans devoir détruire le patrimoine historique de celle-ci. Pour la municipalité, l'opération est gagnante à plus d'un titre ; les quartiers durables fournissent des logements, mais donnent également une image positive de la ville. Dans un contexte de concurrence entre les villes, qui doivent se montrer attractives, cette dimension est loin d'être négligeable. La transformation des friches permet de passer d'une image de délabrement et de pollution à l'image d'un quartier moderne, agréable à vivre et respectueux du développement durable. Dans les pays d'Europe du Nord (Angleterre, Pays-Bas, Suède, Allemagne), des opérations de ce type sont menées depuis les années 90, avec succès (BENALI & KENZA 2012 : 5). Cependant, on peut leur adresser un reproche majeur : ces quartiers ne s'adressent bien souvent qu'aux couches supérieures de la population (BENALI & KENZA 2012 : 5). En effet, les quartiers durables bénéficiant d'une image positive, ils attirent facilement des personnes aux revenus élevés. Les prix du foncier partent ainsi à la hausse, et on se retrouve avec ce que certains qualifient de « ghettos verts » ou de « ghettos de riches » (BENALI & KENZA 2012 : 5). Certains vont même jusqu'à accuser les municipalités concernées de mener sciemment une politique pour attirer des contribuables fortunés d'une manière dite acceptable, en jouant sur le caractère écologique de la démarche pour masquer leurs intentions réelles (BENALI & KENZA 2012 : 5).

Le manque de mixité sociale constitue donc, selon de nombreux chercheurs, le point faible majeur des nouveaux quartiers durables (BONARD & MATTHEY 2010 : 4).

### **3.3. Regard critique sur la mixité sociale**

Depuis les années 1980, différentes mesures ont été prises au niveau politique pour favoriser la mixité sociale, notamment en France. Par exemple, depuis 2000, les communes se voient imposer un quota de 20% de logements sociaux au minimum sur leur territoire, sous peine de devoir payer des amendes. Cependant, malgré la volonté politique, les résultats sont généralement décevants (MATTHEY & BONARD 2010 : 4). Les inégalités entre les quartiers subsistent ; il n'existe pas à ce jour d'instrument-miracle pour générer plus de mixité sociale.

Par ailleurs, dans le milieu académique, différentes critiques sont adressées envers l'objectif de mixité sociale en tant que tel. Ainsi, certains y voient une façon de disqualifier les quartiers populaires, qui devraient s'aligner sur les quartiers de la classe moyenne (CHARMES & BACQUÉ 2016 : 17). De plus, la question de la consultation citoyenne et de la participation pose également problème ; bien souvent, l'objectif de mixité sociale est décrété par les autorités politiques, sans que la volonté des habitants soit prise en compte – en particulier la volonté des milieux populaires (CHARMES & BACQUÉ 2016).

Certains chercheurs soulignent également les limites de la mixité sociale comme réponse aux divers problèmes que rencontrent les populations défavorisées. En effet, il n'est pas démontré qu'une famille de condition modeste qui serait déplacée d'un quartier défavorisé vers un quartier plus riche verrait automatiquement son niveau de vie augmenter (SCHULTE-HALLER 2011 : 7). La redistribution de la population ne génère pas mécaniquement une redistribution de la richesse. Au contraire, on peut même penser qu'une certaine homogénéité au sein d'un quartier peut aider à tisser des liens sociaux plus solides (CHARMES & BACQUÉ 2016 : 28-29). En plus, d'un point de vue académique, « *réduire cette question à une position morale a priori ne permet pas de comprendre les processus et les enjeux, ni de s'interroger sur le lien entre mixité sociale et justice spatiale ou encore droit à la ville* » (CHARMES & BACQUÉ 2016: 13-14). En tous les cas, la mixité sociale n'apporte pas de réponse majeure à des problématiques telles que la pauvreté ou l'exclusion (SCHULTE-HALLER 2011 : 5) et plusieurs auteurs remettent en question les « *vertus curatives prêtées aux politiques de mixité* » (CHARMES & BACQUÉ 2016 : 98). Par conséquent, il est important de garder à l'esprit que la mixité sociale ne constitue pas un remède à tous les problèmes sociaux que l'on rencontre en milieu urbain.

