

Qualité et sûreté des espaces urbains

plan urbanisme construction architecture **PUCA**



Programme d'expérimentation

Programme d'expérimentation « Qualité et sûreté des espaces urbains »

Cahier n°2 – Atelier de Nantes / avril 2011

Ministère de l'Écologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement
Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature
Plan Urbanisme Construction Architecture
Grande Arche de la Défense, Paroi Sud
92055 La Défense cedex

Directeur de la publication :

Emmanuel Raoul, secrétaire permanent du PUCA

Coordination :

Bertrand Vallet, responsable du programme « Qualité et sûreté des espaces urbains »
bertrand.vallet@developpement-durable.gouv.fr

Christophe Perrocheau, chargé de valorisation
christophe.perrocheau@i-carre.net

Eric Amanou et Fanny Martel, AMO du PUCA pour ce programme
eric@amanou.fr et fanny.martel@amanou.fr

Ce cahier a été rédigé par Eric Amanou, Jacques Frenais, Christophe Perrocheau et Bertrand Vallet.

Photographies :

Romain Gibert (sauf pp. 8 et 11 : Philippe Panerai)

Conception graphique :

Frédéric Martinot

Pour plus d'informations sur le programme « Qualité et sûreté des espaces urbains » :
<http://rp.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca/>

ISSN : 2114-9364
Avril 2011

Sommaire



La résidentialisation et la coproduction de sûreté	6
Quels dysfonctionnements ?	7
Une idée ancienne : la résidentialisation	8
Résidentialisation et sécurisation : des liens ambigus	9
Permettre une réappropriation collective de l'espace en le valorisant.....	11
L'écueil de la standardisation	12
Conclusion.....	12
L'identité du lieu.....	14
La Bottière	14
Commerces, trafics, chalandise	17
La résidentialisation, une injonction centrale.....	19
Le changement d'image des lieux.....	20
La qualité de l'espace	23
Ressource vs handicap	24
« Le premier animateur c'est l'habitant »	27
Une équipe et un moment appropriés	28
Le programme « Qualité et sûreté des espaces urbains » du Plan Urbanisme Construction Architecture	30



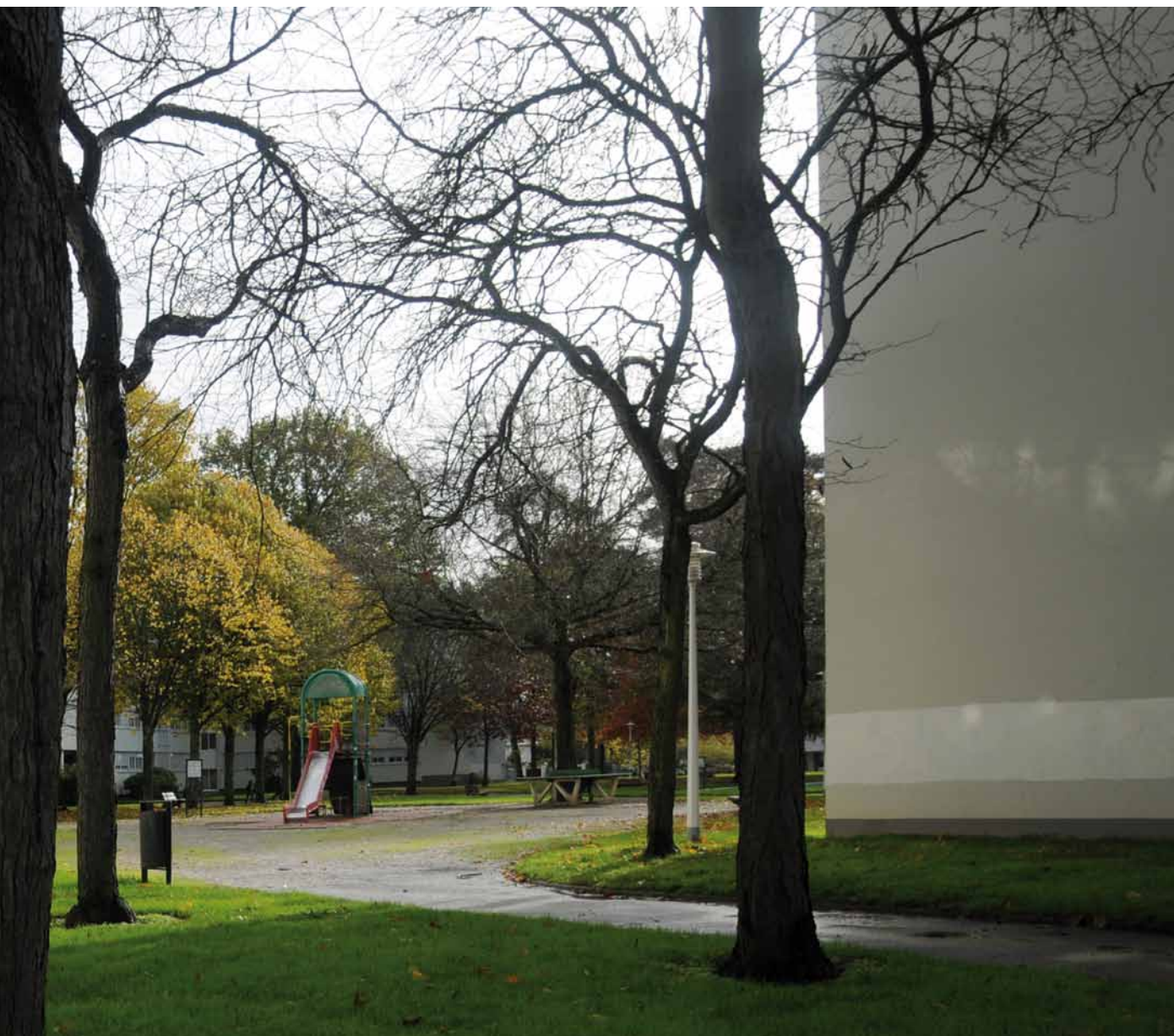
La Bottière, Nantes

La résidentialisation est aujourd'hui – avec les « spectaculaires » démolitions/reconstructions – un vecteur privilégié des interventions urbaines dans les quartiers en rénovation. Notion polysémique, elle désigne les travaux d'aménagement « ayant pour finalité d'établir une distinction claire entre l'espace public extérieur et l'espace privé des immeubles de logements [...], et d'en améliorer la qualité résidentielle »¹. Il s'agit donc de clarifier les domanialités dans les grands ensembles, souvent caractérisés par une indifférenciation des espaces au sol, dans un objectif de requalification des espaces autour des immeubles en « espaces résidentiels » privés dédiés aux habitants de la « résidence » ainsi créée. Les questions de sécurisation sont souvent centrales dans les opérations de résidentialisation, celles-ci étant fréquemment motivées – entre autres - par un certain nombre de manifestations d'insécurité (conflits d'usage, regroupements

en pieds d'immeubles...) ou par la demande croissante de sécurité des habitants. La mise en œuvre généralisée de la résidentialisation dans les quartiers en rénovation urbaine en fait donc un analyseur privilégié des tendances dominantes de sécurisation des lieux.

Ce type d'intervention urbaine a connu en quelques années un succès certain : en effet, depuis la fin des années 90, la résidentialisation est passée d'une modalité technique d'intervention sur l'espace urbain - expérimentée ici et là comme dans le quartier des Merisiers à Aulnay-sous-Bois ou encore dans le quartier Teisseire à Grenoble qui furent des sites pilotes - à un objectif national de politique publique, la loi Borloo d'orientation et de programmation pour la rénovation urbaine du 1er août 2003 fixant comme objectif la résidentialisation de 400 000 logements sociaux dans le cadre du Programme National de Rénovation

¹ Arrêté du 31 janvier 2005 portant approbation du règlement général de l'ANRU



Urbaine. Comment expliquer le succès d'une telle notion ? En d'autres termes, pourquoi souhaite-t-on autant résidentialiser ? C'est la question à laquelle maîtres d'ouvrages et maîtres d'œuvre présents à l'atelier de Nantes ont tenté d'apporter des éléments de réponse. Et – au regard de cet effort d'explicitation – tirer des leçons des expériences passées.

→ Quels dysfonctionnements ?

On peut presque affirmer que toutes les généralités ont été dites au sujet des limites et enjeux de la résidentialisation: depuis les risques de privatisation de l'espace, d'enfermement et de repli des populations ou de transfert des phénomènes de délinquance jusqu'à la nécessité d'intégrer ces opérations dans de véritables logiques de projet urbain et de coproduction public/privé, coproduction tant de la sécurité que de l'espace

urbain. Aujourd'hui, au travers du programme expérimental « Qualité et sûreté des espaces urbains » du PUCA, il s'agit d'exploiter les leçons d'échecs relatifs ou partiels, parfois manifestés par des rejets, et d'éclairer du coup les intentions nouvelles. En effet, plusieurs collectivités participant au programme ont fait part de difficultés, tant au niveau de l'appropriation par les habitants des espaces résidentialisés que de l'absence de qualité urbaine des espaces produits au nom de la résidentialisation. Il convient donc de s'interroger sur les raisons de ces dysfonctionnements, et par là même essayer de questionner les intentions initiales pour mieux construire des critères d'évaluation. Les expérimentations projetées bénéficieront ainsi de cet effort d'explicitation.

L'atelier organisé par le PUCA à Nantes le 1^{er} février a permis de mettre en débat, à partir de l'analyse ■■■

La résidentialisation et la coproduction de sûreté



Teisseire, Grenoble

des expériences d'Aubervilliers, du Havre et de Nantes, les attendus, contextes et effets des opérations de résidentialisation. En préalable, nous avons souhaité recueillir les points de vue des architectes-urbanistes Jean-Didier Laforgue et Philippe Panerai qui travaillent respectivement dans le cadre de ce programme expérimental sur les sites du Havre et de Nantes pour le premier, d'Aubervilliers pour le deuxième. Cet article introductif vise à rendre compte de l'expérience de ces deux concepteurs et des enseignements de ces entretiens.

→ Une idée ancienne : la résidentialisation

Si l'apparition de la notion dans les discours urbanistiques et administratifs français est relativement récente, il semble que son contenu et ce qu'elle recouvre soient plus anciens. En effet, comme le souligne d'emblée Philippe Panerai, « c'est évidemment lié aux idées de Jane Jacobs ». Il est vrai qu'en 1961, Jane Jacobs, critique américaine d'architecture, établit une relation entre la forme urbaine et le développement de diverses formes de malveillance. Elle s'appuie sur une démarche empirique d'observation des grandes villes américaines et établit un certain nombre de propositions visant à fabriquer un espace sûr². Pour cela, elle tente de « comprendre comment fonctionnent une rue, une ville » et quels sont les critères favorisant l'émergence d'un « sentiment de sécurité » dans l'espace urbain.

