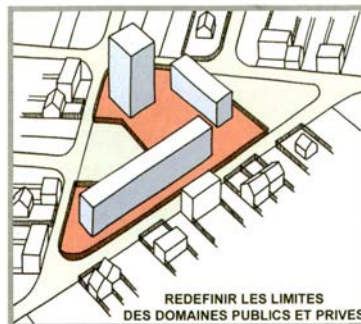
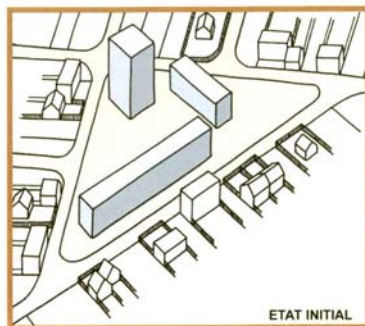


**ARCHITECTURE, FORMATIONS URBAINES, HABITAT.
Mémoire de Séminaire**

Les discours de la résidentialisation.



Remerciements :

Merci à Christian Moley pour sa patience et ses conseils tout au long de cette année ; à Yvonne Rossi pour son précieux appui, à Moune, pour son soutien inconditionnel.

*Merci à Erik Satie pour l'apaisement de ses
« bruits qui pensent ».*



<http://creativecommons.org/licenses/by/2.0/fr/>

PROBLEMATIQUE	4
INTRODUCTION	4
I/ RESIDENTIALISATION, CONTEXTE ET CONCEPT.....	5
A. CONTEXTE.....	5
B. DE LA REHABILITATION A LA RESIDENTIALISATION.....	9
1. <i>Le temps des réhabilitations et leurs échecs</i>	9
2. <i>Vers la résidentialisation</i>	12
3. <i>Les objectifs de la résidentialisation et définition générale d'une opération</i>	16
C. LES DISCOURS DE LA RESIDENTIALISATION, CONCEPTS	18
1- <i>Union Sociale pour l'Habitat</i>	19
2- <i>Direction interministérielle à la ville. DIV</i>	20
3- <i>Les architectes, et les urbanistes</i>	23
II/ ETUDES DE CAS.....	25
>LES MERISIERS AULNAY-SOUS-BOIS.....	25
>LE QUARTIER DES VALMEUX A VERNON.	30
> CITE MICHELET A PARIS	34
III/ SYNTHESE TRANSVERSALE, CROISEE AVEC LES CRITIQUES DES ARCHITECTES.....	40
➤ LE PROJET GLOBAL : ECHELLE DU PROJET.....	40
➤ LA QUESTION DE L'IMAGE.	40
➤ L'OBJECTIF INCONTOURNABLE : NOUVEL ADRESSAGE DES ENSEMBLES.	41
➤ LES RESTRUCTURATIONS DE RESEAU VIAIRE.	42
➤ LA RESIDENTIALISATION : DEVELOPPEE EN PARTANT DE L'ESPACE PRIVE VERS L'ESPACE PUBLIC OU INVERSEMENT.	43
➤ RESOLUTION DE L'INSECURITE.	43
➤ RESOLUTION DES PROBLEMES DE GESTION, D'ENTRETIEN.	44
➤ POSSIBILITE D'EVOLUTION FONCIERE A L'ATTENTION DES PRIVES.	45
CONCLUSION	46
BIBLIOGRAPHIE ORGANISEE:.....	49

Problématique

Les grands ensembles font l'objet de préoccupations récurrentes liées à des dysfonctionnements, à des incivilités plus ou moins importantes. Ce modèle urbain, héritage des années d'après-guerre et des objectifs de production massive de logements est au cœur d'un débat sur les outils qui mettraient un terme à ce cycle infernal. La résidentialisation est devenue ces dernières années sujet de débat entre les différents intervenants.

Les avis tant sur le concept de résidentialisation que sur ses modes d'application ont des connotations différentes selon les professions. Les contradictions que ce terme de « résidentialisation » peut évoquer, en faisant référence aux résidences privées cache-t-il une volonté politique ? La question de la sécurité va-t-elle être enfin résolue ? Pourquoi toutes les réhabilitations qu'ont connues les grands ensembles ne l'ont-elles pas fait ? Quels sont précisément les discours de la résidentialisation ? Pourquoi cette question suscite-elle de vives réactions de la part des architectes ? La question de la résidentialisation prend-elle naissance dans la Politique de la Ville actuelle ? Peut-on voir différentes applications de la résidentialisation ? Qu'en pensent les principaux concernés, les habitants ? De quoi souffrent-ils exactement ? De la réputation des grands ensembles ? De l'exclusion ? De quoi ont-ils besoin pour que leur lieu de vie leur renvoie une image positive ? Comment ne peut-on pas respecter son lieu de vie ? Se sentent-ils concernés par la résidentialisation ? Mais, la question que l'on se pose forcément est de savoir si la résidentialisation va-t-elle ou pas atténuer l'insécurité, ou bien seulement le sentiment d'insécurité.

Tant de questions auxquelles nous tenterons de fournir une réponse aussi cohérente et ordonnée que possible.

Introduction

Les grands ensembles qui ont fait l'apologie de l'architecture et de l'urbanisme moderne sont aujourd'hui au cœur des préoccupations des principaux concernés (l'Union Sociale pour l'Habitat, la Direction Interministérielle à la Ville, les architectes et urbanistes) et des habitants qui en souffrent de plus en plus.

Afin de saisir tout ce que la résidentialisation implique aujourd'hui, il est nécessaire d'en comprendre le contexte politique d'une part ; de saisir en quoi la résidentialisation est une solution qui a émergé progressivement et d'autre part d'appréhender les différents discours qu'elle suscite.

Puis, outre ces différents discours de la résidentialisation, des études de cas concrètes (Les Merisiers à Aulnay-sous-Bois ; les Valmeux à Vernon, et la Cité Michelet à Paris) vont nous montrer qu'il y a aussi diverses applications de ce concept. Une fois le contexte resitué, la confrontation des points de vue prendra alors sens lorsque ces derniers seront mis en face des études de cas et de leur bilan (selon le degré d'achèvement des interventions). Nous pourrons ainsi nous faire une opinion de ce que la résidentialisation implique réellement tant sur le terrain que dans les esprits. Nous tenterons donc de tirer des conclusions sur les différentes échelles d'objectif, et sur les problèmes que la résidentialisation tente de résoudre.

II/ Résidentialisation, contexte et concept.

A. Contexte.

Données sur la Politique de la Ville, et de la rénovation urbaine.

L'appellation « Politique de la ville » est apparue vers 1988 lors du second septennat de François Mitterrand. Elle désigne un ensemble de procédures et pratiques spécifiques orientées en direction de quartiers définis comme prioritaires par le gouvernement (à partir de critères statistiques soulignant l'écart par rapport à la moyenne : poids du chômage, part d'étrangers, personnes de moins de 20 ans...)

Cette politique s'est en effet d'abord focalisée sur le quartier. Le quartier d'habitat social des grands ensembles, en particulier, constitué souvent en isolat urbain qui connaissait un double processus de dégradation du bâti et de paupérisation de leur population, disqualification qui s'ajoute à leur sous-équipement ou à leur distance par rapport à la ville.

Lorsque l'on analyse la politique de la ville, il est important de saisir la pluralité des approches et des logiques d'intervention. Ce qui frappe dans l'analyse¹ de la politique de l'Etat en la matière c'est que, dans la plupart des cas, les objectifs affichés étaient univoques. L'historique esquissé ici tente de refléter le niveau de prise de conscience des problèmes par les pouvoirs publics.

Au-delà de la politique des grands ensembles qui a marqué la période allant de la fin des années 50 au début des années 70 et dont le principal objectif était la production massive de logements et non la production de la ville, les premiers textes législatifs relatifs à une intervention urbaine datent de 1958, ce sont les textes de rénovation urbaine².

A première vue on peut distinguer plusieurs phases :

> Celle qui va de 1958 à 1975, où la logique de construction neuve et de production de logements dominait ;

- En 1950, l'ancienne institution des HBM (Habitats Bon Marché) devient HLM (Habitation à Loyer Modéré) ; les HLM assureront le rôle principal de constructeur de logements sociaux grâce à l'aide de prêts à longue durée et à faible taux d'intérêt consentis par l'Etat.
- La même année est créé le FNAT (Fonds National d'Aménagement du Territoire) qui permet à l'Etat d'intervenir comme ordonnateur des grandes décisions d'aménagement du territoire, et comme incitateur grâce aux différentes primes et aides à la construction.

L'objectif de l'Etat, au début des années 50, est la construction de 240 000 logements par an.

¹ Anne-Marie FRIBOURG, Direction de l'Habitat ; Construction « Trente ans d'interventions de l'Etat dans la Politique de la ville » Les cahiers de l'habitat, N°15, Oct. 91.

² Décret du 31 décembre 1958.

- En 1953, la « Loi foncière », dans le cadre du Plan Courant, va faciliter la **construction des grands ensembles** avec deux préoccupations principales : fournir un cadre de vie près d'un nouveau centre d'activité au personnel qui y est employé, et réaliser de façon coordonnée des programmes sociaux de construction de logements et d'équipements dans une ancienne agglomération ou à proximité de celle-ci.

Les « grands ensembles » seront donc le résultat de construction de logements sociaux où des soucis de quantité, de rapidité d'exécution, de productivité, d'industrialisation prend très souvent le pas sur la recherche de qualité architecturale et urbaine.

> La période 1976-1981, prend acte de l'importance du stock de logements existants et de son rôle dans la qualité de la vie urbaine. C'est l'amorce d'une **politique curative**³, reposant surtout sur l'incitation.

- En 1977, la procédure HVS (Habitat et Vie Sociale) avait pour objectif d'améliorer des cités HLM en réhabilitant les logements et les immeubles grâce au financement PALULOS et, parallèlement, d'instaurer un dialogue entre les locataires et les bailleurs.
- En 1981, les émeutes qui ont lieu dans le quartier des Minguettes à Vénissieux font prendre conscience que les jeunes issus de l'immigration se sentent exclus de la promesse de changement social et que les institutions sont incapables de répondre aux attentes des populations les plus défavorisées.

> Depuis 1981 se développent des politiques contractuelles issues de la décentralisation⁴.

- De 1982 à 1983, des lois et circulaires organisant la décentralisation et les compétences transférées aux collectivités territoriales ;
 - Entre 1981 et 1983, quatre dispositifs essentiels vont voir le jour et trois commissions vont fonder la politique de développement social des quartiers, sur le principe de « discrimination positive », énoncé déjà tel quel, c'est-à-dire « l'adoption de mesures inégalitaires pour réduire les inégalités » et donner plus à ceux qui ont moins.
- Le rapport Schwartz ;
 - La Commission Nationale pour le DSQ (Développement Social des Quartiers) a constitué les sources de la politique de la ville.
 - Le Conseil National de Prévention de la Délinquance (CNPD) : la sécurité ne devait pas être du seul ressort de la police mais aussi de la société civile.
 - La mission « **Banlieues 89** » confiée à deux architectes (Roland Castro et Michel Cantal-Dupart) s'efforcera de sensibiliser et mobiliser les maires des villes de banlieue autour de « projet urbain ».
 - Entre 1984 et 1988, le IX^{ème} contrat de plan ETAT-REGION, la politique contractuelle : la procédure DSQ se banalise alors et devient l'objet d'un contrat de financement entre l'Etat, la Région, la commune, parfois le département, la CAF

³ Anne -Marie FRIBOURG, Direction de la Construction « *Trente ans d'interventions de l'Etat dans la Politique de la ville* » Les cahiers de l'habitat, N°15, Oct. 91.

⁴ Anne -Marie FRIBOURG, Direction de la Construction « *Trente ans d'interventions de l'Etat dans la Politique de la ville* » Les cahiers de l'habitat, N°15, Oct. 91.

(Caisse d'Allocations Familiales), le FAS (Fond d'Action Sociale), les bailleurs sociaux et plus tard la Caisse des Dépôts.

Les organismes HLM s'engagent à **réhabiliter** et conventionner leurs cités, alors que sont mises en œuvre simultanément diverses politiques d'accompagnement social pour favoriser l'insertion des populations immigrées, des familles, la prévention de la délinquance...

- En 1984, création du Comité Interministériel des Villes, du Fond Social Urbain. Les objectifs des politiques incitatives de l'Etat étaient de « rendre les villes plus solidaires, mieux équilibrées ».
- En 1985, la circulaire d'incitation au « Projet de Quartier » établit le cofinancement des études, de la MOUS (maîtrise d'ouvrage urbaine et sociale), pluridisciplinaire, interface entre les habitants et les maîtrises d'ouvrages, et du chef de projet, coordinateur entre l'Etat, la collectivité locale, les autres partenaires financeurs, au service des « projets ».
- En 1988, la création de la DIV (Délégation interministérielle à la ville et au développement social urbain) dans le cadre du Xème plan marque l'étape décisive de la **naissance de la Politique de la Ville**⁵, période de prise de conscience qu'il existe une nouvelle forme de chômage, et que la transformation de l'économie et de l'emploi, les politiques de droit commun et le jeu du marché en matière d'aménagement urbain et d'habitat, créent de l'exclusion, de la précarité, de la ségrégation spatiale et sociale et de l'insécurité. Dès lors, la politique de la Ville va s'inscrire dans la lutte contre l'exclusion. L'Etat s'organise en créant le CNV (Conseil National et du Développement Social Urbain), le CIV (Comité interministériel des villes et au Développement Social Urbain) et la DIV qui devient l'organe exécutif de cette politique.
- Dès 1990, on assiste au passage d'une logique de quartier à une logique d'agglomération : l'échelle de quartier permet le diagnostic des symptômes et la **participation des habitants**, elle ne permet pas de trouver des leviers d'action politique pour développer l'emploi, changer les politiques d'habitat ou réinsérer les quartiers dans la ville.

>La succession de création de lois : Loi Besson, Loi sur la solidarité financière entre les communes et loi sur le droit à la ville (LOV, Loi d'Orientation pour la ville) vont aboutir en 1991, à une définition plus scientifique d'une géographie prioritaire et d'une politique plus sélective de la discrimination positive via le rapport de J.M Delarue, « La Relégation ».

- En 1992, l'Etat adopte la procédure unique du Contrat de ville pour le XIème Plan (1994-1999). La volonté de penser le DSU (Dotation de Solidarité Urbaine) au niveau de l'agglomération et des quartiers pour lutter contre l'exclusion et mieux réintégrer les quartiers dans la ville allait susciter :
 - La procédure expérimentale des GPU: 12 Grands Projets Urbains de **restructuration urbaine** ;
 - Un plan de relance pour la Ville 1993 (le ministère de la Ville est intégré dans le ministère de Affaires sociales de Simone Veil)
- De 1996 à 2000, le gouvernement Juppé affiche quatre priorités⁶ :
 - ramener l'Etat et les services publics dans les quartiers ;

⁵ Idem.

⁶ Le Monde, N° 4965 ; 22 janv. 99 « Politique de la ville ».

- favoriser l'emploi et les activités économiques ;
- développer la mixité sociale ;
- favoriser le lien social et le tissu associatif.

Le pacte d'intervention pour la ville définit des périmètres géographiques d'interventions : ZUS (Zones Urbaine Sensibles) ; ZRU (Zones de Redynamisation Urbaine) ; ZFU (Zones Franches Urbaines) vont amener, entre autres, des projet de **requalification urbaine**.

> Juin 1997-2000 : le gouvernement Jospin prolonge le XI ème plan avec la loi contre les exclusions en 1998, le rapport Sueur « Demain la ville » et le programme pour les Contrats de Ville 2000-2006 « une nouvelle ambition pour les Villes » précisent des actions de développement social, culturel ; des opérations de **renouvellement⁷ urbain et de réhabilitation de logements devant faire l'objet de programmes d'ensemble cohérents** (éclairage publics, entretien et gestion des espaces collectifs...) toujours dans un même objectif de « lutte contre les exclusions (...)de prévention de la délinquance afin de préserver la **tranquillité publique**. »⁸

- Les contrats de ville du XII ème contrat de plan Etat-Région fait dépasser l'échelle des quartiers vers celle des villes et des agglomérations. Les contrats doivent articuler les interventions de proximité avec les actions globales concernant toute la commune ou l'agglomération, afin de peser sur les mécanismes de ségrégation.
- En 1999, une loi prévoit une organisation urbaine intercommunale (création des communautés d'agglomération).

Le CIV définit un programme national de « renouvellement urbain » et fait du Projet de Ville (GPV) la pièce maîtresse de la Politique de la Ville : il s'agit d'un projet politique et urbain de développement concernant la revitalisation économique, l'accès à l'emploi, les services publics dans les quartiers, les transports et déplacements urbains, la participation des habitants et le lien social.

> En 2000, la **loi SRU** (Solidarité de Renouvellement Urbain) réaffirme la place du logement locatif social et le rôle des organismes HLM au service du droit au logement et de la mixité sociale.

Le texte réforme les procédures de lutte contre l'insalubrité et le péril, instaure le droit à un logement décent, renforce les capacités d'intervention dans les copropriétés dégradées et unifie les modes d'interventions publiques en faveur de l'habitat privé. Depuis le 1^{er} janvier 2002, les communes qui n'atteignent pas le seuil de 20% de logements locatifs sociaux doivent à la fois payer une contribution et s'engager dans un plan de rattrapage pour tendre vers l'objectif de mixité sociale (801 communes concernées en France).

Dans le cadre de la Politique de la Ville, 247 **Contrats de ville⁹** signés sont prévus entre 2000 et 2006; 50 grands projets de ville (GPV), **70 opérations de renouvellement urbain (ORU)**.

Les engagements financiers prévisionnels pour l'Etat s'élèvent à 1,37 milliards d'euros de crédits contractualisés Ville (seulement 0,53 milliards d'euros pour le XI ème plan, entre 1994 et 1999) ; et 4,19 milliards d'euros propres aux programmes de renouvellement urbain. Les régions s'engagent à fournir 0,77 milliards d'euros (et seulement 0,49 pour le XI ème plan) ; la dotation de solidarité urbaine s'élève à 0,58 milliards d'euros par an (et seulement 0,34 pour le XI ème plan). La Caisse des Dépôts et Consignations s'engage,

⁷ Circulaire du 31 décembre 1998 ;

⁸ Circulaire du 31 décembre 1998 ;

⁹ « Les Contrats de ville ; 2000-2006, Atlas régional » les éditions de la DIV.

quant à elle, à fournir 0,46 milliards d'euros en fonds propres et 3,81 milliards d'euros de prêts de renouvellement urbain (PRU).

Cette dernière loi SRU, qui encourage les villes à atteindre 20% de logements sociaux, ne concerne pas les villes de certaines communes dont le pourcentage s'élève largement au-dessus des 20%. Par conséquent cela peut nous laisser appréhender que les bailleurs sociaux de ces villes pourraient revendre certains logements à des particuliers, sans toutefois sortir du cadre de la loi SRU, tout en amoindrissant des frais souvent lourds à assumer et qui est la cause de problèmes de gestions et d'entretien.

Pour conclure cette énumération de dispositions visant à mettre en place des interventions maîtrisées, il est nécessaire de rappeler que l'amélioration des problèmes sociaux et sécuritaires dans les grands ensembles ont été au cœur des préoccupations de l'Etat, mais les différentes opérations achevées jusqu'au début des années 90, opérations de réhabilitation, ont été montrées du doigt par architectes, habitants et gérants comme largement en dessous de l'importance des maux observées. Le XIIème plan Etat-Région, propose par l'appellation de renouvellement urbain, grand projet urbain, grand projet de ville, une réelle réflexion sur l'origine des problèmes que connaissent de plus en plus les Cités et autres grands ensembles malgré les différentes politiques passées.

Tentons maintenant de comprendre en quoi l'ambition des projets en cours ou à venir sont différents des projets passés et comment de la réhabilitation, on en est arrivé à porter un autre regard sur les dysfonctionnements sociaux et urbains.

B. De la réhabilitation à la résidentialisation.

1. Le temps des réhabilitations et leurs échecs.

La critique de l'urbanisme moderne est devenue le leitmotiv de toutes les interventions urbaines dans les grands ensembles considérés a fortiori comme des sites « à problème ». Ils apparaissaient alors comme le produit le plus achevé d'un mode de domination disciplinaire¹⁰. La fin des années 70 et le début des années 80 se confrontent au problème épineux de la réhabilitation des grands ensembles et des ZUP.