Avant de confronter ces éléments théoriques au quartier de Brazza et à ses volumes capables, il convient maintenant de présenter les acteurs du terrain avec lesquelles nous avons pu entrer en contact enfin d'obtenir une compréhension plus fine de la problématique.

#### 4. METHODOLOGIE

Pour ce travail, nous avons réussi à mener quatre entretiens. Par souci d'anonymat, nous ne mentionnerons pas leur nom dans ce travail mais feront référence à ces derniers par l'utilisation de codes. Un d'entre eux s'est effectué par Skype avec une représentante de YTAA (Entretien A), qui se trouvait dans leurs bureaux au Liban à ce moment. Les trois autres se sont effectués à Bordeaux ; avec une urbaniste de Bordeaux Métropole (Entretien B), une architecte, travaillant avec un promoteur immobilier (Le COL - Comité Ouvrier du Logement) sur des projets d'habitat participatif (Entretien C) et, finalement, deux spécialistes de sociologie urbaine et de la problématique du logement et professeurs à l'Ecole nationale d'architecture et de paysage de Bordeaux (Entretien D). Après notre entretien avec l'architecte travaillant avec le COL, nous avons pu également nous rendre dans leurs locaux pour observer la séance prévue entre les possibles futurs habitants d'un projet d'habitat participatif en volumes capables à Brazza. Par ailleurs, nous nous sommes rendus dans une agence de Cogedim pour voir comment les volumes capables, appelés chez eux « *expression libre* », sont vendus à leurs acheteurs potentiels et quel était le discours du promoteur sur ces formes de logement. Nous avons également pu nous rendre sur les lieux où le quartier sera construit afin de prendre conscience de l'ampleur des travaux et des enjeux liés à son emplacement. Ces données de terrain sont complétées par différents sites internet et fiches informatives donnant des précisions et détails sur le projet et sur les volumes capables qui nous ont permis de mieux saisir ce que nous appellerons le « *discours officiel* » à ce sujet. Les discours d'Alain Juppé, maire de Bordeaux et président de Bordeaux Métropole, reportés dans ces documents nous serviront donc également de source de premier ordre.

## 5. LES ENJEUX DE MIXITE SOCIALE DU PROJET BRAZZA : ANALYSE ET DISCUSSION

### 5.1. Brazza : avant tout un quartier de mixité

Dans la Charte Brazza, on parle principalement de deux types de mixité : une mixité *fonctionnelle*, en particulier en lien avec le maintien des activités artisanales, et une mixité *sociale*, principalement poursuivie par la pluralité des formes de logement. Les volumes capables jouent un rôle important pour l'objectif de mixité fonctionnelle en permettant de mêler lieux de vie, lieux de travail et lieux de détente, mais c'est ici le dernier type de mixité, la mixité sociale, qui nous intéresse. Pour illustrer comment les volumes capables sont perçus comme un outil-clé pour l'objectif de mixité sociale, voici une citation d'Alain Juppé :

*« Le volume capable est une réelle innovation. Il doit permettre à l'acheteur de disposer d'une grande marge de liberté et permettre à la mixité d'exister. Il ne suffit pas seulement de faire 35 % de logements sociaux pour qu'il y ait mixité sociale. La mixité se fait dans l'espace public. Ces logements ont pour but de dépasser les problématiques d'intégration. Ici, les gens doivent se rencontrer au détour d'une rue ou bien lors d'activités (parc des sports, ferme urbaine...). Les volumes capables représenteront entre 15 et 20 % de la surface du quartier, ce n'est donc absolument pas négligeable. Un des défis essentiels du projet Brazza réside dans l'accession à la propriété » (SIMI 2014 : 2).*

Cet enthousiasme pour les volumes capables ressort également dans l'entretien que nous avons effectué avec la représentante du bureau d'architecture YTAA :

*« N'importe qui peut acheter une maison à Brazza, » ; « un même volume [...] peut vraiment être utilisé par tout le monde ». (Entretien A)*

Nous voyons donc ici à quel point la mixité, principalement sociale, est mobilisée dans le discours autour du quartier Brazza mais également, tout particulièrement à propos des volumes capables. La suite de notre réflexion cherchera donc à questionner ces propos.