Selon elle, la mixité des fonctions (logements, commerces, bureaux, lieux de divertissement...) participe à la construction de la sécurité dans un quartier. Mais cette mixité n'est pas une fin en soi, elle est davantage perçue comme un moyen de parvenir à réunir au sein des espaces publics une densité humaine suffisante pour que s'exerce un contrôle social régulateur des dysfonctionnements. L'objectif devient

alors de favoriser l'animation urbaine. À cette fréquentation des rues, elle ajoute deux autres conditions de sécurisation d'un espace : une séparation claire entre l'espace public et l'espace privé et une surveillance naturelle favorisée par une grande visibilité au sein des différents espaces.

La mixité des fonctions urbaines ne pourra, selon elle, être efficace que si « les blocks sont segmentés par des rues transversales permettant de donner le choix entre plusieurs itinéraires ». De plus, l'abondance des rues est perçue comme un moyen de générer des flux et de la diversité : il faut faire en sorte que « les gens se croisent ». En résumé, Jane Jacobs propose de créer des unités résidentielles (residential units), en opposition aux grands espaces indifférenciés constitutifs des grands ensembles.

Philippe Panerai reprend cette idée d'unité résidentielle en en revendiquant la mise en oeuvre dans plusieurs projets urbains :

« Le mot intéressant c'est résidence, pas résidentialisation. Ça ne me gêne pas de penser que les habitants du logement social doivent avoir une porte pour rentrer chez eux, ce qui était le cas dans les HBM, mais on l'oublie complètement. [...] Si on regarde l'histoire du logement social d'avant guerre, si on regarde les grandes expériences allemandes de Frankfurt, de Berlin etc., si on regarde le logement social anglais, on voit qu'il y a des clôtures, des haies, des parties collectives et des parties privées. Il faut arrêter d'opposer artificiellement le grand ensemble dans sa forme la plus abandonnée (c'est à dire pas le grand ensemble soigné de type Marly-le-Roi, ou les Grandes Terres de Lods dans lesquels il y a une fragmentation, pratiquement des unités résidentielles) au reste de la ville qui est complètement résidentialisé. Il y a 30 ans, on pouvait rentrer dans toutes les cours de Paris pendant la journée, aujourd'hui il n'en est plus question. Par contre, on peut poser la question de l'échelle, de la clôture, de ses raisons et de son fonctionnement. Il vaut mieux parler de clôture et d'unités résidentielles. »

Philippe Panerai, architecte urbaniste

La notion, d'un point de vue théorique et pratique, semble donc plus ancienne qu'il n'y paraît au premier abord. Mais comment expliquer un tel succès en France près d'un demi-siècle plus tard ? Comme le rappelle Jean-Didier Laforgue, « il y a aussi l'effet de la ligne budgétaire ANRU. La résidentialisation est très bien financée ». Philippe Panerai convoque un autre registre explicatif : « Ce qui marche, c'est que ça

² Jacobs J., 1961, *Death and Life of Great American Cities*, Random House (tr. française Claire Parin-Sénémaud, 1991, *Déclin et survie des grandes villes américaines*, Liège, éd. Pierre Mardaga).

donne du boulot à un certain nombre d'entreprises. Il ne faut pas se raconter d'histoires ».

D'autres éléments d'explication peuvent s'ajouter comme le manque de clarté domaniale des espaces dans la plupart des grands ensembles à la fin des années 90 que la résidentialisation permet de combler partiellement ou encore la spectaculaire mobilisation du mouvement Hlm et de son syndicat professionnel à des fins de « banalisation » du patrimoine social, alors trop « typé Hlm », et que porte sémantiquement le néologisme « résidentialisation » (faire « résidence », terme alors réservé à la promotion immobilière privée).

Mais au-delà de ces facteurs explicatifs, nous pouvons faire l'hypothèse que les liens entre sécurisation et résidentialisation ne sont pas étrangers à un tel succès public. En effet, il semble que la montée en puissance des préoccupations sociales de sûreté permette d'expliquer le développement massif de la résidentialisation, en témoigne le nombre d'opérations marquées par leur caractère ultra défensif, même si les relations entre les deux notions sont plus complexes, moins linéaires, qu'il n'y paraît.

➔ Résidentialisation et sécurisation : des liens ambigus

Ces opérations d'aménagement des espaces résidentiels sont mises en oeuvre avec des attendus multiples : elles doivent permettre d'engager l'évolution du quartier dans une dynamique positive associant amélioration du fonctionnement résidentiel, amélioration de la gestion, changement de l'image des lieux,

et bien souvent amélioration des conditions de sécurité des résidents.

Il semble que les problèmes d'insécurité soient déterminants dans la décision, pour un maître d'ouvrage, de s'engager dans un projet de résidentialisation. En effet, les détournements d'usage, en particulier les regroupements en pieds d'immeubles, sont très souvent à l'origine des opérations de résidentialisation. Ainsi, Philippe Panerai retrace la genèse de son intervention dans le quartier de l'Ousse des Bois à Pau :

« Quand on nous appelle pour travailler sur un endroit, c'est que ça ne va pas bien. A Pau, un gamin qui habitait dans une tour s'est fait tuer d'un coup de carabine parce qu'il était sans doute en train de voler un poste de radio dans une voiture devant un pavillon, trois rues plus loin. Il y a eu des émeutes et un peu plus tard on a été appelés pour essayer d'apporter un remède à cette situation délicate. Ce drame a constitué un choc pour les gens qui habitaient la tour d'où venait ce garçon. Ils ont pris conscience du fait qu'il fallait s'occuper aussi du grand ensemble à l'abandon, qu'il fallait essayer de lutter contre la délinquance qui s'y était installée, contre le trafic de drogue qui se passait là parce que ce grand ensemble était le plus loin de la ville, contre une autoroute, pas loin d'une sortie. C'est pour ça que ça se passait là. Nous, ce qu'on a proposé était assez simple, il s'agissait de redonner des parkings et des jardins familiaux. »

Philippe Panerai, architecte urbaniste



Paul Bouchez, Le Havre

Cet exemple d'intervention fait suite à une situation sociale particulièrement difficile mais il n'en reste pas moins que la demande sociale de sécurisation – loin d'être propre aux habitants des quartiers d'habitat social – justifie la volonté de créer des « résidences » afin de permettre aux habitants de jouir des espaces résidentiels, de leur rendre la vie quotidienne plus confortable. Une notion est ici particulièrement développée : celle d'entité « à taille humaine » (c'est-à-dire à petite échelle, par opposition aux grandes étendues indifférenciées) permettant de faciliter l'appropriation par les habitants et les agents de proximité d'unités résidentielles et de gestion.

Pourtant, si l'on mentionne de manière quasi systématique l'insécurité dans l'enchevêtrement des causes des dysfonctionnements à l'origine des opérations de résidentialisation, on hésite davantage à afficher ces opérations en tant que politique urbaine de sécurisation d'un espace. Et la disqualification de la résidentialisation se fait parfois au motif qu'il s'agirait exclusivement d'une opération de sécurisation. ■ ■ ■

La résidentialisation et la coproduction de sûreté



Montceaux, Sevrans

Ainsi, Jean-Didier Laforgue nous livre sa compréhension des liens entre les deux notions :

« Dire que parce qu'il reste des problèmes d'insécurité, la résidentialisation a échoué, c'est faire un lien direct entre sécurité et résidentialisation qui m'exaspère. C'est justement comme ça qu'on fait du sécuritaire, parce qu'on associe résidentialisation à sécurité. Or la résidentialisation c'est beaucoup plus d'enjeux que ça. Je pourrai vous en citer dix qui n'ont rien à voir avec la sûreté et qui interpellent la résidentialisation. On pourrait parler d'adresse, de la collecte, de l'accueil, de la domanialité, du stationnement, du dimensionnement, de l'intégration dans un espace paysager, de la question des identités résidentielles... Donc avec la résidentialisation, on a des potentialités exceptionnelles. C'est parce qu'on a rabattu la résidentialisation sur la sécurité qu'on arrive à des solutions consternantes, avec des grilles, ■■■

■■■ du contrôle d'accès et des caméras, sans se préoccuper des impacts urbains et qu'on croit que la grille va tout régler. Il y a deux erreurs : premièrement, réduire la résidentialisation à la sécurité ; deuxièmement penser que la résidentialisation est la solution aux problèmes d'insécurité or la sécurité est quelque chose d'hyper pointu à analyser. [...] Soit on parle de sécurité, et on en parle franchement, soit on parle de résidentialisation et c'est autre chose. Un mot comme résidentialisation, qui devrait avoir d'autres contenus, est devenu une manière de dire sécurisation mais à force de ne pas dire les choses on est perdant perdant : on ne sécurise pas et on ne fait pas non plus un vrai travail de résidentialisation. »

Jean-Didier Laforgue, architecte urbaniste

Ainsi, si la résidentialisation constitue une réponse à la demande sociale de sécurité, elle va bien au-delà et ne saurait être ni réduite, ni confondue avec une action de sécurisation. Philippe Panerai va même plus loin en affirmant que « l'on gagnerait tous à abandonner le mot résidentialisation » (au profit de celui d' « unités résidentielles ») et qu'il « ne faut pas associer de manière systématique résidentialisation, clôture et sécurité ». Un dépassement de ce malentendu pourrait peut-être être atteint en parlant de tranquillité, de confort et de bien-être, en parlant alors de qualité du fonctionnement résidentiel, ce qui suppose que la sécurité est bien un enjeu fondamental pour tout espace résidentiel qui se doit de remplir sa fonction première de protection, d'abri. Une fonction protectrice qui ne signifie d'ailleurs pas la fermeture des espaces mais suppose plutôt un environnement propice au bien-être. C'est l'angle d'approche retenu dans le programme PUCA et mis en avant à travers les différentes expérimentations.

Le premier enjeu – celui du diagnostic – est bien de désenchevêtrer les différents dysfonctionnements, mais également d'identifier les atouts de l'espace. Comme le résume Jean-Didier Laforgue, « il faut bâtir un vrai diagnostic, identifier les problèmes, puis voir en quoi l'espace participe ou pas de l'amplification de ces problèmes ou s'il n'a rien à voir. [...] La résidentialisation, si elle est pensée de manière correcte, est une possibilité de régénérer les grands ensembles. A part certains quartiers très spécifiques, les dalles, les quartiers Renaudie, Aillaud, ça c'est autre chose.



Teisseire, Grenoble

Mais tous les autres sites, et ça représente 90%, sont transformables par la résidentialisation en utilisant les potentiels de l'existant. [...] Quand on travaille sur les grands ensembles, il y a les grands défenseurs et les grands massacreurs mais on ne se pose pas assez la question des potentiels de ces quartiers. »

→ Permettre une réappropriation collective de l'espace en le valorisant

Ainsi formulé, l'enjeu de la résidentialisation devient alors de créer des espaces résidentiels valorisés, c'est-à-dire des espaces affectés aux résidents pour qu'ils y développent des pratiques de voisinage et qui ne soient donc pas de simples espaces intermédiaires entre le logement et la rue, entre le très privé et le très public.