Dès 1981, l'expérimentation de procédures nouvelles en matière de rénovation et de réhabilitation sont menées, le choix de la démolition étant écarté. Les interventions en matière de politiques de réhabilitation des grands ensembles ont connu différentes phases que l'on tentera dans cette partie de mettre en évidence. Outre la distinction de ces phases, il est nécessaire de préciser qu'elles ne succèdent pas les unes aux autres rigoureusement. Les différentes politiques de la ville orientent certes les réhabilitations vers des échelles architecturales ou urbaines, mais leurs applications ne se trouvent pas systématiquement associées à une période précise. Mais pour les besoins de compréhension de ce paragraphe, il a pourtant été nécessaire de dégager plusieurs phases.

Ainsi, les types généraux¹¹ de réhabilitation complémentaires et qui, nécessairement ne s'excluent pas, mis en oeuvre sont:

¹⁰ TABET J. *La résidentialisation du logement social à Paris* ; extrait des Annales de la Recherche Urbaine n°83-84 sept 99. Citation de J. Dreyfus, *La ville disciplinaire*, 1976.

¹¹ Bulletin d'informations Architecturales, supplément au N°95 ; IFA, Mai 1985.

- une **réhabilitation-concertation** qui visait à une remise en état des logements, des parties communes et de l'environnement avec la participation des habitants. Sous cette appellation, les opérations menées ont consisté à résoudre des problèmes liés aux logements (isolation thermique, agrandissement et transformations), le traitement spécifique des espaces communs (cages d'escaliers, halls d'entrée) et le complément des équipements faisant souvent défaut. De nouveaux dimensionnements des façades « autrefois monotones »¹², « l'aménagement et la qualification des espaces communs » ont été les maîtres mots de ces interventions.

Dans les années 90, de vives critiques ont été formulées vis-à-vis de ces opérations de réhabilitation puisqu'elles ont été perçues comme de simples remises en état ou des remises aux normes. Elles ne répondaient en rien aux attentes sociales qui se sont révélées urgentes à la fin des années 80. De plus, le temps a révélé l'inefficacité de ces projets puisque dans la plupart des cas, à peine l'opération terminée, celle-ci était à recommencer ; ainsi des problèmes liés à l'entretien réapparaissaient et beaucoup des plus jeunes habitants manifestaient leur hostilité face à la réalisation de ces travaux. D'autres, malgré les concertations, évoquaient déjà les problèmes de gestions quotidiennes et de financement de l'entretien des espaces communs, une fois les travaux achevés. La mise en œuvre des programmes de réhabilitation des immeubles aurait pu être l'occasion d'une remise en cause de « l'immobilisme »¹³ des mécanismes financiers. Par ailleurs, ces projets, prenant en apparence le contre-pied de la démarche d'origine des grands ensembles –laissant peu de place à l'esthétique, aux usages des habitants...- ne font en fin de compte que reproduire le même systématisme, sans plus de succès. La médiocrité de certaines de ces réalisations a été un facteur de rejet et une accélération de la dégradation et de l'exclusion. Les coloristes et les architectes, dans leur travail sur le traitement des façades n'ont en rien répondu aux recherches de qualité urbaine.

D'autre part, d'autres projets de réhabilitation voient aussi le jour, mais leurs orientations se situent plus à une échelle urbaine qu'architecturale.

- La **réhabilitation-réurbanisation** qui visait, au-delà des nécessaires réfections des logements, à une restructuration des espaces publics, souvent par leur densification, un « traitement spécifique des espaces plantés »¹⁴. Des opérations menées étaient censées « rendre de la complexité à ces espaces, redécouvrir une échelle urbaine plus traditionnelle » ainsi que « produire une architecture qui définisse des lieux qui expriment les rapports de l'espace du logement avec celui de la ville. ». Cette redensification amorçait alors le début d'une réflexion sur l'évolution de la structure urbaine, sans reproduire l'approche quantitative qui avait dominé la construction des grands ensembles et la première réhabilitation.

Une fois encore presque dix ans après le lancement de ces projets, les critiques se sont faites entendre à l'encontre des moyens mobilisés par les responsables, qui entraient en contradiction avec l'ambition proposée. De plus, la rigueur du plan masses, parfois même le respect de « l'œuvre », ont contribué à figer toute l'idée de changement et d'évolution.

¹² Bulletin d'informations Architecturales, supplément au N°95 ; IFA, Mai 1985.

¹³ « *Projet urbain dans les Grands Ensembles* », Séminaires 1991/92 ; Direction de l'Architecture et de l'Urbanisme ; Ministère de l'Équipement, des Transports et du Tourisme.

¹⁴ Bulletin d'informations Architecturales, supplément au N°95 ; IFA, Mai 1985.

Les rapports constataient qu'à la troisième génération d'aménagements de proximité les causes de dégradation étaient toujours présentes ; ils reprochaient l'insuffisance dans la mobilisation des outils méthodologiques en plus de la faiblesse des moyens financiers qui ne dépassaient pas le stade de financement de petites réparations plus ou moins durables. Le mécanisme financier de la PALULOS a conforté cette orientation : une campagne de travaux lourds, réduite dans le temps, conduit à un nouvel immobilisme pour au moins 15 ans (durée d'amortissement des prêts), temps nécessaire pour constater de nouvelles dégradations.

- **La démolition.** Cette politique, adoptée au début à titre exceptionnel, est devenue une mesure de plus en plus courante. On lui reconnaissait la qualité de permettre la recomposition d'un quartier dont la « valeur résidentielle est reconnue »¹⁵. Souvent, l'absence de normes de sécurité dans certains bâtiments de grands ensembles suffit pour engendrer sa démolition. Mais, selon Jean-Patrick Fortin dans un rapport du PUCA, « (...) il n'y a pas de critère de démolition qui soit valable dans tous les cas, et les expériences ultérieures doivent servir d'enseignement ».

Plus récemment, la question de la démolition a mené à constater l'échec de 25 ans d'une Politique de la Ville, de HVS en DSQ, de DSU en GPU ; tous ces budgets ont été incapables de changer le fond du problème : l'insécurité ; c'est peut-être pourquoi la démolition ne reste qu'une mesure d'exception. Elle ne crée pas d'emploi, n'amène pas d'ascension sociale et ne supprime pas la violence.

L'Union Sociale pour l'Habitat les nomme : « transformations au bulldozer », et rajoute qu'elle ne sont « ni souhaitable ni réaliste »¹⁶. Nous verrons par la suite que malgré ces franches oppositions à la démolition, celle-ci entre malgré tout dans les projets de requalification urbaine et concerne surtout les bâtiments municipaux ou d'équipements en grande dégradation dans les grands ensembles, et plus rarement les bâtiments d'habitation (une de nos études de cas entre dans cette dernière catégorie).

- Mais quand il n'y avait pas de démolition, on avait le plus souvent recours, dans le cadre d'opération de **requalification urbaine**, à l'aménagement des « espaces de proximité » ; ce dernier procédé était souvent perçu par les responsables politiques comme une solution simple et efficace. Refaire des parkings, des trottoirs, des jeux d'enfants, des espaces verts... ; c'était une réponse simple à une insatisfaction justifiée et apparente aux yeux de tous. Le concepteur (urbaniste ou paysagiste), quand il était fait appel à lui était en charge d'un programme simple : dessiner ou redessiner, puis réaliser des espaces de qualité au moindre coût.

Il conviendra de noter une transition fondamentale vers la résidentialisation. En effet, l'approche d'une réflexion sur les « espaces de proximité » -terme imprécis, symptomatique d'une pensée sur des espaces indifférenciés- dans lesquels on pourra inclure tous les espaces en dehors des espaces habités, purement privés. Cette réflexion se rapproche de celles sur la résidentialisation, à savoir, mettre des nuances dans ces espaces de proximité, perçus alors comme de « vastes aires libres sans qualités »¹⁷. S'il ne se laissait pas tenter par une réponse simpliste¹⁸, le concepteur se trouvait confronté à une question centrale : **l'objectif est-il une simple mise en état des lieux ou une modification en profondeur des conditions de vie des habitants ?** Le bilan des 148 quartiers ayant fait l'objet durant le IX^{ème} plan est particulièrement éloquent : sur 12 000

¹⁵ Jean-Patrick FORTIN, « Grands ensembles, l'espace et ses raisons », PUCA ; 1995.

¹⁶ « De la cité à la Résidence ; Repères pour la résidentialisation » ; L'Union Sociale pour l'Habitat ; PUCA, janv.2004.

¹⁷ Ibid.

¹⁸ « Projet urbain dans les Grands Ensembles », Séminaires 1991/92 ; Direction de l'Architecture et de l'Urbanisme ; Ministère de l'Équipement, des Transports et du Tourisme.

MF (1 830 ME) de crédits dépensés pour la réhabilitation des logements et l'accompagnement social, moins de 900 MF (137 ME) ont été consacrés à des investissements à caractère urbain (espaces publics, commerciaux, composition urbaine...).

Les rapports poussent la réflexion afin de comprendre pourquoi tant d'interventions ont opté pour des solutions simplistes alors qu'en même temps, les opérations hélas avortées tentaient de ne pas aller au plus simple.

A l'évidence le concepteur ne pouvait répondre seul à cette interrogation et devait alors se retourner vers d'autres partenaires, notamment la collectivité locale et les bailleurs. Les réponses à la question devaient nécessairement conduire à une reformulation de la commande du projet. Il n'a jamais été facile de trouver des élus, ayant la compétence et parfois même la disponibilité requise pour prendre la mesure de l'ambition nécessaire et conduire cette redéfinition.

La crise des années 80 et l'embrasement des banlieues a révélé de nouveaux discours sur ces mêmes ensembles : « l'urbanisme moderne ne serait pas seulement disciplinaire, il serait aussi paranoïaque, pathogène et criminogène ».

« Civilisation urbaine ou barbarie ! » pouvaient crier Roland Castro en lançant Banlieues 89. Le retour à l'urbanité semblait le seul remède efficace. Les grands ensembles devaient être « remis en urbanité [...] par un travail sur les coutures, les sutures, l'identification des lieux sans identités, leur réanimation, leur désenclavement, leur embellissement, leur complexification »¹⁹ Le terme « urbanité », ici est employé dans un sens très précis, il fait référence au tissu urbain, dans tout ce qu'il inclut comme tensions, comme complexité sous-jacente, comme équilibre entre les différents espaces. « Urbanité » par opposition à espace homogène. Les ambitions de Castro et Cantal-Dupart dans les années 90 évoquaient déjà les obstacles face aux réelles nécessités spatiales dans les grands ensembles. Le chemin vers le concept de résidentialisation avait déjà commencé. Mais la pression de la demande sécuritaire a inversé l'ordre des priorités ; on a ensuite parlé de différencier le statut des espaces, mais l'accent est mis sur la délimitation des espaces privés. Du concept de « désenclavement », on passe à la notion de « sectorisation » dans les projets du début des années 90.

2. Vers la résidentialisation.

De nombreux rapports d'analyses des échecs passés, des rapports portant sur la clarification des objectifs ont permis dans le début des années 90, de formuler différentes approches afin de fournir enfin, une réponse intelligible aux problèmes des grands ensembles.

*« Il s'agissait d'aller au-delà du simple rafistolage de façade dont on connaît les limites, la phase de clarification des objectifs et l'élaboration du programme est reconnue par tous comme une étape primordiale dans la transformation urbaine des grands ensembles et cette étape nécessite du temps et des moyens de réflexion et d'étude. »*²⁰

¹⁹ TABET J. *La résidentialisation du logement social à Paris* ; extrait des Annales de la Recherche Urbaine n°83-84 sept 99. Citation de Roland Castro « Du droit à la ville au droit à la beauté », Lumières de la ville, n°1, 1990.

²⁰ « *Projet urbain dans les Grands Ensembles* », Séminaires 1991/92 ; Direction de l'Architecture et de l'Urbanisme ; Ministère de l'Équipement, des Transports et du Tourisme.

Deux approches distinctes ont tour à tour été exprimées dans les années 90, face à une situation de déqualification urbaine.

- Pour certains, le grand ensemble devait être transformé en profondeur en redressant les erreurs d'origine souvent flagrantes après analyse des dysfonctionnements structurels et ensuite une ambition de requalification. Une volonté politique explicite et des moyens financiers conséquents ont alors été clairement demandés via des rapports d'études sur les projets urbains dans les objectifs de requalification des grands ensembles.

*« L'efficacité des solutions proposées ne saurait se satisfaire de demi-mesures qui ne modifieraient pas radicalement **l'image du quartier** et sa place dans l'agglomération. »²¹*

Les idées qui entrent aujourd'hui dans les objectifs de la résidentialisation se profilent peu à peu. L'image devient une nouveauté importante dont on commence à prendre alors conscience.

- D'autres approches, au contraire, maintenaient qu'il était indispensable de commencer les transformations plus modestement par la requalification des espaces de proximité. Il s'agissait donc là d'intervenir précisément sur un type d'espace (les espaces de proximité), et d'essayer de les qualifier, en terme d'aménagements extérieurs, de mobilier urbains... La méthode de « jardinage » avait le mérite de la progressivité et de répondre aux attentes les plus urgentes ; elle n'était pas pour autant dénuée de réflexion et d'objectifs stratégiques ; moins ambitieuse, elle intervenait à la manière d'un « puzzle » dont le sens apparaîtrait progressivement. Souvent, certains ont tenté de faire une synthèse des deux approches, même si, en réalité, le choix dépend de la gravité du problème posé.

Les nouvelles interventions alors proposées comportent un cortège d'actions complexes dans lequel l'espace public est central, les questionnements se sont tournés vers des problèmes que la résidentialisation, sous ce nom, englobera un peu plus tard, à savoir :

-Les espaces publics. Les espaces indifférenciés ont été au centre des débats, la volonté de cartographier l'espace libre entre les bâtiments, est devenu une clé indispensable pour analyser les dysfonctionnements et les insatisfactions.

Dans l'analyse des espaces inqualifiés, l'espace public s'est alors révélé par opposition au territoire de proximité, à l'espace de voisinage. Cette distinction entre les espaces, n'existant pas dans les grands ensembles a abouti à découvrir une hiérarchie d'espaces, entre l'espace privé et l'espace public, qui pourrait constituer l'ossature du fonctionnement urbain.

Parallèlement, l'engagement de travaux, d'aménagement ou de restructuration d'espaces publics dans les grands ensembles n'a pas de sens, explique un diagnostic interministériel datant de 1992, si l'on ne dispose pas au préalable, d'une analyse technique et économique des conditions de **gestion** de ces espaces.

Il est donc devenu impossible de considérer le projet dans le sens restrictif de la conception de travaux à réaliser, sous peine d'échec. La diversification des espaces dans leur forme, leur aspect et leur statut participerait à la diversité tant souhaitée du grand ensemble.

²¹ « *Projet urbain dans les Grands Ensembles* », Séminaires 1991/92 ; Direction de l'Architecture et de l'Urbanisme ; Ministère de l'Équipement, des Transports et du Tourisme.

Si l'on rassemble les opérations de réhabilitation qui ont eu pour souci l'introduction de hiérarchie spatiale, on constate²² que les transformations opérées s'approchent de l'organisation et du traitement des formes bâties présentées par les cités-jardins. Ceci est sans doute légitimé par le fait que la cité-jardin présente une forme de compromis urbain entre le grand ensemble et la ville conventionnelle.

« Comme la cité jardin, **le grand ensemble a aussi une fonction résidentielle**, sans pour autant revenir au cas basique de l'îlot complètement fermé ; elle respecte la structure hiérarchique spatiale de la ville conventionnelle [...]. » a jugé nécessaire de rappeler Jean-Patrick Fortin en 1995.

L'affectation d'une partie des espaces à des activités privées, « la **création d'enceintes** entament un processus de complexification qui tend à spécialiser l'espace » suscite des adaptations circonstanciées de l'habitat. Elles précipitent donc le règlement des problèmes fonciers et la dévolution des emprises aux collectivités publiques. Notons les termes répétitifs et relativement généraux employés pour définir les interventions sur le terrain : « travaux », « projet urbain », « conception ». Mais sous bien des aspects, les prémices des opérations de résidentialisation possédaient déjà leurs bases. En effet, le glissement sémantique s'opère, on parle de « fonction résidentielle », de « spécialiser les espaces », peu à peu, les objectifs se recentrent sur des questions plus précises, en relation directe avec des problèmes qu'ignoraient les opérations de réhabilitation.

- **Le statut du sol.** L'imbraglio juridico-administratif, quant aux statuts de ces espaces était à l'origine de bien des conflits. L'abandon de certains de ces espaces relevait de l'irresponsabilité collective ou individuelle. Tantôt propriétés de la collectivité locale, tantôt celles des bailleurs sociaux, personne n'en assumait les conséquences en matière de maintenance. Il fallait que le maître d'ouvrage adopte un nouveau cadre incluant la gestion des espaces extérieurs.

L'idée de la privatisation du parc immobilier des grands ensembles, et notamment des espaces publics a été évoquée lors d'un séminaire en 92 portant sur la question de l'espace public dans les grands ensembles afin de soulager ces lourds problèmes de statut juridiques de propriété. Mais c'est surtout au contraire la solution de classer dans le domaine public les espaces posant problème qui a le plus souvent été retenue dans le début des années 90²³.

« Entre la privatisation et la municipalisation totale, il existe toute une série d'implications, de façon plus ou moins directe, des organismes propriétaires, des locataires ou des copropriétaires, des entreprises privées ou des entreprises d'insertion. »

On peut voir dans cette réflexion sur la requalification de l'espace du grand ensemble, la naissance de toutes les questions abordées par les opérations de résidentialisation qui commençaient à prendre forme en même temps que les rapports interministériels établissaient ces observations, mais sans jamais employer le terme de résidentialisation.

- **La question de l'image de ces ensembles.** Nul doute que le poids de l'opinion est un facteur primordial dans l'image du grand ensemble. Et la modification d'une perception collective peut relever de l'attitude des responsables locaux ou de campagnes de communication. Le projet urbain peut être un facteur déterminant dans ce retournement

²² Jean-Patrick Fortin « Grands ensembles, l'espace et ses raisons », Editions du PUCA ; 1995.

²³ « Projet urbain dans les Grands Ensembles », Séminaires 1991/92 ; Direction de l'Architecture et de l'Urbanisme ; Ministère de l'Équipement, des Transports et du Tourisme.

d'image ; il peut en effet mobiliser toutes les énergies autour d'un objectif de transformation aisément communicable. Les axes de travail proposés vont de paire avec d'autres démarches à plus court terme, dans la perspective du développement social et économique et de l'amélioration des conditions de gestion du quartier. Telles étaient les suggestions des spécialistes qui tentaient d'optimiser les interventions sur certains sites ; « La stratégie de communication doit donc être entendue comme un élément central du projet urbain, en relation étroite avec la nécessité de **changement d'image**. »

Ces orientations stratégiques trouvaient sur le chemin de leur réalisation sur le terrain de nombreux obstacles. Parmi ces obstacles, les rapports dénoncent « une absence de volonté des décideurs, des contraintes administratives, économiques, et le manque de savoir-faire. »²⁴

Mais avant de poursuivre, notons déjà que la question de l'image passe par l'appellation de « grands ensembles » ou « cité » et véhicule au premier abord l'image qu'on leur connaît. Le rapport ne précise pas plus ce que sous-entend la « communication du projet » ou encore la « campagne médiatique » faite avec les principaux partenaires. Mais on peut deviner les concertations engagées entre décideurs et habitants.

Les rapports consultés et cités ici étant présentés comme **susceptibles de servir de guide aux décideurs** et aux opérateurs, on peut faire directement le lien avec certains projets de résidentialisation dans lesquels, pendant les différentes étapes des travaux, la « Cité » devient peu à peu « Résidence » dans les communiqués diffusés au public. Sous un autre nom, les habitants souffrent moins de cette image que l'on tente de modifier à tous les niveaux.

Revenons au dernier critère évoqué comme une clé des conditions de réussite des projets urbains.

-Les stratégies des différents intervenants financiers. Nous avons souligné les obstacles juridiques et fonciers qui s'opposaient à l'évolution de l'espace urbain. Outre le retour au régime du droit commun et l'inscription du grand ensemble dans un POS remis à jour, la nécessité d'un redécoupage parcellaire entre espace public et espace privé est apparu opportun, après une analyse des différents formes d'utilisation et d'appropriation de ces espaces par les habitants. Il s'agissait de mettre en œuvre une nouvelle conception dans la façon d'agir des institutions.

