

« Résidentialiser un grand ensemble »

par Evelyne Bouzzine, directrice du Centre de Ressources Politique de la Ville en Essonne (CRPVE). Dans le cadre de la visite-découverte sur le thème de la résidentialisation organisée par la Maison de Banlieue et de l'Architecture (Athis-Mons) le 27 mars 2010.

Ce terme récent utilisé par les professionnels de l'aménagement urbain depuis les années 1990, apparaît pour la première fois dans un texte législatif avec la loi d'orientation et de programmation pour la ville en 2003. La résidentialisation peut prendre des formes très contrastées qui correspondent à des conceptions parfois opposées de la ville et du « vivre ensemble ». Au sens le plus large du terme, la résidentialisation consiste en une opération d'urbanisme visant à réguler les problèmes rencontrés dans certains quartiers d'habitat social. Ceci consiste concrètement à donner un caractère privé aux immeubles par exemple en posant des grilles à l'entrée ou en aménageant un jardin au pied de l'immeuble ce qui permet une appropriation de l'immeuble par ses habitants.

Ses objectifs sont multiples :

- intervenir sur la définition des espaces extérieurs, leurs statuts (dimension spatiale),
- faire changer les comportements des habitants, de leur permettre une appropriation de l'espace, de les « responsabiliser » face à leur habitat à travers l'amélioration de leur cadre de vie (dimension sociale),
- perfectionner la qualité des logements et, de ce fait, leur taux d'occupation (dimension économique), souci principal du bailleur social,
- améliorer l'entretien des espaces extérieurs en définissant clairement les responsabilités de chacun (dimension de gestion), etc.
- Il s'agit aussi de changer l'image des quartiers d'habitat social, de se rapprocher du modèle de la ville « traditionnelle » (rues, îlots de taille réduite, espaces publics délimités) et de la résidence.

Chronologie succincte des théories anglo-saxonnes aux origines de la résidentialisation

Le concept de sécurisation des lieux n'est pas récent. Il a pour origine les théories anglo-saxonnes dites de prévention situationnelle. Dès les années 1950, le terme est employé par des criminologues américains pour qui l'environnement tant physique que social est susceptible d'augmenter les risques de crimes. Dans les années 1960 la critique d'architecture canadienne, Jane Jacobs affirme qu'il y aurait un lien de causalité direct entre la forme urbaine et diverses formes de délinquance. A sa suite, l'architecte américain Oscar Newman émet une théorie de l'espace défendable fondée sur deux principes :

- la surveillance naturelle
- la territorialité.

Ceci signifie que tout aménagement urbain doit aboutir à la production de quartiers dont les habitants peuvent exercer une surveillance. L'objectif est de diminuer la délinquance par le biais d'un contrôle social et marqué. Il faut renforcer les possibilités de surveillance, « voir et être vu ». Avec la notion de seuil et de franchissement, il convient de hiérarchiser les espaces publics, privés et intermédiaires (semi-privés et semi-publics) et de placer le non-résident en position d'intrus. A partir des années 1980, ce principe de « prévention situationnelle » s'applique à l'habitat social en privatisant les espaces dont les usages ne sont pas définis .

Dans les années 1990, le mouvement américain de prévention des risques ou prévention du Crime par l'Aménagement du Milieu (PCAM) préconise, le renforcement de la dimension humaine. L'objectif est alors de combiner les dispositions spatiales et les actions de développement social avec :

- La création de lieux publics de rencontre
- L'incitation à la participation des habitants.

Les préconisations qui en découlent eurent alors une diffusion importante à l'échelle européenne. La Grande Bretagne codifia ce principe de l'espace défendable par la mise en place d'un label certifiant que la construction respecte certains standards de sécurité. Ce label devient une composante reconnue des documents réglementaires d'urbanisme.

Apparition de la résidentialisation en France

En France, les premières opérations de résidentialisation apparaissent, dans les années 1990, dans un contexte de montée des préoccupations en matière d'insécurité. Le dispositif prévu dans la loi Pasqua a incité les collectivités locales à mettre en place, une formalisation de la prise en compte des enjeux de sécurité dans les projets urbains.

Le Grand Projet Urbain d'Aulnay-sous-Bois, dans le quartier des Merisiers, est un des projets pionniers de la démarche de résidentialisation. Avec la création de courettes par la pose de clôtures et la mise en place de vidéosurveillance la distinction entre espaces publics et espaces privés est marqué.