Lorsque Philippe Panerai explicite le contenu qu'il donne à la notion d'unité résidentielle, il esquisse l'objectif qu'il assigne à la résidentialisation (qu'il persiste à refuser de nommer ainsi) : permettre une réappropriation collective de l'espace.

« L'idée de la création des unités résidentielles est venue en discutant avec les habitants, en réfléchissant à la situation des grands ensembles, en réfléchissant à d'autres réalisations de la même époque et sans être exclusivement tournés vers des questions de sécurité. On était tout de même préoccupés d'un certain nombre de choses. D'abord, déterminer des territoires sur lesquels les habitants seraient chez eux. [...] Les habitants n'ont plus la parole, n'ont plus de territoire autre que l'intérieur de leur logement. Notre idée c'est qu'il faut redonner de l'autorité, de l'assurance aux habitants. Et notamment aux adultes, qui parfois sont au chômage et disqualifiés vis-à-vis de leurs enfants. On doit faire en sorte que l'habitant ne soit plus barricadé derrière une porte blindée, mais qu'il récupère la cage d'escalier, le pied d'immeuble et surtout le parking. [...] Je pense que la réconciliation entre les adultes masculins, les pères, et les ados peut se faire par la voiture. Il faut arrêter de dire que la voiture est affreuse, qu'il faut la cacher. On a tous horreur de se faire voler sa voiture. Les gens aiment bricoler, et c'est moins cher que d'aller faire réparer ailleurs. C'est l'idée : redescendre sur le sol, avoir un parking plutôt sympathique et près de chez soi, avoir des jeux pour les petits enfants, et garder quelques arbres. Et si l'on veut matérialiser ce territoire, on est obligé de le limiter. Cette limite peut être une clôture plus ou moins féroce, mais je crois aux vertus de la clôture. »

Philippe Panerai, architecte urbaniste

La résidentialisation et la coproduction de sûreté



Cela pose évidemment la question de l'échelle de la résidence : la résidence ainsi définie doit permettre de garer sa voiture sans redouter le vol ou le vandalisme, permettre aux enfants de jouer dans des aires dédiées, disposer d'un jardin de proximité réservé aux seuls habitants de la résidence, partager un local poussette, disposer de locaux adaptés à une gestion sélective des déchets ... Autant d'éléments de quotidien qui prouvent que le projet de résidentialisation ne peut se concevoir sans s'appuyer sur des usages projetés, qui pourront se déployer à l'intérieur d'un espace délimité. L'objectif est bien, à nouveau, le confort des habitants comme support de pratiques de sociabilité plutôt que de repli, de crainte, de rejet liés à l'altérité.

Cet objectif de confort n'est pas sans lien avec l'enjeu de sécurité. Ainsi, comme le formulent Jean-Didier Laforgue et le laboratoire de sociologie urbaine du CSTB, « il faut comprendre qu'en termes de sécurité, l'espace public et l'espace résidentiel se « co-étayent ». En d'autres termes, pour bien fonctionner :

➤ un espace public doit être limité par des espaces privés (ou résidentiels) qualifiants, qui l'animent, le regardent (jardins ou commerces, larges baies ou balcons...)

➤ un espace résidentiel (ou privé) doit s'appuyer sur un espace public animé et bien maîtrisé offrant des supports de vie urbaine qui participera de la régulation des espaces résidentiels (un hall sur une rue passante par exemple) »

Ainsi formulée, la résidentialisation doit permettre une réappropriation collective des espaces, tant résidentiels que publics.

➔ L'écueil de la standardisation

Il ressort très clairement des pratiques des deux urbanistes interviewés que si la résidentialisation consiste à appliquer une recette à la lettre, elle est inadaptée. Le risque de normalisation des espaces lié à la force du modèle est réel. Philippe Panerai explique cet enjeu de différenciation des résidences :

« Il faut convaincre le bailleur que la résidence ici n'est pas la même que celle là, parce que même si c'est le même bâtiment, il n'est pas placé au même endroit, il n'a pas la même vue, la même histoire. [...] A Grenoble il y a des barres R+3, R+4 et des tours de 11 étages. Au début, ils avaient prévu de faire une nouvelle entrée hyper sécurisée. Ça ressemblait à la porte des convoyeurs de fond ! Avec cette fameuse idée de l'économie d'échelle, ils se sont dit « si les habitants sont d'accord, on fait ça partout ». J'ai dit, « les premiers déjà commandés vous les faites mais après c'est fini ». Ça veut dire, il y a un architecte qui discute : les portes ce n'est pas la même chose quand elles sont au Nord que quand elles sont au Sud... c'est du boulot. Et ça a comme conséquence que les habitants se prennent au jeu. Ça, ça ne se discute pas dans de grandes réunions publiques à 500 personnes, mais sur place, en tâtonnant et les habitants comprennent très bien qu'il va falloir travailler dans un espace fini. Ils comprennent bien que là ils sont chez eux, et à côté non. »

Philippe Panerai, architecte urbaniste

Pour éviter cet écueil de la standardisation, seule une analyse précise des enjeux et contextes locaux permet d'aboutir à un projet de « création de résidences » précis et unique. Ceci montre bien que le néologisme « résidentialisation » recouvre des réalités très diverses au regard de nombreux paramètres : taille de la résidence créée, type de clôture ou de matérialisation des espaces, aménagement des espaces de transition, fonctions intégrées à l'espace privatif de la résidence... Le point commun entre ces opérations d'aménagement réside dans la construction d'un espace collectif partagé mais privé. Cet espace prolonge les parties communes de l'immeuble et met à distance l'espace public, il questionne certainement la notion de « chez soi » qu'il conviendrait de préciser dans sa dimension individuelle mais également collective. Sans anticiper sur les conclusions de l'atelier de Nantes qui sont présentées dans la seconde partie de ce cahier, il ressort de ces premiers témoignages un enjeu de valorisation de l'espace collectif au sein des résidences produites, complémentaire (et non exclusive) de la valorisation des autres espaces collectifs que sont les espaces publics voisins.

Le travail fin d'analyse spatiale, tant du point de vue des ressources que des dysfonctionnements, qui permet de définir et délimiter des résidences est au cœur de l'atelier de Nantes. L'objectif de l'atelier est bien, à partir des analyses socio-spatiales des sites d'expérimentation, de mettre en débat la résidentialisation, d'en pointer les présupposés et les impensés. ■



Bottière, Nantes



Bottière, Nantes

Synthèse du second atelier Nantes, 1^{er} février 2011

Le second atelier d'échanges organisé par le PUCA dans le cadre du programme d'expérimentations « Qualité et sûreté des espaces urbains » s'est entièrement tenu au cœur du quartier de la Bottière, l'un des sites expérimentaux nantais. Il était consacré à la réflexion sur les raisons et les effets de la résidentialisation, en particulier du point de vue de la sûreté des espaces, et reposait sur les évolutions de trois sites, outre celui de la Bottière : Nantes Clos-Toreau ; Le Havre groupe Paul Bouchez ; Aubervilliers dalle Villette. Les débats se sont déroulés dans la nouvelle

Maison de Quartier, où siègent les associations.

Sans être jamais négligée, la question de la sécurité y a trouvé, au fil des discussions, sa place relative et concurrente.

La Bottière

Le quartier de la Bottière offre à l'observateur une réelle variété d'espaces et suscite de nombreuses questions quant au type d'intervention ou de restauration qui leur



conservera leur valeur maximale tout en apportant une réponse aux dysfonctionnements constatés. Nantes Habitat, office public d'habitat social, est propriétaire de 85% des 1650 logements que compte le quartier, accueillant 3840 habitants au sein d'une ZUS qui en compte 5555. Les bâtiments résidentiels, répartis en plots de « tours » (R+8) et de barres, ont été construits au cours des années 70. Peu dense, généreusement doté d'espaces verts collectifs, le quartier est traversé par une rue très fréquentée et desservi par une gare de la ligne 1 du tramway. Donc un quartier peu enclavé.

Les travaux de réhabilitation du bâti et des espaces sont en cours, ce qui conduit au voisinage, temporaire, d'unités déjà restaurées et d'autres pas encore entamées. Les dernières bénéficieront de la réflexion continue du bailleur sur la pertinence des travaux engagés et les effets des interventions achevées.

La mission d'urbanisme a été nouvellement transférée à Nantes Métropole, la communauté urbaine. Trois services d'espaces verts (métropolitain, municipal, bailleur social) coopèrent à la création d'un paysage, donc d'une image. La clôture de certaines unités marque ce paysage des caractères, parfois très séduisants, de la résidentialisation...L'implantation d'un éco-quartier en limite du quartier Bottière, dont il ne sera séparé que par le tramway et qui portera le même nom (Bottière Chênaie) devrait contribuer à éloigner la connotation négative trop souvent plaquée sur les ensembles d'habitat majoritairement social.

La visite du quartier, sous la conduite d'agents de Nantes Habitat et de la ville de Nantes, a constitué un moment intense de l'atelier et elle a permis des références concrètes pour les débats qui ont suivi. En particulier, les incertitudes sur les partis à prendre pour ■■■

Atelier de Nantes

Le programme

10h00 Rappel du contexte de la journée, PUCA

10h10 Présentation par du quartier Bottière ainsi que des enjeux et attentes vis-à-vis du programme,

Patrick Rimbert vice-président de Nantes métropole en charge de la politique de la ville et premier adjoint au maire de Nantes ;
Céline Coutant, chef de projet du quartier Bottière (direction générale du développement urbain)

10h30 Visite du quartier de Bottière par sous-groupe

12h00 Débat sur le diagnostic et les perspectives d'évolution du quartier Bottière

Le débat sera introduit par une intervention de Jean-Didier Laforgue, expert sur le projet de Nantes, et par Catherine Touchefeu, adjointe au maire de Nantes, adjointe du quartier Bottière

12h30 Discussion collective avec la salle, échange avec les autres collectivités

14h00 Introduction sur le thème de la résidentialisation : historique et liens avec les enjeux de sécurisation,

Bertrand Vallet

14h10 Table ronde sur le thème de la résidentialisation à partir des sites de Nantes, du Havre et d'Aubervilliers :

P. Panerai, expert pour Aubervilliers et Francisco Correias, responsable de la démocratie locale et du développement social des quartiers, ville d'Aubervilliers
Jean-Didier Laforgue, expert pour Le Havre et Nantes, Laurent Koenig, direction du développement urbaine et de l'habitat à la ville du Havre, Pierre Ballossier, chef du projet du quartier Clos-Toreau

16h10 Perspectives et prochaines étapes du programme, PUCA

16h20 –16h30 Clôture de la journée

par Gilles Nicolas, adjoint au maire de Nantes en charge de la sécurité et de la tranquillité publique.

l'implantation des places de stationnement ont mis en lumière l'importance du thème dans le traitement de la demande résidentielle. En outre, l'une des intentions les plus spectaculaires du maître d'ouvrage est le transfert des quelques commerces de proximité de la place centrale pour constituer une galerie marchande adossée à un supermarché discount. Ce projet a provoqué une discussion sur le rôle du commerce dans la qualification des espaces, anticipant le thème d'un atelier ultérieur. Au cours du cheminement à travers la Bottière s'est déployé l'éventail des différentes images de la possible sécurisation des lieux. Depuis l'acte structurant qui vient d'être évoqué, repensant l'implantation des commerces et des équipements, jusqu'aux détails des subtilités ou des dérapages de la résidentialisation de certains plots. Dans tous les cas, les intentions et les interventions ont pour fin de redresser l'image du quartier pour lui redonner un caractère attractif ou, comme dirait Jean-Didier



Bottière, Nantes

Laforgue, « non pénalisant ». La sûreté joue un rôle important dans l'évaluation des actions et de la conception. Mais surtout, les indications des guides de la ville de Nantes dans le cheminement à travers le quartier forgent la conviction que sont fondamentales deux ressources locales : le comportement des habitants qui animent l'espace et le travail du maître d'ouvrage qui l'édifie et qui le gère.

