

REMERCIEMENTS

otre travail de terrain a été fructueux et facilité grâce à l'active participation des résidents de la cité qui nous ont consacré du temps afin de remplir nos questionnaires. Nous les remercions tous pour leur contribution, surtout lorsque leur histoire passée dans la cité nous a permis de mieux appréhender ce site.

Un grand merci également aux commerçants de la place Beaujardin et du marché qui ont répondu à nos questions malgré ce grand froid du mois de février. Et d'ailleurs, nous n'oublions pas non plus le patron du bar de Beaujardin et son chocolat chaud.

La rencontre avec le pharmacien de Beaujardin a été enrichissante, et nous le remercions de nous avoir aidé dans la récolte de nos questionnaires.

Nous avons apprécié la disponibilité et les informations précises que nous ont fourni M. Gougeon, du service statistique de l'OPAC de Tours; Mme Minot, technicienne du service hygiène de la ville de Tours; M. Vezin, président du comité de quartier de Beaujardin.

Merci aux animateurs de l'Atelier d'Histoire de Tours.

Pour toute la documentation mise à notre disposition, nous tenons à remercier le personnel des Archives de la Nouvelle République, des Archives Historiques Municipales de Saint Eloi, des Archives Départementales de Touraine et en particulier les Archives Départementales Contemporaines.

AVANT PROPOS

u sein du groupe, plusieurs envies se sont révélées : nous voulions à la fois traiter du volet logement social et de l'approche paysagère dans le milieu urbain.

Pourquoi le logement social ? Nous voulions aborder à la fois le fond (appropriation de l'espace « habitat »), la forme (caractéristiques physiques) et les dynamiques sociales.

Le concept cité-jardin répondait à ces attentes et suite à des recherches personnelles étalées sur toute l'Europe nous avons voulu découvrir ce qu'il en était à Tours.

Notre choix s'est rapidement orienté vers les cités-jardins de Jolivet et de Beaujardin. Cette dernière nous a attiré par sa complexité et ses enjeux.

AVERTISSEMENT

es chiffres statistiques utilisés dans ce rapport n'ont pas toujours la même référence de base. Cette dernière change selon que l'on considère les ménages (avec les conjoints) ou les personnes seules et les réponses à choix multiples.

Nos propos et nos remarques sont à nuancer car notre étude s'est déroulée durant les mois d'hiver, ce qui rend la cité Beaujardin moins dynamique et vivante qu'en été.

Un plan cadastral de la cité avec le nom des rues permet de vous repérer tout au long de la lecture du rapport (ce plan correspond à un rabat qui se trouve au niveau de la partie situation géographique).

SOMMAIRE	OF THE R	-
REMERCIEMENTS	2	
AVANT PROPOS	3	
AVERTISSEMENT	3	
SOMMAIRE	4	
SITUATION GEOGRAPHIQUE	5	
INTRODUCTION	6	
I. La cité jardin prémices du logement social	8	
A. La naissance du concept de cité-jardin	8	
B. L'essor des cités-jardins à Tours	9	
II. Architecture et aménagement : entre conservation et rénovation	14	
A. De primes abords, une architecture originale et fortement inspirée par son époque.	14	
B. Intégration de la cité jardin dans le quartier par le profil linéaire du bâti.	16	
C. Des logements anciens qui ont conservé leur caractère agréable de cité-jardin	18	
III. Une cité en perte de vitesse à la population vieillissante.	21	
A. La cité Beaujardin demandée par une population particulière filtrée par l'OPAC	21	
B. Une population en majorité vieillissante et inactive	22 24	
C. L'ambiance de la cité Beaujardin.		
N. Une variété de transports, clé d'une intégration au reste de la ville ?	25	
A. Analyse des différents modes de déplacement	25 27	
B. Qualité de l'environnement urbain		
V. Un tissu associatif dense face à une économie en déclin	31	
A. Une dualité marquée entre le commerce de proximité et les grandes surfaces	31 33	
B. Des services et des associations nombreuses		
VI. Constats et propositions d'aménagement.	35	
A. Des réalités de la cité aux enjeux.	35	
B. Quelques propositions de promotion et d'aménagement.	36 39	
BIBLIOGRAPHIE	41	
CREDIT ILLUSTRATIONS	43	
MDEX	44	
ANNEXES	46	
	F	oage

SITUATION GEOGRAPHIQUE

e quartier Beaujardin se situe au sud-est de Tours, à proximité du Cher. Il se localise entre la place Verdun à l'ouest, le quartier Raspail à l'est et est délimité par deux infrastructures de transports au nord et au sud: la voie ferrée Paris-Bordeaux et le boulevard Richard Wagner.

Notre îlot «la cité-jardin Beaujardin » est situé à l'extrème sud-ouest de ce quartier, en contre-bas de la voie ferrée et du boulevard .

Pour se rendre au centre ville de Tours (place Jean-Jaurés), situé à environ 3 Km, on met approximativement 5 minutes en voiture, dans des conditions de circulation fluide.

Nous avons étendu notre aire d'étude jusqu'à la place de Beaujardin, située à 150 m de celle-ci, car pour nous c'est une extension de la vie sociale et économique de la cité-jardin Beaujardin.

N'oubliez pas de laisser le plan cadastral ouvert tout au long de votre lecture.

INTRODUCTION

otre première représentation des cités-jardins en France était très conceptuelle et historique. Elle se déclinait selon plusieurs thématiques: le contexte historique (la seconde révolution industrielle), la politique sociale (souci d'une meilleure qualité de vie pour les ouvriers) et la recherche architecturale et urbanistique (jardins conviviaux, fonctionnalisme).

A partir du cas de la cité-jardin Beaujardin, nous avons voulu analyser la naissance de ce concept et son état actuel.

Comment le concept de cité-jardin a t-il évolué et conservé son aspect social à une époque où les maisons individuelles avec jardin sont très prisées en ville ?

D'autre part, il nous a semblé important de soulever la problématique de l'intégration urbaine et sociale de la cité. Au départ, l'intégration de la cité à la ville était un objectif du concept. Pourtant, sa fonction à la fois résidentielle et pourvoyeuse d'emplois favorisait son isolement.

Aujourd'hui, grâce à une mobilité élargissant le périmètre des commerces, des sources d'emplois et des services divers accessibles, on peut s'interroger sur l'intégration actuelle de la cité Beaujardin au reste de la ville ainsi que sur l'ambiance interne à la cité. Comment la cité Beaujardin s'est-elle ouverte au reste de la ville ? A-t-elle réussi à conserver en parallèle sa convivialité de « village dans la ville » ?



La cité Beaujardin est le témoignage d'une époque, d'un urbanisme et d'une politique sociale.

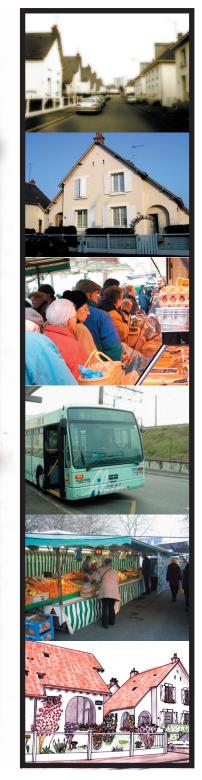
Cette histoire ancienne a-t-elle su s'adapter aux attentes actuelles pour ainsi devenir une idée d'avenir ?

Pour répondre à cette problématique et afin de guider pas à pas la réflexion sur « La cité Beaujardin, une cité-jardin d'avenir ? », nous vous proposons tout d'abord un regard sur le contexte historique.

Ensuite, à travers les caractéristiques de la cité Beaujardin (architecture et aménagement, population et ambiance de la cité, transports, vie économique et services), nous décrirons la complexité contemporaine de ce quartier.

Enfin, en réponse à des attentes et à des manques constatés, nous détaillerons quelques propositions d'amélioration de la vie de la cité.

A travers notre diagnostic, nous espérons que vous acquérrez une vision complète et évolutive de la cité-jardin Beaujardin, un exemple du devenir du concept des cités-jardins en France.





l. La cité jardin prémices du logement social

La cité-jardin est un logement social individuel et locatif avec aménagement paysager et jardin autour de l'habitat. A l'origine, la cité-jardin est une réaction à la croissance désordonnée engendrée par la révolution industrielle du XIXe siècle en Angleterre.

A. La naissance du concept de cité-jardin

La notion de « cité-jardin » apparaît sous la plume du socialiste et britannique Ebenezer Howard dans son ouvrage intitulé Garden-Cities of Tomorrow, Tomorrow a peaceful path to real reform (1899) (Les cités-jardins de demain).

Cette cité-jardin offre les avantages respectifs de la ville et de la campagne sur un terrain dont la municipalité est propriétaire.

A la différence de la cité ouvrière périphérique marquée par la dépendance, elle doit intégrer harmonieusement tous les secteurs du travail et de la vie sociale, comme une ville à part entière.



Fig 3 : Carte postale de 1930 Letchworth Norton Way Source: www.hertfordsshire-genealogy.co.uk

Le postulat de départ est que l'amélioration des conditions sociales est étroitement liée à un cadre de vie réformé et modernisé. Pour lutter contre la congestion urbaine, ce mouvement préconise un retour à la nature dont les avantages esthétiques, hygiéniques et moraux sont évidents.