Il semblerait que les responsables gouvernementaux aient prit conscience des moyens financiers nécessaires pour répondre aux conditions de réussite puisque la requalification des grands ensembles est devenu un enjeu prioritaire à l'échelon national si l'on en croit les 247 contrats de ville signés en 1999, dont 120 bénéficient de programmes de renouvellement urbain, pour conforter les projets locaux²⁵.

-La situation urbaine. Parmi les objectifs ambitieux affichés par certains urbanistes dans les années 90 (mais rarement explicités par les pouvoirs politiques), on pouvait déceler dans les requalifications urbaines, une stratégie volontariste de tenter de réintégrer le quartier à la ville. Le choc visuel provoqué par la confrontation ville ancienne/grand ensemble, deux formes architecturales qui s'ignorent pose problème. Les conditions de liaison avec le centre ville mais aussi le traitement des espaces intermédiaires, des zones de discontinuité, peuvent, selon les cas, aggraver encore l'opposition entre deux formes

²⁴ « *Projet urbain dans les Grands Ensembles* », Séminaires 1991/92 ; Direction de l'Architecture et de l'Urbanisme ; Ministère de l'Équipement, des Transports et du Tourisme.

²⁵ « *Les contrats de ville ; 2000-2006, Atlas régional* » les éditions de la DIV.

urbaines, entre deux images de la ville. « Toute démarche de transformation et de projet urbain doit prendre en compte la conception urbaine et la position dans l'espace. »²⁶ Cette réflexion, en terme de choix stratégique, conduit à resituer le projet urbain sur le grand ensemble à l'échelle de la ville ou de l'agglomération. Dans de beaucoup de cas, de nombreux diagnostics ont établi qu'il peut être illusoire de chercher à créer dans le grand ensemble toutes les caractéristiques de « l'urbanité ».²⁷

En guise de conclusion, récapitulons que les préoccupations occultées par les premières phases de réhabilitation des grands ensembles en France évitaient certains problèmes de fond que les années 90 ont révélés grâce à des recherches critiques sur les opérations réalisées. A l'issue de ces recherches, on a établi des principes pouvant se substituer à des conditions de réussite, prenant en compte tous les acteurs, les intervenants, les financeurs, les associations d'habitants, les habitants eux-mêmes. Le contenu était très précis dans les buts à atteindre mais les termes restaient très généraux en matière d'interventions directes. Mais, après analyse de tous les critères avancés, l'idée de la résidentialisation est, volontairement ou pas, consciemment ou pas, dans les esprits, dans les objectifs mis en place progressivement. Nous verrons en dégageant la définition globale de résidentialisation que cette dernière englobe les critères énoncés précédemment mais sous le nom de « résidentialisation » avec toute des nuances.

3. Les objectifs de la résidentialisation et définition générale d'une opération.

Tous les critères évoqués précédemment sont englobés par l'emploi de termes très généraux « travaux », « projets urbains », « requalification », « privatisations », « réurbanisation » ... Le glissement sémantique vers des termes comme « sectorisation » a mené à prononcer le mot de « résidentialisation » en matière de réhabilitation dans la deuxième moitié des années 90. Il est nécessaire toutefois de préciser que le terme « résidentialisation » n'existe pas dans la langue française²⁸. Il se réfère à la notion de « résidence » qui est synonyme²⁹ de demeure, de domicile, de séjour... On devine qu'il renvoie plutôt à l'idée de « résidence » en tant qu'immeuble de qualité, comme l'entendent les professionnels de l'immobilier. Malgré ses imperfections, le terme s'est plus ou moins imposé dans le milieu professionnel.

Le concept de résidentialisation n'est pas un état de fait mais l'aboutissement d'une préoccupation économique et sociale apparue au cours des années 80.

Le terme même de « résidentialisation » peut regrouper de nombreuses nuances, sur lesquelles les acteurs concernés ne sont pas forcément d'accord ; cependant, ce concept englobe un certain nombre d'objectifs, et renvoie à une définition globale sur laquelle tous semblent avoir la même cohérence.

²⁶ « *Projet urbain dans les Grands Ensembles* », Séminaires 1991/92 ; Direction de l'Architecture et de l'Urbanisme ; Ministère de l'Équipement, des Transports et du Tourisme.

²⁷ « *Les difficultés de rendre opérationnel un projet urbain* » Extrait de séminaire sur le *Projet urbain dans les grands ensembles*. DAU ; 1991/1992.

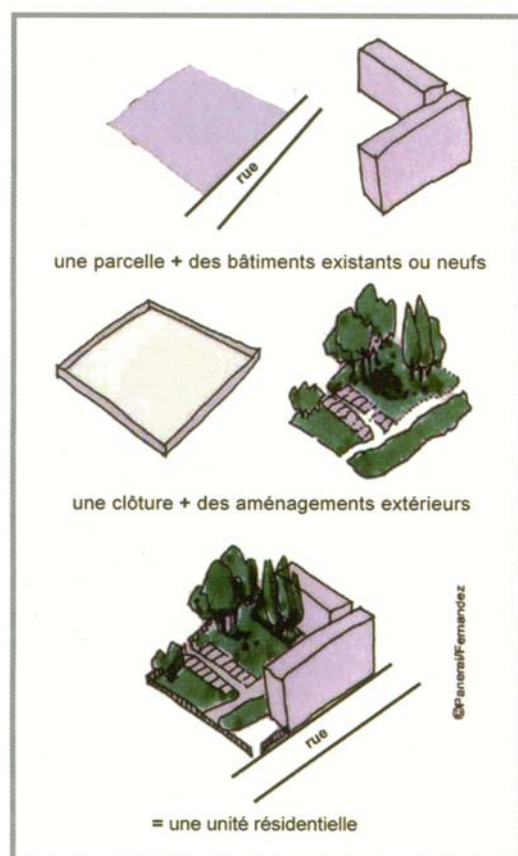
²⁸ « *De la cité à la Résidence ; Repères pour la résidentialisation* » ; L'Union Sociale pour l'Habitat ; PUCA, janv. 2004.

²⁹ Dictionnaire des synonymes ; Ed. Hachette.

Avant d'évoquer les différents discours de résidentialisation, précisons les critères principaux de cette notion, dont le terme peut prêter à confusion.

Les opérations de requalification récentes obéissent à une logique de découpage qui vise à isoler chaque bâtiment derrière une **enceinte protégée**. Donc en découplant le territoire, en créant des îlots et des parcelles en lieu et place des espaces ouverts de l'urbanisme moderne, on espère résoudre les problèmes de fonctionnement qui génèrent insécurité et violence. Les différents espaces à l'intérieur de ces enceintes partent de l'espace le plus privé des logements, aux espaces publics du quartier (écoles, commerces...) en passant par des espaces tels que les espaces privés communs aux résidents (hall d'entrée, escaliers...) ou les espaces publics et équipements de proximité et points de rencontre (espaces de jeux, arrêts de bus...).

Schéma de résidentialisation



La résidentialisation stricto sensu consiste donc à configurer un ou plusieurs immeubles et leurs abords en une « unité résidentielle »³⁰ clairement identifiée, matérialisée par un marquage au sol plus ou moins symbolique de ses limites. Ainsi, l'immeuble posé à l'origine, sur des espaces aux fonctions indéterminées, est désormais inclus dans une parcelle comportant des aménagements extérieurs prenant en compte les différents usages nécessaires,

³⁰ « Résidentialisation, requalifier les espaces de proximité » Caisse des dépôts et consignations, Société anonyme des HLM ; 2001

en cohésion avec la rue. Mais les cas d'application ne se réfèrent que rarement à des schémas aussi simples.

Délimiter les espaces publics et privés de sécurité pour guider les usages est aussi intégré dans une dimension plus urbaine dont l'objet est d'intégrer les quartiers exclus par leur composition au reste de la ville environnante.

Les solutions préconisées par le principe de résidentialisation vont aussi se concentrer sur la transformation des formes urbaines : les grands ensembles doivent être restructurés pour résoudre les problèmes de dysfonctionnement qu'ils connaissent, il faut les « banaliser » et en faire « des quartiers comme les autres »³¹. L'objectif a donc été de revenir aux rues, aux places, aux îlots, à ces formes urbaines décriées par l'urbanisme moderne.

Mais il est impossible de considérer la résidentialisation sans mesurer les transformations profondes qu'elle engendre ; la démarche de résidentialisation consistant à réorganiser un quartier en petites unités résidentielles à taille humaine est l'occasion de mener une réflexion en amont sur :

- L'articulation de la sphère privée de l'habitat (le logement et ses prolongements) avec la sphère publique (rue, place, square...) ;
- L'intégration du quartier à la ville ;
- L'évolution urbaine du quartier et sa mutabilité foncière ;
- Le retour dans le droit commun du fonctionnement et de la gestion du quartier.

A partir de la reconnaissance des limites de la réhabilitation, est apparue la nécessité d'entreprendre des actions plus globales visant à transformer le cadre de vie et à modifier les modes d'organisation spatiale des quartiers. Le choix d'inscrire ces actions dans le cadre d'opérations dites de « requalification urbaine » indique la nature du message que l'on veut transmettre : il s'agit de passer du quantitatif au qualitatif, d'insuffler de la qualité dans des lieux qui souffrent de ne pas en posséder et de redonner droit de cité à des ensembles hérités, dévalués sous le rapport de leur valeur d'usage et de leur fonction sociale. Plus fondamentalement, les opérations de résidentialisation agiraient sur les images, les modes de représentation et les charges symboliques attachées à ces lieux.

C. Les discours de la Résidentialisation, concepts.

Le concept de résidentialisation, qui se diffuse actuellement au sein des organismes hlm, des collectivités locales et des partenaires du renouvellement urbain, ne recouvre pas, pour tous ces acteurs, ni la même signification, ni les mêmes modalités d'application.

³¹ TABET J. *La résidentialisation du logement social à Paris* ; extrait des Annales de la Recherche Urbaine n°83-84 sept 99.

1-Union Sociale pour l'Habitat.

« La résidentialisation vise de la part des bailleurs sociaux et des villes à requalifier les espaces collectifs, les parties communes et les abords des immeubles, afin d'améliorer la qualité du cadre de vie quotidien »³²

En effet, ces opérations de résidentialisation se fixent l'objectif de transformer la structure spatiale³³ des grands ensembles dont les espaces publics, non ordonnés, sont le lieu de délinquances régulières. Baptisées opérations de requalification urbaine, elles ont toutes en commun de mettre en avant les motifs sécuritaires et la nécessité de modifier la configuration des quartiers pour remédier aux « dysfonctionnements » qui génèrent les conflits et provoquent l'apparition de phénomènes de violence.

L'Union Sociale pour l'Habitat fixe les objectifs de la résidentialisation, au-delà de la question idéologique, ces derniers peuvent être classés comme suit :

- Identifier les domanialités** pour réattribuer les responsabilités et rendre compréhensible le statut du sol ;

- Hiérarchiser les espaces** en observant les pratiques et usages des habitants, répertorier en collaboration avec les techniciens de terrain les dysfonctionnements du site, et vérifier la faisabilité des choix techniques avec les acteurs (habitants, techniciens, gestionnaires, municipalités)

- Réorganiser le foncier** : les partenaires publics et privés devront s'entendre sur la répartition des fonctions entre les espaces de la trame fixée.

- Requalifier les fonctions** des halls, des espaces en pieds d'immeuble sur rue et en arrière d'immeuble, des stationnements et des espaces publics de proximité. Ces réorganisations feraient donc l'objet d'une redistribution foncière.

- Clôturer et sécuriser** les abords immédiats des entrées d'immeuble afin d'inciter l'appropriation partagée des abords et des espaces semi-privés ; exploiter les espaces entre la clôture et la porte des halls par un traitement paysager et introduire des éléments végétaux.

Dans un communiqué de l'Office des HLM³⁴ de la Marne une autre nuance qui est ajoutée au terme de résidentialisation (point principal du programme en question) concerne la dimension environnementale :

« [...] Il s'agit de délimiter les espaces privés aux abords des bâtiments (espaces verts, allées, parkings...), au moyen d'éléments végétaux (haies, arbres...) ou autres (clôtures..). L'objectif est de favoriser un usage privatif de ces espaces par les habitants, et donc la convivialité, la tranquillité, **le respect de l'environnement.** »

³². « Résidentialisation, requalifier les espaces de proximité » Caisse des dépôts et consignations, Société anonyme des HLM ; 2001

³³ TABET J., op.cit.

³⁴ « Vivre une nouvelle ville, programme de rénovation urbaine » ; OPAC de la Marne.

Ainsi, une dimension nouvelle est apportée à ce terme de résidentialisation, qui certes concerne les espaces publics, et leur requalification, mais le « respect de l'environnement » peut être interprété à la fois en lien avec l'environnement végétal qui doit être respecté au sens écologique ; soit on peut interpréter le mot « environnement » au sens générique du terme : environnement urbain, ou architectural.

Par ailleurs, l'Union Sociale pour l'Habitat voit dans ce terme un moyen de redistribuer les responsabilités foncières, d'améliorer les logements sociaux, d'élargir les champs d'interventions des réhabilitations passées. De plus, la résidentialisation, doit « préparer l'évolution immobilière. » La propriété foncière doit « refléter l'usage du sol, mais elle doit aussi permettre les évolutions nécessaires du tissu urbain. » rappelle l'Union Sociale pour l'Habitat. Selon cette dernière, un découpage trop étrié du type « tour d'échelle », ne permet aucune autre possibilité qu'une reconstruction à l'identique. « Si l'on veut que ces quartiers reviennent dans le droit commun, il faut qu'ils puissent évoluer comme évolue un tissu urbain ordinaire. »³⁵ Cela signifie que la possibilité est envisagée que l'on puisse démolir un bâtiment obsolète, densifier une parcelle insuffisamment construite, reconstruire à la place du bâtiment démolé, changer l'affectation d'une parcelle. Donc à travers la résidentialisation, l'Union Sociale pour l'Habitat, voit aussi un moyen, à long terme, de rendre possible une évolution, voire une mutation immobilière.

Donc, au-delà d'une vision très cadrée de la résidentialisation, certaines nuances apparaissent : une qualité environnementale ambiguë, une revalorisation du parc immobilier hlm, donc une volonté de modifier l'image du hlm, de laquelle, rappelons-le, l'Union Sociale pour l'Habitat souffre aussi et le long terme pour permettre une évolution immobilière, voire une privatisation des quartiers.

2-Direction interministérielle à la ville. DIV

Dans la dernière parution des publications de la délégation interministérielle à la ville, datant de janvier 2004, la notion de résidentialisation apparaît page 64 et est définie comme un outil de "prévention situationnelle"³⁶ aux problèmes de délinquance. Mais notion est amenée par l'énumération de théories, d'études.

Il y est avancé comme premier élément de définition la "référence au modèle de prévention sociale [...] axée sur le long terme et visant directement ou indirectement à influencer sur la personnalité ou les conditions de vie des individus afin d'éviter la production de comportements déviants et réduire les facteurs sociaux prédisposant à la délinquance." La prévention situationnelle, à proprement parler axée sur le court terme, est orientée vers la "maîtrise de la tranquillité de l'espace public".

La prévention situationnelle désigne les mesures qui visent à "supprimer ou à réduire les opportunités de commettre une infraction en modifiant les circonstances dans lesquelles ces infractions pourraient être commises. La dissuasion ainsi que la protection des victimes potentielles sont donc avancées comme des priorités. Basée sur des travaux et des expériences conduits aux Etats-Unis (notamment en matière d'urbanisme), la prévention situationnelle s'est développée en Grande-Bretagne qui l'a intégré comme politique publique de prévention et de lutte contre le crime.

³⁵ « *De la cité à la résidence, repères pour la résidentialisation* » Union Sociale pour l'Habitat, PUCA, janv.2004.

³⁶ *Politique de la ville et prévention de la délinquance* recueil d'actions locales ; Les éditions de la DIV

Cette politique de prévention nécessite quelques notions pré-requises théoriques. Parmi quelques théories sur les facteurs qui provoquent la possibilité aux délinquants d'agir, "la théorie de l'espace défendable"³⁷ peut expliquer l'aboutissement quelques pages plus loin à la notion de **résidentialisation**.

« La théorie de l'espace défendable [...] lie la conception urbanistique des sites à la prévention de la criminalité (notamment au regard des possibilités de surveillance naturelle des lieux par leurs occupants offertes par la conception urbanistique et l'architecture). »

A partir de ces principes théoriques, 16 techniques ont été mises au point par un chercheur britannique Ronald Clark et récapitulées autour de 4 axes que nous ne détaillerons pas ici, mais parmi lesquels on pourra lire la technique d' *« augmenter les risques par le contrôle des entrées et des sorties, surveillance formelle, surveillance par les employés, surveillance naturelle. »*³⁸

En guise de conclusion des éléments de définition de la prévention situationnelle, la DIV explique que sous l'impulsion de certaines dispositions « législatives ou réglementaires », et de façon « opérationnelle et pragmatique sur le terrain », ces principes commencent à se diffuser en France.

« A travers diverses actions de prévention dans l'habitat et l'urbanisme ou faisant appel aux nouvelles technologies de sécurité » : on trouve aussi développée parmi les actions de prévention dans l'habitat et l'urbanisme, la vidéosurveillance et techno-prévention.

Le même document intitulé "Actions de prévention dans l'habitat et l'urbanisme", il est fait référence à la loi du 29 août 2002 d'orientation et de programmation de la sécurité intérieure³⁹

« [...] il est désormais admis que certains types de réalisations urbaines ou d'activités économiques peuvent se révéler criminogènes et qu'il est possible d'y prévenir ou d'y réduire les sources d'insécurité en agissant sur l'architecture et l'aménagement de l'espace urbain. »

Le même texte rédigé par la DIV avance qu'en France peu de travaux de recherche permettent d'éclairer « [...] les rapports entre la conception de l'espace et l'expression de l'insécurité.

Ainsi, il y a un réel enjeu à développer une vraie expertise pluridisciplinaire en rapport avec les diagnostics de sécurité dans l'aménagement urbain et les opérations architecturales. »

Ces diagnostics sont définis comme révélateurs des « recoins insécurisants, les zones d'ombre ou les problèmes d'éclairage public... », puis relie l'urbanisme et la conception avec la gestion urbaine et sociale, l'entretien des espaces et des lieux concernés et une réflexion sur leur usage.

C'est la commission consultative communale de prévention situationnelle créée à Lyon à qui revient l'intérêt d'associer maîtrise d'ouvrage, concepteurs, futurs gestionnaires d'équipements, la police nationale, et les autres services de l'Etat concernés, à une réflexion à visée opérationnelle pour une prise en compte effective du paramètre sécurité dans la conception de projets et d'urbanisme, et d'aménagements.

³⁷ Idem 1.

³⁸ Idem 1.

³⁹ Annexe I, chapitre IX

L'exemple de l'expérience conduite à Aulnay-sous-Bois⁴⁰ est alors évoqué. Il est alors avancé que « la démarche de **résidentialisation**⁴¹ dans les cités d'habitat social peuvent également contribuer à améliorer la convivialité, à assurer une meilleure gestion des espaces d'usage collectif, et, in fine, à renforcer la sécurité et le contrôle des accès des immeubles. Dans le cadre d'une action engagée entre les bailleurs sociaux et les villes, **la résidentialisation permet de requalifier les espaces collectifs, les parties communes et les abords des immeubles.** »

Plus généralement, le texte présente aussi l'amélioration de la gestion urbaine comme élément favorisant la prévention situationnelle. Cette dernière est fortement soutenue dans le cadre de la politique de la ville, en particulier par le financement sur subvention des opérations engagées ou par une exonération partielle de la taxe foncière sur les propriétés bâties pour les bailleurs sur les zones urbaines sensibles (ZUS). 130 conventions de gestions urbaines de proximité ont ainsi été signées. Dans ce contexte, il est stipulé l'obligation de doter les immeubles d'habitat social d'un gardien pour 100 logements afin de renforcer d'une présence humaine la vigilance de chacun.

Dans ce même objectif de lutter contre le sentiment d'abandon et d'insécurité, l'amélioration de l'éclairage public est présentée comme une intervention appuyée par la politique de la ville (avec EDF pour partenaire) et par conséquent faisant partie intégrante de la notion de résidentialisation.