« Aujourd'hui on a beaucoup d'équipements peu lisibles depuis l'extérieur et implantés en rez-de-chaussée de bâtiments de Nantes Habitat, donc parfois pas très qualifiants. A Bottière, l'objectif est de tout rassembler dans un équipement en vitrine de quartier, la maison de quartier qui vient juste d'être livrée. On a un maillage en impasse qui ne favorise pas la traversée du quartier. Et un seul axe important, la rue de la Bottière, qui fait que ce quartier est quand même traversé. On veut donc conforter la rue de la Bottière comme axe du quartier en y greffant les dessertes résidentielles internes et surtout les façades du centre commercial. Aujourd'hui on a deux centres commerciaux fragiles. L'objectif est de reconcentrer le tout et donner une nouvelle image à ces commerces qui aujourd'hui ne sont pas très dynamiques. D'avoir des commerces pour les habitants du quartier, mais aussi pour des gens de l'extérieur, et donc d'offrir des commerces que l'on ne trouve pas ailleurs.

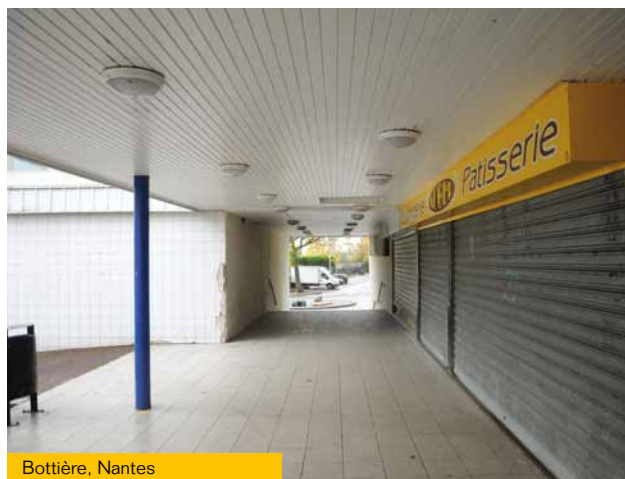
Et enfin, le nouveau quartier – un éco-quartier de 2 000 logements, avec une médiathèque et une école. Un quartier en développement à côté d'un quartier d'habitat social, avec la même station de tramway et l'objectif est de lier les deux puisqu'on est dans un seul et même quartier – la Bottière. On ne veut pas laisser se développer un quartier neuf à côté d'un quartier que l'on n'aurait pas réhabilité et sur lequel on a des problèmes d'image. »

Céline Coutant, ville de Nantes

→ Commerces, trafics, chalandise

Le soutien aux implantations commerciales dites de proximité et leur restauration quand leur dégradation s'accroît est l'une des préoccupations récurrentes des ensembles résidentiels en difficultés. Diverses formes d'insécurité s'y concentrent qui nuisent à leur activité et à leur maintien mais on constate presque toujours que ni la violence, ni l'insécurité ne sont les seules menaces sur ces installations et qu'il faut y ajouter une spirale économique défavorable sur d'autres plans où intervient le changement des pratiques de chalandise. La question est suffisamment importante pour justifier de lui consacrer le prochain atelier d'échanges.

Néanmoins, la stratégie de Nantes Habitat sur ce point a été partiellement évoquée en préfiguration du futur débat thématique, car elle est fondamentale pour l'avenir du site. La Bottière comprend deux pôles commerciaux. Le premier, groupant les commerces de proximité, constitue une bande de magasins dans une configuration classique, en rez-de-chaussée, sous auvent et



Bottière, Nantes

en surplomb d'une place assez largement consacrée au stationnement. On trouve sur cette place une annexe de la mairie de Nantes. La galerie couverte, pourvue de dégagements faciles, dont un porche comme une brèche ouverte dans les bâtiments qui dominent, est devenue logiquement un point de rassemblement pour de petits trafiquants ou des gens désœuvrés. Les trafics et les trafiquants sont identifiés, connus des services de police mais les moyens de les éloigner sont, comme souvent en pareil cas, inefficaces, au mieux temporaires. Les rassemblements effraient les chalandis et menacent habitants riverains et commerçants. Les magasins périssent. La zone se dégrade.

« Sur la Bottière, la galerie belvédère est un lieu très propice à un contrôle du territoire important car il est en liaison avec d'autres espaces comme la station de tram, un lieu en face du lycée... C'est une situation pénalisante qui est renforcée par une grande faiblesse de l'environnement urbain, on est sur des grands espaces vides, des arrières peu qualifiés. Rien autour ne vient donc contrer ces dysfonctionnements. Si l'on croise ces dysfonctionnements avec les configurations spatiales, on se rend compte que la galerie est un lieu couvert qui contrôle un carrefour, qui permet d'avoir un échappatoire par le porche, l'entrée du quartier est contrôlée par des pignons très serrés... On est confronté à des petits immeubles, on est pas du tout dans une situation extrême mais tout ça mis bout à bout crée des tensions, tout ça peut être extrêmement préoccupant pour les habitants. »

Jean-Didier Laforgue, architecte urbaniste

Le second pôle commercial réunit quelques petites enseignes autour d'un supermarché discount, un peu plus loin, le long de la même voie qui fait le lien ■■■

Atelier de Nantes

avec d'autres quartiers de la ville, d'autres gisements de clientèle. L'équipement est plus attractif, plus facile à surveiller. Il draine dès aujourd'hui une population plus importante que celle du quartier de la Bottière lui-même. Le projet de la Ville est de regrouper les deux types d'activités, en constituant progressivement les commerces de proximité du premier pôle en galerie marchande au sein du second. A cet effet, ce deuxième pôle ferait l'objet d'un réaménagement de qualité.

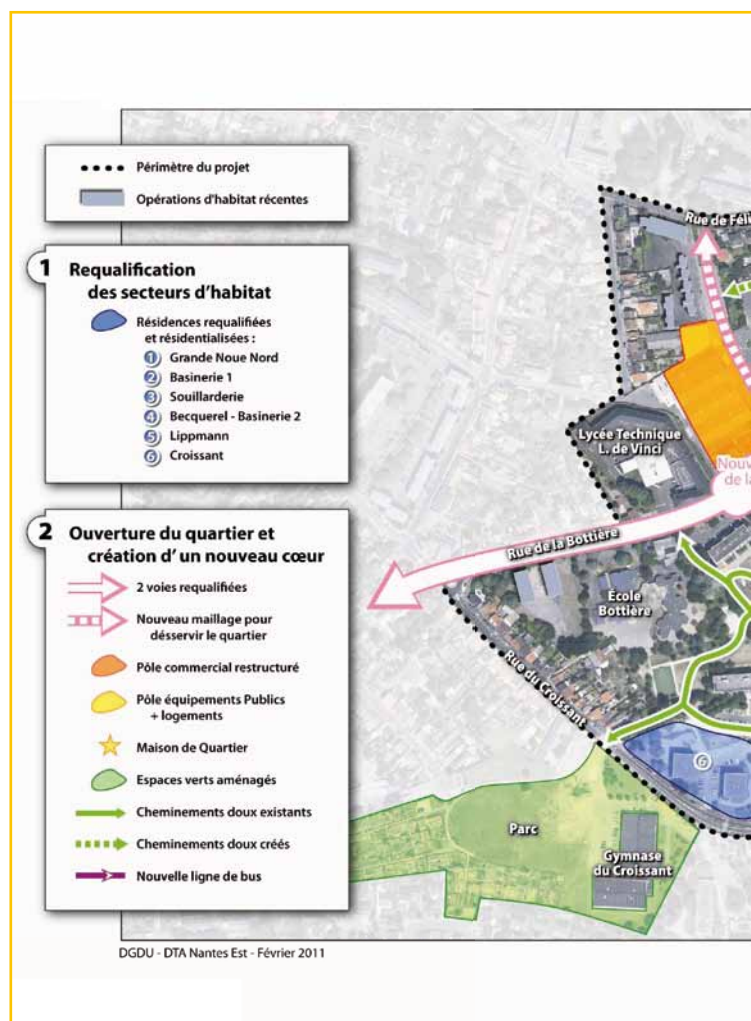
Patrick Rimbart, premier adjoint au maire de Nantes, chargé de la politique de la ville, souligne que la Bottière bénéficie d'espaces généreux. Qu'il faut en profiter pour les organiser selon le double critère de la rentabilité économique et du bien-être : assurance du chiffre d'affaires pour les commerçants, avec éventuellement extension de la zone de chalandise ; assurance de la sécurité pour les clients. Mais il insiste sur le fait que le déplacement des commerces correspond à un souci de rentabilisation des fonds, qui sont aujourd'hui anciens et obsolètes. Son collègue Gilles Nicolas, adjoint au maire chargé de la sécurité, ajoute que la ville s'est fermement prononcée contre la vidéosurveillance de l'espace public et que, face aux dysfonctionnements mentionnés par le Contrats Locaux de Sécurité, les deals en petites unités, l'hyper-alcoolisation des groupes qui stationnent...le transfert des commerces est une solution douce fondée sur l'aménagement de l'espace. Peut-on en déduire que la création d'une galerie marchande permettra la vidéosurveillance d'un espace devenu privé, rendant plus familière aux chalandes la lutte pour leur tranquillité ?