### 5.2. Les volumes capables à Brazza, générateurs de mixité sociale ?

Notons bien que le quartier n'ayant même pas commencé à être construit au moment où nous écrivons ces quelques lignes, notre commentaire ne peut être considéré comme un bilan de réalisation ou non des objectifs du quartier. Il se veut cependant comme un regard critique sur les discours officiels et la mobilisation du terme de mixité sociale dans les politiques urbaines du quartier Brazza mais aussi, de manière plus générale, des nouveaux quartiers qui ne cessent d'être bâtis, à Bordeaux et ailleurs.

Dans un premier temps, observons les éléments importants qui attestent d'une volonté des porteurs du projet de répondre à cet objectif affirmé de mixité sociale. Nous pourrions alors dans un deuxième temps apporter une vision plus critique et tenter d'aller au-delà du discours officiel.

#### 5.2.1. Des efforts effectifs pour la mise en place d'un quartier socialement mixte

Un premier aspect à souligner concernant les volumes capables est le prix de vente réellement avantageux, selon plusieurs acteurs (Bordeaux Métropole, le COL, Cogedim), par rapport aux moyennes du prix foncier à Bordeaux. La ville a véritablement réussi à imposer une gamme de prix attractifs, ce qui devrait permettre à des personnes de la classe moyenne d'acheter un logement au cœur de Bordeaux. On perçoit les conséquences de ce résultat, entre autres, dans la difficulté de négociations entre les différents acteurs (principalement Bordeaux Métropole et les architectes du projet contre les promoteurs immobiliers), marquée par un profond désaccord des opérateurs à vendre ces logements à des prix aussi bas (qui, selon eux, ne permettent pas de réaliser un quelconque bénéfice). Le retard accumulé par le projet est entre autres

le fruit de cette confrontation, la ville ne voulant pas négocier son prix plafond et ne délivrant aucun permis de construire tant que les exigences à ce niveau ne sont pas respectées.

A l'échelle du quartier, l'exigence de l'Atelier Brazza d'assurer une mixité sociale au niveau de chaque macro-lot met en avant une contrainte intéressante. « Contrainte » car cette manière de faire n'est pas arrangeante au niveau de l'organisation de la réalisation. Plusieurs opérateurs doivent ainsi travailler ensemble sur un macro-lot, négocier entre eux, avec les architectes, puis, dans le cadre de l'Atelier, avec les porteurs du projet qui ne valideront la proposition qu'en cas de respect de la mixité. Il faut donc mettre en place un certain nombre de logements sociaux, un certain nombre de volumes capables, etc., et ce dans chaque macro-lot. Cette manière de faire est intéressante car, au-delà de la contrainte qui n'aide pas à suivre le calendrier prévu par la ville, elle permet d'éviter la décomposition du quartier en fonction, par exemple, du revenu ou de l'origine sociale des habitants. De plus, la ville prévoit la création d'un certain nombre de places et d'espaces de rencontre dans le quartier pour qu'un brassage de population se fasse et que les gens se mélangent. Cette idée est soutenue par certains comme étant bénéfique : « *public spaces are to give citizens a sense of belonging and create a more socially integrated community* » (PENALOSA, 2004 cité par RIANO, 2011).

En somme, nous considérons que les volumes capables constituent une forme de logement réellement innovante, susceptible d'attirer certaines catégories de la population plutôt enclines à s'installer en périphérie pour des raisons financières. Nous l'avons constaté lors de la réunion du COL ; la plupart des personnes venaient des communes proches de Bordeaux, et ne seraient pas venues s'installer au centre-ville sans ce projet de Brazza. Cependant, malgré cet aspect, nous ne considérons pas que le terme de mixité sociale (avec tout ce que cela comprends comme nous allons le voir) soit particulièrement applicable à la situation des volumes capables de Brazza.