Dans les années 2000, Marie-Noëlle Lienemann, alors secrétaire d'État au logement, met en place un programme visant à « casser les ghettos ». En 2003, les opérations de résidentialisation, dans le cadre du (PNRU) initié par Jean-Louis Borloo intègrent à la fois les modèles de l'habitat pavillonnaire et ceux de la résidence privée. Il s'agit de « restructurer, dans un objectif de mixité sociale et de développement durable, les quartiers classés en zone urbaine sensible ».

Par son budget, le Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU) constitue un ambitieux programme d'aménagement avec ,pour 2013 ,la rénovation de 530 quartiers en France, se traduisant par :

- la réhabilitation et la résidentialisation de 400 000 logements locatifs sociaux,
- les démolitions et reconstructions de 250 000 logements
- le développement d'une nouvelle offre de logements
- l'amélioration des espaces urbains
- le développement des équipements publics.

L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) est chargée de mettre en œuvre ce programme, dont elle finance les opérations urbaines : démolitions, reconstructions, réhabilitations, résidentialisations, équipements.

Résidentialiser s'inscrit donc en France dans une stratégie à la fois urbaine, patrimoniale et sécuritaire. qui répond à différents objectifs :

- délimiter des espaces privatifs appropriables par les habitants,
- créer un meilleur sentiment de sécurité,
- faciliter la gestion et l'entretien d'espaces publics de qualité tout en clarifiant la responsabilité de chacun (bailleurs, villes et copropriétaires).

Cette démarche est aujourd'hui considérée comme le moyen d'améliorer la vie collective, la sécurité dans les quartiers d'habitat social et de contribuer à la mixité sociale.

La résidentialisation comme principe spatial

La résidentialisation rejette les principes progressistes des années 1960- 1970 , inspirée de la Charte d'Athènes, dans laquelle les espaces ouverts sont supposés faciliter la rencontre

des habitants . Ayant lieu dans le cadre d'un projet urbain d'ensemble, elle traduit prioritairement une redéfinition du statut des espaces entourant les immeubles d'habitation. De nombreux sites d'habitat social souffrent aujourd'hui d'espaces libres sans affectation, d'espaces communs traités sans séparation entre domaine public et domaine privé car la distinction entre espaces publics et espaces privés n'est souvent pas aussi nette que dans le reste de la ville. On y observe des espaces collectifs indifférenciés qui apparaissent comme publics, mais qui en réalité appartiennent la plupart du temps au bailleur (exemple : certains espaces de stationnement) ou, au contraire, des espaces publics appropriés par certains groupes.

La résidentialisation permet de matérialiser de manière physique au moyen de végétation, murs, murets, grilles et grillages ou de façon symbolique par un changement de matériau, de coloration, un territoire donné pour un bâtiment ou un ensemble de bâtiments. Ces nouvelles divisions de l'espace ont pour but de donner une échelle plus réduite aux ensembles d'habitation. . Il s'agit de revenir à des échelles plus familières, du quartier à la cage d'escalier, plus faciles à gérer

L'idée est d'offrir un cadre à l'appropriation des habitants, que ce soit une appropriation individuelle, familiale ou une appropriation collective des parties communes. Et de créer des réflexes de solidarité avec un sentiment de responsabilité à l'égard des espaces communs et de contribuer à produire de la régulation sociale : civilité, entretien, tranquillité, relations de voisinage, etc.

Ce genre d'opérations peut se concevoir pour des immeubles de taille modeste. Cependant cette appropriation de l'espace peut avoir pour conséquence la revendication d'un « territoire » , des volontés de domination, des rivalités entre habitants, familles, générations, etc.

L'amélioration de la gestion et de l'entretien des espaces

A première vue, la résidentialisation provoque des effets qui facilitent la gestion des groupes immobiliers. Les prestations et les interventions d'entretien et de maintenance peuvent être plus facilement adaptées à une échelle appropriée. Ainsi, une gestion adaptée à chaque résidence facilite la distinction dans les budgets de travaux, de charges locatives, etc. et permet alors une transparence de la gestion (prestations, coûts) vis-à-vis des habitants.

La résidentialisation induit des modifications de comportement et d'usage des habitants et des changements dans la gestion du bailleur. De manière paradoxale, la résidentialisation peut également générer des problèmes de gestion. De nouvelles règles doivent être mises au point et partagées (là où auparavant il n'y en avait pas). Ensuite, les exigences des habitants augmentent, les espaces (espaces verts, aires de jeux) peuvent être plus complexes à gérer. Autant de contraintes que le bailleur gestionnaire doit anticiper, afin que le processus ne soit pas contre-productif.