« La ville de Nantes n'adhère pas du tout à tout ce qui peut s'apparenter à de la vidéosurveillance. Nous avons développé dans les quartiers nantais d'habitat social des dispositifs de médiateurs, pour le traitement de petites incivilités ou les problèmes de cohabitation. [...] Sur la Bottière, une équipe de jeunes, une dizaine, se livre à du deal de proximité. Ce n'est pas de la grande économie souterraine. Ces jeunes sont, en fin de journée, assez alcoolisés. Ils génèrent, pour les habitants et les commerçants une, insécurité assez pregnante. On a eu des pétitions des habitants qui ont une appréciation très négative sur ce point. Les services de police parviennent ponctuellement à ramener le calme mais la situation perdure et ne va pas se résoudre avec une simple action de police. Pour nous, le problème c'est la place, c'est le problème de fixation. »

Gilles Nicolas, adjoint au maire de Nantes en charge de la sécurité et de la tranquillité



Bottière, Nantes





→ La résidentialisation, une injonction centrale

Sans préjuger des qualités ni des dérives de la résidentialisation, Bertrand Vallet, dès son introduction aux débats, a rappelé que, ce qui était, à l'origine, au début des années 90, une technique d'intervention parmi d'autres dans le cadre de la réhabilitation de grands ensembles, est devenu, avec la loi Borloo, en 2003, une politique publique inévitable. La résidentialisation est perçue comme une injonction des instances centrales et, désormais, la mission du bailleur, c'est la résidentialisation. La résidentialisation est ainsi rapidement passée du statut de moyen (de retrouver un fonctionnement résidentiel de meilleur qualité, ou de faciliter une mutation urbaine ultérieure ou de clarifier des responsabilités de gestion...) à un statut de fin (établir des limites). Patrick Rimbert trouve dans cette situation nouvelle une raison d'entreprendre une réflexion profonde, seul moyen de s'extraire de l'injonction et de l'urgence, pour travailler efficacement. Il constate ainsi que « le sujet de la sûreté est toujours pris dans l'urgence » et en appelle au « besoin de recadrer un peu les choses, de voir plus loin, dans des démarches de moyen et long terme. »



Les objectifs de la résidentialisation demeurent multiples. On ne peut pas la réduire à ses aspects sécuritaires, comme on est souvent tenté de le faire, en mesurant son impact à la réduction des rassemblements de jeunes en pieds d'immeubles. Il faut cependant convenir que les mesures sécuritaires sont, souvent, les plus perceptibles dans l'espace. L'équipe municipale d'Aubervilliers les revendique. A propos de l'expérience menée avec le PUCA et Philippe Panerai sur la dalle Vilette, elle signale que les espaces sont fermés sur le territoire communal (en premier lieu les parcs et jardins publics, ensuite les résidences) pour assurer la sécurité, souvent à la demande des résidents eux-mêmes ou tout au moins pour les isoler ce qui n'est pas exactement garantir leur sécurité. La grille apparaît à tous comme une solution immédiate et facile. Aubervilliers hésite à se priver d'une réponse au problème qui est, à la fois, spectaculaire et plébiscitée. De plus, la résidentialisation a le mérite de préciser le domaine d'intervention de chacun. Elle soulage l'autorité territoriale.

Pourtant, Philippe Panerai, qui travaille avec la ville d'Aubervilliers depuis longtemps, engage avec elle un dialogue nouveau à l'occasion de l'expérimentation, sur la dalle Vilette. Il déplore qu'avec la grille on cesse de se poser la moindre question. Ni pourquoi, ni où on l'installe ; ni ce qu'elle procure, ni ce qu'elle détruit. Philippe Panerai considère que ce type de clôture risque de faire, au contraire « monter la pression ». Il y est d'autant plus sensible qu'il apparaît souvent, depuis ses interventions à Grenoble et son plaidoyer pour les « unités résidentielles », comme l'un des inventeurs de ce qui deviendra la résidentialisation. Mais, à ses yeux, ■■■

Atelier de Nantes

la dérive a conduit à opposer, sur le terrain, projet social et projet spatial. Alors que le projet urbain doit être, à la fois, social et spatial.

« L'expérience [de création d'unités résidentielles] me semble relativement facile à traiter tant qu'on est dans les grands ensembles de la première génération, c'est-à-dire avec du bâti pas trop dense et discontinu. Mais sur la dalle Villette, avec un COS qui est de l'ordre de 3.5 environ, avec des tours très proches les unes des autres, là on ne va pas s'engager du tout dans la même politique parce qu'on ne peut pas mettre des jardins privatifs au rez-de-chaussée quand il y a 18 étages au dessus. Dans un immeuble R+4, ça n'a jamais posé de problème contrairement à ce qu'on m'avait prêté, les gens ne jettent pas de cannettes etc. »

Philippe Panerai, architecte urbaniste

L'idéal serait sans doute de n'utiliser la grille que sous une forme transitoire, pour que chacun, les résidents, les visiteurs, les services, apprenne la valeur de l'usage, en une pédagogie de l'espace. Une grille pédagogique, en quelque sorte. Une grille qui appartiendrait à la panoplie – légère – de ce que Paul Landauer désigne comme « les ruses de l'architecte ». D'ailleurs, Bertrand Vallet rappelle que, dans de nombreux cas, la résistance de l'espace au modèle imposé est bien réelle et que c'est l'une des justifications du programme que conduit le PUCA. Quand elle était trop rigoureusement, et exclusivement, spatiale, la résidentialisation a parfois superposé un marquage physique au marquage social. L'image du quartier tout entier en était alors affectée.



Clos-Toreau, Nantes

« [dans un quartier très difficile] au fur et à mesure que les grilles se mettaient en place, les gens voyaient que les halls se sécurisaient et la demande a été de plus en plus forte. Cela dit, c'est une solution rapide, immédiate, qu'on est obligé d'apporter à la population : les élus ne peuvent pas dire « on verra dans 4 ou 5 ans ». Mais ce dispositif d'urgence s'est accompagné d'un plan beaucoup plus long, avec un certain nombre de responsabilités pour le bailleur et de projets d'avenir qui permettaient de voir la résidence d'une autre façon. C'est une étape, une solution intermédiaire. »

Alain Peries, ville d'Aubervilliers

→ Le changement d'image des lieux

C'est peut-être là l'explication du qualificatif employé par Jean-Didier Laforgue : pénalisant. La somme des désavantages qui sont associés au quartier, en tête desquels est souvent placée l'insécurité, façonne une image durable qui a des effets très puissants, et bien repérés, sur le sort des résidents et des résidences. La fragilité de l'image du quartier a ainsi une double incidence : d'une part, elle conforte le désir d'isolement résidentiel, dont l'objet est, justement, d'être moins assimilable à l'image générale ; d'autre part, elle invite à la prudence devant les conséquences de toute intervention sur l'espace qui risquerait de marquer le quartier. D'où l'extrême difficulté de plaquer sur un ensemble une procédure conventionnelle et la nécessité d'évaluations permanentes. Les actions visant à changer l'image des lieux sont ainsi très complexes à concevoir, en particulier en ce qui concerne l'échelle d'intervention (pour ne pas produire trop de fragmentation spatiale ou d'effets de coupure engendrant en retour une stigmatisation plus forte des espaces environnants).

Le second site expérimental de Nantes, le quartier du Clos-Toreau, illustre assez bien l'effort que réclame la restauration de l'image d'un quartier et les écueils qu'elle comporte. L'ensemble représente 600 logements organisés autour d'un petit centre commercial et desservis par un arrêt du tramway. L'insécurité y est endémique, marquée non pas par une réelle violence mais par l'abondance des incidents, des dégradations et des incivilités quotidiens. Le centre commercial et la station du tram en sont les points névralgiques. Le quartier a fait l'objet, très récemment, d'une résidentialisation dont l'inefficacité et certains effets regrettables sont dénoncés par les résidents. Cependant, les habitants sont sensibles à l'idée de résidence. « Ils se vivent sur une île », constate Pierre Ballossier de la ville de Nantes et ne veulent ni une véritable ouverture, ni le passage à travers leur quartier. Cela pose l'épineuse question de la « demande sociale » si difficile à cerner, comme en témoigne Patrick Rimbert :

« La population du quartier vieillit. Et quand on propose lors des réunions publiques d'ajouter des balcons, des terrasses, enfin des architectures que l'on implante dans d'autres quartiers à côté, ces personnes n'en voient pas du tout l'intérêt. Or ce sont ces personnes que je vois en réunion publique, et ça devient extrêmement compliqué parce qu'elles ne veulent pas changer parce qu'elles sont habituées et par contre quand on vote – par exemple sur la proposition d'ajouter des balcons –, on a 80% de personnes qui sont favorables. On a donc un vrai problème de représentativité. Comment avancer avec les gens ? Quelle expertise d'usage ? Quelle capacité de se mettre en projet, pour des populations vieillissantes ? Cette complexité de faire évoluer, renouveler les quartiers, avec les habitants, c'est une dimension non négligeable, à côté des aspects techniques, urbanistiques. »

Patrick Rimbart, premier adjoint au maire de Nantes, en charge de la politique de la ville

Cet éclairage de Patrick Rimbart permet de lier volonté d'inversion d'image et recueil de la demande. Outre le problème de représentativité posé, et que de nombreuses initiatives alternatives à la traditionnelle réunion publique permettent toutefois d'atténuer, la « demande sociale » se nourrit aussi de la réponse publique. Au cœur de ce dialogue se trouve la notion de l'attention portée aux habitants, du soin porté aux usagers et de la juste prise en compte des usages. Les aménagements sont alors des signes de l'attention du maître d'œuvre, du maître d'ouvrage ou de la collectivité locale.

Le projet sur le quartier du Clos-Toreau, aujourd'hui, se tourne donc vers un renforcement de l'identité par la création d'une place centrale après destruction du centre commercial défaillant et devenu inutile. Il y aura également densification partielle, par des constructions nouvelles. Mais aucun de ces projets n'est exempt de risque. Comment traiter la place pour qu'elle ne devienne pas un lieu de nuisances et d'attroupements mal venus ? Comment organiser le stationnement ? Sur quel marché se fonder pour accroître le nombre des logements sans renforcer la part des logements sociaux ?

Les mêmes questions se posent au Havre, sur le site de la rue Paul Bouchez. La ville a choisi le parti inverse de celui de Nantes, dans un contexte opposé, il est vrai, puisque le marché local du logement y est très distendu. Le site Paul Bouchez est traité par la démolition massive et c'est la trame viaire et l'espace public qui structureront l'opération. Des



Paul Bouchez, Le Havre

rues rectilignes, on attend qu'elles dissuadent les rassemblements. Ici, comme au Clos-Toreau, un parti qualitatif est recherché. La Ville du Havre souhaite ne pas se tromper dans les choix architecturaux, qui lui paraissent primordiaux. Car il s'agit, ici aussi, d'être attractif. En gros, l'image des lieux est pensée pour les arrivants, pour enrayer la vacance. En écho fortement idéologique à ces questions d'image, à ce handicap de certains quartiers face au marché de l'immobilier, Philippe Panerai rappelle le slogan qu'avait introduit l'équipe municipale de Barcelone, autour d'oriol Bohigas, dans les années 70. Une dénonciation du moindre marquage territorial : On doit trouver le même lampadaire, le même trottoir, le même banc dans tous les quartiers de la ville. C'est le principe sur lequel s'est en partie fondée la communauté urbaine de Lyon, au bénéfice de quartiers périphériques longtemps dévalorisés.