Le texte de la DIV conclue par rappeler que « la réussite des opérations de rénovation urbaine [...] constitue une forte priorité du ministère de la Ville », et qu'elle « dépend en particulier de la capacité à trouver des solutions aux problèmes d'insécurité qui se posent souvent avec acuité sur les territoires concernés et à intégrer le paramètre sécurité dans les projets d'aménagement urbain. »⁴²

Plus généralement, le texte conclue en mettant sur le même plan le règlement des problèmes d'insécurité, l'amélioration des conditions de vie et la réhumanisation des espaces dans lesquels « la participation des habitants usagers doit pouvoir être renforcée ».

Ce rapport démontre que la notion de résidentialisation est une technique, au même titre que la video-surveillance, afin de prévenir ou de lutter contre l'insécurité, deux problèmes ici traité comme un seul. Alors que la promotion privée a depuis longtemps intégré la résidentialisation dans ses projets à leur conception. Ainsi, les cités avec les espaces publics qui les entourent sont vouées, via la résidentialisation, à devenir des résidences répondant aux mêmes modes d'organisations spatiales. La privatisation des espaces publics posant problème au moyen d'éléments végétaux (par exemple) changera donc l'image de ces cités pour se rapprocher de celle des résidences privées, dotées déjà d'équipements de video-surveillance, ce que propose la DIV au-delà de la résidentialisation.

Ce rapport fait référence à la promotion privée, sans la citer clairement mais présente donc implicitement les opérations de résidentialisation comme une promesse de promotion sociale pour les habitants de ces grands ensembles, et ainsi ne souffriront plus d'une image défavorable et peut-être se sentiront respectés et fera diminuer les phénomènes de délinquance. La promotion privée est donc évoquée avec toute la dimension « forteresse protégée » qu'on lui connaît désormais. La résidentialisation serait ainsi pour la DIV, un

⁴⁰ Développée en seconde partie du mémoire.

⁴¹ p.64

⁴² *Politique de la ville et prévention de la délinquance* recueil d'actions locales ; Les éditions de la DIV p 65

moyen de superposer le modèle privé, au modèle social en crise auquel il faudrait appliquer la théorie de « l'espace défensif ».

3-Les architectes, et les urbanistes.

Parmi les sources des protestations de la profession à l'encontre de ce que la notion de résidentialisation peut évoquer en terme de protection et d'autodéfense, on peut citer Nan Ellin qui en 1977 prévoyait déjà dans « Architecture of fear » ce que les architectes voient aujourd'hui comme un « véritable massacre »⁴³.

« A partir des interrogations quotidiennes des architectes sur la pertinence de certains choix et la validité de certaines décisions, il convient de remettre en cause certains présupposés qui déterminent aujourd'hui les stratégies d'intervention sur les grands ensembles de logements sociaux : à moins d'adopter sans état d'âme les pratiques anglo-saxonnes de l'espace défensif et des communautés fermées, il paraît aujourd'hui nécessaire d'amorcer une réflexion sur l'irruption du problème de la sécurité sur l'architecture et de l'urbanisme et de définir les conditions d'une véritable « requalification urbaine » qui ne soit pas une simple traduction des fantasmes de l'architecture de la peur⁴⁴ ».

A travers diverses manifestations publiées dans la presse architecturale de désaccord avec la résidentialisation, les discours des architectes et urbanistes sur ce principe se donnent l'écho et rendent sa définition (qui semble évidente en matière de gestion et de requalification urbaine), contestable d'un point de vue idéologique et surtout du point de vue des habitants. Ils ont une lecture critique d'opérations achevées et se basent sur des témoignages d'habitants vivants au quotidien les opérations de requalification urbaine. Deux objections majeures peuvent être mises en exergue :

- l'existence de lieux de convivialité à prendre en compte ;
- les conséquences destructrices de la réorganisation urbaine de type néo-haussmannien qui accompagne le principe de résidentialisation.

Certains -comme Nicolas Michelin- citent en particulier Rabah Ameur Zaïmeche, auteur d'un film tourné à la cité des Bosquets à Montfermeil, et qui révèle une incompréhension entre habitants et décideurs. De plus ils ramènent les opérations de résidentialisation à des solutions architecturales esthétiques⁴⁵ qui ne résolvent pas les profonds dysfonctionnements des Cités. Certains avancent même que les interventions de résidentialisation, effacent les repères dans lesquels les jeunes des Cités pouvaient s'identifier, et que cela provoquerait une recrudescence des comportements anti-sociaux. Les architectes reprochent à ces opérations de dénaturer les potentialités des grands ensembles en plus de nier les pratiques acquises par des habitants aux cultures diverses

Beaucoup d'architectes restent septiques à l'idée de « plaquer » un système urbain traditionnel sur un terrain qui ne s'y prête pas puisqu'un bâti existe déjà et qu'on ne peut nier ce dernier.

⁴³ Nicolas Michelin, « Comment éviter de passer de la barre à l'îlot » ; AMC, N°127, Septembre 2002 p. 38.

⁴⁴ NAN ELLIN ed, *Architecture of fear*, New York, Princeton Architectural Press, 1977.

⁴⁵ TABET J. *La résidentialisation du logement social à Paris* ; extrait des Annales de la Recherche Urbaine n°83-84 sept 99.

Une large partie de la profession d'architectes qui a eu l'occasion de se voir appliquer le principe de résidentialisation, a un discours plus nuancé. Ils avancent que son application peut être positive dans les Cités dont le plan de masses présente des immeubles avec une large emprise au sol, un nombre d'étages inférieur à 8 étages et une implantation linéaire⁴⁶. La possibilité de créer des jardins individuels n'est pas toujours possible et cela change beaucoup l'application de la résidentialisation sur le terrain.

Cependant, au-delà d'un discours globalement uni, d'autres voix, par contre, y trouvent une solution durable et radicale. La référence à Philippe Panerai, spécialiste en matière de résidentialisation pour en avoir appliqué les principes (notamment dans la cité Teisseire à Grenoble), est citée régulièrement dans les ouvrages qui tentent d'en comprendre l'intérêt. A travers de nombreux articles (cités dans la bibliographie) il prône la résidentialisation et ses applications sur le terrain, fait l'éloge du concept d'unité résidentielle, ou d'îlot, « territoire enclos, où l'espace privé est sous la responsabilité individuelle ou familiale »⁴⁷. Il parle de redistribuer les logements et l'ensemble du domaine privé « de manière à réorienter l'espace de l'habitant et à faciliter ses repérages. » Le thème majeur à traiter selon lui est « celui des clôtures, c'est-à-dire une matérialisation sans ambiguïté de la séparation des domaines publics et privés. » De même dans « *Formes urbaines – de l'îlot à la barre* », Panerai décrivait déjà l'îlot comme « une échelle de l'organisation locale des tissus, c'est-à-dire entre les grands tracés et le détail de l'organisation domestique, longtemps ignorée » ; il dénonce parallèlement la « lente désintégration du caractère emblématique de l'îlot ». Ce dernier ne serait donc pas « une forme architecturale mais un ensemble de parcelles rendues solidaires et qui ne prend [rait] son sens que dans une relation dialectique avec la voie ». En cela, nous pouvons déceler les sources de ses convictions vis-à-vis de la résidentialisation. Mais cela n'empêche pas cet urbaniste de rester critique sur cette notion et d'en dénoncer les travers. En parlant des nouvelles requalifications des espaces en pied d'immeuble après résidentialisation, il évoquait qu'elles entraînaient la création de petits lieux appropriables où « un certain nombre de choses occultes peuvent se passer. »⁴⁸ Sa position quelques fois ambiguë attise le débat autour de la résidentialisation, qui oppose architectes d'un côté et gérants bailleurs de l'autre.

Globalement les architectes ne voient pas en l'application de la résidentialisation une réponse valable pour parer aux divers problèmes diagnostiqués dans les grands ensembles mais ils y voient plutôt un moyen de plus de déplacer le problème, comme l'ont fait les différentes politiques de réhabilitation jusqu'à présent.

⁴⁶ Entretien avec P. Célèste, architecte.

⁴⁷ Philippe Panerai, « *La restructuration des grands ensembles* », dans Etudes Foncières n°88, automne 2000.

⁴⁸ Conférence à l'Ecole d'Architecture Paris-Malaquais, le 8 avril 2002, « Grands ensembles : critique de la notion de résidentialisation » par Philippe Panerai.

II/ Etudes de cas.

Projets de résidentialisation.

Pour illustrer notre travail sur la résidentialisation, prenons 3 exemples où ses applications figurent selon des échelles et des périodes différentes. Les deux premiers projets (à Aulnay-sous-Bois et à Vernon) sont déjà achevés. L'exemple des Merisiers est un projet pilote présenté comme exemple de réussite de résidentialisation par la DIV et l'Union Sociale pour l'Habitat.

L'exemple des Valmeux est intéressant du point de vue urbain, puisque c'est le seul projet des trois à avoir démoli une partie des bâtiments d'habitation pour résidentialiser ; et enfin la Cité Michelet, une des plus grandes Cités parisiennes commence à peine ses travaux et rencontre de très grandes difficultés d'exécution malgré l'urgence de retrouver un certain calme dans cet ensemble.

>LES MERISIERS Aulnay-sous-Bois.

Un site pilote pour les partenaires du Grand Projet Urbain.

Située dans le secteur nord-est de la Seine-Saint-Denis, la ville d' Aulnay-sous-Bois est divisée en deux pôles géographiques situés de part et d'autre de la RN 20 : au sud, différentes cités, dont Les Merisiers et au Nord, un secteur pavillonnaire.

L'ensemble qui nous intéresse a été construit entre les années 60 et 70. Les bâtiments R+4 constituent 450 logements en tout. Le site qui a fait l'objet d'autres procédures dans les années 80, est déjà en Zone d'Education Prioritaire et en Zone de Redynamisation Urbaine ; il est aujourd'hui en Grand Projet de Ville. Suite à des violences urbaines durant l'hiver 92/93, l'Etat a décidé d'inscrire Aulnay-sous-Bois comme un des douze sites nationaux engagés dans la démarche de GPU. Les documents de diagnostic commandité par les bailleurs faisaient état d'un décalage économique, urbain et sociodémographique entre ce quartier et son environnement immédiat. Outre les problèmes d'insécurité, la rupture entre un bâti de type ZUP et les quartiers pavillonnaires, et la confusion entre les statuts des différents types d'espaces figuraient comme les maux principaux de cet ensemble.

Un GIP⁴⁹ (Groupement d'intérêt public) est créé en décembre 1995 entre les partenaires Etat, ville, les trois bailleurs (SA –HLM Logement français, SA –HLM Emmaüs et SA-HLM Logements familiaux), la CDC et, en 1996, une charte est élaborée conjointement portant sur les principaux objectifs du GPU dans lesquels, outre les points purement urbanistiques abordés, on peut aussi noter la recherche et mise en œuvre d'une nouvelle répartition entre espace public et espace privé.

⁴⁹ « La résidentialisation, requalifier les espaces de proximité » CDC, SAHLM, Mai 2001.

Les 6 bâtiments R+4 forment un hexagone dont le square central est occupé par des espaces verts et des équipements communaux : écoles maternelle et primaire, PMI, parc de jeux. 3 bâtiments qui ont leurs entrées dans l'îlot (ils ont été les premiers à être réaménagés) ; les 3 autres bâtiments ont leurs entrées de l'autre côté, le long de la voie privée qui fait le tour de la résidence et où se trouvent les parkings. (cf. plan). A la veille de l'opération de résidentialisation des Merisiers, le Logement Français était propriétaire de la totalité du foncier de l'îlot et des voiries du site.

Le calendrier de projet d'étendait sur 4 ans.

- 1996, date de la charte et convention GIP ;
- 1996/1997 : travaux sur le bâti ;
- 1997/1998 : travaux sur les espaces extérieurs ;
- 1998 : création de 4 antennes multiservices (services de proximité)
- 2000 : GPV ;
- 2000 : poursuite de la résidentialisation dans le quartier.

Pour sa part, le Logement Français a mené la requalification résidentielle de son patrimoine en articulant la réhabilitation des logements, la hiérarchisation des espaces extérieurs, la création d'antennes multiservices afin de renforcer la gestion de proximité.
Créer une identité résidentielle « pour redonner du sens au cadre de vie⁵⁰ »

➤ Clarifier la domanialité et la fonction résidentielle de chaque espace

- **Au plan de la réorganisation foncière** : le bailleur a cédé au franc symbolique le cœur d'îlot de Merisiers à la ville qui possède désormais les voiries, le LCR des Merisiers et les espaces publics sur lesquels les équipements communaux sont implantés. Le Logement Français reste propriétaire des immeubles et d'une large emprise (entre 5 et 8 mètres) en pied d'immeuble qui a été restructurée en « courées »⁵¹. Le Logement Français garde, en outre, certains parkings, à l'arrière des bâtiments. Une rue piétonne publique est créée le long des bâtiments et dessert les « courées⁵² ». Le dévoiement des réseaux EDF, GDF, Télécom, CGE, nécessaire à cette organisation foncière est ressortie comme une part importante des travaux.
- **La création, entrée par entrée, d'une « courée » desservant 10 logements**, elle permet de maîtriser la transition entre l'espace privé d'escalier et l'espace public de la rue. La privatisation de chaque « courée » a été marquée par la pose d'une clôture composée de murets bas en brique de la même couleur. Chaque « courée » bénéficie d'un aménagement paysager composé d'arbustes à feuilles persistantes placés soit à la lisière d'un carré de gazon, soit en bordure de la jetée d'escalier qui permet d'accéder au hall. Un revêtement de béton balayé ou granité pour le sol et des appliques en acier noir et verres opalescents « renforcent discrètement l'aspect résidentiel de l'ensemble ».
- **Les halls existants ont été entièrement restructurés** : les portes en verres et acier noir s'ouvrent à présent toutes en fronton. Elles sont également

⁵⁰ «Repères- Politique de la ville et prévention de la délinquance »Editions de la DIV ; page 72.

⁵¹ « La résidentialisation, requalifier les espaces de proximité » CDC, SAHLM, Mai 2001.

⁵² Définition Larousse : « **courée** : Dans les villes du Nord, impasse habitée, souvent insalubre. »

sécurisées. La variété des réaménagements épousant les différentes déclivités renforce l'identité résidentielle de chaque adresse. Les escaliers extérieurs qui permettaient à quiconque d'accéder aux caves ont été supprimés. L'accès aux caves s'effectue à présent depuis le hall n'autorisant ainsi que les résidents à s'y rendre. L'arrière des bâtiments (entre 5 et 10 mètres) donnant sur l'îlot a été engazonné, planté et protégé par une clôture métallique.

- **Des « chalets » pour abriter des containers VO ont été réalisés** : ils sont construits en bois, verre et brique, dans les « courées » et, les derniers réalisés possèdent une clé qui permet de décharger les containers, côté rue. Ces « chalets » ont été traités avec autant de soins que les halls d'entrée d'immeubles. Les deux fonctions, celle d'accueil des halls et celle du traitement des ordures ménagères, ont ainsi été clairement dissociées.
- **La rue de desserte interne, les espaces publics** : la rétrocession du terrain a permis à la ville de créer une rue de desserte de l'îlot à l'usage des piétons mais un système permet d'ouvrir la chicane d'accès pompiers. Une signalétique indique le numéro de chaque entrée ainsi que l'adressage (éclairé la nuit) et des lampadaires publics de même facture que les appliques « offrent une continuité stylistique qui embellit le site et sécurise la nuit ». La ville a réaménagé le boulo-drome, les jeux d'enfants, et un terrain de sport. Elle a également réinstallé une « gloriète⁵³ » pour les encombrants et mis en place une collecte quotidienne et un tri sélectif des ordures ménagères, en coordination avec le bailleur, l'ADME et ECCO- Emballage. Les parkings situés à l'arrière des bâtiments ont été aménagés.
- **Répondre à la demande de logements de petite taille** : « agir sur la densité de l'occupation des cages d'escaliers et répondre à la demande de logements de petites tailles exprimée par de jeunes habitants qui désiraient décohabiter » ont conduit Le Logement Français à restructurer, dans le cadre de la réhabilitation, un certain nombre de logements. Une vingtaine de T1 et de T2 ont ainsi été créés.
- **Une gestion de proximité pour inscrire la résidentialisation dans la durée** : renforcer la gestion de proximité, déjà engagée en 1995, avec la création de 3 unités de gestion devait devenir « l'objectif du Logement Français ». Dès 1998, devait être créée, dans la foulée de la résidentialisation une antenne multiservice aux Merisiers. Cette antenne devait assurer une chaîne de propreté, des permanences d'accueil, d'écoute et de traitement des réclamations... « L'outil réclame en réalité une organisation et un management « tourné vers le client » dans lesquels les pratiques professionnelles sont largement modifiées ». Entre 4 et 6 gardiens gèrent chaque antenne, 1 gardien pour environ 100 logements, sous le pilotage d'un régisseur. Les gardiens assurent par ailleurs des prestations de ménage et la sortie des containers VO.

⁵³ Définition Larousse : « Gloriète : pavillon de repos ou cabinet de verdure dans un parc. »

➤ **Un site pilote pour le bailleur et ses partenaires du grand projet de ville.**

Le projet de résidentialisation de Merisiers a été une opération « locomotive » pour les partenaires de la Charte du GPU dont le comité de pilotage en a suivi toutes les étapes. « La ville s'est impliquée dans la réorganisation de la chaîne de propreté, Aulnay étant également site pilote pour la collecte des déchets. »⁵⁴ Il aura été enfin, pour le Logement Français, initiateur de ce programme pilote, la concrétisation d'un concept de création « d'entité résidentielle à taille humaine, où chaque utilisateur –habitant ou gestionnaire(s)- retrouve le sens de chaque espace. »

Le déroulement des travaux a été divisé en phases, chacune précédée d'une phase témoin : « courée » test, choix des matériaux, test des éclairages de nuit ; en plus des missions de concertations avec les habitants.

➤ **Une autre valeur ajoutée pour le patrimoine, la gestion et les habitants.**

- **Une attractivité renouvelée** : la mise en valeur du site, du cadre de vie et de l'environnement ambiant renouvelle l'image négative de cette cité et relance une attractivité qui pourra conduire certains à vouloir racheter certains logements, et à diversifier les propriétaires de la cité. L'accession à la propriété de certains locataires est rendu possible du moment que la répartition de la gestion est établie
- e, et que les espaces sont clairement délimités et valorisés. Les logements et les parkings pouvant être privés, l'attitude des habitants fera petit à petit évoluer le cadre global et l'image de la cité.
- **Une vie privative mieux garantie à l'intérieur des bâtiments.** C'est le premier effet de la résidentialisation de Merisiers pour les habitants. La hiérarchisation des espaces et des fonctions permet de révéler plus tôt et plus solidement les micro-dysfonctionnements du voisinage et/ou techniques. « Les locataires portent davantage attention à ce qui se passe autour d'eux au fur et à mesure qu'ils pénètrent dans la résidence ». L'ensemble fonctionne comme s'il sortait d'un long anonymat. De fait, la progression depuis les espaces les plus anonymes jusqu'aux espaces les plus privés des appartements, a été modifiée dans le sens d'une imprégnation de repères concrets, aidant la familiarisation des habitants avec leur environnement. « Cela fait retrouver aux habitants un sentiment de sécurité qu'ils avaient perdu » explique un des consultants en programmation de l'opération. Le second effet tient à une « diminution des cambriolages sur l'ensemble de la résidence ». Notons que les habitants, en parlant de l'ensemble des bâtiments des Merisiers, emploient le nom de « résidence » très naturellement. Le troisième effet tient à la fierté de son adresse de la part de tous. « C'est beau »⁵⁵ est le terme revenant le plus souvent chez les locataires. La continuité entre l'intimité des appartements bien tenus et la cage d'escalier, le hall, la « courée », la rue, les espaces publics de l'îlot, donne « un sens au cadre de vie » assure l'Office des HLM en citant Aulnay comme exemple.

⁵⁴ « La résidentialisation, requalifier les espaces de proximité » CDC, SAHLM, Mai 2001.

⁵⁵ « La résidentialisation, requalifier les espaces de proximité » CDC, SAHLM, Mai 2001.

Conclusion

Cette opération n'a pas engendré de démolitions ; seulement un recalibrage des voiries. Les voiries périphériques d'une part, sur lesquelles sont adressées les bâtiments qui la bordent. Les nouveaux espaces résidentiels constituent un alignement régulier sur la rue avec les nouvelles clôtures qui marquent une nette transition entre la rue et les espaces privés. Les entrées principales sur rue apportent un nouveau rapport de « devant » et de « derrière » ; schéma que l'on retrouve dans les dispositions traditionnelles d'habitat de type pavillonnaire. D'autre part, les nouvelles voies intérieures rendues piétonnes et recalibrées, orientent les entrées des bâtiments vers le cœur de l'îlot. Ces nouvelles voies ont été reliées aux voies en bordure d'îlot. Ainsi, l'ensemble présente des orientations d'immeubles variées, tantôt sur l'extérieur, tantôt sur l'intérieur. Ces requalifications ont apporté une certaine diversité dans le rapport de ces immeubles aux voies qui la bordent. De plus, le recalibrage des voies instaure un rapport d'échelle entre la hauteur des bâtiments d'habitation (R+4), la largeur des voies et l'espace privé clôturé assez harmonieux. En effet, les espaces de transition (5 à 8 m) entre la voie publique et les halls d'entrée sont assez étroits pour avoir un rôle purement de transition, et ne peuvent se prêter à autre chose. Les habitants le ressentent bien ainsi et s'approprient ces espaces comme tel.

Le découpage des unités résidentielles s'est imposé de lui-même de par la morphologie initiale et les potentialités urbaines du plan de masses. Le découpage a mis en valeur ses potentialités, tout en se rapprochant du tissu pavillonnaire aux alentours.

Donc nous pouvons à présent comprendre pourquoi cette opération est présentée comme une parfaite illustration de la résidentialisation : elle n'opère pas un bouleversement profond du fonctionnement de cet ensemble, elle respecte la forte présence des établissements publics en son centre, sans que ces derniers ne l'envahissent. Elle procure un réel sentiment de sécurité et une nette évolution du cadre de vie pour ses habitants.

Le bilan de cette opération est très positif, les espaces s'articulent bien, les nouveaux espaces résidentiels ont une fonction précise, et l'opération présente à présent une organisation qui se rapproche de celles du reste de l'agglomération environnante.

1- LES MERISIERS (Aulnay-sous-Bois)

Un site pilote pour les partenaires des GPV.





1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11

Photos 1 à 6 : "courées", nouveaux espaces privatisés, aménagements des pieds d'immeubles, et des accès sécurisés.

Photo 7: Hall fermé avec accès sécurisé, et boîtes aux lettres protégées.

Photos 8 à 11: Aménagements de l'espace public situé au centre de la cité, avec accès contrôlé.

>Le quartier des VALMEUX à VERNON.

7 ans pour rendre le quartier à ses habitants.

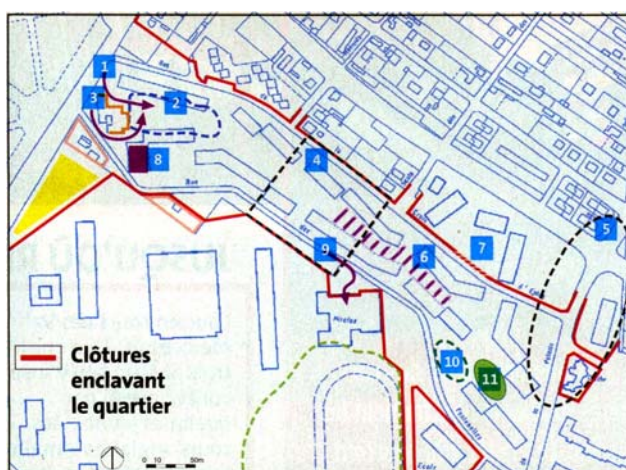
Il fut classé ZUS (zone urbaine sensible) à Vernon (Eure) ; et « l'année 2002 a enfin apporté le changement d'image attendu par tous »⁵⁶. Le quartier respectait un plan aux normes urbaines et architecturales de la fin des années 70 : un alignement de barres de trois étages se faisant face de part et d'autre d'un vaste cours central piétonnier, lieu public « où l'on se reconnaît, à l'abri des nuisances de la ville » disait son concepteur, Henri Pottier (cf. photo n°1.).

Le durcissement économique et social a eu raison, lentement mais sûrement, de cette ambition. Les Valmeux se sont peu à peu transformés en lieu d'exclusion pour ses 2 000 habitants. En 2000, l'ancien cours de Valmeux était encore un lieu d'insécurité, investi par quelques jeunes ; les cours anglaises -maintenant couvertes- en pied d'immeubles offraient des espaces propices aux commerces illégaux. Un scénario classique (Cf. Plan diagnostic n°2.) qui a décidé son bailleur, l'Opac Eure Habitat, à aller au-delà de la simple réhabilitation des logements réalisés en 1992, dans le cadre du programme local de l'habitat (PLH) et à s'engager dans un projet de renouvellement urbain. La résidentialisation est apparue comme la solution adéquate « fondée sur l'appropriation de l'espace et la responsabilisation des habitants ».

Néanmoins, dans ce vaste projet, la résidentialisation n'est qu'une étape dans le renouvellement urbain entrepris ; ce dernier articule aussi l'ouverture sur la ville, la dédensification.



Photo (1)



plan de diagnostic (2)

⁵⁶ Karine GROLLIER « Vernon, de la barre à l'îlot » in Le Moniteur n° 5184, 4 avril 2003.

➤ **Intégration du réseau viaire.**

Il est réalisé au deux tiers, et bénéficie d'une double maîtrise d'ouvrage Opac/ville de Vernon. Il pose un regard global sur les Valmeux, espaces publics et commerces inclus. En 1997, un choix radical est fait : celui de la « rupture »⁵⁷ avec l'ancien parti d'aménagement ; le quartier ne doit plus vivre en vase clos mais s'ouvrir sur la ville. En 1998, le concours de maîtrise d'œuvre remporté par l'architecte Patrick Magendie viendra décliner cette option.

Le quartier est d'abord intégré au réseau viaire communal par la création de deux rues transversales qui le divisent désormais en trois parties. (cf. plan n°3.)

Il est ensuite fortement dédensifié par la démolition de 157 logements sur 613. La plupart des unités d'habitation est ramenée à une échelle restreinte de quelques dizaines de logements, le quartier perd ses « murailles ».

La réhabilitation du bâti fournit l'occasion de diversifier l'offre de logements : 20 grands logements –T5, T6, T7- sont restructurés en rez-de-chaussée, dont 4 sont conçus pour l'accessibilité de personnes à mobilité réduite.

➤ **Restructurer l'espace public.**

Autre parti d'aménagement fort : la résidentialisation. Les espaces plantés au pied des immeubles sont fermés par une clôture et les accès en sont protégés par des portails afin d'augmenter la sécurité. Des murs en pierre des carrières du Boulonnais ferment les jardins (cf. planche photos.) Les habitants pourront laisser ou non les grilles ouvertes s'ils le décident. Les halls d'entrée sont réaménagés et réorientés vers la voie publique, pour permettre une adresse sur rue tandis que les jardins privatifs sont perçus désormais comme l'« arrière » par rapport à la voirie. Côté rue, les murets balisent les entrées d'immeubles et peuvent servir de bancs. (cf. planche photos.) Le quartier des Valmeux est ainsi restructuré en îlots résidentialisés.

De fins grillages affirment la nouvelle limite entre espaces publics et espaces privés (cf. planche photos.). Mais la lecture des limites entre les espaces publics et les privés extérieurs est avant tout clarifiée par une redistribution foncière : les espaces extérieurs, anciennement propriété de la ville, sont rétrocédés à l'Opac en échange d'une cession à la municipalité des sols libérés par les démolitions de logements.

Un nouvel espace public majeur est constitué « d'un morceau de forêt persistante »⁵⁸, une pinède qui longe les bâtiments selon l'axe est-ouest, en transition avec les équipements publics, lycée, et centre sportif. « Elle devrait fonctionner comme lieu de promenade et de jeux » évoquait Caroline Bigot, paysagiste. Renforçant son aspect paysager, le quartier sera également doté d'une « rivière sèche », autre espace dédié aux activités ludiques : plantée de saules, elle recrée un petit vallon –origine du nom des Valmeux- de très faible profondeur, dévalant la pinède jusqu'au pied des écoles.

Les Valmeux ne sont plus une « poche » reléguée aux confins de l'urbanisation de Vernon. Pour mieux répondre aux besoins des habitants, des services sont renforcés ou réintroduits. Le rez-de-chaussée de la tour 9 accueillera un pôle de services publics, l'antenne de l'Opac a retrouvé des horaires permanents d'ouverture, le centre social est sorti des sous-sols et des commerces sont implantés à proximité de la nouvelle place.

⁵⁷ Karine GROLLIER « Vernon, de la barre à l'îlot » in Le Moniteur n° 5184, 4 avril 2003.

⁵⁸ Karine GROLLIER « Vernon, de la barre à l'îlot » in Le Moniteur n° 5184, 4 avril 2003.

Un aspect délicat du projet est encore à venir : la restructuration du petit pôle commercial. Elle dépend en effet de propriétaires privés dont la stratégie commence à peine à se mettre en place.

Les acteurs du projet comptent sur l'effet d'entraînement du changement d'image du quartier pour inciter les commerçants à investir dans leur outil de travail.

➤ **Etablir le dialogue dans la durée.**

Pour en arriver à ce parti d'aménagement, « volontariste et global », un travail en partenariat privilégiant le dialogue a été nécessaire. Proposées par le bureau d'études Gerau Conseils, deux structures répondent à cet objectif : le comité de pilotage qui réunit régulièrement l'ensemble des bailleurs de fonds et un comité technique qui permet à tous les acteurs de terrain, habitants compris, de se concerter.

Au départ, la population du quartier s'exprimait peu. La confiance s'est installée lentement, à partir de 1999, tout d'abord par l'organisation de journées d'information et d'animation car les aménagements prévus ne trouvaient que peu d'écho dans les références de la population. Depuis 2002, « les habitants regardent à nouveau les Valmeux avec fierté et les dégradations ont cessé »⁵⁹, rapporte Karine GROLLIER. Ils souhaitent donc continuer le dialogue avec les autorités, clé de la réussite du projet.

La nouvelle appropriation, aussi bien au niveau de l'usage des habitants qu'au niveau foncier correspond bien aux unités d'habitation de petite taille en proximité de forêt.

Toute la réussite de ce parti d'aménagement dépend des usages futurs des habitants. Mais en favorisant la seule stratégie d'appropriation de l'espace en pied d'immeuble, à l'opposé d'une réelle reconquête de l'espace public, le risque est de voir naître de nouveaux conflits de territoires et l'émergence de « marquage » spontanés des lieux pour en indiquer l'appartenance. Deux moyens ont donc été mis en place : d'abord le doublement de gardiens-qui joueront le rôle dissuasif et d'alerte sans exercer de contrôle direct. L'élaboration de « chartes de résidence » par les habitants eux-mêmes, en lien avec le bailleur : le dialogue sera ainsi perpétué sur des règles décidées en commun au sein de chaque îlot résidentiel. Reste aux habitants à s'approprier les usages prévus pour et par eux.

C'est grâce à ce système que les adultes-relais ont fait émerger la demande d'un grand espace public sur l'ensemble de la phase III qui doit être résidentialisée. Un lieu en bordure du centre social où les habitants pourraient exercer des activités pour lesquelles la pinède semble mal adaptée (foire, marché, jouer au foot...). Mais, au final, une seule petite aire de jeux sera réalisée. Depuis l'origine du projet, la mairie de Vernon considère en effet que la gestion d'un tel espace occasionnerait des coûts importants.

Conclusion

Cette cité, toute en longueur, a subi une intervention qui a totalement transformé sa structure urbaine. La démolition de barres s'est révélée inévitable pour intégrer cet ensemble à son environnement urbain. En effet, le nouveau tracé poursuit le réseau environnant afin de l'intégrer dans un ensemble urbain, avec lequel il était jusqu'à présent en totale rupture. Mais lorsqu'il s'agit d'analyser l'opération en terme de résidentialisation stricto sensu et d'espaces

⁵⁹ Karine GROLLIER « Vernon, de la barre à l'îlot » in Le Moniteur n° 5184, 4 avril 2003.

résidentiels, il est évident que l'élaboration du projet s'est révélée à partir de nouveau tracé des voies et de l'implantation de la pinède. Cette dernière est implantée en bordure de terrain, sur les surfaces dont l'attribution d'usages précis posait problème. Une fois la pinède implantée, les espaces résiduels entre les deux groupes d'immeubles sont devenus résidentiels une fois clôturés. De même pour les « unités résidentielles » qui ont été dessinées une fois les voies tracées.

C'est donc en analysant la qualité des nouveaux espaces résidentiels que l'on comprend la démarche d'élaboration du projet :

- Tracé des voies sur le réseau environnant ;
- Démolitions des barres faisant « obstacle » ;
- Implantation en périphérie de la pinède ;
- Tracés des chemins piétons ;
- Fermeture par des clôtures des espaces restants pour devenir résidentiels.

Parmi les autres contradictions du projet, la pinède risque en même temps que de donner l'impression de vivre dans une forêt, de constituer un écran face au tissu urbain que le nouveau réseau viaire tente d'intégrer.

Mais revenons aux nouveaux espaces résidentiels. Leur dimensionnement, totalement disproportionné par rapport aux largeurs des voies d'accès piétonnes (cf. plan et photos) va rendre l'« appropriation » en tant qu'espaces résidentiels, tant désirée par ses concepteurs impossible.

Ce projet en terme urbanistique a tenté de rendre à cet ensemble de bâtiments une échelle urbaine et humaine, mais l'implantation même des barres rend impossible la formation de réelles « unités résidentielles » et d'espaces résidentiels dans leur appropriation. Ces nouveaux lieux n'ont pas réussi à trouver une qualification précise en terme d'usages, même derrière les clôtures. En effet, les immeubles bas se trouvent éloignés d'une distance trop importante pour introduire une tension urbaine. Les clôtures quant à elles ne produisent pas l'effet de sécurité escompté puisque ces petits murets sont facilement franchissables. Les espaces privés ne sont pas alors ni considérés ni appropriés comme tels.

Donc cette opération peut dévoiler des qualités urbaines au niveau des nouvelles liaisons à la ville, mais en terme de résidentialisation, les espaces ne trouvent pas leur place, ils ne sont que le résultat d'un tracé urbain. Ces espaces résiduels ne seront pas occupés comme des lieux privés, encore moins comme jardins privés.

Les Valmeux

Planche-photos



Fiche technique:

> *Maîtrise d'ouvrage:* Eure Habitat (opac) pour les logements et les espaces résidentialisés; ville de Vernon pour la partie VRD et les espaces publics.

> *Programmation et maîtrise d'oeuvre urbaine et sociale:* bureau d'études Gerau Conseils.

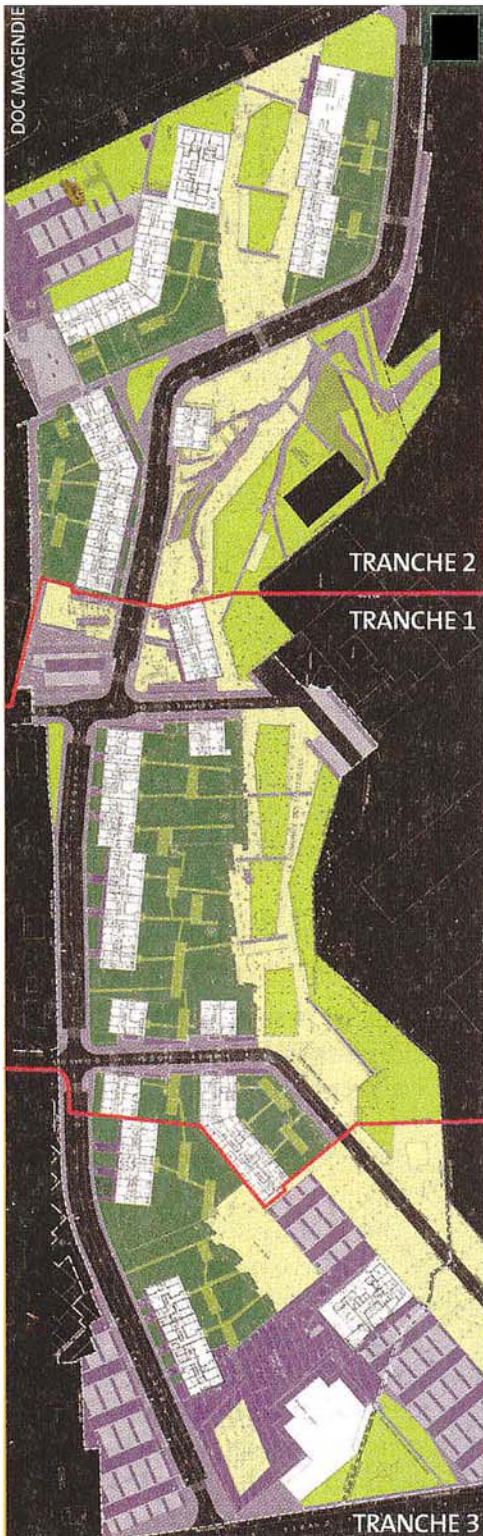
> *Maîtrise d'oeuvre:* Patrick Magendie, architecte mandataire; Atelier de Deux Anges, architectes; Caroline Bigot, paysagiste; Projetud, BET.

> *Coût global prévisionnel du projet:* 19,7 millions d'Euros dont 14,9 millions pour la ville de Vernon.

> *Calendrier:* 1997- début 2004.



> Le projet



Vert foncé: nouveaux espaces résidentiels
Vert clair: la pinède
Beige: les autres espaces publics piétonniers.

> Cité Michelet à Paris

Une cité parisienne.

La Cité Michelet est l'un des plus importants ensembles de logements sociaux construits à Paris à la fin des années 60 : près de 1800 logements répartis entre 16 tours de 18 étages et une barre de 8 étages. L'ensemble est géré par l'OPAC, qui est propriétaire de 100% du foncier et des bâtiments d'habitation.

Le site, Curial Cambrai Alphonse Karr, dans lequel elle se trouve, a fait l'objet, dans le cadre d'un projet de Développement Social Urbain, d'une convention associant la Ville de Paris et l'Etat en 1995, puis la Région en 1996. Actuellement, son inscription a été reconduite dans le Contrat de Plan 2000-2006. La cité n'a jamais été réhabilitée dans le passé, d'où les différentes échelles d'interventions.

En 1999, la DAUC a engagé une réflexion approfondie sur la requalification de la Cité, à la demande de l'OPAC et de l'Adjoint au Maire chargé de l'urbanisme.

Suivie par un comité de pilotage animé par la Direction de l'Aménagement Urbain et de la Construction, cette réflexion a donné lieu, un an plus tard à un document-diagnostic : « Un projet pour la Cité Michelet- Diagnostic ». Ce document a été largement diffusé auprès des élus, des services de la Ville, des associations locales et des résidents. C'est à l'issue de cette phase qu'ont été appréhendés les différents scénarios de réaménagement de la Cité à mettre en oeuvre. Ce travail a été confié à l'APUR, la DAUC poursuivant son rôle de maîtrise d'ouvrage urbaine globale.

Dans l'analyse de cette opération, la phase d'avant projet, d'analyse du site a établi un cahier des charges, et un certain nombre de dysfonctionnements. Nous tenterons de comprendre ce qui a mené à adopter la solution de résidentilisation.

➤ Le diagnostic.

La conception générale des ensembles urbains portait en elle les sources des dysfonctionnements constatés. Mais le cas de la Cité Michelet, est encore aggravé par son enclavement aux confins du nord-est parisien, et par la dégradation de son climat social. Le diagnostic⁶⁰ a mis en évidence plusieurs éléments sous trois rubriques :

- La structure urbaine et les espaces publics.

L'emprise au sol des bâtiments est la plus réduite possible et dégage de vastes espaces, aux statuts et à l'usage souvent mal définis. Les espaces libres occupent 80% des terrains, seule 10% de cette surface est affectée aux fonctions et aux loisirs. Plusieurs lieux n'ont pas d'affectation, comme par exemple l'aire sablée le long de la rue Curial, les pelouses au pied des tours, les autres servent uniquement à circuler (desserte des bâtiments d'habitation, accès aux engins de sécurité des pompiers, collecte des ordures ménagères...).