Dans cette optique, la présence d'un potager est posée comme un élément fondamental de la citéjardin pour préserver l'autonomie économique ainsi que la santé physique et morale des ouvriers.



Malgré un échec relatif, Letchworth, première cité-jardin britannique, a inspiré les villes nouvelles anglaises, l'architecture hollandaise et allemande, et le programme des villes nouvelles en France après la seconde guerre mondiale.

Fig 4 : Carte postale de Letchworth Garden city Source: www.hertfordsshire-genealogy.co.uk

e 18 Du mond Daniel 1588

13. L'essor des cités-jardins à Tours

a) La municipalité face à la nécessité de construire des logements ouvriers.

L'entre-deux guerres est marquée par une pénurie de logements. L'exode rural vers les villes industrialisées, dévoreuses de main d'œuvre se poursuit inexorablement, la France accueille de plus en plus d'ouvriers immigrés, le thème nataliste est de plus en plus effectif.

Ainsi à Tours, de 1919 à 1930, la population s'est accrue de 12% sans que le parc de logements n'évolue réellement.

Pour répondre à cette crise du logement, l'Etat donne en 1912, l'autorisation aux collectivités locales de bâtir des Habitations à Bon Marché, directement ou par le biais d' Office Public d'Habitation à Bon Marché (OPHBM). La municipalité de Tours sensible aux questions de logements sociaux crée en 1921, l'Office Public d'Habitation à Bon Marché de Tours.



b) Le choix des cités-jardins.



Fig 5 : Propagande nataliste de «L'Alliance Nationale pour l'accroissement de la population française» vers 1932

Source: www.ac-rouen.fr

La loi de 1912 assigne aux municipalités par le biais des OPHBM la mission de réaliser « les cités-jardins », modèle des nouvelles collectivités locales.

La municipalité tourangelle, soucieuse des conditions de vie et d'hygiène de sa population ouvrière et souhaitant mieux organiser la ville selon ses différentes fonctions (industrielle, commerciale, résidentielle...) souscrit à ce concept.

En 1931, la municipalité lance deux nouvelles opérations de construction de cités-jardins à Jolivet (73 logements) et à Beaujardin (51 logements) où se situaient des baraquements insalubres. Ces deux opérations bénéficient des améliorations législatives de la loi Loucheur de 1928.

De choix fonctionnaliste du site périphérique de Beaujardin: un quartier résidentiel pour les ouvriers de la gare.

En créant la cité Beaujardin en proche périphérie de la ville et de la gare, la municipalité tourangelle souhaite constituer le quartier de la gare, où se situent également la remise des machines, les voies de chemin de fer et les dépendances de la Compagnie des chemins de fer d' Orléans (cf plan de 1933), en une véritable communauté, où les ouvriers et cheminots employés par la Compagnie vivent et travaillent à la fois.



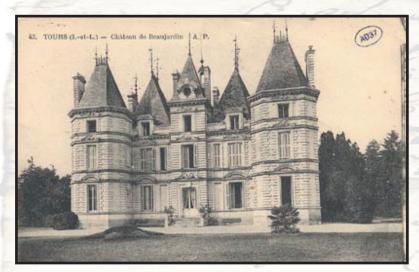


Fig 7 : Ancien chateau de Beaujardin Source : www.cg37.fr

Le quartier se situe dans un environnement boisé, jadis hameau campagnard de Saint Avertin, à proximité de l'ancien parc du château de Beaujardin (disparu en 1944 sous les bombardements).

Ce parc vendu en 1925 à l' OPHBM de Tours est lotit d'habitations et de commerces situés tout autour de l'actuelle place Beaujardin.

L'environnement végétal, les commerces et les animations variées du quartier Beaujardin, la proximité du lieu de travail: tout semble concourir à rendre la vie agréable dans la nouvelle cité de Beaujardin.

R «De l'air, de la lumière, des fleurs...» pour les ouvriers (M.Boille)

La municipalité de Tours souhaite que les ouvriers bénéficient d'un logement neuf, sain, grand et pourvu d'un jardinet, en compensation des terres agricoles quittées pour la ville.

L'agencement des cités Beaujardin et Jolivet, construites en 1931, par Maurice Boille, vainqueur du concours lancé par l' OPHBM, répond aux soucis de la municipalité tourangelle. Un article de la Dépèche expose aux tourangeaux les futures maquettes des cités (cf annexe I).



Les maisons de type B pour les familles nombreuses sont majoritaires et elles sont toutes pourvues d'un jardinet.

La municipalité de Tours souhaite d'autre part offrir à ces habitants un confort moderne. Le cahier des charges stipule que chaque maison devra être pourvue d'eau, gaz, électricité de la Ville et du secteur ; d'appareils sanitaires, de fosses septiques et de canalisations autres que les égouts principaux.

Fig 8 : Citation du cahier des charges de la mairie, sensibilisée en partie par la loi Loucheur à l'indispensable qualité du bâti des HBM.

deterre entabene fontenans

Source : Archives Départementales d' Indre et Loire. Fonds Maurice Boille.



c) Les débuts réussis de la cité Beauyardin:



Les logements étaient destinés aux familles d'ouvriers de la Compagnie « qui se seront révélés des locataires honnêtes et travailleurs, dignes d'un logement sain et confortable » (Cahier des Charges de la mairie de Tours). Ce sont logiquement les premières à bénéficier de la cité Beaujardin en 1934.

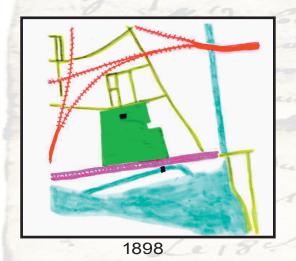
Cette population est très ancrée politiquement à gauche, ce qui vaut à la cité et à l'ensemble du quartier Beaujardin, le surnom de «Petite Russie ». La population enfantine y est dense.

Une véritable vie de quartier s'instaure, entre la cité, le quartier de la gare, les quelques commerces et surtout le marché qui s'installe place Beaujardin en 1934.

Très vite la cité Beaujardin renvoit l'image d'une cité dynamique et riante, où il y fait bon vivre en famille.

Fig 9 : Citation de La Dépêche du Centre, 1934. Source : Archives de La Nouvelle République

d) Une cité de mieux en mieux connectée à la ville.



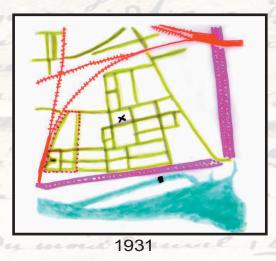




Fig 10 : L'intégration de la cité Beaujardin de 1898 à nos jours Source : Réalisation de groupe.

Déjà en 1898, le quartier de la cité Beaujardin est limité par la levée du Cher au sud (l'actuel Boulevard R. Wagner), le canal du Berry à l'est, remplacé depuis par l'autoroute A10, et enfin par les lignes de chemin de fer Paris/Nantes au nord et Paris/Bordeaux qui rayonnent de la gare.

Au début des années 30, on assiste au remblaiement du canal de Berry et à une densification du réseau viaire à l'intérieur du parc du château, ainsi qu'à l'extension de ce réseau à l'ouest avec la construction de la cité Beaujardin.

Cette densification s'est faite selon un plan orthogonal et se raccorde à la levée du Cher ainsi qu'à la rue Edouard Vaillant. Cette dernière fait une première jonction directe entre la cité Beaujardin et le centre ville de Tours.

A la fin des années 30, la rue Edouard Vaillant a été connectée via le boulevard Charles de Gaulle à l'avenue de Grammont établissant ainsi une seconde liaison directe et efficace entre la cité Beaujardin et le centre Tours.

Sa continuité avec le tissu urbain a facilité l'intégration du quartier à l'ensemble de la ville, comme le souhaitait l'OPHBM.



II. Architecture et aménagement : entre conservation et rénovation

A. De primes abords, une architecture originale et fortement inspirée par son époque.

A l'intérieur même de la cité jardin la similitude des bâtiments crée une unité. Chaque maison est alignée sur la voirie par son jardin qui donne un caractère propre au lieu. Ces derniers participent à l'atmosphère particulière qui se dégage de cet ensemble: un lieu bien à part, unique.



Fig 11 et 12 : Vues d'ensemble de la Cité Beaujardin (place C. Ader et rue Edourd Branly)

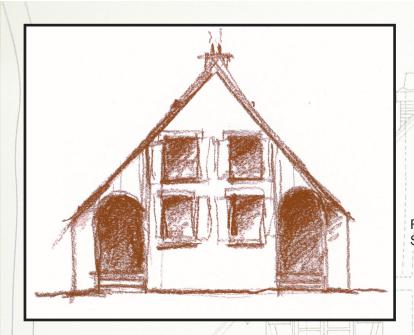
Source : Photo de groupe



a) Une atmosphère d'équilibre et de sérénité

L'atmosphère est donnée principalement par l'architecture originale des maisons. Les façades en pignon ainsi que les toits en ardoise très pentus donnent une réelle présence à ces bâtiments. L'équilibre dans la composition même des façades, par l'emplacement des porches, des ouvertures et de la cheminée, crée une symétrie.





Cette symétrie est renforcée dans l'ensemble de la cité par les rythmes que produisent les toits à deux versants.