Site et problématique

Le groupe Paul Bouchez est un quartier d'habitat social de 340 logements dont 50% sont vacants, entouré d'autres quartiers d'habitat social. Ce site connaît un fort taux d'agression et de vandalisme. De plus, sa place centrale est complètement enclavée.

Les grandes lignes du projet sont arrêtées mais sont susceptibles de d'évoluer. La municipalité et le bailleur (Alcéane) ont commencé à travailler sur des propositions d'aménagement des espaces en concertation avec les habitants sous forme d'ateliers de proximité et de visites sur site. Des premiers souhaits ont été émis par les habitants. La résidentialisation des immeubles est prévue vers 2012, après la réhabilitation des façades.

Attentes vis-à-vis du programme

Elle se traduit par le besoin d'une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage portant sur :

- la définition des principes d'organisation des espaces extérieurs (séparation et articulation des fonctions, confort et qualité des cheminements piétons et des espaces d'agrément...)
- des recommandations sur le soin particulier à porter au traitement des limites entre espaces (EPHAD, square, pied d'immeubles...)
- des préconisations sur les ambiances urbaines et

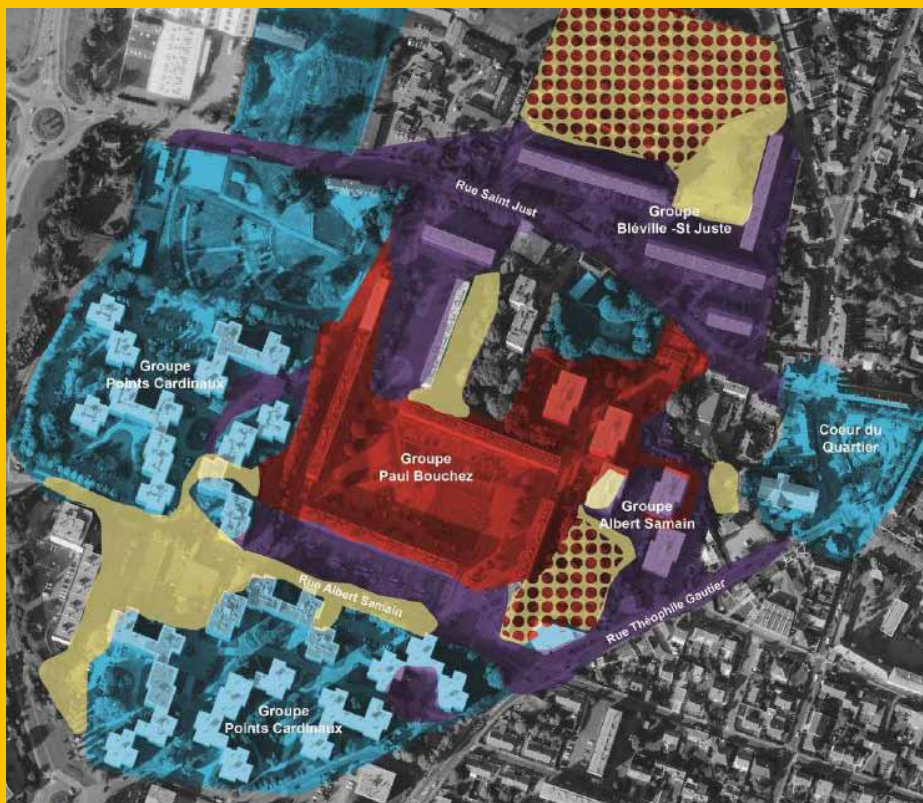
résidentielles (éclairage, matériaux, équipements, bruit, vent...) et notamment des alternatives possibles à la grille défensive, à la vidéo...

Ce travail pourra également s'appuyer sur le « vécu » des opérations réalisées dans le cadre de la programmation ANRU Nord, notamment en termes de résidentialisations.

Equipe associée

L'agence JDL architecture urbanisme, composée de Jean-Didier Laforgue architecte-urbaniste, enseignant à l'Institut d'Urbanisme de Paris et formateur à l'école de la Rénovation Urbaine, est associée au CSTB, Laboratoire de Sociologie Urbaine Générative (Barbara Allen, Alice Collet).

Le groupement propose de préciser les principes d'organisations des espaces extérieurs, la nature des séparations en fonction du contexte (avec un travail spécifique sur les ambiances générées et les dispositifs alternatifs aux grilles), la qualité des cheminements et des espaces d'agrément. Dans cette optique, un travail fin de définition des vocations des espaces et de leur qualification précise dans le cadre d'un aménagement cohérent sera mené. Ce travail s'appuiera sur une recherche exploratoire portant sur l'identification des causes d'insécurité et des différents secteurs de fonctionnement social.



Espaces dégradés cumulant des incidents et un fort sentiment d'insécurité.

Espaces déqualifiés, peu tenus et peu lisibles, véhiculant un sentiment d'insécurité.

Espaces faiblement qualifiés, sans problèmes d'insécurité.

Espaces qualifiés, appropriés et tenus et très sécurisants.

Analyse de la qualification des espaces extérieurs et de la sûreté du groupe Paul Bouchez, Le Havre. Carte produite par JDL Architecture et le CSTB



Paul Bouchez, Le Havre

→ La qualité de l'espace

La promenade guidée dans le quartier de la Bottière avait les caractères d'un repérage, et d'un hommage aux différentes catégories de l'espace. Les travaux de réhabilitation y sont à des stades divers, certains à l'étude, pas encore commencés, d'autres récemment achevés. Parmi ces derniers, quelques exemples de résidentialisation de « plots » ont bénéficié d'interventions très fines sur la clôture. La distance de la grille au pied d'immeuble a été évaluée de façon à ne pas faire de la bande tampon un délaissé. Souvent, cet intervalle a permis la création de terrasses privatives pour les appartements de rez-de-chaussée, qui génèrent un surloyer en conséquence. La végétalisation a été pensée de part et d'autre de la grille, surtout afin d'installer un rideau végétal entre la clôture et la voie, qui camoufle et protège la limite de propriété. Bien entendu, la hauteur et l'apparence de la grille ont été travaillées pour éviter d'en faire une herse. Bref, ces traitements confèrent à la résidence un aspect de bien-être, donc de sécurité.

Les services des espaces verts des différents opérateurs nantais sont réputés. A la Bottière, ils envisagent d'utiliser une partie de l'espace vert pour créer des jardins familiaux. Une manière supplémentaire de détourner la tentation de densification qui provoque de grands débats au sein de la maîtrise d'ouvrage. Paul Landauer évoque, à ce propos, l'évolution de l'espace collectif dans les quartiers résidentiels des années 70. A l'origine, de vastes espaces, parfois jugés surdimensionnés, ont été conçus pour avoir une fonction sociale. Ils constituaient l'extérieur public des logements privés. Au gré des restructurations, de la réhabilitation simple à la résidentialisation, la césure entre espaces privés et espaces publics s'est accentuée, au détriment des seconds, qui sont désormais réduits à une peau de chagrin. Le danger est qu'ils ne perdent progressivement toute autre fonction que celle de circulation. D'autant que cela semble corroborer une tendance de l'aménagement

urbain, qui conçoit de plus en plus souvent l'espace en terme de flux, comme si les habitants n'avaient rien à faire hors de chez eux, que passer.

« La question du stationnement est essentielle, elle interroge le rapport entre ce que l'on met dans l'espace résidentiel et ce que l'on met dans l'espace public. On hérite des quartiers où la question n'était pas posée comme ça, c'était une grande propriété sociale. On était en rupture avec un modèle de ville antérieur, on n'avait pas distingué la propriété privée et la propriété sociale ou l'espace public. A partir du moment où l'on se pose, du point de vue de la gestion mais pas seulement, la question de savoir ce qu'on met du côté résidentiel et ce qu'on met du côté public, il y a des arbitrages importants qui concernent toutes les fonctions résidentielles. [...] Deuxième chose, la vue. Dans la résidentialisation à Bottière, on a fait des jardins privés pour les logements de rez-de-chaussée, avec une tendance des locataires à se protéger de la vue depuis les espaces extérieurs. Cela interroge la sécurité des espaces publics. C'est une vraie question, est-ce que le fait de ne plus voir ce qui se passe dans l'espace public depuis l'espace résidentiel, ça ne va pas faire un espace public plus difficile à investir? A contrario, quand on clôture de manière forte des îlots ouverts, on voit beaucoup de choses qui se passent du côté de la résidence depuis l'espace public, et du coup il ne se passe plus grand-chose dans l'espace public. »

Paul Landauer, architecte urbaniste

Atelier de Nantes

Dans ce champ exactement, une question plus épineuse encore est posée par le stationnement. Comme lors du premier atelier d'échanges, à Aubervilliers, alors que pourtant les thèmes abordés étaient différents, le problème est apparu à de nombreuses reprises, confirmant qu'il constitue la première demande résidentielle précise. En quelque sorte, l'espace de l'homme est aussi celui de sa voiture. A Aubervilliers, il était question de structures en sous-sol. Ici, c'est en surface, par aires ou en bandes le long des voies. Dans tous les cas, les choix sont difficiles et ils pèsent lourd. De l'aveu des intervenants nantais, Nantes Habitat n'est pas, aujourd'hui, en capacité d'intégrer de façon satisfaisante les problèmes posés par la voiture. Il est impossible, légalement, d'imposer à un locataire la location d'un emplacement de stationnement. Banaliser, au profit de parkings, de vastes espaces verts revient à massacrer le paysage. Que faire ? Différencier un stationnement public en bande le long des voies de desserte et des aires privées en pieds d'immeubles ? Regrouper les zones de stationnement en grandes poches périphériques loin des résidences, ce qui est contraire au vœu individuel ?

Philippe Panerai confirme que son expérience le conduit à considérer le stationnement comme une question primordiale. Il ressent la pensée française, sur ce point, comme complètement schizophrène. Chacun pense à posséder une ou plusieurs voitures. Mais on refuse d'en entendre parler, de considérer sa place dans l'espace. Il est impensable, par exemple, d'imaginer appliquer à une opération nouvelle un cahier des charges qui stipulerait que le stationnement serait reporté à l'écart des immeubles. Sauf dans de rares éco-quartiers pilotes. D'où la nécessité de créer des unités (bâtiment et terrain) où l'ensemble des résidents décident du destin de l'unité. On a compris que Panerai refuse d'employer le terme de résidentialisation, même si on lui en attribue, parfois, la paternité. Il désigne les lieux d'habitat comme des « unités résidentielles ». La



Dalle Villette, Aubervilliers

notion d'unité résidentielle a l'avantage de reconnaître comme un fait l'identité et le fonctionnement du lieu d'habitat, dans une parfaite similitude avec ce qui se passe ailleurs, dans le quartier voisin. On n'y a pas besoin de « Check point Charlie ». L'espace public y a une fonction. On s'y arrête autant qu'on l'emprunte pour aller d'un point à un autre.