### 5.2.2. *Limites à la mixité sociale des volumes capables de Brazza*

Avant même de parler de mixité sociale, des questions se posent déjà quant à la faisabilité et à la durabilité des volumes capables à Brazza. Ces deux éléments sont fondamentaux, car ils conditionnent le potentiel des volumes capables à apporter une solution crédible au manque de mixité sociale. Ainsi, les volumes capables pourraient poser des problèmes juridiques, en particulier pour les accessions facilitées à la propriété. Par exemple, si un bénéficiaire du PSLA décide de quitter son volume capable avant le terme des deux premières années, que se passe-t-il avec les travaux déjà effectués ? En outre, il faudra voir si les volumes capables sont de qualité suffisante pour durer véritablement. Pour que le concept fonctionne, il faut que les fondements du bâtiment supportent des transformations importantes à intervalle régulier. Si les volumes capables ne tiennent que quelques années ou même décennies, on ne pourra pas parler d'un projet respectant le développement urbain durable, puisque la durabilité du bâti doit être prise en considération. Il ressort de notre entretien avec Bordeaux Métropole une vision très critique du logement au XXI<sup>e</sup> siècle, marqué par l'obsolescence programmée, en comparaison avec la ville de pierre qui, à Bordeaux, tient depuis plus de 200 ans. La ville a dû négocier durement avec les opérateurs afin d'obtenir une certaine qualité. Tout l'enjeu consiste à construire

*« une boîte pas chère mais pas au rabais » car « dans 100 ans, même les riches doivent avoir envie d'acheter ». (Entretien B)*

A l'heure où nous écrivons ces lignes, il est clair que la réussite de cet objectif est loin d'être acquise. Plusieurs de nos interlocuteurs ont ainsi exprimé leurs doutes à ce sujet.

Passons maintenant à la question de la mixité sociale. D'après la Charte, « *Brazza est avant tout un quartier urbain mixte* » (B.M. 2015 : 9). Or, comme la discussion précédente l'a montré, il est difficile de parler de mixité sociale au singulier. « *Il y a des formes de mixités, variables selon les échelles considérées, selon les différences qui importent, selon les valeurs mobilisées, selon les configurations sociales et urbaines* » (CHARMES & BACQUÉ 2016 : 13-14). Il vaut donc la peine de se demander à quel type exact de mixité les acteurs pensent quand ils parlent de Brazza, car aucune définition ne nous en est véritablement donnée.

Nos lectures nous ont permis de mettre en avant plusieurs catégories qui permettent d'appréhender la mixité : âge, statut social, revenu, composition des ménages, activité professionnelle, origine ethnique... Dans la présentation officielle de Brazza, cette question est abordée sur deux critères. Pour reprendre les propos d'Alain Juppé déjà cités (B.M. 2016 : 5) concernant les volumes capables dans la plaquette informative :

*« [...] Un peu à l'image de certaines rues d'échoppes où les façades, toutes de qualité, ne disent rien du statut social et de la fortune de leurs occupants ».*

La question des activités professionnelles est aussi abordée, mais plus dans une logique de mixité fonctionnelle, avec l'artisanat et les activités commerciales. Outre le statut social, qui n'est pas le critère le plus important dans l'achat d'un logement, le concept des volumes capables prend donc essentiellement en compte la question du revenu, en offrant la possibilité d'accéder à la propriété à des prix inférieurs à ceux du marché actuel. Par conséquent, la mixité sociale n'est considérée dans ce projet que d'une manière restreinte. Si l'on élargit la notion de mixité sociale à la question de l'âge, par exemple, on peut douter des effets positifs des volumes capables. Est-ce que des personnes âgées voudront se lancer dans de grands travaux d'aménagement ? D'après notre entretien avec le COL, les personnes les plus âgées ont tendance à acheter directement l'aménagement de leur volume capable au COL lui-même. Dans ce cas de figure, on s'éloigne du concept de base des volumes capables, puisqu'au final, on achète un logement tout fait dont le prix aura considérablement augmenté.