Maurice Boille a voulu donner à cette architecture une image particulière et originale. Peut-être est-ce le fruit de souvenirs de voyages dans les Pays-Bas où il a été charmé par les pignons et les toits très pentus des maisons ?

Fig 13 : Façade d'une maison de la cité Beaujardin

Source : Réalisation de groupe

b) Un courant architectural fortement présent : le fonctionnalisme

Le fonctionnalisme est très présent. La place ronde centrale est un lieu de convergence. Ni trop petite, ni trop grande, l'échelle humaine permet de rassembler les habitants. Cela fait partie de la demande de l'OPAC : rendre le quartier (dit « populaire ») vivant.

Les porches aux formes arrondies créent un repère dans l'architecture. Ils marquent l'entrée de l'espace et rendent le lieu humain.

L'aspect formel des maisons, rigoureux mais simple reprend plus ou moins l'esthétisme puriste que développe Le Corbusier.

A l'intérieur même du bâti, le fonctionnel règne. De grandes vitres laissent pénétrer la lumière. On passe de l'esthétique de la verticalité à celle de l'horizontalité. La fonction (faire entrer plus de lumière) prédomine et engendre une forme (l'horizontalité). C'est là un des concepts moteurs généré par tous les courants de l'époque : la fonction crée la forme.

Les matériaux eux-mêmes sont dans l'ère fonctionnelle. Le béton armé (créé en 1912 par les frères Perret) permet une construction rapide et des formes nouvelles grâce aux coffrages. Le fameux granito* qui recouvre le sol est très à la mode pour sa simplicité de coulage et le restera longtemps jusqu'aux années 60 et l'arrivée des sols plastiques.

En revanche l'art nouveau, pourtant présent dans le dessin du parc du château Beaujardin par ses chemins aux formes souples, n'est pas du tout repris dans la conception des cités Beaujardin et Jolivet, car ici les formes sont géométriques et rigoureuses (porches et voiries).

*sol fait de grains de pierres marbrières, de marbres courants et de ciment coulé en place et soigneusement poli.



c) Une unité poursuivie par la cité Bord du Cher



Fig 14 : Liaison entre les deux cités (rue Paul Langevin)

Source: Photo de groupe

Cette unité se prolonge avec les maisons de la cité Bord du Cher qui ont un style complètement différent, influencé par les mouvements modernes et l'esprit hygiéniste de l'après-guerre.

Ces maisons sont rectangulaires avec un mur gouttereau en façade. Leurs toits, beaucoup moins pentus, à quatre pans et leurs cheminées très larges pourraient paraître décalés face à la cité de 1930. En fait, l'harmonie se poursuit car les proportions entre les murs et les toits (en ardoises à chaque fois), ainsi que les hauteurs sont respectées (cf. fig.15). La présence de jardins unifie les deux cités à l'intérieur même de cette rue.

13. Intégration de la cité jardin dans le quartier par le profil linéaire du bâti.

Cet îlot est construit entre des talus surmontés de routes ou de voies de chemin de fer (cf. fig 16) et un bâti de maisons hétéroclites datant du début du XXe siècle. La différence entre la cité homogène, parfaitement symétrique et le bâti hétérogène marque donc une rupture dans le quartier.

La rue conserve toute son intégrité par l'alignement des maisons sur le trottoir. Aussi cette rupture est légèrement atténuée par l'étroitesse de la rue et le mangue de recul qu'elle génère. Cela correspond à une des volontés de l'OPAC lors de la construction de Beaujardin : intégrer le bâti au tissu urbain.



Fig 15 : Coupe de la rue Bergson • FACADE PO/TEDIEU Source : Réalisation de groupe



page 16



Fig 16 : Rue Georges Renard Source : Photo de groupe

Les éléments visibles caractéristiques de la ville dégradent la qualité paysagère du quartier.

Les alentours de la cité jardin n'emboîtent pas le pas sur la recherche architecturale qui a été faite.

Cela montre le côté expérimental de la cité jardin ainsi que la population visée. Mais, un quartier populaire est rarement l'objet d'attention vis à vis de la qualité paysagère.

Cette intégration se fait de l'extérieur vers l'intérieur de la cité (cf. cheminement proposé ci-contre).

A l'inverse, lorsque l'on se trouve dans celle-ci et que l'on se tourne vers l'extérieur, des éléments marquants nous assaillissent. (cf. fig17)

Les présences du talus de chemin de fer et de celui du boulevard Wagner ressortent visuellement ; juste au-delà en levant les yeux, un château d'eau surgit de l'horizon (cf. fig 23) ; au loin des tours d'immeubles déchirent le ciel. En se tournant vers le sud-est d'autres tours apparaissent. La cité est donc entièrement incluse dans la trame urbaine.



Fig 23 : Vision du château d'eau (rue Edouard Branly)
Source : Photo de groupe



40 0

C. Des logements anciens qui ont conservé leur caractère agréable de cité-jardin

a) Un confort inattendu pour des logements ouvriers en 1930.

Deux types d'habitations, se distinguant par le nombre de chambres et l'agencement des pièces, permettent de loger des ménage avec enfants. Les logements de type A (T2 actuel) comptent deux chambres contre trois pour les types B (T3 actuel). Les logements de type B sont majoritaires : 37 contre 14 logements de type A.

L'aménagement intérieur, (cf. fig 25 plans originaux ci-contre), est soucieux du confort et de la salubrité. Chaque habitation posséde au moins deux chambres, une salle commune incluant la cuisine, un grenier, un sous-sol avec une cave, une buanderie, et des WC. La salubrité est assurée par la présence de nombreuses ouvertures permettant une aération et la pénétration de lumière.

L'adduction en eau, gaz et électricité ainsi que des toilettes y contribue. La seule pièce faisant défaut était la salle de bains, réservée alors à la bourgeoisie.



b) Des logements rénovés pour faire face à l'évolution du concept de confort.

A partir de 1950, les critères de confort évoluent rapidement: l'électricité, l'eau courante et le chauffage se généralisent, tandis que la surface idéale par personne augmente.

On passe en moyenne de deux à quatre enfants par chambre.

Chaque habitation a été équipée par l' OPAC de chauffage et plus récemment de double vitrage et d'isolation thermique.

Figure 24 : «Alors qu'est ce que tu diras quand on va être un de plus ?» Soure : Carte postale de Poulbot pour la Ligue Natioanle contre les taudis (1920)

Les habitants quant à eux, parfois sans autorisation de l'OPAC, ont modifié l'aménagement intérieur.

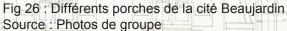
La buanderie a été transformée en salle de bain (pour ne plus être obligé de se déplacer jusqu'aux bains publics), des cloisons ont été abattues pour agrandir les pièces et la chambre du rez-de-chaussée a été transformée en cuisine.

Avec l'autorisation de l'OPHBM, selon un cahier des charges précis mais rarement respecté, les habitants ont eu la possibilité de fermer les porches pour une meilleure isolation.

Dans l'ensemble les habitants sont finalement satisfaits de leur logement (35 sur 42 personnes interrogées). Certains se sentent même propriétaires.







ECHELLE



Cependant, certains habitants relèvent encore quelques défauts de conception : l'aération est toujours inexistante dans les pièces principales, l'humidité due aux matériaux simples utilisés à l'origine par souci de rentabilité, persiste. D'autre part, l'étroitesse des couloirs et des pièces est inadaptée au mobilier moderne, tandis que la présence de nombreux escaliers mettent en difficulté les personnes âgées. D'ailleurs certaines ne peuvent plus utiliser l'étage et sont contraintes de vivre dans une seule pièce et ces habitations ne sont pas adaptées aux personnes à mobilité réduite.

c) Utilisations et ornements des jardins.

Comme le montre le plan cadastral d'origine, toutes les maisons sont entourées de jardin. Cependant, leurs formes et leurs surfaces diffèrent, créant parfois des vis-àvis très proches et donnant forme à des parcelles petites et difficilement utilisables.

Cette hétérogénéité est renforcée par des aménagements personnels anarchiques : cabanes de jardin, terrasses, grillages, haies, murs... et des ornements disparates : statuettes, nains de jardin, sculptures.



Fig 27 : Illustration de la proximité des habitations.

Source: Photo de groupe

Les utilisations sont diverses. Les jardins servent aussi bien à ranger les voitures, qu'à manger dehors en été (29 personnes sur 42 interrogées). Certains sont utilisés comme potager (11 sur 42) ou jardin d'agrément (25 sur 42). Une quinzaine de jardins bien entretenus témoignent des attentions particulières que les propriétaires leurs accordent.

Enfin, ces jardins sont des lieux de sociabilité, quelques témoignages d'expériences personnelles (conseils de jardinage, discussions de jardin à jardin...) montrent qu'ils s'y créent quelques liens entre voisins.



Fig 28 : Utilisations des jardins : jardin d' agrément/ jardin-entrepôt Source : Photos de groupe

40 0





III. Une cité en perte de vitesse à la population vieillissante.

A. La cité Beaujardin demandée par une population particulière filtrée par l'OPAC

a) Une cité très demandée par une population âgée

La majorité des français associe au terme HLM des logements sociaux collectifs et ont en tête l'image des «Grands Ensembles». C'est dans cet état d'esprit que certaines personnes demandent un logement à la cité Beaujardin. Ils ne considèrent pas ces habitations comme des HLM (6 personnes seulement sur 60 interrogées pensent que ce sont des HLM), comme le montre cette citation d'une habitante : « les HLM, non merci! ».