« Quand on aura compris » dit Philippe Panerai « que chaque bâtiment est différent de son voisin, même quand il a été construit par le même architecte, avec les mêmes procédés constructifs, on arrêtera de parler des résidentialisations de pieds d'immeubles. » Il résume ainsi en affirmant que « l'unité résidentielle, c'est une façon de régler différemment les rapports entre la puissance publique et le bailleur d'un côté, et les habitants d'autre part. »

Et si la résidentialisation trouvait dans certains sites ses limites, non pas parce qu'elle ne satisfait pas tout le monde complètement, ou ne fonctionne pas parfaitement bien, mais parce qu'elle est une négation de l'état d'origine et des rites qu'a créés la vie locale ? Si elle rendait visible l'erreur qui consiste à considérer le handicap plutôt que la ressource ?

« Je ne pense pas que l'espace public soit le négatif d'une résidentialisation, je pense que l'unité résidentielle est géométriquement le négatif de l'espace public, parce que c'est lui qui prime dans la ville. Donc ce négatif de l'espace public engendre des espaces dans lesquels il y a des bâtiments, et un découpage qui recrée des parcelles. Et le bailleur se met à gérer des unités résidentielles, on n'a pas une vision totalisante des bâtiments et on commence à gérer en fonction des habitants. Et du coup, les habitants de telle unité résidentielle décident, d'avoir des massifs de fleurs en plus et des places de stationnement en moins. »

Philippe Panerai, architecte urbaniste

→ Ressource vs handicap

Car les expériences menées sur les sites réunis dans le programme du PUCA conduisent à aborder désormais l'ensemble résidentiel sous l'angle des ressources dont il dispose et non plus uniquement sous celui des handicaps qu'il présente. Y compris dans l'optique spécifique du retour au bien-être et à la sécurité dans l'espace urbain. La difficulté repose donc sur un double pari : il faut, en même temps, éviter d'accentuer le marquage, donc éviter d'employer des moyens trop orientés vers des résultats stéréotypés et parvenir à restaurer l'identité du lieu en tirant parti de ses propres dynamiques. Jean-Didier Laforgue ■■■



Bottière, Nantes



Clos Toreau, Nantes

insiste sur l'importance d'exploiter à ces fins tous les types d'espaces, privé ou publics, et tous les types de compétences. Et Philippe Panerai renchérit : « Il y a des problèmes, c'est certain ! Mais lesquels, précisément ? Avant de se demander ce qui va mal, on peut sans doute repérer ce qui va bien ; s'accrocher à des potentialités. Par exemple, pour la Bottière, la proximité de la station de tram, la présence d'une pharmacie, la qualité préservée des espaces plantés... »

Les équipes d'animation et les structures collectives, qui étaient très actives dans certains quartiers, se sont progressivement dissoutes. Certaines ont vieilli. D'autres ont disparu. L'un des objectifs immédiats est de les recenser, éventuellement de les ranimer, de les regrouper. La Maison de quartier de la Bottière en est une illustration. Historiquement, on a observé que toute solution a toujours été fondée sur les ressources locales. Par exemple, l'activité des habitants.

« Si on regarde l'histoire du quartier, malgré sa structuration, sa place qui ne fonctionne pas bien..., parce qu'il y avait des ressources associatives, on a réussi pendant des années à ce que des jeunes s'organisent, aient un local d'animation... Ces équipes ont vieilli et on n'a plus réussi à mettre en forme des structures collectives, pour plusieurs raisons. On connaît la paupérisation, et puis le deal complique les choses, ça mettait les jeunes qui voulaient organiser des activités associatives dans des positions intenables. Malgré l'espace, on arrivait à tranquilliser vraiment les choses parce qu'il y avait des choses de faites qui portaient des ressources du territoire. Aujourd'hui, on doit travailler pour voir comment s'appuyer sur les ressources du territoire, et les dynamiques institutionnelles, pour aider à ce que ces animations se fassent. »

Catherine Touchefeu,
adjointe au maire de Nantes

L'opération sur le site Paul Bouchez, au Havre, peut être envisagée comme une récréation des potentialités du lieu. Six barres ; 350 logements ; une tour démolie en 2000 ; une architecture plutôt rudimentaire. Dans une agglomération en déclin démographique intense, la vacance est particulièrement élevée. Mais le centre commerçant animé du quartier de Bléville est tout proche. Toute proche la route du littoral vers Etretat et les espaces verts du site sont très bien entretenus. La ville envisage une recombinaison totale de l'opération, pour exploiter ces quelques atouts. La plupart des bâtiments dégradés sera démolie. Des logements seront reconstruits dans l'espace restauré, de façon à ramener la proportion des logements sociaux à 30%.

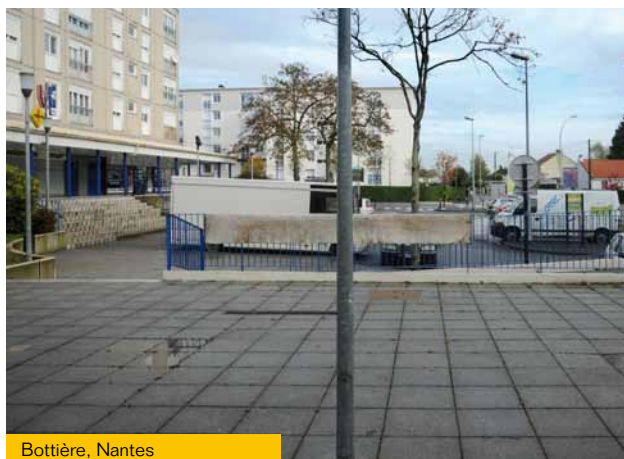
« Le marché du logement au Havre est extrêmement détendu. C'est une ville qui a pourtant des espaces de développement urbain très importants et la question évidente est, compte-tenu de l'image et du fonctionnement actuel du quartier, de l'offre à proximité et du marché détendu, comment éviter de se retrouver avec des friches, des grands espaces vides où personne ne vient construire ? »

Jean-Didier Laforgue, architecte urbaniste

Les potentialités des lieux sont l'objet même du diagnostic. Mais ce n'est pas le seul moyen. Devant l'ampleur de la tâche et de la réflexion préalable, les intervenants (maîtres d'ouvrages, concepteurs, associations...) expriment le besoin de la comparaison, de la confrontation. Il ne s'agit pas tant de créer les conditions d'un transfert de savoir faire que de permettre, par référence, de dégager clairement les dynamiques locales spécifiques. C'est l'un des buts du programme expérimental animé par le PUCA, qui entreprend les actions simultanément sur dix sites très différents, dans des contextes urbains contrastés.

→ « Le premier animateur c'est l'habitant »

Dès le début des échanges, les représentants de Nantes Habitat conviennent que le plus important est, aussi, le plus difficile, une gageure : faire parler les habitants. Leur faire dire ce qu'ils vivent et ce qu'ils attendent. La difficulté est doublée d'une carence de l'écoute, l'une entraînant peut-être l'autre. Car l'équipe technique est forte de son projet et elle accepte mal une contestation qui vient de non professionnels, qui semble mettre en cause sa compétence. D'où la complexité de renouveler le quartier avec ses résidents. Pourtant, leur coopération constitue une part importante de l'énergie nécessaire à la transformation. C'est à cette seule condition que l'on parviendra à enrayer la désertification de l'espace ■■■



Bottière, Nantes



Paul Bouchez, Le Havre

public. La Maison de quartier de la Bottière, où s'est déroulé l'atelier d'échanges, correspond exactement à ce pari. « L'animation locale, » déclare Patrick Rimbart « c'est cela le véritable désenclavement ! »

L'exemple devrait porter ses fruits. La Maison de quartier regroupe une trentaine d'associations. Certaines se sont donné pour mission d'intervenir à l'extérieur, dans l'espace collectif. Pour le maire adjoint en charge de la politique de la ville, l'animation, c'est l'habitant. Dès qu'on donne au mot animation un autre sens, par exemple celui d'activités imposées, ça devient un produit pour quartiers difficiles. Telle qu'on la perçoit dans certains projets urbains, cette stratégie peut, légitimement, être remise en question. Et un quartier peut choisir d'être, d'abord, résidentiel.

Eric Amanou, socio-urbaniste, place la conception classique de l'animation comme remède-panacée au nombre des leurres qu'il est grand temps de balayer. A ses yeux, chaque projet est une occasion de vérifier qu'on ne peut pas diffuser les fonctions animantes, « qu'on ne peut pas tout animer ». Qu'on parvient au mieux à privilégier quelques axes ou pôles que l'on rend stratégiques. Par ailleurs, à ses yeux, parler clairement, dans des situations comme celles des quartiers réunis dans le programme PUCA, c'est éviter les facilités de l'euphémisme ou celles, au contraire, de la dramatisation. Pour échapper aux contraintes réelles de la concertation, on fabrique des légendes, des récits acceptables, qui se substituent aux modes de vie et aux attentes véritables des habitants.