On constate que les habitants traversent la Cité sans utiliser les rues qui la bordent. Celles-ci, comme par exemple la rue Gaston Tessier, sont considérées comme des espaces de service, des grands parkings de surface, et

⁶⁰ « Un projet pour la Cité Michelet ; Proposition de requalification » ; DAUC (Direction de l'Aménagement Urbain et de la Construction) ; APUR (Atelier Parisien d'Urbanisme) ; Mars 2001.

ne desservent ni les équipements, ni les logements, à l'exception de commerces et d'une tour.

Ces dispositions spatiales rendent complexes l'adressage des bâtiments, qu'il s'agisse des habitations ou des équipements. Un réel problème de lisibilité de l'emplacement et de pratique des bâtiments dans la ville ; ils ne sont pas directement repérables depuis les rues. Cette conception influe sur leur propre fonctionnement, surtout celui des équipements qui ont tendance à se refermer sur eux-mêmes dans un environnement perçu comme hostile.

- La vie sociale, les équipements et l'habitat.

Les équipes de l'APUR ont fait le constat de réelles difficultés de voisinage dans certains endroits de la Cité entre les bâtiments d'habitation et les équipements publics. C'est surtout le cas la proximité du terrain de sports avec les tours I et J, et, du surplomb de la tour O sur les cours des écoles élémentaires A et B. (cf. [photo aérienne](#)).

Les services municipaux installés dans la Cité occupent des terrains d'une façon dont il fallait expertiser en détail l'organisation et leur emprise.

Le fonctionnement des rez-de-chaussée et des sous-sols des tours posait des problèmes de fonctionnalité, de gestion et de sécurité. L'accès aux logements croisait l'accès à des locaux associatifs ou à d'autres fonctions (entretien, ramassage des ordures...). « Pour des raisons de sécurité, de confort et de gestion, il [était] souhaitable de séparer les flux. »⁶¹

Par ailleurs, les accès à trois groupes scolaires se trouvaient concentré en un seul lieu, ce qui crée des problèmes d'encombrement, de perte de temps sur la vie scolaire, de fonctionnement autonome des écoles et de sécurité. Il en est de même pour un équipement comme le gymnase qui fonctionne aussi en dehors des rythmes scolaires.

Plusieurs espaces libres, au statut non défini participent aussi au climat d'insécurité et posent des problèmes d'entretien.

La localisation des commerces de la Cité est déséquilibrée, la présence de commerces de proximité renforcerait l'animation de principaux lieux de passage, surtout au sud-est.

La question du stationnement résidentiel des habitants de la Cité n'est pas résolue, surtout au sud de la Cité.

- L'environnement paysager et architectural.

Le traitement paysager des espaces libres mérite d'être améliorée, et la structure végétale renforcée ; « l'architecture des tours et des équipements qui dégage une impression de monotonie doit être aussi requalifiée- précise le rapport diagnostic-Les différences d'échelle entre les équipements et les logements sont trop brutales, il est souhaitable de trouver des solutions spatiales qui « humanisent » (...).

➤ **Les premières actions menées en Phase 1.**

Ces actions ont été décidées dans le but d'améliorer dès mars 2000 le cadre et les conditions de vie de la Cité, sans attendre la mise au point du projet global de requalification, qui lui prendra effet de 2005 à 2009.

⁶¹ « Un projet pour la Cité Michelet ; Proposition de requalification » ; DAUC (Direction de l'Aménagement Urbain et de la Construction) ; APUR (Atelier Parisien d'Urbanisme) ; Mars 2001.

Il est nécessaire de préciser que récemment, des études⁶² liées à la nature du terrain sur lequel a été bâtie la Cité Michelet révèlent un taux de pollution des sols très élevé-la Cité remplaçant une ancienne usine à goudron. « Les travaux de dépollution s'élèveraient à 24 millions d'Euros » nous révèle Patrick Céleste, architecte chargé de l'exécution. Le calendrier de travaux est aujourd'hui remis en cause. Le Directeur de Projet Urbain, François Bodet, devrait prendre une décision courant juin 2004 pour le devenir de la Cité en chantier.

Nous pouvons cependant nous intéresser aux actions déjà réalisées. Elles sont du ressort à la fois de la Ville et de l'OPAC.

- Les actions de la Ville sont les suivantes :

- L'extension du marché alimentaire de la rue de Crimée, ainsi que la mise à disposition de terrain de l'OPAC au profit de la Ville.
- Les études de requalification des voies autour de la Cité visent à recalibrer les chaussées et les trottoirs ainsi que des plantations d'alignement sur les rues Curial, de Cambrai, et Gaston Tessier. (en 2002 sur rue Cambrai, et en 2003 sur rue Curial)
- L'amélioration de l'éclairage public s'est achevée en 2002.
- La réfection générale du mobilier urbain a été réalisée en 2002-2003.
- Mise en place, depuis janvier 2000 d'un second service de balayage. Et l'horaire de la collecte des ordures ménagères a été adapté de manière à éviter la sortie des écoles.

- Les actions de l'OPAC sont les suivantes :

- Travaux divers : changement de portes, boîtes à lettres... dans les halls des tours D, E, F, H. ; renforcement des éclairages en 2001. ; clarification de la signalisation pour un « adressage »⁶³ plus clair ; ravalement de façades des commerces sur la rue Crimée, et les travaux d'étanchéité ont été réalisés en 2001 ; nouveau service de nettoyage dans les halls ; réparation des équipements vandalisés.
- **Résidentialisation** : l'OPAC a confié une étude de résidentialisation de deux tours pilotes, les tours H et I, choisies en concertation avec le habitants de la Cité, aux architectes associés MM. Basselier et Jarzaguet. Le projet a modifié les accès de ces deux tours en les adressant sur rue. Un local pour vélos et poussettes et un local poubelles sont aménagés au rez-de-chaussée, et un bâtiment annexe, comprenant la loge du gardien et les boîtes aux lettres, est adjoint à chaque tour. Les entrées sont équipées d'interphones. Cet exercice est un « projet-test » qui va se généraliser à l'ensemble de la Cité, pour la requalification globale. La résidentialisation des tours E, F et G commence actuellement.
- L'OPAC a mis à la disposition de la Ville un local d'exposition au rez-de-chaussée de la tour E, où tous les acteurs de la concertation peuvent débattre autour du projet.

⁶² Il s'agit d'études de sondages et de forages situés près du groupe scolaire.

⁶³ « Un projet pour la Cité Michelet ; Proposition de requalification » ; DAUC (Direction de l'Aménagement Urbain et de la Construction) ; APUR (Atelier Parisien d'Urbanisme) ; Mars 2001.

➤ **Les objectifs de la requalification.** Elle a été définie à partir du diagnostic. L'objectif principal est d'intégrer la Cité dans le tissu urbain environnant. Cette intégration urbaine et architecturale devrait accompagner et favoriser les actions de développement social⁶⁴ et de redynamisation commerciale. L'ensemble des partenaires concernés ainsi que les habitants sont associés au processus de décision⁶⁵.

- Remodeler la structure urbaine de la cité, c'est-à-dire son fonctionnement et ses usages.

Les habitants doivent pouvoir accéder à leur logement et aux équipements, par un réseau de voies publiques répondant aux normes traditionnelles d'équipements, notamment un jardin public pour l'ensemble du quartier avec des jeux pour enfants.

Ces objectifs nécessitent un redécoupage du foncier et une nette séparation des voies publiques, des privées et des équipements.

- Restructurer et redistribuer les équipements et les services municipaux.
- Créer des résidences d'habitation.
- Revitaliser la vie de quartier, les activités, les commerces et diversifier les fonctions.
- Requalifier le paysage et mettre en valeur l'espace public.

➤ **Les propositions d'aménagement.** Pour atteindre les objectifs, quatre propositions ont été envisagées, avec comme points communs :

- La création d'un grand jardin public ;
- Le découpage de la Cité en plusieurs îlots par la création de voies publiques ;
- La résidentialisation des bâtiments d'habitation.

Les différentes propositions se distinguent par la situation du jardin public, par l'importance des démolitions et des reconstructions envisagées ; ces options ayant naturellement une incidence sur le coût global de l'opération. La solution retenue ne comprend pas de démolition de bâtiments d'habitations. Seuls les équipements publics, notamment scolaires seront déplacés.

Quel que soit le parti, le découpage des deux îlots concernés est transformé, avec modification des parcelles affectées aux équipements, aux services municipaux, et aux espaces publics.

Donc la redistribution du parcellaire entre la ville et l'OPAC et le classement en voie publique d'une partie des terrains seront nécessaires⁶⁶.

➤ **Le projet.**

A long terme, le projet finalement retenu comportera outre la résidentialisation en cours, la création de 3 nouvelles rues à l'intérieur du périmètre de la Cité :

- Une rue perpendiculaire à la rue Curial, passant entre les tours P et G d'un côté et les tours M et O de l'autre côté ;
- Une rue le long du bâtiment Q qui viendra séparer le nouveau jardin public de cette barre.
- Une rue presque dans le prolongement de la première rue créée, qui passera entre les tours E et D, pour rejoindre la rue Gaston Tessier.

Ainsi, de 2 îlots situés de part et d'autre de la rue Curial, on passe à 5 îlots résidentiels. De plus, une place sera aménagée à l'angle de la rue Curial et Gaston Tessier afin de permettre une meilleure insertion dans le site.

⁶⁴ Entretien avec M. GERAUDIE, responsable de la DEL (Equipe de Développement Local).

⁶⁵ Lettre d'information n°2, Nov. 2003 ; « *Nouvelles de la Résidence Michelet* ».

⁶⁶ « *Un projet pour la Cité Michelet ; Proposition de requalification* » ; DAUC (Direction de l'Aménagement Urbain et de la Construction) ; APUR (Atelier Parisien d'Urbanisme) ; Mars 2001.

- La démolition qui devait concerner au départ certaines tours d'habitation ne concerne plus que les bâtiments abritants des services municipaux, pour être remplacés par une école maternelle, et un jardin familial (en face de la barre Q). Les équipements scolaires et sportifs seront entièrement rénovés.
- Les architectes programmeurs (Chombard et Delauwe) ont aménagés l'espace entre les tours A, B, C, D des parkings, les terrains de sports et un gymnase, au dos des bâtiments commerciaux R+0.

D'une manière générale, ce qu'on peut retirer d'un exemple comme celui-ci, très complexe, est que quelle que soit les applications précises du projet sur le terrain, il y a une réelle demande articulée autour des questions de gestion et de découpage fonciers aboutissant à une résidentialisation.

De plus, cet exemple, contrairement aux deux autres, représente une planification de travaux à plusieurs vitesses. Sans considérer la récente nouvelle liée à la pollution du terrain, la complexité de la coordination des travaux ne réside pas tant dans le choix de ces travaux, qui a été exprimé très clairement en 2000, mais dans l'évaluation des mesures urgentes à prendre, sans que cela ne vienne troubler les travaux à plus grande échelle. Les travaux globaux réunissent des travaux qui vont des éclairages, à la création de nouvelles rues, en passant par la résidentialisation de l'espace au sol ; et de ses interférences avec les équipements publics.

Conclusion

Analysons la résidentialisation en cours et en projet. Ici, les espaces résidentialisés au pied des tours sont des espaces verts publics la journée et fermés chaque soir. Il ne s'agit pas de restituer le terrain aux habitants des rez-de-chaussée.

Les nouveaux espaces résidentiels sont clairement les espaces résiduels dont le dessin résulte du nouveau tracé de voiries à l'intérieur de la cité, afin de mieux gérer les flux liés aux équipements scolaires et commerciaux. Les surfaces sont simplement sécurisées en laissant un accès vers les halls d'immeubles.

Dans cette cité, la création de rues va permettre de résoudre les dysfonctionnements liés aux établissements scolaires, cette intervention, accompagnée des déplacements de certains locaux va désengorger les flux.

Les points forts du projet reposent sur les requalifications des espaces publics (rues, terrains de sport, nouveau jardin public, et équipements scolaires) tout le reste devient espace privé.

Les nouveaux axes de circulation vont engendrer la création d'îlots par groupe de 2 à 4 tours. Mais c'est avant tout le recalibrage des voies en bordure de terrain qui va permettre de diminuer les espaces ingérables en pied d'immeuble. L'élargissement des trottoirs, à présent fortement utilisés par les habitants du quartier, a effacé une partie des espaces non qualifiés évoqués dans le diagnostic. En observant la résidentialisation achevée sur les tours H et I, on constate qu'au-delà de l'aménagement du tri sélectif et des nouvelles clôtures (hautes de 2m) les espaces à l'intérieur des enceintes ne sont pas plus qualifiés qu'avant mais seulement aménagés en jardins inaccessibles par les piétons. Ces espaces résultent donc du tracé des limites d'îlots et des chemins menant du portail au hall d'entrée. Les espaces résiduels ne seront plus à l'usage de jeunes délinquants, mais seulement à l'usage des habitants des tours incluses dans les enceintes.

Les travaux observés dans ce même secteur de la Cité sont d'une qualité indéniable (traitement des sols extérieurs et finitions, digicodes, portes des halls, tri sélectif...), ils révèlent l'importance des moyens mis en œuvre pour des rénovations que certains peuvent qualifier d'anecdotiques ; mais les détails donnent une réelle impression qui renvoie à certaines résidences privées, et fait oublier les 18 étages qui surplombent les espaces enclos. Donc, cette opération de résidentialisation porte surtout sur l'image de la cité (qui est désormais appelée dans les gazettes⁶⁷ locales « Résidence Michelet ») et sur les flux à certaines heures de la journée. Ici, l'application de la résidentialisation n'est qu'une réponse radicale à l'insécurité ambiante.

⁶⁷ Lettre d'information n°2, Nov. 2003 ; « *Nouvelles de la Résidence Michelet* ».

>Cité Michelet
Vue aérienne avant les travaux.

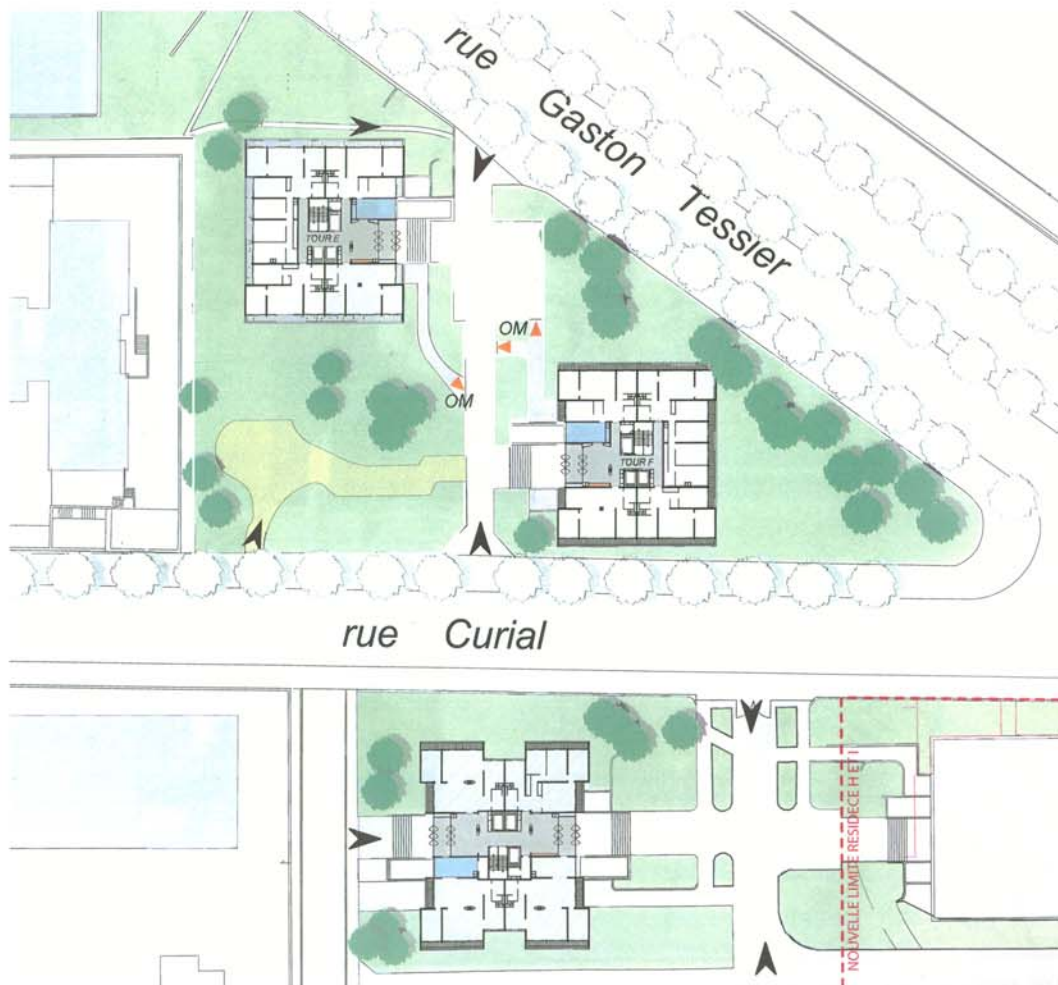


>Projet Global.



PHASE 2: RESIDENTIALISATION DES TOURS E, F, G.

Etat existant



Etat projeté



>Zoom sur la résidentialisation achevée



1. Espace enclos résidentialisé
2. Pied de la tour H.
3. Pied de la tour I.

Les espaces extérieurs de la Cité avant une prochaine résidentialisation.



Tour L depuis la rue de Cambrai



Tours M, P, O, après démolition
des bâtiments municipaux



Pied de la barre Q.



La nouvelle rue perpendiculaire
à la barre Q

Les nouveaux espaces, la résidentialisation.



La rue Curial nouvellement
recalibrée, palmiers récupérés
de l'opération Paris Plage



Espaces résidentialisés,
tours H et I



Nouvelle unité résidentielle,
Tour H



Nouvel accès sécurisé tours H et I,
tri sélectif

III/ Synthèse transversale, croisée avec les critiques des architectes.

Afin de saisir ces études de cas en les croisant avec les différents points de vue abordés en première partie, nous avons dégagé des critères d'évaluation des 3 projets qui clarifieront notre synthèse.

➤ *Le projet global : échelle du projet.*

Dans chaque projet étudié, l'échelle est un facteur qui intervient indéniablement. En effet, la résidentialisation des Merisiers, au bilan plutôt positif tient du rapport d'échelle entre la hauteur des bâtiments, la largeur des nouveaux espaces résidentialisés, et la largeur de la voie longeant les barres. De plus, la disposition concentrique des barres favorise le côté résidentiel recherché. Dans l'opération de Valmeux, l'alignement des barres pourrait aussi favoriser la résidentialisation, mais l'espacement entre elles est trop important pour permettre une clarification des espaces. (La schématisation ci-contre tente d'illustrer ces propos.)

Patrick Céleste⁶⁸ maintient cet argument en classant les grands ensembles selon leur plan de masses d'origine. S'ils présentent des tours avec une faible emprise au sol, beaucoup d'étages, et une disposition en quinconce, il affirme que la résidentialisation ne peut répondre à tous les problèmes liés aux espaces publics ; notamment le fait de rendre le « territoire à ses habitants » par exemple en créant des jardins privés ; Céleste avance en s'appuyant sur son expérience à la Cité Michelet que les personnes vivant dans les logements sociaux (beaucoup sont là depuis plus de 20 ans) ne toléreraient pas que certains disposent d'avantages que d'autres n'auraient pas : « ils jettent des objets par la fenêtres du haut des étages, même dans les cours d'école ; il y a un état d'esprit quand on vit dans une cité comme celle-là ; on ne peut pas changer la mentalité des gens avec de belles idées (...) ».

Mais cela n'est plus valable si on se trouve en face de bâtiments R+4, les espaces extérieurs sont plus réduits, les locataires ont des rapports plus individuels, et la privatisation des espaces relève plus d'un intérêt commun. La volonté de réduire l'insécurité est alors une perspective réalisable et pérenne. Mais encore faut-il que le traitement des clôtures soit minutieux. On comprend alors les observations d'architectes comme Jade Tabet qui reproche aux opérations de résidentialisation de se résumer à des questions esthétiques. Cela renvoie directement au souci de l'image que traite la résidentialisation.

➤ *La question de l'image.*

Cette préoccupation est récurrente dans tous les projets de résidentialisation. Les grands ensembles se trouvent en effet dans un engrenage où le sentiment d'abandon procure celui d'exclusion dans les regards extérieurs ; le sentiment d'exclusion incite les habitants même de ces Cités à ne plus respecter leur lieu de vie, et à s'en prendre directement à lui. Cela ne faisant que décourager les gérants à réparer les lieux vandalisés, ajoute à leur dégradation un sentiment d'insécurité encore plus grand et ainsi de suite.

⁶⁸ Entretien Patrick Céleste, architecte exécutant.

Le changement d'image de ces Cité passerait donc par des travaux qui montreraient aux habitants d'une part qu'on ne les abandonne pas, et aux gens de l'extérieur que les grands ensembles ne sont pas que des lieux hostiles.

A Aulnay, un soin particulier a été accordé à la qualité des matériaux et des détails aussi bien dans les espaces publics que privés. Le résultat renvoie une image qui se rapproche plus des résidences privées que des Cités. En effet, le vocabulaire architectural commun aux grands ensembles est devenu désuet, et les habitants le remarquent le plus dans les espaces collectifs, cages d'escalier, hall d'immeubles et espaces extérieurs.

En se penchant sur les descriptions des l'Union Sociale pour l'Habitat de l'opération pilote des Merisiers, il est très intéressant d'analyser les mots employés pour décrire les nouveaux équipements dont disposent désormais les aulnésiens et qui contribue fortement au changement d'image. Des termes peuvent renvoyer à des images parfois contradictoires de cette opération pilote. Par exemple notons le terme de « gloriette » (qui peut s'apparenter aux kiosques où l'on pouvait jadis se délasser) pour évoquer les locaux d'ordures ménagères dans le parc ; ou encore de « chalets » pour parler de ces mêmes locaux mais qui dépendent des immeubles d'habitations. L'emploi de ces deux termes font référence à des architectures traditionnelles dans lesquelles les gens pourraient trouver de nouveaux repères, mais il est évident qu'il est impossible d'y voir une quelconque contribution au changement d'image recherché.

Curieusement, le terme de « courée » est aussi employé. Ce dernier terme nomme les espaces privés desservant chaque entrée d'immeuble. Ce mot, quant à lui, fait référence à des impasses insalubres menant aux latrines des cités ouvrières du nord de la France. Inutile d'essayer d'interpréter l'incohérence de l'emploi de ce mot pour les Merisiers. Disons simplement que la volonté de modifier l'image des Merisiers a mené la l'Union Sociale pour l'Habitat à certaines dérives sémantiques qui auraient pour but de mettre en valeur cet ensemble, mais qui contribuent finalement à ce que **Jade Tabet** peut appeler un « déni de patrimonialité »⁶⁹ ; « (...) les recherches architecturales et les considérations esthétiques ne suffisent pas pour résoudre le paradoxe d'un modèle bon chic-bon genre, plaqué sur une réalité qui lui est totalement étrangère.» De fait, si le modèle des résidences a du mal à coller à la réalité, c'est qu'il fait abstraction des contradictions à l'œuvre dans les terrains qu'il se propose de transformer.

➤ ***L'objectif incontournable : nouvel adressage des ensembles.***

La question du nouvel adressage pourrait être incluse dans le critère traitant de l'image des grands ensembles, mais nous avons tenu à dissocier l'image mentale- à laquelle peut renvoyer la simple évocation d'une adresse- de l'image que l'on veut véhiculer par un vocabulaire architectural ou sémantique. Car l'impact n'est pas du tout le même, ni pour les habitants des Cités en question, ni pour ceux qui veulent s'y rendre. Au fil de notre étude de cas, l'adressage en même temps de résoudre des problèmes de distribution du courrier, s'est effectivement révélé comme un objectif très important pour les habitants de Cités telles que la Cité Michelet. Peut-être que l'adresse d'un locataire est-elle une image de plus de son lieu de vie : mais l'adressage des immeubles, dit Patrick Céleste, plutôt qu'une lettre de l'alphabet fera sortir les habitants de l'anonymat dans lequel le fait d'habiter dans ces grands ensembles les avait plongés. «Habiter au 92&94 rue de Curial, appartement 32, c'est toujours mieux que d'habiter Cité Michelet, Tour I, appartement 32 , pourtant on n'a pas déménagé !!!», disait une locataire des espaces nouvellement résidentialisés.

⁶⁹ Les Annales de la Recherche Urbaine N°83-84 ; *Au risque des espaces publics*.

De même à Aulnay, la résidentialisation a eu pour conséquence directe le nouvel adressage des bâtiments par groupe de 10 logements. Les unités résidentielles, par ce moyen, sont clairement mises en valeur, et ont un impact beaucoup plus fort sur un habitant lambda. Ce nouvel adressage des bâtiments passe forcément par la création de nouvelles voies, qui donnent pignon sur rue à des immeubles qui étaient confinés au milieu d'un territoire uniforme.

➤ **Les restructurations de réseau viaire.**

Cette dernière peut prendre une plus ou moins grande importance dans les 3 cas abordés dans la seconde partie de notre étude.

Dans le cas des Merisiers, la restructuration du réseau viaire n'est qu'un simple recalibrage des voies existantes, et connexion avec les voies à proximité immédiates. Mais dans le cas de Vernon, ce recalibrage constitue une phase importante du projet, puisqu'il a engendré la démolition de certains bâtiments. Donc la justification des percements devait être solide; Philippe Panerai⁷⁰, se pose la question de savoir si la démolition de bâtiments dans les grands ensembles entre en opposition avec la volonté de « refabriquer la ville ». Mais le cas de Vernon tente justement de concilier démolition et intégration dans le réseau urbain grâce à de nouvelles voies. Mais Michelin ne voit pas ces interventions de la même manière, pour lui ce qui est en cause généralement, c'est de trouver « une alternative aux clôtures arbitraires de lieux conviviaux, aux découpages insidieux de grands espaces libres et aux démolitions absurdes d'immeubles qui n'entrent pas dans la nouvelle « urbanité » envisagée ».⁷¹ Après avoir analysé les études de cas, cette dernière position nous paraît quelque peu exagérée, autant dans l'emploi du terme « lieux conviviaux » qui ne sont pas précisément appropriés comme tel dans les Cités étudiées (ni avant ni après résidentialisation); exagérée aussi dans les « découpages insidieux » et « démolitions absurdes » : ces derniers sont fondés dans les projets avant tout sur des dysfonctionnements et des aberrations qui proviennent de la conception même des grands ensembles ; et améliorent dans les 3 cas les accès et les flux.

Le tissu urbain est pour Panerai l'intrication de 3 éléments : les voies, les découpages fonciers, et la construction. Donc, selon lui, créer des voies dans des ensembles urbains construits où un découpage foncier a été établi au préalable pourrait créer un morceau de tissu urbain. Philippe Panerai prône avant toute privatisation d'espace l'adaptation de la trame urbaine et l'amélioration de son insertion dans l'agglomération. Mais il va plus loin dans sa vision sur la création de tissu urbain ; c'est en effet la capacité d'évolution du tissu urbain, des espaces publics et privés qu'il génère, qui représente un enjeu fondamental. « Le nouveau tissu doit pouvoir à long terme pouvoir s'adapter à de nouvelles conditions de vie. (...) C'est-à-dire substituer à une organisation volumétrique figée par des dispositions foncières et réglementaires qui interdisent l'évolution d'une nouvelle organisation plus souple répartissant de nouvelles responsabilités. »⁷². Panerai compare aussi les nouvelles unités résidentielles à des parcelles de ville ancienne.

A Vernon, la création de rues est venue former une nouvelle trame urbaine sous jacente qui découle de la trame existante ; on pourra aussi constater, ne serait-ce que par la qualité des espaces privés que la nouvelle trame urbaine a été l'élément qui a déterminé le tracé au sol des limites entre privé et publics. Autrement dit, dans un projet comme Vernon, la

⁷⁰ Philippe Panerai, Julien Langé, « Etudes foncières », n°88, automne 2000.

⁷¹ Nicolas Michelin, « Comment éviter de passer de la barre à l'îlot » ; AMC, N°127, Septembre 2002 p. 38.

⁷² Philippe Panerai, Julien Langé, « Etudes foncières », n°88, automne 2000.

restructuration du réseau viaire est le point de départ qui engendre démolition et résidentialisation.

➤ ***La résidentialisation : développée en partant de l'espace privé vers l'espace public ou inversement.***

Dans les études de cas abordées, l'analyse tant sur le terrain qu'à partir des plans de masses permet de comprendre l'élaboration du projet de résidentialisation.

En partant de la définition générale de résidentialisation on pourrait s'attendre à trouver une réelle mise en valeur des nouveaux espaces privatisés. Or, un exemple comme celui de la Cité Michelet mène à la conclusion que ces espaces ont été obtenus en répercutant le tracé des voies publiques créées vers les pieds d'immeubles. A Michelet comme à Vernon, on ne trouve pas la subtile hiérarchisation des espaces en partant des plus privés vers les publics que pouvaient préconiser les études de 92. Philippe Panerai avance que « la partie d'espace enclos qui accompagne le bâti devient le lieu d'une pratique possible, distincte de l'espace public et plus discrète. » Cette affirmation n'est valable que si ces espaces sont créés en tant que tels. C'est le cas à Aulnay, où les espaces résidentiels sont aussi orientés vers le cœur d'îlot. Les espaces privés ont été calibrés en fonction des facteurs d'échelle déjà évoqués, en fonction des usages attendus par les habitants (dans ce cas-là les usages se résument à de simples espaces de transition entre la rue et l'entrée de l'immeuble). Le plan de masses montre bien que l'espace de la rue a été étudié une fois les espaces privés délimités clairement.

Chaque contexte architectural et urbain des sites fait effectivement varier les possibilités et les contraintes d'aménagement, en particulier l'importance des espaces intermédiaires entre l'immeuble et la clôture. Ils peuvent n'être que devant et derrière (à Aulnay), autour (Michelet), ou encore en cœur d'îlot (à Vernon). Mais la contradiction des possibilités ou des contraintes réside dans le fait qu'un projet de résidentialisation est censé considérer la création d'espaces privatisés comme la priorité de manière à réellement avoir une réflexion sur les lieux dont l'usage est problématique, et non comme l'enfermement d'espaces résiduels une fois les grands axes tracés. En discutant avec le responsable du Développement Local de la Cité Michelet, on s'aperçoit que le projet de résidentialisation perd de son intérêt (outre l'intérêt sécuritaire) plus on s'approche de la réalisation. En effet, les préoccupations liées aux usages futurs des nouveaux espaces enclos s'étiolent pour n'en garder que le côté « espaces sécurisés » et peut être ramené au discours sécuritaire de la DIV.

➤ ***Résolution de l'insécurité.***

Il est indéniable que la sécurité est un objectif primordial. Elle reste présente dans les esprits tout le long des travaux. Dans la Cité Michelet, le cas est d'autant plus intéressant que les travaux de résidentialisation ne sont que partiellement réalisés. La comparaison entre les deux configurations est alors possible. Mais cette comparaison reste limitée dans le sens où les espaces résidentialisés ne se situent pas dans « les coins les plus chauds » comme disait une habitante vivant dans le secteur de la Cité le plus redouté. Mais après avoir visité les nouveaux espaces, la réaction de cette dame fut la suivante : « Ils vont se sentir comme des lions en cage si vous faites ça en bas de chez moi... ».

L'observation de résistance face à ces opérations de requalification que fait aussi Tabet⁷³ est selon elle « le signe [que ces réponses] qui aboutissent à effacer tous les repères spatiaux

⁷³ Les Annales de la Recherche Urbaine N°83-84 ; *Au risque des espaces publics*.

permettant aux jeunes de s'identifier au quartier, sont décodées par cette population en terme d'abandon et de répression. En voulant réduire les risques par la suppression des lieux où les jeunes pouvaient se rencontrer et s'exprimer, ne crée-t-on pas les conditions d'une recrudescence des comportements anti-sociaux ? »⁷⁴. Jean-Claude Depoutot, psychiatre psychanalyste explique que la « privatisation de l'espace public, si elle est mal conçue, peut exacerber le sentiment d'insécurité en renforçant la notion de propriété à défendre. (...) les habitants concernés feront de l'espace privatisé un blockhaus défensif, comme l'est leur appartement ! ». ⁷⁵

Parallèlement, les témoignages des habitants de ces cités (notamment à Aulnay) éclairent sur l'amélioration des relations de voisinages, sur une certaine accalmie des esprits. Mais cela est indissociable des services mis en place en même temps que les travaux de résidentialisation. Les gardiens, la gestion au quotidien des espaces privés et publics est un facteur essentiel de l'amélioration de l'atmosphère de ces cités. C'est au fond la présence humaine des ces gardiens et techniciens qui rassurent les habitants, qui ne parlent alors plus de « sécurité » mais de « sentiment de sécurité ». Encore un glissement sémantique qui détourne une réalité vers les sentiments d'une autre réalité. Les aulnésiens eux-mêmes sont finalement pris dans cette tendance à s'éloigner des problèmes réels auxquels ils assistaient quotidiennement puisque aujourd'hui, ils n'assistent plus à l'insécurité, sans savoir si elle existe toujours quelques mètres plus loin. Ce qu'ils voient maintenant ce sont les efforts de gestion et d'entretien de leur lieu de vie. Idem à Vernon, où on assiste au doublement du nombre de gardiens « qui joueront un rôle dissuasif et d'alerte sans exercer de contrôle direct » rapporte Karine Grolhier. Dans ces termes relatifs au dispositif parallèle à la résidentialisation, nous retrouvons le discours de la DIV qui parle de la « prévention situationnelle » qui consiste à « éviter par des moyens directs ou indirects » à réduire la délinquance. Parmi ces moyens directs la DIV insiste sur la présence accrue de gardiens « crédibles »⁷⁶ de manière à diminuer les « opportunités » d'actes incivils. Donc, en matière de sécurité, la DIV avait des exigences précises que les dispositifs décideurs ont rigoureusement appliqués. Ces dispositions ont autant valeur de dissuader que de rassurer les gens.

➤ **Résolution des problèmes de gestion, d'entretien.**

Comme nous venons de l'évoquer la résidentialisation s'accompagne systématiquement d'un après-projet c'est-à-dire la mise en place d'une organisation rigoureuse de gestion et de gardiennage, qui contribuerait à faire diminuer l'insécurité d'une part et la dégradation des espaces collectifs d'autre part. La clarification des espaces a évidemment réglé une bonne fois pour toutes les difficultés de gestion et d'entretien. Le bailleur sait où ses responsabilités s'arrêtent, sans exclure de sensibiliser les habitants aux soins que leur demandera le maintien en l'état des espaces réaménagés. A Vernon, outre les préoccupations liées au gardiennage, la responsabilisation et les modes de gestion tiennent une part importante à la diminution de l'insécurité. L'élaboration de « chartes de résidence » par les habitants eux-mêmes, en lien avec le bailleur, aura pour utilité le perpétuer le dialogue sur des règles décidées en commun. Le même travail a déjà commencé à Michelet, et le nombre important d'habitants fait qu'une bonne partie d'entre eux ne peut pas -ou le plus souvent ne veut pas- s'exprimer, taxant ces démarches de leurres destinés à une petite partie d'habitants « naïfs ».

Nous ne disposons pas de recul suffisant pour juger de l'efficacité de toute l'énergie déployée pour l'avenir, sauf à Aulnay, où le suivi en matière de gestion se fait globalement bien, malgré la dégradation de quelques espaces végétalisés. Mais la théorie de dispositions

⁷⁴ Les Annales de la Recherche Urbaine N°83-84 ; *Au risque des espaces publics*.

⁷⁵ Propos recueillis lors d'une Table ronde à l'Ecole d'Architecture de Nancy.

⁷⁶ *Politique de la ville et prévention de la délinquance* recueil d'actions locales ; Les éditions de la DIV

demandant l'investissement des habitants est toujours délicate à mettre en application, vu les tensions de chacun des habitants qui n'ont pas envie de déployer une énergie qu'ils savent vaine. Beaucoup sont en effet très pessimistes sur la capacité des autres (et donc la leur) à être à l'origine d'une amélioration quelconque de l'atmosphère ambiante.

➤ **Possibilité d'évolution foncière à l'attention des privés.**

L'Union Sociale pour l'Habitat, principal bailleur du parc immobilier social, reproche aux grands ensembles leur « faible propension à évoluer »⁷⁷. Conçus comme des entités finies, ils n'ont pas été imaginés comme « mutables ».

« Il est maintenant admis que cette mutation doit avoir lieu. Elle fait même l'objet d'une politique spécifique baptisée « rénovation urbaine » d'un terme qui fait [volontairement ?] référence à une période de transformation très brutale des tissus urbains. »⁷⁸

La résidentialisation peut être l'opportunité de retrouver un découpage parcellaire manquant. Mais la volonté de « substitution » d'immeubles obsolètes reste malgré tout une volonté de ce renouvellement. Le cas de Vernon est intéressant en cela, la démolition entre dans un programme où un terrain trouve une nouvelle affectation grâce au nouveau parcellaire ; permettant la démolition de certains bâtiments. La plupart des grands ensembles, malgré la loi LOV qui le prescrivait, n'ont pas fait l'objet d'un nouveau POS (ou PLU) lorsque leur statut de ZUP a été supprimé. A la vérité, l'exercice était assez complexe : comment définir des droits à construire dans de vastes aires dépourvues de parcellaire ? La loi SRU, en créant le PLU simplifie l'exercice, mais surtout, ce sont les nouveaux découpages introduits par la résidentialisation qui peuvent désormais rendre plus aisé ce travail de remise des grands ensembles dans le droit commun de la réglementation. C'est pourquoi, on peut interpréter le découpage généreux qui pourra, à long terme permettre de réaliser de nouvelles formes bâties « mieux adaptées à la demande actuelle (petit collectif, individuels superposés, etc.) »⁷⁹.

La réflexion sur le découpage du sol peut également être l'occasion de dégager du foncier constructible en dehors de démolitions de bâtiments, en récupérant des terrains qui n'ont pas vocation à devenir de l'espace public ou à être inscrits dans une unité résidentielle. Cela peut être « utile dans le cadre d'opérations tiroirs (construire avant de démolir) pour diversifier l'offre de logements sur le quartier ou pour construire sans le poids financier de la charge foncière. »⁸⁰

Donc, pour l'Union Sociale pour l'Habitat la résidentialisation est un outil dont les enjeux ne s'étalent pas que sur les résultats à court terme, elle entre dans un vaste programme qui vise progressivement à pouvoir agir sur des sites figés depuis leur création. La résidentialisation prend un profil différent, elle n'est plus une mode de plus, mais une véritable solution nouvelle et durable ajoutée à la panoplie de tous ceux qui se penchent sur la question de l'évolution des grands ensembles.

Ce point de vue est partagé par Philippe Panerai. Pour ce dernier, la résidentialisation permet à court terme d'améliorer le cadre de vie des habitants, et à long terme de « faire évoluer l'état du foncier (...) afin d'attirer d'autres investisseurs, des promoteurs, voire des entreprises ». Cette méthode permettra dans le futur « l'arrivée par petites touches de nouveaux

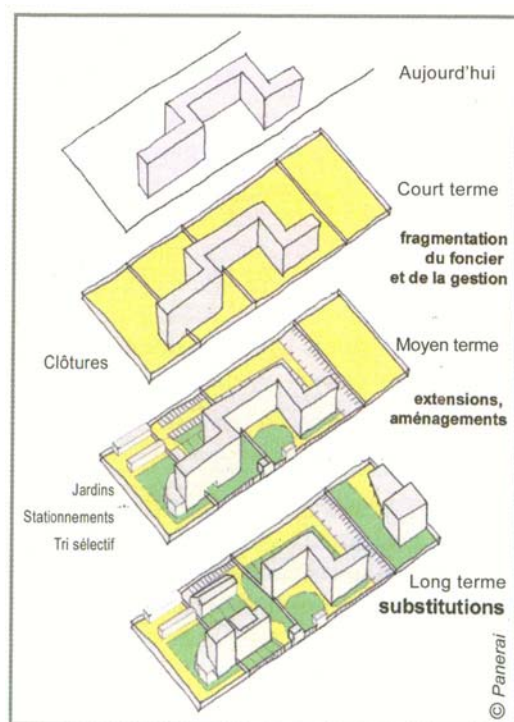
⁷⁷ « De la cité à la résidence, repères pour la résidentialisation » ; Union Sociale pour l'Habitat ; PUCA, janv. 2004.

⁷⁸ Op. cit.

⁷⁹ Op.cit.

⁸⁰ op. cit.

bailleurs »⁸¹. Déjà en 2000, dans un numéro d' « Etudes foncières », la résidentialisation trouve son enjeu fondamental dans les « capacités d'évolution » qu'elle offre. Le découpage d'unités résidentielles permet un redécoupage en parcelles, une diversité de gestion, et finalement une redistribution à long terme du foncier entre bailleurs et propriétaires multiples. Et c'est avec ce regard sur la résidentialisation que la notion de « création de tissu urbain » prend selon Panerai et Langé tout son sens. Le schéma qui suit illustre les propos de Panerai dans les enjeux de la résidentialisation à plus ou moins long terme.



Lorsque l'Union Sociale pour l'Habitat ou Panerai évoque la « mutabilité foncière » qu'offrira la restructuration des grands ensembles, il est inévitable de projeter que cette nouvelle offre est destinée à des investisseurs privés ; toutes les références aux résidences privées que Jade Tabet pouvait trouver « unifiantes » ou encore « stéréotypées » trouvent maintenant un sens lorsqu'on comprend les raisons sous-jacentes qui motivent tant l'Union Sociale pour l'Habitat. Ces références à la promotion privée que les architectes déplorent sont en fait un moyen pour convaincre les promoteurs privés d'investir.

CONCLUSION

Le bilan des analyses croisées avec les différents discours nous permet de voir la résidentialisation différemment. La réussite des opérations de résidentialisation repose, d'après les synthèses croisées, sur le plan de masses d'origine du grand ensemble, sa configuration, ses rapports d'échelle, sa structure même présente ou non un potentiel que l'urbaniste ou l'architecte mettra en valeur. La démolition, la restructuration du réseau viaire,

⁸¹ Philippe Panerai, extrait de Le Moniteur, numéro spécial « Aménagement urbain 2002 ».

la qualité des clôtures, la qualité des espaces privatifs sont autant de notions qui dépendent directement de la qualité de la conception d'origine du grand ensemble.

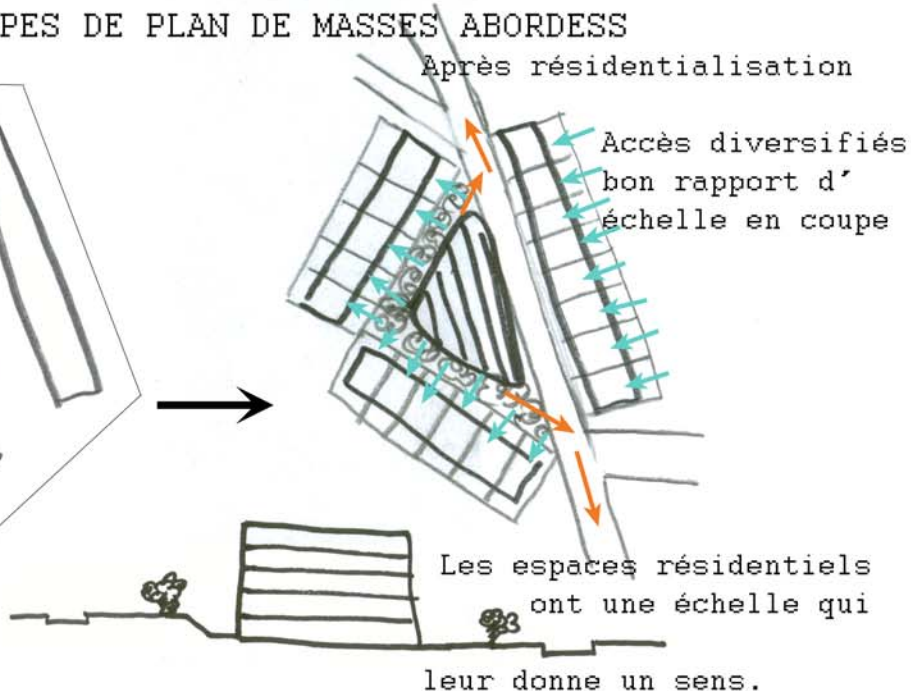
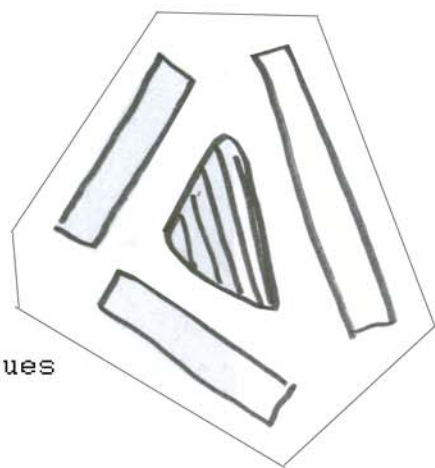
Par ailleurs, un autre facteur peut aussi faire varier les observations critiques des opérations de résidentialisation. Le processus de conception d'un projet de résidentialisation peut être repérable par la simple observation de la qualité des espaces nouvellement résidentialisés. En effet, après analyse des potentiels du plan masses, et des contraintes qu'il impose, le concepteur pourra avoir la démarche d'implanter les espaces résidentiels, leurs dimensions et ainsi les privilégier, puis « développer » le plan vers les espaces publics, réseau viaire....Ainsi, les espaces privés sont des espaces pensés prioritairement.

Or dans la plupart des cas, après avoir repensé les espaces publics (recalibrage de rues, création de rues...), ou l'articulation habitat/équipements, la résidentialisation est une solution adoptée pour traiter les espaces restant aux pieds des immeubles. Ces espaces, certes résidentiels, mais surtout résiduels, ne présentent pas la subtile hiérarchisation que propose l'Union Sociale pour l'Habitat lorsqu'elle définit le concept de résidentialisation. Les nouveaux espaces résidentiels, n'ont pas de qualité propre, par conséquent ils ne vont pas amener de nouveaux usages et de nouvelles pratiques comme le préconisent les urbanistes. Dans ce dernier cas de figure, la résidentialisation, n'est qu'un outil pour résoudre les problèmes de gestion et d'entretien sans approfondir les conséquences que cela peut avoir. Mais dans tous les cas, la résidentialisation, même si elle ne donne pas la priorité à la qualité des espaces privatifs, résout les problèmes de gestion, et d'image. Ce dernier recoupe l'idée de nouvel adressage et de nouvelle appellation de « Résidence ». Enfin, la sécurité est aussi un objectif fondamental ; et la résidentialisation, sans faire disparaître la délinquance et les trafics en tout genre, procure un sentiment de sécurité renforcé par les clôtures, qui peuvent décourager les uns en même temps qu'elles rassurent les autres. Et c'est peut-être en cela que la résidentialisation est un outil de réhabilitation montré du doigt (positivement ou négativement) : il propose en même temps de résoudre des difficultés de gestion qui engendrent dégradation et insécurité, de régler le problème d'image sur laquelle pèse une chape de plomb depuis des décennies et qu'aucun outil n'a pu prendre en charge ou même prononcé les mots pour qualifier les problèmes des cités car le sujet est trop sensible en France.

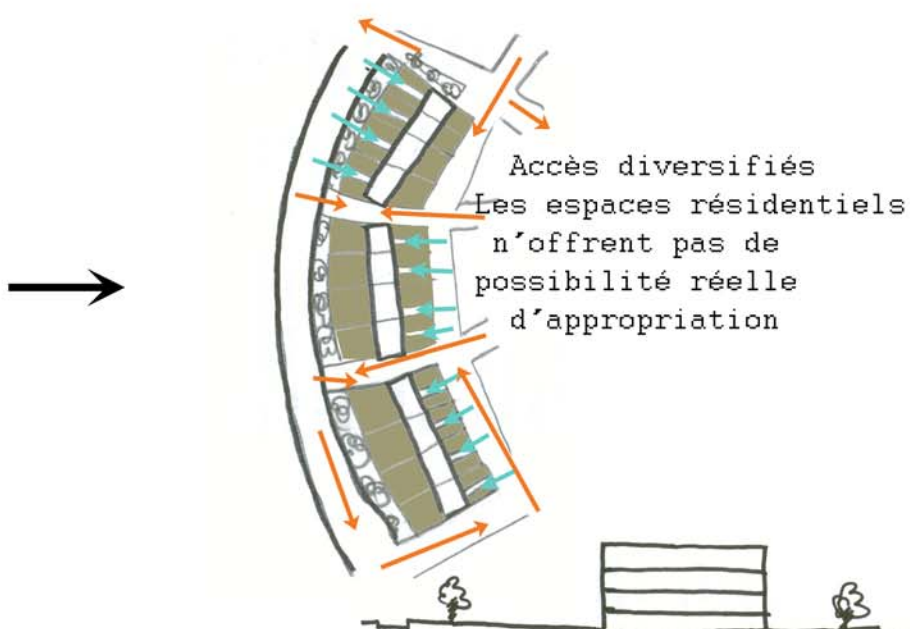
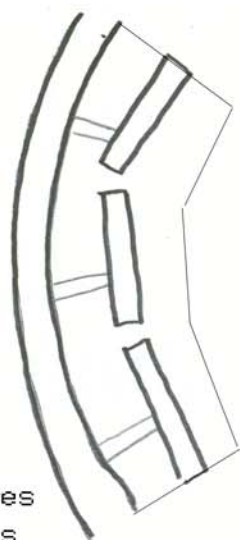
La résidentialisation engendre aussi des conséquences à une autre échelle. Par la clarification des espaces privés et publics, elle va enclencher un processus de renouvellement urbain, qui amènera peu à peu une mixité hlm/privé. La loi SRU qui incite le « renouvellement urbain » peut aussi être comprise dans le sens de rééquilibrer le parc immobilier social et privé. La mise en valeur du parc immobilier social dans les villes où il dépasse largement les 20%, pourrait permettre à l'Union Sociale pour l'Habitat de se défaire d'une partie de son patrimoine plus ou moins source de soucis et de frais continuellement. La privatisation du parc immobilier social tend à créer un tissu urbain traditionnel avec des rues, des haies, des commerces...à refaire la ville et à s'éloigner de la configuration des grands ensembles.

SCHEMATISATION DES 3 TYPES DE PLAN DE MASSES ABORDESS

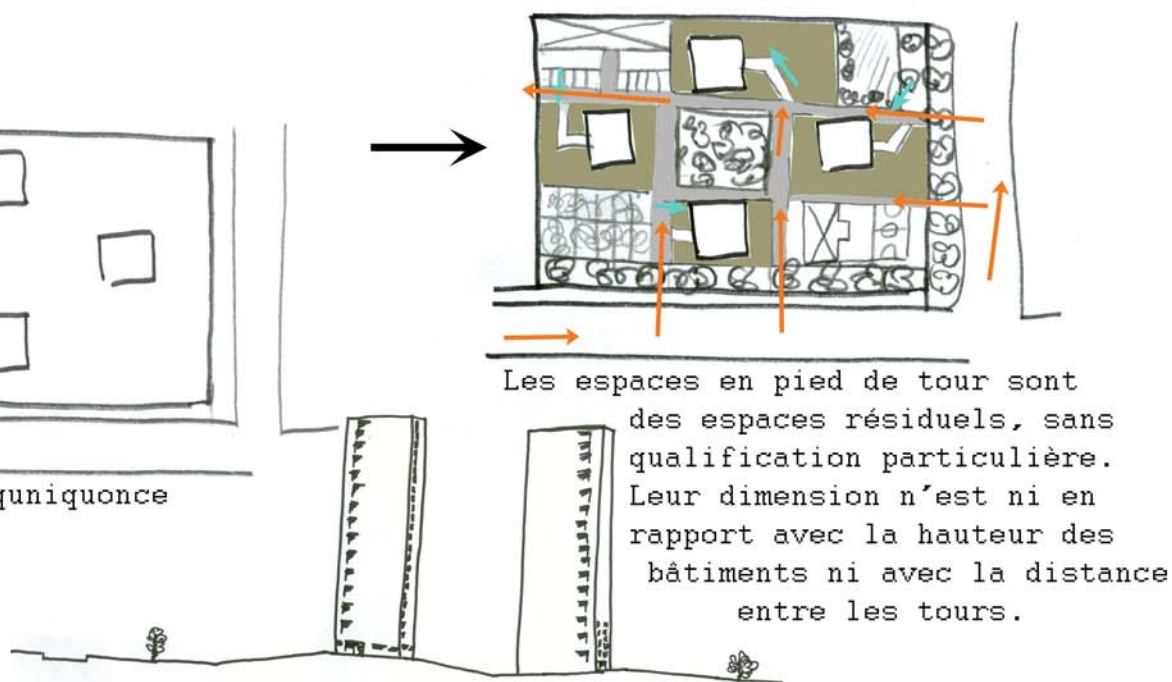
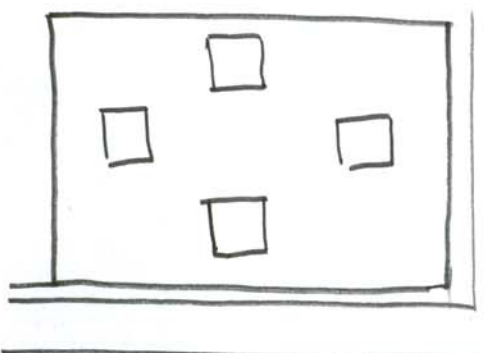
1) Barres concentriques



2) Barres alignées



3) Tours en quinconce



CONCLUSION

En théorie, on place beaucoup d'espoirs dans la résidentialisation, on en parle comme une réponse qui prendrait les problèmes un par un, mais au final, son application s'avère très compliquée, les contraintes étant plus nombreuses qu'en apparence. Ce travail nous a permis d'aller au-delà de la vision manichéenne des architectes qui diabolisent la résidentialisation, doublée d'un certain angélisme loin d'une réalité bien plus hostile. On peut de même aller au-delà de la vision de la DIV qui se met au service d'un discours sécuritaire parfois inquiétant, au-delà du discours de l'Union Sociale pour l'Habitat qui voudrait valoriser son patrimoine dans son propre intérêt.

La résidentialisation a plusieurs degrés de conséquences, ça n'est pas un simple concept de réhabilitation ; elle peut être un outil très important dans l'histoire des grands ensembles si elle est bien appliquée et si aucune étape du projet n'est privilégiée par rapport à une autre. Cet outil détient un potentiel qui pourrait amorcer la fin d'une ère, celle des grands ensembles ; leur visage changera peu à peu vers des formes architecturales et urbaines plus traditionnelles.

L'aspect « délicat » des questions que la résidentialisation soulève révèle son application tout aussi délicate, tant dans les idées qu'elle peut véhiculer volontairement ou pas que dans ses réalisations qui peuvent être très mal perçues.

La résidentialisation touchant un sujet des plus épineux en France, peu d'architectes acceptent d'y adhérer ou même de s'y confronter, au risque de se voir critiqués par leurs pairs. La résidentialisation est un problème somme toute très politique ; et c'est une des raisons qui fait que ce sujet provoque critiques et débats.

Mais les grands ensembles sont pour certains à la moitié de leur durée de vie (qui est de 70 ans), le temps des bilans des sommes phénoménales débloquées depuis 25 ans pour eux a peut-être fait prendre conscience que les vraies actions restent à venir et qu'elle seront peut-être toujours les plus controversées.

BIBLIOGRAPHIE ORGANISEE:

- Ouvrages :

- **Nan ELLIN**, *Architecture of fear*, New York, Princeton Architecture Press ; 1977.
- **Jane Jacobs**, *The death and life of Great American cities* ; New York ; Vintages, 1961.
- **Roland Castro**, *Du droit à la ville au droit à la beauté*, 1990.
- **Philippe Panerai, Jean Castex, Jean-Charles Depaule**, *Formes urbaines- de l'îlot à la barre*. Editions Parenthèse, réédition avril 2001.

- Articles de revues :

- **Anne-Marie FRIBOURG**, Trente ans d'interventions de l'Etat dans la politique des Villes ; *Les Cahiers de l'Habitat*, N°15 ; Octobre 1991.
- **Azouz BEGAG, Christian DELORME** ; Violence dans les villes ; *Les Annales de la Recherche urbaine* ; n°54, sept 92
- **Daniel Béhar** ; Banlieues, ghettos, quartiers populaires ou villes éclatées ; *Les Annales de la Recherche urbaine* ; n°68-69 ; 1993
- **Antoine HAUMONT** ; La région d'Ile-de-France ; *Annales de la Recherche urbaine* ; n°50, mai 91.
- **Jade TABET** ; Au risque des espaces publics, la résidentialisation du logement social à Paris ; *Annales de la Recherche Urbaine et Architecturale*, n°83-84, Sept. 1999.
- **Julia Trilling** ; Espaces publics, la privatisation de l'espace en Californie ; *Annales de la Recherche urbaine* ; n°57-58, Janv. 93.
- **Isaac Joseph** ; L'espace public comme lieu de l'action ; *Annales de la Recherche urbaine* n°57-58 Janv. 93.
- **L. Charre** ; La résidentialisation sociale à Paris ; *Annales de la Recherche Urbaine et Architecturale*, n°83-84, Sept. 1999.
- **Nicolas Michelin**, *Comment éviter de passer de la barre à l'îlot ?* ; AMC n°127, septembre 2002.
- **P. PANERAI, J. LANGE**, *La restructuration des Grands Ensembles* ; Etudes Foncières ; N°88 ; Automne 88.
- **Karine Grollier** ; Vernon, de la barre à l'îlot ; *Le Moniteur* n°5184, Avr 2003.
- **P. PANERAI**, *Le Moniteur Numéro spécial Aménagement urbain 2002* ;
- **Joëlle Bordet, Laurent Mucchielli, Joël Roman**, *Mieux vivre ensemble, un enjeu décisif* ; *Le Monde*, 22 mai 2002.

- Documents d'archives :

- La réhabilitation de l'habitat social, Rapport dévaluation ; *La Documentation Française*, 1993.
- Séminaire *Grands ensembles* ; Editions du PUCA 91/92
- *Résidentialisation, Requalifier des espaces de proximité*, CDC, SAHLM, 2001.
- Politique de la ville, contrats de ville 2000-2006, textes officiels ; *Le Moniteur*, 22 janv.1999, n°4965.
- *De la cité à la Résidence, repères pour la résidentialisation* ; PUCA, Union Sociale pour l'Habitat ; Janvier 2004.
- Jean-Patrick FORTIN ; *Grands ensembles, l'espace et ses raisons* ; Editions du PUCA, 1995.
- *Politique de la ville et prévention contre la délinquance ; Recueil d'actions locales* ; Editions de la DIV.
- *Les contrats de ville 2000-2006, Atlas régional* ; Editions de la DIV
- Bulletin d'informations Architecturale, supplément au N° 95, IFA ; Mai 1985
- D. Delhome, P. Landauer, *La sécurisation dans les Grands ensembles : incertitudes et contradictions des opérations de requalification* ; Comité de la sécurité intérieure, n°43, Mars 2001.
- Entretiens avec Patrick Céleste, architecte.
- *Table ronde* ; Jean-Claude Depoutot, psychiatre psychanalyste; Jean-Marc Stébé, professeur de Sociologie à l'Université Nancy 2.
- Entretiens avec Paul Landauer, architecte chercheur à l'Ecole d'Architecture de Nancy.
- *Nouvelles de la Résidence Michelet* ; Lettre d'information n°2 Nov 2003 Cité Michelet.
- *Un projet pour la Cité Michelet : PROPOSITION DE REQUALIFICATION, document d'étude* ; Publications de l'APUR et de la DAUC ; Mars 2001.
- *Cité Michelet, Paroles d'habitants*, Publication de l'APUR, Février 2001.
- C.R intégral de la séance du 23 juillet 2003 des débats du Sénat.
- *Transformer les espaces publics ; creuset de la vie collective* par le Ministère délégué à la ville et la délégation interministérielle à la ville, séminaire Renouveler nos villes ; Vaulx-en-Velin, les 9 et 10 Décembre 1999.

- Autres :

- « Wesh, Wesh, qu'est-ce-qui se passe ? » *Film français* 2002, scénario de Rabbah Ameer Zaïmeche et Majid Benaroudj.
- « *La Haine* » *Film français* 1995, de M. Kassovitz.