La majorité des demandes émane de ménages tourangeaux ayant déjà vécus de nombreuses années dans des logements collectifs HLM et souhaitant changer de cadre de vie à l'approche de la retraite. Ils souhaitent habiter dans une maison avec jardin.

Cette solution est un intermédiaire entre les logements collectifs et l'accession à la propriété. Cette idée reflète bien l'envie générale des français : selon une enquête du Credoc de juin 2004, ils sont 58% à considérer « le fait qu'il y ait un jardin » comme l'élément le plus important d'un logement. L'accession à ces habitations est vécue comme une sorte de récompense surtout après sept à dix ans d'attente.

b) Un filtrage de l'OPAC

Pour sélectionner les futurs ménages de la cité Beaujardin, l'OPAC prend en compte l'ancienneté de la demande, mais choisit surtout des ménages qui n'ont jamais posé de problèmes de comportement et qui ont toujours payé leur loyer. Dans la mesure où les logements sont petits, l'OPAC refuse d'y loger des familles nombreuses.

Ainsi l'OPAC agit à la fois à la manière d'un gestionnaire mais aussi en appliquant une certaine politique sociale.



B. Une population en majorité vieillissante et inactive

a) Nos premières impressions

Sur le site, différents éléments ont révélé la présence d'une population âgée : d'une part la présence d'un terrain de pétanque sur la place Beaujardin, loisir apprécié par les personnes âgées, d'autre part l'absence d'enfant dans les jardins et dans les rues, même les mercredis après-midi et enfin, à la tombée de la nuit pour les quelques volets encore ouverts, ils laissaient apercevoir des locataires nous regardant avec méfiance. Souvent, les vieilles personnes sont plus méfiantes que de jeunes couples.

Pour appuyer nos impressions, nous avons réalisé une enquête qui nous a permis entre autre de définir la composition exacte des résidents de la cité Beaujardin.

b) Une majorité de personnes âgées installées depuis longtemps

Le graphique1 montre une majorité de personnes de plus de 60 ans. Quelles peuvent être les causes de ce phénomène?

Tout d'abord, le temps d'attente pour accéder à un pavillon de la cité est très long (7 à 10 ans en moyenne) ce qui peut décourager les jeunes couples, qui souhaitent s' installer rapidement.

De plus, les maisons ne sont pas adaptées pour recevoir des familles avec plusieurs enfants, les logements étant très petits avec peu de chambres.

Enfin les personnes accédant à ces logements y restent le plus longtemps possible (13 ménages sur 42 interrogés vivent dans la cité depuis plus de 25 ans), souvent jusqu'à la fin de leur vie car ils y trouvent un lieu idéal pour y passer leur retraite.

Cette forte proportion de personnes âgées a une réelle influence sur la vie et l'ambiance de la cité-jardin.

La deuxième tranche d'âge la plus importante est celle des 40/60 ans. Ces personnes ont une certaine ouverture sur la ville où ils travaillent. Leurs migrations travail-résidence rythment la vie de quartier.

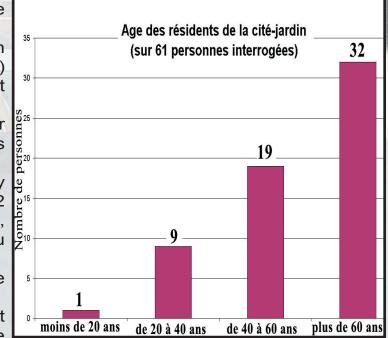


Fig 29 : Age des résidents de la cité-jardin

Source : Réalisation de groupe (d'après les questionnaires)

c) Une majorité de couples sans enfant et de personnes seules

En opposition à l'appellation « cité riante » de sa création, la cité Beaujardin est vieillissante de part le nombre important de ménages sans enfant (la moitié des personnes interrogées vit seules ou en couple). Quelles pourraient en être les raisons ?

D'une part, la faible surface vitale s'impose en élément de choix pour le filtrage des locataires de la cité Beaujardin. A ceci s'ajoute la présence de personnes veuves, qui se retrouvent facilement isolées si elles ne sont pas assistées par leurs enfants. Et enfin, l'absence de volonté de partir des habitants correspond à l'accession à leur idéal : habiter dans une maison individuelle.

d) Une majorité de retraités

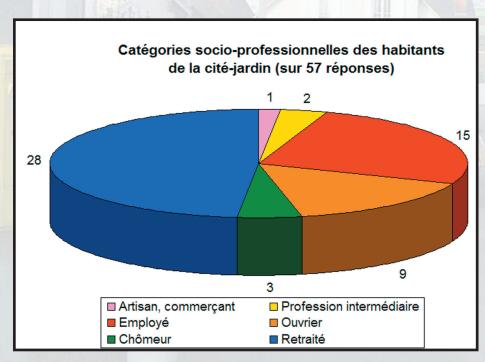


Fig 30 : Catégories socio-professionnelles des résidents de la cité-jardin Source : Réalisation de groupe d'après les guestionnaires

La tranche d'âge majoritaire (> 60 ans) est évidemment à la retraite (28 ménages sur 57 interrogés).

Suivant les premiers objectifs du logement social, le graphe des catégories socio-professionnelles (CSP) des habitants de la cité Beaujardin, montre que les classes moyennes (ouvriers, employés et professions intermédiaires) représentent 26 ménages sur les 57.



e) Une mixité ethnique et sociale faible

Seule une nationalité étrangère est représentée par cinq familles portugaises. Des soucis d'intégration sont nés de cette mixité car leur arrivée fut brusque, mais certaines d'entre elles ont malgré tout de bonnes relations de voisinage.

La mixité sociale est, elle aussi, faible, contrairement, à l'idéal exposé par Raymond Unwin dans son ouvrage «La crise du logement et l'intervention publique en matière d'habitation populaire dans la région parisienne». En 1921, il écrivait en effet : « Nous entendons faire de nos cités-jardins des cellules sociales complètes : pour cela il est indispensable que toutes les catégories sociales y soient représentées, depuis les plus miséreuses jusqu'à celles qui jouissent d'une certaine opulence.

D'après la figure 24, on peut voir qu' aucune mixité sociale n'est respectée. La cité-jardin Beaujardin n'est donc pas « une cellule sociale complète » comme le définit R. Unwin.

C. L'ambiance de la cité Beaujardin.

La largeur des rues et la forme du bâti sont propices à la convivialité. Cependant, ce n'est pas l'impression première qui s'en dégage puisque les rues sont vides, le bâti vieillit mal et les jardins sont « décolorés ».

Le calme qui y règne est un des côtés très appréciés par les habitants: 35 ménages sur 42 interrogés pensent que la cité est un lieu paisible. C'est sans doute l'âge de la population qui engendre une vie tranquille. Parmi les résidents âgés, les avis divergent : certains souhaiteraient un rajeunissement de la population pour « réveiller » cette cité endormie (une résidante de 72 ans trouve que « c'est calme, même trop calme ici ») ; d'autres au contraire craignent de perdre leur légitimité des lieux.

La communication a du mal à se créer entre les trois générations adultes. Les modes de vie, le sentiment d'être propriétaire différent selon les générations, les plus anciens imposant souvent aux nouveaux résidents leur point de vue.

Paradoxalement, il y a un sentiment majoritaire de « bon rapport de voisinage » (25 sur 42 personnes interrogées) contre 5 sentiments d'indiviudalisme.

Ces comportements engendrent une cité de moins en moins vivante. Les résidents regrettent le temps où des fêtes de quartier étaient organisées sur la place Clément Ader. De plus, il y a quelques enfants qui vivent dans la cité et jouent sur la place. Cela confirme le dynamisme potentiel que cette place pourrait posséder. Elle pourrait redevenir le noyau de vie de la cité.





N. Une variété de transports, clé d'une intégration au reste de la ville?

A. Analyse des différents modes de déplacement

a) La marche à pied et le vélo.

La marche à pied, est très inégalement utilisée selon les catégories d'âge. Sur les personnes interrogées, celles marchant régulièrement ont plus de 60 ans.

Les trajets effectués sont généralement courts et ont pour but : les courses (au marché de la place Beaujardin et aux commerces de proximité), une promenade au sein de la cité, la sortie du chien, voir même une promenade de santé.

Les autres tranches d'âge marchent peu et préférent les moyens de transports motorisés.

Mais, les jours de beau temps, quelques familles se rendent de l'autre coté du boulevard Richard Wagner afin de profiter des bords du Cher, lieu de promenade.



Fig 31 : Piétons au sein du quartier (rue Clément Ader). Source : photo de groupe.

Peu de résidents de la cité Beaujardin pratiquent le vélo. Ce dernier est surtout utilisé par les enfants pour leurs loisirs, mais ils restent dans le périmètre restreint de la cité. En effet, nous avons constaté que la traversée du boulevard R. Wagner en bicyclette est assez complexe et dangereuse pour un enfant non accompagné.

On peut regretter une faible utilisation du vélo comme mode de déplacement vers le centre ville de Tours. Ceci s'explique sans doute par un âge élevé des ménages (et une certaine invalidité des résidents) et par la présence d'une bonne desserte en transports en commun.



b) Les transports en commun



Fig 32 : Bus de la ligne n°4 (rue Bergson). Source : photo de groupe.