En ce qui concerne la mixité sociale au niveau des revenus, il faut d'abord relever que si le prix d'achat est effectivement attractif, il faut prendre en considération le coût total, travaux compris, pour avoir une vision juste du prix final des volumes capables. Or, d'après notre entretien avec le COL, il ressort que ce prix ne sera pas forcément si avantageux au final.

*« Au final, d'après les calculs du COL, le coût en volume capable est moins élevé que pour un appartement normal, mais pas tant que ça...la différence est de l'ordre de 250 €/m<sup>2</sup> ». (Entretien C)*

Un montant relativement faible au vu de l'investissement personnel demandé par cette forme d'habitat. Bien entendu, chaque propriétaire bénéficie d'une certaine marge de manœuvre ; mais il est intéressant de relever que paradoxalement, les acheteurs les plus modestes enregistrent plus de contraintes que les autres. En effet, lors d'un achat à l'aide du PSLA, arrivé au terme des deux premières années, l'habitant est tenu de faire en sorte que son volume capable réponde aux critères de « logement décent », tels que définis par la loi. Ce n'est qu'à ce moment-là qu'il devient propriétaire. Par conséquent, un acheteur modeste qui voudrait passer par le PSLA ne pourra pas se contenter de travaux minimalistes à l'intérieur de son volume capable.

De manière plus générale, il convient de relever que les volumes capables ne s'adressent qu'à de potentiels acheteurs ; de facto, on exclut par conséquent toute la partie la plus pauvre de la population. Il est paradoxal de parler de mixité sociale alors que les volumes capables visent, selon Bordeaux Métropole, une catégorie relativement déterminée de la population. Plus précisément, d'après la Charte (B.M. 2015 : 13), les volumes capables ont pour but d'attirer des ménages ayant des revenus modestes « *qui sont souvent contraints dans leurs parcours résidentiels, ou qui s'installent en périurbain* » en offrant l'équivalent en surface d'une pièce supplémentaire par rapport aux prix de marché. Dans les mots d'Alain Juppé :

*« Les volumes capables sont pour moi une des réponses proposées aux primo-accédants bien sûr mais également aux secondo-accédants vivant en grande périphérie sans transport en commun pour rallier leur travail dans la métropole et dont les revenus et le produit de la vente de leur bien ne leur permettront jamais de revenir à Bordeaux » (B. M. 2016 : 7).*

En clair, les autorités espèrent avant tout attirer des familles de la classe moyenne qui pourront côtoyer, dans cette forme de logement, des personnes avec des revenus plus élevés. Les stratégies de mixité sociale mentionnées ne ciblent donc pas une mixité sociale au sens large (donc comprenant une diversité de

personnes aux revenus, âges, ethnies, statuts sociaux...etc. différents, réparties uniformément), mais renvoie plutôt à un souhait de faire revenir une population de classe moyenne dans le centre de la ville. Cet objectif peut tout à fait se justifier : mais si véritablement les volumes capables attirent massivement des familles de la classe moyenne, pourra-t-on parler de « vraie » mixité sociale ? Tout au plus, on pourra dire que les volumes capables apportent une contribution à la mixité globale du quartier, en attirant une catégorie de la population qui a tendance à quitter la ville pour répondre à ses envies et besoins en termes de logement. Il est intéressant de noter que cette dimension est tout de même assumée par Bordeaux Métropole, comme nous avons pu le voir dans notre entretien. Les volumes capables s'adressent à ceux qui peuvent acheter, n'étant pas « pour les pauvres » et n'ayant pas l'ambition de résoudre les problèmes d'inégalités « de la planète » (Entretien B). Mais il est frappant de relever l'écart entre ces propos plus francs le discours officiel de présentation des volumes capables.