Appliquée comme une « recette », la résidentialisation risque pourtant de trouver ses limites. Parce que d'une part tous les grands ensembles ne se ressemblent pas, et que d'autre part la duplication d'expériences réussies doit tenir compte des lieux et des contextes.

Quartier de la Prairie de l'Oly, Montgeron et Vigneux-sur-Seine

La Prairie de l'Oly est un quartier intercommunal construit à la fin des années 1960, établi sur huit hectares, bordé par la nationale 6, situé en grande partie sur le territoire de la ville de Vigneux et rattaché à Montgeron par une passerelle dominant la nationale. Le quartier est isolé du centre-ville, il est séparé de la voie ferrée et de la gare RER par une assez grande distance.

Le quartier compte 1283 logements. Selon la convention signée en 2005, le Programme de Rénovation Urbaine (PRU) y prévoit 365 démolitions et 150 reconstructions.

Trois types d'espace bien distincts caractérisent le quartier :

- les espaces privés appartenant au bailleur (Batigere) ;
- les équipements intercommunaux (un foyer pour les jeunes) et un équipement communal (un groupe scolaire sur chaque commune, un centre social) ;
- des espaces verts privés, propriété du bailleur.

- Clarification des domanialités et des responsabilités, limites espace public/privé :

L'un des principaux dysfonctionnements dans le quartier était le maillage viaire peu visible et le nombre important de voies en impasse. De plus, les espaces n'étaient pas reconnus, ce qui donnait lieu à l'apparition de voies « sauvages » pour circuler en voiture.

Notons que dans le quartier de la Prairie d'Oly, le foncier, le bâti et les voiries sont propriétés du bailleur. Le quartier connaît donc des problèmes en gestion de domanialités. Le bailleur n'avait pas jusque-là les moyens d'entretenir les espaces extérieurs. Une convention avait donc été signée avec la Ville dont les services prenaient en charge l'entretien, avec la participation du bailleur.

En termes d'éclairage, les réseaux n'étaient pas identifiés et les responsabilités peu claires.

L'objectif du projet est de permettre une meilleure circulation dans le quartier. Il prévoit donc une restructuration des voies de circulation (création de voies, prolongements, élargissements, etc.) appartenant au bailleur et un transfert dans le domaine public. De nouvelles voies sont également créées, permises par les démolitions. Les résidentialisations menées par le bailleur doivent également favoriser une meilleure appropriation de leur logement par les locataires et une séparation plus claire entre espace public et privé. Elles ont également permis de créer des voies privées.

Toutes ces restructurations s'accompagnent d'un transfert de domanialité : les voies principales et secondaires ainsi que les espaces verts « d'usage public » entrent dans le domaine public, afin de clarifier les interventions pour l'entretien ou encore les problèmes liés au stationnement (enlèvement des épaves notamment).

L'ensemble des réseaux (éclairage, électricité, téléphone, eau potable, assainissement) est désormais pris en charge par les deux villes.

Selon les termes de la convention ANRU, la reprise du réseau viaire s'accompagne également d'une réflexion sur le stationnement, à travers le développement d'une offre de stationnement public sur voirie, la réorganisation du stationnement résidentiel et la création de boxes fermés.

- Les interventions sur les espaces extérieurs :

Suite aux démolitions prévues dans le Programme de Rénovation Urbaine (PRU), des percées ont été créées : la disparition de deux bâtiments a permis la création d'un espace vert central : une vaste pelouse de 7000 m² ouverte sur le quartier, l'objectif étant d'en faire un « lieu de rencontre » et de « convivialité ». Le choix a été fait de ne pas y implanter d'équipement particulier, mais de le laisser libre. D'autres terrains ont été libérés autour de cet espace vert central pour la création d'aires de jeux et d'un terrain multisports à proximité des logements.

Un travail préalable d'analyse des dysfonctionnements avait été réalisé en amont pour permettre au projet d'être en cohérence avec l'existant. De manière générale, les espaces

n'ont pas été systématiquement fermés par l'installation de clôtures, de murs, etc. Peu de fermetures ont été créées dans le quartier, répondant à une volonté claire.

Le projet de la Prairie d'Oly manifeste également la volonté de restituer un « vocabulaire classique de ville » : un travail est réalisé sur le nom des rues, des stationnements longitudinaux ont été installés, l'installation de commerces de proximité est prévue sur une place restructurée...

Par ailleurs, notons que les aménagements proposés peuvent être évolutifs et considérer la possibilité que la population du quartier soit destinée à changer.

Evelyne BOUZZINE, directrice du Centre de Ressources
Louise BINET, chargée d'information
Houda HISSAR, chargée de mission