La cité, et à plus large échelle le quartier Beaujardin, bénéficient d'une très bonne desserte en bus.

La ligne 4 passe au sein même de la cité. Dans un sens, elle permet de rejoindre le boulevard Thiers en passant par Verdun et dans l'autre, elle dessert Bretonneau en passant par les Tanneurs, la place Jean-Jaurés et le quartier Velpeau. Ainsi tout le centre ville de Tours est accessible en dix minutes .

Un arrêt à cinq minutes à pied de la cité, permet aux résidents de se rendre par la ligne 8 aux centres commerciaux Carrefour à St Pierre des Corps et Auchan petite Arche.

Quant à la fréquence de passage, elle est tout à fait satisfaisante. En semaine, dès 6h30 du matin jusqu'à 20h30, il y a en moyenne cinq à six bus/heure. Le dimanche, un service est assuré avec deux bus/heure et cela sur le créneau horaire de 10h30 à 21h.

On note une nette disparité de l'utilisation de ce mode de transport selon l'âge des résidents. Les personnes âgées n'utilisent que très peu le bus (4 sur 15), si ce n'est pour se rendre de rare fois en centre ville (moins de deux à trois fois dans le mois).

Sinon, le bus est très largement utilisé par les enfants pour les déplacements domicile-école, mais aussi par une part non négligeable des ménages de moins de 60 ans (7 sur 9) qui affirment l'utiliser tous les jours, concurrençant ainsi le véhicule particulier.

c) Le véhicule particulier

Les 25 ménages sur les 42 interrogés disposent d'un véhicule individuel.

Ce mode de transport est largement banalisé et permet surtout l'accès aux grandes surfaces. Les couples où les deux conjoints sont actifs, possèdent d'ailleurs deux véhicules particuliers pour faciliter l'accès à leurs lieux de travail respectifs.

Enfin, les personnes à mobilité réduite, n'ayant pas de véhicule (10 sur 15), ont pour habitude d'appeler le taxi pour leurs déplacements, avec comme motif principal des soins médicaux.

De l'analyse des différents modes de transports au sein de l'îlot, il ressort une certaine complémentarité entre les transports en commun qui établissent la connexion cité - centre ville, et le véhicule individuel qui est majoritairement utilisé pour les déplacements domicile - travail et domicile - commerce.

Une éventuelle mise en valeur de la cité jardin pourra sans aucun doute s'appuyer sur ce réseau de transports en commun, qui, représente un réel atout.

Beaucoup de personnes âgées, à mobilité réduite, restent cependant captives du quartier et dépendantes des taxis, par peur de prendre le bus (marche trop haute, peur de tomber...). Il est donc indispensable de mieux prendre en compte l'aménagement des bus et de leurs arrêts afin de les rendre accessibles à tous.

B. Qualité de l'environnement urbain

a) Le stationnement

Le stationnement ne pose pas de réel problème.

Lors de la création de la cité jardin, l'aménagement des jardins pour le stationnement n'avait pas lieu d'être. Il y a 10 ans, la voiture devenant omniprésente, l'OPAC a procédé à cet aménagement (trottoir rabaissé, portail pour l'entrée du véhicule) pour les locataires qui en faisaient la demande.

Cependant la majorité du stationnement reste localisée le long des trottoirs (une cinquantaine de véhicules le weekend) avec un stationnement alterné tous les 15 du mois. Il n'est cependant pas toujours respecté, cela est sans doute dû à l'absence de panneau indiquant un stationnement alternatif.



Fig 34 : Un garage personnel (rue Clément Ader). Source : photo de groupe.

Les bus sont néanmoins obligés de se décaler sur la seconde voie afin d'éviter les voitures en stationnement. Mais, cela ne perturbe pas réellement le trafic.



Fig 35 : Le stationnement alternant non respecté (rue Edourd Branly). Source : photo de groupe



Fig 36 : Perturbation de la circulation des bus. Source : photo de groupe.

b) La sécurité des déplacements

La faible circulation interne à la cité entraîne une grande sécurité pour les piétons et permet même aux enfants d'occuper et de jouer sur la place centrale et dans les rues adjacentes. De plus, la vigilance des conducteurs est sollicitée avec les nombreuses priorités à droite au niveau de chaque intersection limitant ainsi la vitesse des véhicules.

Quant à l'éclairage urbain dans le quartier, il est très satisfaisant et limite donc les zones d'ombre, vecteurs d'insécurité.

c) La sécurité et la propreté des trottoirs

Les trottoirs, lorsque ceux-ci ne sont pas occupés par le stationnement abusif des véhicules, sont généralement ponctués de déjections canines. Le civisme des propriétaires doit être sollicité.

Enfin rue Paul Langevin, cela va faire depuis huit mois qu'une partie du trottoir est en travaux, ceci est dû à un contentieux de financement entre l'OPAC et la ville de Tours.

d) Le bruit

Au niveau sonore, la cité jardin se localise véritablement sur un point noir. En effet, les premières habitations de la cité sont situées à quinze mètres de la voie de chemin de fer Paris/ Bordeaux, classée catégorie 1 sur une échelle de 5.

Au bruit ferroviaire discontinu s'ajoutent les nuisances engendrées par le boulevard Richard Wagner, classé catégorie 3, ainsi qu'un couloir aérien de la base militaire de Tours nord où l'on a enregistré des fréquences de passage allant de six à douze avions par heure.

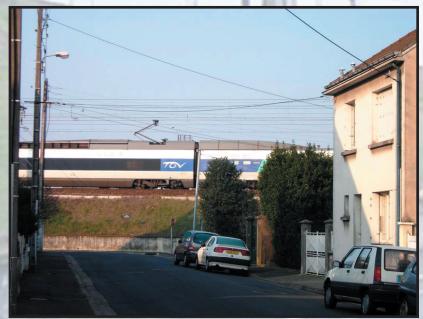


Fig 38 : Diffusion du bruit dans les rues perpendiculaires à la voie ferrée (rue George Renard).

Source: Photo de groupe.



Fig 37 : Seule une rue sépare la voie ferrée des habitations (rue Bergson).

Source : Photo de groupe.

Il est important de souligner l'accoutumance aux bruits de la ville ; ici le bruit continu du boulevard est mieux perçu par les résidents que le passage sporadique et assourdissant des avions militaires.

Enfin le passage régulier du bus est aussi une source de nuisances sonores. Le bruit lié aux passages des bus est accentué lors du passage de ces derniers dans les rues en forme de « U » (bordées de part et d'autre par des habitations R+1 et R+2).



En ce qui concerne les nuisances sonores occasionnées par le couloir aérien, seul un accord à l'amiable entre l'association de colocataires, la mairie et les autorités militaires peut être envisagé, car en dehors du périmètre aéroportuaire, il n'y a pas de réglementation précise.

Toutes ces nuisances sonores constituent une contrainte non négligeable pour tout individu étranger au quartier, cependant, une certaine accoutumance au bruit semble s'être installée au sein des résidents. Nos questionnaires n'ont pas révélé un sentiment de réelle nuisance (10 personnes interrogées sur 42 souffrent du bruit). Bénéficiant de double vitrage, les habitations ont une isolation acoustique. Cependant l'été, dans le jardin ou même dans les maisons fenêtres ouvertes, les nuisances restent fortes et les résidents s'en plaignent.

On peut alors penser que le bruit peut être un frein à la vie et à l'animation du quartier, car il oblige implicitement les habitants à rester chez eux, fenêtres fermées, et donc ne permet pas d'utiliser les jardins comme lieu de repas, de jeux, de repos, de détente...



Fig 39 : Proximité entre jardin (au 1er plan) et voie ferrée (2nd plan) (passage C. Ader).

Source: Photo de groupe.





V. Un tissu associatif dense face à une économie en déclin

A. Une dualité marquée entre le commerce de proximité et les grandes surfaces

a) Des petits commerces en déclin depuis vingt ans

Le quartier Beaujardin n'a pas toujours eu l'image qu'il a aujourd'hui. Il y a trente ans de nombreux commerces étaient présents sur la place Beaujardin ainsi que dans les rues adjacentes (mais aucun dans la cité-jardin).

Malheureusement de nombreux commerces ont cessé leur activité par manque de rentabilité: depuis 1984, une trentaine de commerces a disparu. Ces fermetures à répétitions sont devenues problématiques car les commerces ne sont pas repris et sont transformés en logement. Seule la supérette, malgré des difficultés financières, continue d'être reprise par des gérants.

Aujourd'hui, il y a encore une dizaine de commerces, à la fois de bouche : deux boulangeries, une pizzeria et une supérette; et de service : une pharmacie, deux coiffeurs, trois bars et un bureau de tabac presse (cf fig. 42).



Fig 40 : Changement de propriétaire de la supérette Source : Photo de groupe.



Fig 41 : Transformation d'un commerce en logement Source : Photo de groupe.



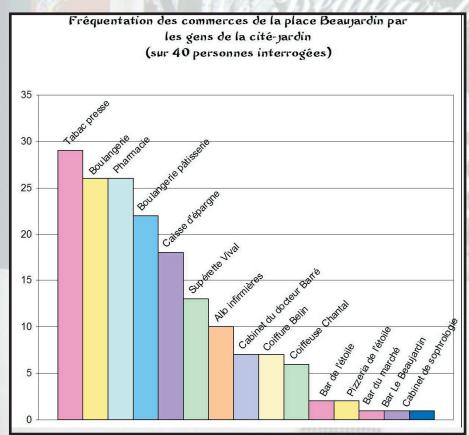


Certains commerces sont là depuis très longtemps : la pharmacie (reprise il y a 63 ans par le pharmacien actuel) et les salons de coiffure depuis 1975 et 1982. Pour la majorité des autres gérants, ils sont arrivés dans le quartier il y a deux à cinq ans.

Tous les commerces, sauf un, ont une clientèle fidélisée et âgée, dont font partie des habitants de la cité-jardin. Seul un des salons de coiffure attire une clientèle plutôt jeune. Le bar « Le Beaujardin » profite, lui, d'une clientèle de passage notamment grâce à la facilité de stationnement et à l'activité du marché.

Les jeunes préfèrent les grandes surfaces dont l'Intermarché de la rue Edouard Vaillant pour des raisons économiques et de mode de vie (possession d'un véhicule individuel, possibilité de faire toutes les courses au même endroit, heures d'ouverture plus adaptées aux horaires de travail). La supérette Vival en était l'exemple même : elle ne servait que de dépannage ou pour des produits biologiques spécifiques.

D'après les discussions avec les habitants et les commerçants du quartier, l'ensemble de la population regrette la disparition des commerces de proximité et l'animation qu'ils apportaient.



Les questionnaires ont révélé que tous les habitants utilisaient au moins un commerce du quartier mais en complément des grandes surfaces (Cf. fig. 43).

Un article paru sur Beaujardin dans la Nouvelle République du 21 janvier 2004, explique ce phénomène : «Le commerce de proximité est irremplaçable, il a ses racines ancrées dans le quartier mais sa survie dépend du réflexe des consommateurs ».

Fig 43 : Fréquentation des commerces

Source : Réalisation de groupe (Questionnaire)



b) Un marché convivial, symbole du quartier



Fig 44 : Ambiance du marché Source : Réalisation de groupe

Depuis 1934, le marché se situe sur la place Beaujardin: c'est un des marchés agrobiologiques sur Tours, il a lieu le mercredi et le samedi matin toute l'année.

L'enquête réalisée auprès des commerçants du marché montre que la clientèle est âgée (sur 21 commerçants interrogés 16 le confirment) et fidèle (seuls 6 commerçants sur 21 pensent le contraire). On note qu'il y a une plus grande mixité (plus de jeunes et de personnes extérieures) le samedi. Le marché est un élément fort de la vie économique du quartier, il apporte une clientèle supplémentaire aux commerces de la place.

B. Des services et des associations nombreuses

a) Des services plus récents

Les habitants ont souhaité l'implantation d'une banque : cette requête a abouti grâce à leur volonté et leur persévérance. Aujourd'hui, elle est très utilisée par les habitants du quartier. Pour ce qui est de la cité Beaujardin 18 personnes sur 40 interrogées l'utilisent régulièrement.

La crèche Leccia située rue G. Renard, entre la cité jardin et la place Beaujardin, est utilisée par les rares jeunes couples de la cité.

Les habitants apprécient la présence d'un cabinet d'infirmières et d'un médecin : un quart des personnes interrogées utilise ces services.

Le bibliobus est présent certains jours de marché et Beaujardin est considéré comme un des quartiers de Tours où il y a beaucoup de lecteurs, ceci étant dû à la présence de nombreux retraités. Cependant d'après nos questionnaires, seuls trois habitants (sur 42) de la cité-jardin profitent de ce service.



b) Un tissu associatif dense

Il existe un comité de quartier depuis 1947, son but est d'améliorer le quartier, d'organiser des fêtes, de s'occuper des intérêts d'ordre général tels que la voirie ou l'électricité et d'écouter les personnes en difficulté.

Les habitants de la cité Beaujardin sont peu nombreux à la connaître (18 personnes interrogées sur 42).

Fig 45 : Comité de quartier peu attrayant Source : Réalisation de groupe

Les associations sont nombreuses sur le quartier Beaujardin-Raspail. On peut citer l'Ardente qui propose des activités manuelles, le patronage laïque qui a mis en place une garderie, un atelier de couture et un centre de loisirs pour enfants et l'association du centre de soins François Raspail.

L'Amicale des locataires Beaujardin/Bords du Cher s'occupe de problèmes techniques et permet aux locataires d'avoir un interlocuteur face à l'OPAC.

Ces associations sont en général connues par les habitants de la cité-jardin mais peu y participent. D'ailleurs, parmi ceux qui nous exprimaient leurs attentes en matière d'animations (6 personnes interrogées sur 42), cinq ne participent pas ni aux activités ni aux réunions des associations.



VI. Constats et propositions d'aménagement.

A. Des réalités de la cité aux enjeux.

transports

Atouts

Faiblesses

Enjeux

Contexte historique

♦ Patrimoine culturel et sociétal

♦ Méconnaissance du passé de la cité par les résidents.

♦ Initier une sensibilisation de la population.

♦ Meilleure intégration dans le circuit touristique existant.

Architecture et aménagement

♦ Patrimoine architectural.

♦ Maisons individuelles et jardins.

♦ Parties communes incitant à la convivialité

♦ Offre de logements inadaptés aux résidents actuels (pour les personnes âgées mais aussi pour les jeunes couples).

♦ Jardins de petité superficie et délaissés.

♦ Aménagement d'un novau de vie : la place Clément Ader.

Population et ambiance de la cité ♦ Appropriation du logement (souci de bonne tenue).

♦ Calme, tranquille et bon rapport de voisinage (« on se supporte»).

◆ Peu de volonté de quitter les lieux et vieillissement du site.

♦ Manque de dynamisme et de convivialité.

♦ Crainte de la part des résidents âgés envers les visiteurs étrangers. ♦ Réinstaurer une mixité, à la fois des générations et des nationalités.

♦ Apporter de l'animation. ♦ Création de liens entre les habitants.

Modalités de

♦ Forte variété des transports en modes et en fréquences.

♦ Sécurité des voieries internes à la cité

♦ Absence d'arrêt de bus couvert et d'assises.

♦ Passage du boulevard R. Wagner dangereux pour les circulations douces.

♦ Renforcer le mobilier urbain.

♦ Améliorer la signalétique.

Vie économique et services

♦ Vie associative dense.

♦ Marché de proximité dynamique et apprécié (label

♦ Accès aisé aux grandes surfaces

♦ Méconnaissance et absence d'implication des habitants dans la vie associative.

♦ Déclin des commerces de proximité.

♦ Impulser une dynamique au sein de la cité.

♦ Informer régulièrement les habitants des activités associatives



- B. Quelques propositions de promotion et d'aménagement.
- a) Mise en valeur et promotion du patrimoine architectural de la cité Beaujardin

Si nombreux sont les habitants qui reconnaissent leur chance de vivre dans ces maisons individuelles, en revanche, ils sont très peu à connaître la valeur patrimoniale de leur habitation comme l'ont montré nos questionnaires. Sur 42 personnes, la moitié sait que la cité a été créée pour des cheminots. La date de création est quant à elle ignorée par la majorité des habitants : seules cinq personnes ont répondu juste. Le nom de l'architecte de la cité n'est lui connu que d'une seule personne.

D'autre part, il est intéressant de constater à quel point la composition sociale actuelle de la cité Beaujardin influence l'image globale de la cité jusque dans son histoire. En effet, sur 42 questionnaires, 15 associent l'historique de la cité aux personnes âgées, comme si celle-ci avait été créée spécialement pour les accueillir, ce qui est faux.

Enfin, seule une personne assimile les habitations de la cité à des « maisons bourgeoises ». Cette réponse fausse est révélatrice des atouts de la cité-jardin en comparaison avec d'autres types de logements HLM.

Pourtant, la Cité Beaujardin fait l'objet d'un détour dans le circuit touristique « Entre Loire et Cher » du guide de la Fédération Française de la Randonnée Pédestre « Tours à pied ». Il y a là une situation paradoxale, plus ou moins appréciée par les habitants qui sont confrontés à la curiosité touristique sans en saisir les fondements.

Il serait alors intéressant de sensibiliser les habitants à l'histoire de leur quartier pour qu'ils prennent conscience de la valeur patrimoniale de leur habitation et ainsi en prennent mieux soin, comme c'est les cas dans la coquette cité Jolivet. Il s'agirait de donner au quartier une image plus forte, verte et accueillante, à l'image du concept idéalisé de « cité-jardin ».

Cette sensibilisation pourrait se faire par le biais de l'association des habitants et s'inscrire dans le cadre d'une volonté de valorisation du patrimoine architectural tourangeau. Il est d'ailleurs regrettable qu'elle n'est pas eu lieu, comme à la Cité Jolivet en 2001, lors de l'anniversaire des 80 ans de l'OPAC de Tours. Nous proposons quelques exemples (page ci-contre) de panneaux d'informations à valeurs touristiques. Il s'agirait de positionner le panneau choisi à l'intersection des rues Séverine et Clément Ader.



b) La voie ferrée, un aménagement à objectif double.





Fig 47 et 48 : Etat actuel de la voie ferrée et aménagement prospectif d'un mur anti-bruit (rue Bergson).

Source : Réalisation de groupe

L'aménagement d'un mur anti-bruit le long de la voie de chemin de fer a un double objectif.

Dans un premier temps, il s'agit de réduire les nuisances sonores pour que les habitants puissent profiter à loisir de leur jardin l'été, favorisant ainsi les contacts humains et recréant une ambiance conviviale.

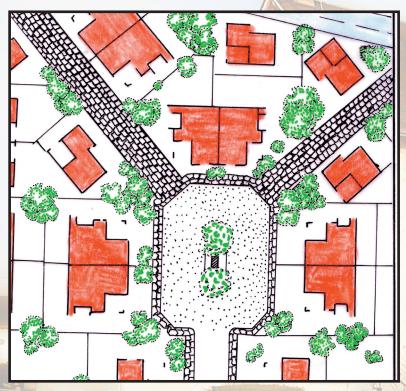
En second lieu, la vue de cette voie linéaire avec notamment ses trains de marchandises ne nous semble pas valoriser la cité-jardin. C'est pourquoi, notre choix du mur anti-bruit s'est focalisé sur un mur opaque en lattes de bois. Le mur se fond ainsi aisément dans son environnement.

De plus, nous avons réalisé une re-végétalisation de la pente le long de la voie ferrée (des compositions florales peuvent être envisagées), et nous avons supprimé le grillage en mauvais état. La hauteur du mur anti-bruit, ainsi que l'absence de prise sur ce mur (mur lisse) bloquent l'accès à la voie.

Nous aurions pu préconiser la mise en place d'un mur anti-bruit végétalisé mais son efficacité aurait été constatée sur le long terme et nous voulions faire bénéficier rapidement les résidents de cette jolie cité d'un confort visuel et acoustique.



b) La place Clément Ader, un noyau de vie.



La place Clément Ader n'est pas valorisée dans la cité, et pourtant elle a été le lieu de fêtes de quartier lors de la saison estivale.

De plus, les véhicules se sont appropriés cet espace de façon anarchique puisqu' aucune restriction n'était présente.

Afin de donner une identité plus « verte » à cette place, et aussi de limiter le stationnement des voitures, nous conseillons de végétaliser le centre de la place grâce à une petite placette rectangulaire afin de toujours permettre aux voitures d'en faire le tour et de garer leurs véhicules parallèlement aux trottoirs. Les arbres de cette placette ne devront pas dépasser la hauteur d'environ 6 mètres pour ne pas trop ombrager les façades des habitations aux alentours.

Fig 49: La place végétalisée Clément Ader Source : Réalisation de groupe

c) L'atelier «Floralie», des habitants à l'unisson.

En ayant un objectif commun, embellir leur cité, les habitants pourraient se réunir ainsi à l'unisson en créant un «Atelier Floralie». Ce dernier consisterait à fleurir l'espace public de la cité Beaujardin et donc de créer une liaison entre les jardins privés et les parties communes.

Des habitants «jardiniers-passionnés» pourraient prendre en charge l'organisation. Cela pourrait aboutir à un marché aux fleurs : «Les Floralies de Beaujardin» (un dimanche du mois de mai par exemple). Les cités jardins en sont le cadre idéal.

Tout ceci pourrait impulser une réelle relation entre les habitants. De plus l'appelation «cité jardin», en tant que «jardins fleuris» où il fait bon vivre, aurait ainsi tout lieu d'être et redonnerait une identité nouvelle.

CONCLUSION

l'issue de notre diagnostic, passé l'approche conceptuelle et historique, nous constatons que la cité Beaujardin, malgré ses pavillons et ses jardins très convoités, représente un patrimoine qui s'adapte aux attentes actuelles avec lenteur et difficulté.

Les tentatives de modernisation ont été entreprises de manière très ponctuelle, sans appartenir à un projet global de réhabilitation par l'OPAC qui ferait de cette cité, un espace d'avenir. Les maisons sont donc plus ou moins bien aménagées et souvent mal adaptées aux locataires.

Cela s'explique par le fait que l'objectif principal de l'OPAC n'est pas de valoriser un patrimoine mais d'offrir des logements.

De plus, la cité Beaujardin a conservé son aspect social car l'OPAC n'a pas vendu ses logements. Ce qui est préférable car cela aurait entraîné une gentrification.

La population sélectionnée par l'OPAC ne favorise pas la mixité, ni ethnique (qui a été vécue comme un échec et ne sera pas poursuivie), ni sociale.



Enfin la cité Beaujardin est plus ou moins ouverte au reste de la ville et intégrée au quartier selon les catégories de population. Les personnes âgées fréquentent presque exclusivement le quartier et très peu le reste de la ville, tandis qu'à l'inverse, les populations plus jeunes sont ouvertes à la ville pour leurs emplois, commerces, activités de loisirs... mais faiblement intégrées au quartier et à la cité.

En raison de ces comportements, la cité a perdu son caractère de « village dans la ville », car malgré quelques volontés d'instaurer une dynamique de quartier, la convivialité et la solidarité entre voisins ne sont plus aussi fortes qu'avant.

Par contre, en terme d'urbanisme, la cité est restée spatialement « un village dans la ville », relativement éloignée du centre malgré une bonne desserte de transports. Les commerces et les services de première nécessité présents dans le quartier permettent surtout aux habitants âgés de vivre en quasi-autarcie au sein de Beaujardin. D'autre part, le quartier ne contient pas d'équipement qui attirerait une population extérieure et favoriserait son intégration à la ville de Tours.



BIBLIOGRAPHIE

Ouvrages:

➢Fonds Maurice Boille 30J46, Archives Départementales Contemporaines d'Indre et Loire.

➢Tours à pied, Topo-guide « une ville à pied », réf. VI02, Fédération Française de la Randonnée Pédestre. 2002.

Andrew Saint, Les cités-jardins : une histoire européenne, Paris, Talence, Ed. de la maison de l'homme de l'Aquitaine, 1996.

➢Geneviève Gascuel, Les noms des rues de Tours, coll. Découverte, Ed. C.M.D. 1999.

みHélène Vialles, Tours pas à pas, Ed Horvath. 1985.

Michel Ragon, Histoire de l'architecture et de l'urbanisme modernes, Paris, Points Seuil, Essais.

➢P. Leveel, La Touraine disparue et ses abords immédiats, Ed. CLAD. 1994.

Articles de presse:

Article de La Dépèche du 4 Avril 1930. Articles de la Nouvelle République :

NR 04.10.1983	NR 24.02.1999	NR 22.09.1999
NR 25.03.1986	NR 13.05.1999	NR 27.11.2002
NR 14.02.1989	NR 18.05.1999	NR 21.01.2004

NR 28.01.2004

Sites internet:

http://www.cg37.fr

http://www.hertfordsshire-genealogy.co.uk

http://www.perso.wanadoo.fr

Rencontres:

Les animateurs de l'Atelier d'Histoire de Tours, le 26.01.2005

Les commerçants de la place Beaujardin.

Les commerçants du marché Beaujardin, le 05.02.2005

M. Gougeon - du service statistique de l'OPAC de Tours, le 02.02.2005

▶Le patron du bar Le Beaujardin.

M. Petit - ancien président de l'Amicale des locataires des cités Beaujardin-Bords du Cher.

➢Le personnel des Archives Départementales Contemporaines.

➢Le personnel des Archives Départementales de Touraine, le 09.02.2005

Le personnel des Archives Historiques Municipales de Saint Eloi.

➢Le personnel du service des archives de la Nouvelle République, le 02.02.2005

➢Les pharmaciens de la pharmacie Beaujardin.

Les résidents de la cité Beaujardin-Rive du Cher.

M. Vezin - président du comité de quartier de Beaujardin, le 23.02.2005

CREDIT ILLUSTRATIONS

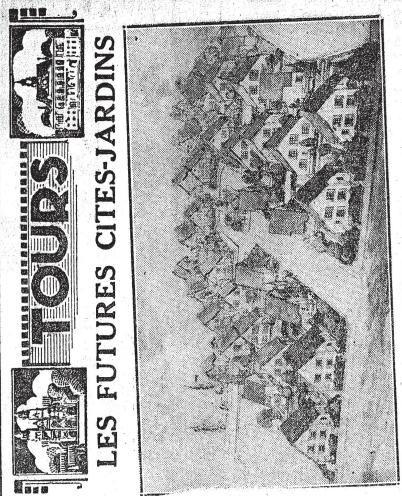
			-
Fig 1 : Cartes de localisation de l'Ilot au sein de Tours.	5	Fig 26 : Différents porches de la cité Beaujardin	19
Auteur : Réalisation de groupe		Source : Photos de groupe	
Source : IGN France		Fig 27 : Illustration de la proximité des habitations.	20
Fig 2 : Plan cadastrale de l'Ilot	5	Source : Photo de groupe	
Auteur : Réalisation de groupe		Fig 28: Utilisations des jardins:	20
Source : Cadastre de Tours		jardin d' agrément/ jardin-entrepôt	
Fig 3 : Carte postale de 1930 Letchworth Norton Way	8	Source : Photos de groupe	
Source: www.hertfordsshire-genealogy.co.uk	O	Fig 29 : Age des résidents de la cité-jardin	21
Fig 4 : Carte postale de Letchworth Garden city	Q	Source : Réalisation de groupe (d'après les questionnaires)	
Source: www.hertfordsshire-genealogy.co.uk		Fig 30 : Catégories socio-professionnelles des résidents de la cité-jardin	21
Fig 5 : Propagande nataliste de «L'Alliance Nationale pour l'accroissement de	12	Source - Déglisetion de groune d'antrès les questionnaires	
11g 5 : I Topagande Indianiste de «L'Amance Nationale pour l'accroissement de	10	Source . Realisation de groupe à après les questionnaires	2
population française» vers 1932	10	Fig 31 : Piétons au sein du quartier (rue Clément Ader).	2.
Source: www.ac-rouen.fr		Source: photo de groupe.	2
Fig 6 : Beaujardin, un quartier résidentiel fonctionnel pour les ouvriers de la	10	Fig 32 : Bus de la ligne n°4 (rue Bergson).	20
gare.	10	Source : photo de groupe.	
Source : réalisation de groupe d'après le cadastre de 1933		Fig 33 : Plan de circulation de la ligne 8 de bus	26
Fig 7 : Ancien chateau de Beaujardin	11	Source : Réalisation de groupe	
Source: www.cg37.fr		Fig 34 : Un garage personnel (rue Clément Ader).	2
Fig 8 : Citation du cahier des charges de la mairie, sensibilisée en partie par l	a	Source : photo de groupe.	
loi Loucheur à l'indispensable qualité du bâti des HBM.	12	Fig 35 : Le stationnement alternant non respecté (rue Edourd Branly).	28
Source : Archives Départementales d' Indre et Loire. Fonds Maurice Boille.		Source : photo de groupe	
Fig 9 : Citation de La Dépêche du Centre, 1934.	12	Fig 36 : Perturbation de la circulation des bus.	28
Source : Archives de La Nouvelle République		Source : photo de groupe.	
Fig 10 : L'intégration de la cité Beaujardin de 1898 à nos jours	13	Fig 37 : Seule une rue sépare la voie ferrée des habitations (rue Bergson).	29
Source : Réalisation de groupe.		Source : Photo de groupe.	
Fig 11 et 12 : Vues d'ensemble de la Cité Beaujardin (place C. Ader et rue		Fig 38 : Diffusion du bruit dans les rues perpendiculaires	29
Edourd Branly)	14	à la voie ferrée (rue George Renard).	
Source: Photo de groupe		Source : Photo de groupe.	
Fig 13 : Façade d'une maison de la cité Beaujardin	15	Fig 39 : Proximité entre jardin (au 1er plan) et	30
Source : Réalisation de groupe		voie ferrée (2nd plan) (passage C. Ader).	
Fig 14 : Liaison entre les deux cités (rue Paul Langevin)	16	Source : Photo de groupe.	
Source : Photo de groupe		Fig 40 : Changement de propriétaire de la supérette	3
Fig 15 : Coupe de la rue Bergson	16	Source : Photo de groupe.	4
Source : Réalisation de groupe		Fig 41: Transformation d'un commerce en logement	3
Fig 16: Rue Georges Renard	17	Source : Photo de groupe.	
Source : Photo de groupe	-,	Fig 42 : Plan de la répartition des commerces autour de la place Beaujardin	3
Fig 17 : Schéma montrant les éléments marquants du paysage des cités Beauja	ır-		
din et Bord du Cher	17	Fig 43 : Fréquentation des commerces	32
Source : Réalisation de groupe	Ι,	Source : Réalisation de groupe (Questionnaire)	
Fig 18: Vue de la Place Verdun.	17	Fig 44 : Ambiance du marché	31
Fig 19: Immersion dans la circulation (pont de Verdun)		Source : Réalisation de groupe	
Fig 20 : Les abords de la cité Beaujardin pendant les travaux.	17	Fig 45 : Comité de quartier peu attrayant	34
Fig 21: Le panorama après les travaux.		Source : Réalisation de groupe	
Fig 22: Immersion dans la cité Beaujardin	17	Fig 46: Exemples de panneaux d'informations	36
Fig 23: Vision du château d'eau (rue Edourd Branly)	17	Source : Réalisation de groupe	30
Source : Photo de groupe	1 /	Fig 47 et 48 : Etat actuel de la voie ferrée et aménagement prospectif d'un m	lir
	19	anti-bruit (rue Bergson).	2'
Figure 24 : «Alors qu'est ce que tu diras quand on va être un de plus ?» Soure : Carte postale de Poulbot pour la Ligue Natioanle contre les taudis	10		3
		Source : Réalisation de groupe Fig 40: La place végétalisée Clément Ader	20
(1920) Fig 25 : Plan des maisans de la Cité Desviardin	10	Fig 49: La place végétalisée Clément Ader	36
Fig 25 : Plan des maisons de la Cité Beaujardin	18	Source : Réalisation de groupe	
Source : réalisation de groupe			

INDEX

REMERCIEMENTS	2
AVANT PROPOS	3
AVERTISSEMENT	3
SOMMAIRE	4
SITUATION GEOGRAPHIQUE	5
I NTRODUCTION	6
I. La cité jardin prémices du logement social	8 8 9
A. La naissance du concept de cité-jardin B. L'essor des cités-jardins à Tours	0
a) La municipalité face à la nécessité de construire des logements ouvriers.	9
b) Le choix des cités-jardins.	10
c) Les débuts réussis de la cité Beaujardin :	12
d) Une cité de mieux en mieux connectée à la ville.	13
II. Architecture et aménagement : entre conservation et rénovation	14
A. De primes abords, une architecture originale et fortement inspirée par son époque.	14
a) Une atmosphère d'équilibre et de sérénité	14
b) Un courant architectural fortement présent : le fonctionnalisme	15
B. Intégration de la cité jardin dans le quartier par le profil linéaire du bâti.	16
c) Une unité poursuivie par la cité Bord du Cher	16
C. Des logements anciens qui ont conservé leur caractère agréable de cité-jardin	18 18
a) Un confort inattendu pour des logements ouvriers en 1930. b) Des logements rénovés pour faire face à l'évolution du concept de confort.	18
c) Utilisations et ornements des jardins.	20
III. Une cité en perte de vitesse à la population vieillissante.	21
A. La cité Beaujardin demandée par une population particulière filtrée par l'OPAC	21
a) Une cité très demandée par une population âgée	21
b) Un filtrage de l'OPAC	21
b) Une majorité de personnes âgées installées depuis longtemps	22
c) Une majorité de couples sans enfant et de personnes seules	23
d) Une majorité de retraités	23
e) Une mixité ethnique et sociale faible D. Une monulation en mojerité visiblissante et inactive	22
B. Une population en majorité vieillissante et inactive a) Nos premières impressions	22 22
e) Une mixité ethnique et sociale faible	24
C. L'ambiance de la cité Beaujardin	24

IV. Une variété de transports, clé d'une intégration au reste de la ville ?	25
A. Analyse des différents modes de déplacement	25
a) La marche à pied et le vélo.	25
b) Les transports en commun	26
c) Le véhicule particulier D. Qualité de l'anvironnement urbain	26
B. Qualité de l'environnement urbain a) Le stationnement	27 27
b) La sécurité des déplacements	28
c) La sécurité et la propreté des trottoirs	28
d) Le bruit	29
V. Un tissu associatif dense face à une économie en déclin	31
A. Une dualité marquée entre le commerce de proximité et les grandes surfaces	31
a) Des petits commerces en déclin depuis vingt ans	31
b) Un marché convivial, symbole du quartier	33
B. Des services et des associations nombreuses a) Des services plus récents	33 33
b) Un tissu associatif dense	34
VI. Constats et propositions d'aménagement.	35
A. Des réalités de la cité aux enjeux.	35
B. Quelques propositions de promotion et d'aménagement.	36
a) Mise en valeur et promotion du patrimoine architectural de la cité Beaujardin	36
b) La voie ferrée, un aménagement à objectif double.	37
b) La place Clément Ader, un noyau de vie. c) L'atelier «Floralie», des habitants à l'unisson.	38 38
CONCLUSION	39
BIBLIOGRAPHIE	41
CREDIT ILLUSTRATIONS	43
INDEX	44
ANNEXES	46
Annexe II]
Annexe II	I



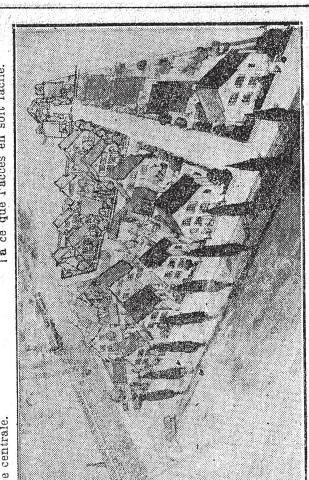


deux également don u projet conçu a bien voulu no

centrale aboutissant a une cour au milleu un jardin. maisons seront réparties tout au-en forme d'U. pour la consti dins, avait et rice Boille, le rangeau.
Nous avon grands traits Boille, Celui-ce fler les photo quettes.
Le groupe bordure de la prolongée. Col-ci-dessus la enlée centrale avec au mille Les maisons tour en forme

sera traversée par une très large rejoignant la d'Auvergne. déjà indiqué que cette 73 logements.

us avons d grouperait ous



NOUNT CHOCHE

Annexe II

© Contact: Feliho David-

mail: crockettboss@yahoo.fr-

2005