## CONCLUSION

Arrivés au terme de notre travail de recherche, il nous semble excessif de parler des volumes capables comme de la solution-miracle à la problématique de la mixité sociale. En effet, malgré le discours présentant les volumes capables comme une forme de logement adaptable pour tous, nous avons pu constater que dans les faits, les volumes capables ne ciblent qu'une partie de la population. Il s'agit avant tout de faire revenir une certaine classe moyenne dans les centres-villes. En ce sens, il nous apparaît que les volumes capables s'inscrivent dans une volonté politique réelle de maîtriser le développement de la ville et de lutter contre l'étalement urbain en proposant des logements abordables pour cette classe moyenne jusque dans les quartiers centraux. Quant à l'efficacité et au succès des volumes capables à proprement parler, il est un peu tôt pour en juger ; mais il est possible qu'ils puissent contribuer à une certaine mixité, en complémentarité avec d'autres formes de logement. Nous avons pu mettre en évidence un effort certain dans l'objectif de mixité sociale de Brazza, que l'imposition de la diversité du bâti présent dans la Charte a pu mettre en évidence. Mais ce n'est pas à l'échelle des volumes capables qu'il faut aborder la question, mais dans une dynamique plus large, à l'échelle du quartier, à l'échelle de la ville. On pourrait alors parler d'un morceau de solution – et pas davantage –, ce qui est logique au vu de la complexité des enjeux soulevés par la question de la mixité sociale. Il faudra donc en faire le bilan, mais cela prendra du temps ; car comme le rappelaient un des professeurs que nous avons eu comme interlocuteurs :

*« C'est au bout de vingt ou trente ans qu'on voit si un quartier marche bien, comment la mixité s'est opérée. On ne peut pas le faire de suite. Il y a des quartiers qui sont créés et ça prend du temps, les modes d'approbation. On est souvent très critique en disant que ça vit pas, mais ça vit pas peut-être au bout de deux, trois, cinq ans, c'est normal. L'installation d'une vie sociale intense ça prend du temps, d'autant plus sur une friche. » (Entretien D)*

Dans tous les cas, notre travail montre bien qu'il convient de rester prudent autour de l'usage du concept de mixité sociale. Celui-ci peut facilement être invoqué de manière floue, notamment à des fins politiques ou de marketing. Dans le cas de Brazza, il est évident que la mixité sociale s'intègre dans un discours destiné à donner une image positive du quartier, dans une optique d'attractivité. Même si les efforts consentis par les porteurs du projet peuvent être bien réels – ce qui nous semble le cas à Brazza, il faut toujours garder à l'esprit la part de stratégie qui se trouve derrière. Cela d'autant plus que les résultats des mesures politiques visant à favoriser la mixité sociale ont jusqu'à présent souvent été décevants.

Mais rappelons aussi qu'au-delà des débats conceptuels et pratiques autour de la mixité sociale, on trouve un enjeu fondamental, auquel la mixité sociale n'apporte pas toutes les réponses ; à savoir la question des inégalités. En effet, même les mesures les plus efficaces en termes de mixité sociale ne pourront suffire à réparer les fractures entre les plus pauvres et les plus riches – fractures qui tendent à s'aggraver à notre époque. En clair, la mixité sociale ne peut se substituer à une vision politique de redistribution des richesses

que les discours qui mobilise une telle mixité tendent souvent à éviter. Elle en est plus un principe idéologique qu'une mesure effective et efficace. Charmes & Bacqué (2016 : 98) l'expriment ainsi : « *Dans une société de plus en plus inégale, la réponse est-elle de mieux répartir la misère et les problèmes sociaux [...] ? L'objectif des politiques publiques n'est-il pas plutôt celui du droit à la ville reposant sur la solidarité entre territoires, sur l'ouverture des choix résidentiels et l'accès aux ressources urbaines pour tous ?* ». Nous ne défendons donc pas ce travail comme une façon de montrer comment arriver à une vraie mixité sociale mais plutôt comme une volonté de relativiser son utilisation dans le discours officiel des politiques urbaines actuelles qui ont fait un slogan plus qu'un véritable but.

## 6. BIBLIOGRAPHIE

- Benali, K.** 2012 : La reconversion des friches industrielles en quartiers durables. *Cahiers de géographie du Québec*, 56, 158, 297-312.
- Bonard, Y. et Matthey, L.** 2010 : Les éco-quartiers : laboratoires de la ville durable. Changement de paradigme ou éternel retour du même ?. *Cybergeo : European Journal of Geography*. [En ligne] URL : <http://cybergeo.revues.org/23202>
- Boutaud, B.** 2009 : Quartier durable ou éco-quartier ? *Cybergeo : European Journal of Geography*. [En ligne] URL : <http://cybergeo.revues.org/22583>
- Bordeaux Métropole [B.M.]**. 2015 : *Charte de partenariat et d'engagement sur la qualité et l'innovation du projet urbain Brazza*. Bordeaux.
- Bordeaux Métropole [B.M.]**. 2016 : *Quartier Bordeaux Brazza : urbanisme en liberté* [Plaquette informative]. Bordeaux.
- Charmes, E.** 2009 : Pour une approche critique de la mixité sociale, redistribuer les populations ou les ressources ? *La vie des idées*. [En ligne] URL : <http://www.laviedesidees.fr/Pour-une-approche-critique-de-la-mixite-sociale.html>
- Charmes, E. et Bacqué, M.-H.** 2016 : *Mixité sociale, et après ?* Paris : Presses universitaires de France.
- Devillers, C.** 1994 : *Le Projet urbain*. Le 4 mai 1994, Paris, Pavillon de l'Arsenal.
- Emelianoff, C.** 2007 : La ville durable : l'hypothèse d'un tournant urbanistique en Europe. *L'Information géographique*, 71, 48-65.
- Epstein, R. et Kirszbaum, T.** 2003 : Enjeu de la mixité sociale dans les politiques urbaines, *Regards sur l'actualité, la compétitivité de la France*, 292.
- Matthey, L. et Bonard, Y.** 2010 : Mixité n'est pas (mécaniquement) justice. La mixité sociale comme optimum de satisfaction sociétale ? In *Géopoint 2008, optimisation de l'espace géographique et satisfactions sociétales*. Avignon : Groupe Dupont et Université d'Avignon, 205-210.
- Pacione, M.** 2009 (3rd edition): *Urban Geography: a global perspective*. London: Routledge.
- Riaño, Y.** 2011: Addressing Urban Fear and Violence in Bogotá (Colombia) through the Culture of Citizenship: Scope and Challenges of a Unique Approach, in Butler, M., Martin Gurr, J., Kaltmeier, O. (Eds): *EthniCities: Metropolitan Cultures and Ethnic Identities in the Americas*. 209-226
- Salon de l'immobilier d'entreprise [SIMI]** 2014 : Compte rendu du débat *Bordeaux/Quartier Brazza : Comment l'architecture peut induire l'ambiance des espaces publics ?*. 4 décembre 2013, Paris.
- Schnapper, D.** 2005 : Idéal et limites de la mixité sociale. *Informations sociales*, 125, 6-15.
- Schulte-Haller, M.** 2011 : *Mixité sociale et développement de quartiers : entre désir et réalité*. Berne : Confédération suisse.

## SITOGRAPHIE

**Bordeaux Brazza**, Urbanisme en liberté. Page de Bordeaux2030.fr.

<http://www.bordeaux2030.fr/bordeaux-demain/bordeaux-brazza>. Page consultée dernièrement le 17.05.2017.

**Neuf avec travaux**. Le blog des « volumes capables ». <http://neuf-avec-travaux.fr/>. Page consultée dernièrement le 17.05.2017.

**Petit lexique des abréviations logement**. Page de Bordeaux.fr.

[http://www.bordeaux.fr/portail/portal/pgPresStand8.psm1?\\_nfpb=true&\\_pageLabel=pgPresStand8&classofcontent=presentationStandard&id=39778](http://www.bordeaux.fr/portail/portal/pgPresStand8.psm1?_nfpb=true&_pageLabel=pgPresStand8&classofcontent=presentationStandard&id=39778). Page consultée le 20.05.2017.