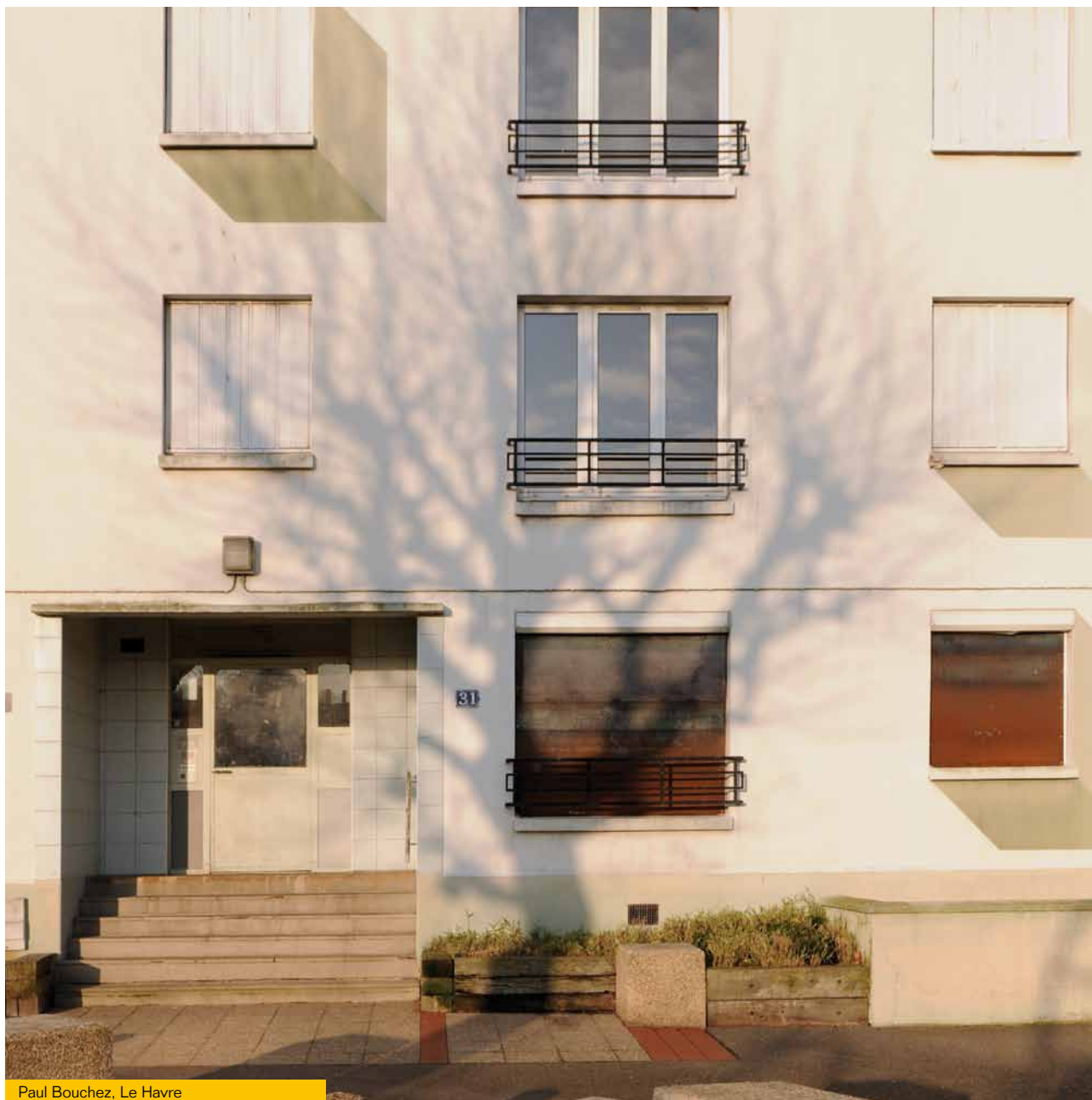
Le diagnostic sert donc aussi à détecter et à formuler les objectifs fins qui vont guider le travail du maître d'ouvrage avec ses partenaires de la conception.

« On a tendance à parler de l'animation comme quelque chose de naturellement bon en soi. Il y a beaucoup de quartiers où l'on ne se pose pas la question de l'animation, les gens habitent là, viennent chez eux... Il y a quelque chose dans le « pourquoi on se pose la question de l'animation dans ces quartiers » qui mérite d'être questionné. Deuxièmement, ça renvoie à la question des raisons qu'ont les gens d'être dehors. On a traversé le quartier, on n'a vu strictement personne. Par rapport à la vie quotidienne, emmener les enfants à la crèche, aller les chercher à l'école, des services pour les personnes âgées, c'est la question des pratiques quotidiennes, de savoir qui habite là. Et puis, toute la vie des gens n'est pas dans le quartier. Ils vont faire leurs courses ailleurs, prennent le tram... Tout ça permet de contextualiser l'animation. Si ça doit être un quartier résidentiel, comment lui donner cette qualité résidentielle ? »

Barbara Allen, psycho-sociologue

→ Une équipe et un moment appropriés

A côté des résidents, l'équipe de maîtrise d'ouvrage, composée des bailleurs, des autorités municipales, parfois de services supra-municipaux, comme Nantes Métropole, ou de propriétaires privés, constitue la seconde ressource fondamentale à partir de laquelle entreprendre la rénovation et la sécurisation du quartier.



Paul Bouchez, Le Havre

On l'a vu tout au long des discussions, la résidentialisation peut-être une mesure extrêmement positive si elle est travaillée dans la subtilité et dans la permanence. Elle réclame donc un investissement considérable, à tous les sens du mot investissement. La maîtrise d'ouvrage (projet, financement, concertation...) et la maîtrise d'œuvre (diagnostic, conception et suivi des travaux...) forment un couple dont l'efficacité est mise à l'épreuve quasi quotidiennement. Il n'est pas de cas d'intervention réussie pour rétablir le fonctionnement régulier d'un ensemble résidentiel, qui ne nécessite pas la présence permanente de l'une ou l'autre des équipes. Une remise fréquente de l'ouvrage sur le métier, que ce soit après évaluation ou après dégradation... Cet aspect des choses, que l'on pourrait assimiler à « patience et longueur de temps », a été évoqué souvent au cours des débats. De même qu'a

été rappelée l'importance d'intervenir au bon moment, de façon à n'être pas prématuré (et courir le risque de n'être ni compris, ni suivi) et de n'être pas en retard non plus sur la capacité des habitants à supporter une situation qu'ils vivent mal. Il va sans dire que ce bon moment n'est repérable qu'au prix d'une connaissance fine des rythmes locaux et que cette connaissance naît de la permanence sur le terrain, d'une réflexion profonde et itérative, d'un diagnostic sans préjugé.

Philippe Panerai a évoqué son expérience à Grenoble. Pour travailler sur un secteur habité, il a fallu près de quinze ans, au rythme de quatre réunions publiques par an, les sept premières années.

C'est donc de travail qu'il est question. Et de la mobilisation indispensable de toutes les forces et de toutes les dynamiques locales. ■

Le programme « Qualité et sûreté des espaces urbains » du Plan Urbanisme Construction Architecture

Lancé en 2010 par le Plan Urbanisme Construction Architecture, le programme « Qualité et sûreté des espaces urbains » a pour but d'expérimenter de nouvelles réponses de maîtrises d'œuvre urbaine permettant d'intégrer la sûreté dans la réalisation des projets d'aménagement. La recherche et la mise en œuvre de solutions programmatiques et conceptuelles innovantes doit permettre de constituer une alternative aux solutions techniques et uniquement défensives. L'enjeu de ce programme réside également dans la constitution d'un vivier de professionnels, en particulier de maîtres d'œuvre, intégrant dans la conception de leurs projets ces préoccupations de sûreté, sans compromettre les vertus de la vie urbaine.

Dans cette optique, dix collectivités locales et un maître d'ouvrage privé proposant une quinzaine de sites d'études ont été retenus à la suite d'un appel national à candidatures. Sur une durée d'un an, un atelier de réflexion rassemblant collectivités locales, chercheurs et experts étudiera collectivement les problématiques posées par chacun des sites afin de permettre à chaque collectivité de concevoir un projet urbain singulier

et innovant. Cet atelier permettra de restituer et de mettre en débat le travail des experts mais également d'instaurer un échange transversal entre collectivités par le biais de quatre approches thématiques :

- articulation d'espace public et privé et coproduction de la sûreté
- espaces commerciaux, détournements d'usage et sûreté
- le paysage support de sécurisation et de qualité des espaces
- espaces publics de centralité, animation urbaine et sûreté

Chaque rencontre donne lieu à la publication d'un cahier édité par le PUCA. Le cahier d'Aubervilliers publié en janvier 2011 a inauguré cette collection : il présentait les objectifs du programme « Qualité et sûreté des espaces urbains », la problématique associée à chaque site expérimental et proposait des premiers éléments d'analyse sur celui d'Aubervilliers dans laquelle s'est tenue la première rencontre.



Demande d'envoi gratuit des cahiers du programme « Qualité et sûreté des espaces urbains »

Pour recevoir la version papier des prochains cahiers du programme « Qualité et sûreté des espaces urbains », merci d'envoyer une demande par e-mail à :

christophe.perrocheau@i-carre.net

En indiquant votre nom, prénom, organisme, adresse postale et adresse e-mail.



Paul Bouchez, Le Havre



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère
de l'Écologie,
du
Développement
durable,
des Transports
et du Logement

Direction Générale
de l'Aménagement,
du Logement
et de la Nature

Le Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA), depuis sa création en 1998, développe à la fois des programmes de recherche incitative, des actions d'expérimentations et apporte son soutien à l'innovation et à la valorisation scientifique et technique dans les domaines de l'aménagement des territoires, de l'habitat, de la construction et de la conception architecturale et urbaine.

Il est organisé selon quatre grands départements de capitalisation des connaissances : **Société urbaines et habitat** traite des politiques urbaines dans leurs fondements socio-économiques ; **Territoires et aménagement** s'intéresse aux enjeux du développement urbain durable et de la planification ; **Villes et architecture** répond aux enjeux de qualité des réalisations architecturales et urbaines ; **Technologies et construction** couvre les champs de l'innovation dans le domaine du bâtiment. Le PUCA développe une recherche incitative sur le **futur des villes à l'impératif du développement durable**.

Ce plan 2007-2012 se décline selon huit programmes finalisés dont les objectifs de recherche répondent aux défis urbains de demain. Ces programmes sont accompagnés d'ateliers thématiques, de bilans de connaissances et de savoir-faire, ainsi que par des programmes transversaux à l'échelle des territoires et des villes et à l'échelle européenne, avec la participation du PUCA à des réseaux européens de recherche.

Le PUCA, par ailleurs, assure le secrétariat permanent du programme de recherche et d'expérimentation sur l'énergie dans le bâtiment (PREBAT).

plan urbanisme construction architecture

► Le gouvernement des villes et la fabrique du bien commun

Planification sociale de l'urbain et des services publics
Citoyenneté et décision urbaine
Intercommunalité et métropolisation
Normes et fabrique du bien commun

► Le renouveau urbain

Rénovation urbaine et mixité sociale
Renouvellement et recomposition des quartiers
Créativité et attractivité des villes

► L'avenir des périphéries urbaines

Qualité et sûreté des espaces urbains
Architecture de la grande échelle
Habitat pluriel : densité, urbanité, intimité
Systèmes périurbains et coûts d'urbanisation
Dynamiques et pratiques résidentielles

► Comportements résidentiels et défis démographiques

Vieillesse de la population et choix résidentiels
Habitat et services aux personnes âgées
Évolutions démographiques et inégalités territoriales

► Accès au logement

Trajectoires résidentielles
Recompositions institutionnelles de l'offre de logement
Modes et formes de l'hébergement
Économie foncière et immobilière

► L'innovation dans l'architecture et la construction

Logements optimisés : coûts, qualité, fiabilité, délai
Concept qualité, habitat, énergie
Logement design pour tous
Évaluation énergétique du patrimoine existant (PREBAT)
Bâtiments démonstrateurs (PREBAT)
REHA (PREBAT)

► Territoires et acteurs économiques

Espaces urbains et dynamiques économiques
Lieux, flux, réseaux dans la ville des services
Développement économique local et mondialisation
Économie de l'aménagement
Attractivité des territoires

► Vers des villes viables et acceptables

Politiques territoriales et développement durable
Risques technologiques : enjeux économiques et territoriaux
Villa urbaine durable
Quartiers durables
Aménagement et démarches HQE
Collectivités locales et politiques énergétiques (PREBAT)
Collectivités locales et défi climatique (PREBAT)

PUCA
Plan Urbanisme Construction Architecture

Grande Arche de la Défense
Paroi Sud
92055 La Défense cedex
tél. 01 40 81 24 30
fax 01 40 81 63 78
www.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca