

## Résumé de la recherche

---

Dans la métropole johannesbourgeoise, les transformations urbaines qui se sont déroulées ces dernières décennies ont été d'une ampleur considérable. Les mutations socio-économiques de la société post-apartheid, concomitantes à une évolution post-industrielle, induites aussi par la « métropolisation » et la « mondialisation », ont provoqué un bouleversement spatial dans l'organisation urbaine posant de nouveaux défis à l'aménagement.

Si au début des années 2000, « l'accès au sol et au logement » était présenté comme l'un des sujets les plus sensibles de l'Afrique du Sud post-apartheid, les choix techniques et politiques qui ont été appliqués pour construire massivement des logements (notamment « populaires ») ont aujourd'hui des conséquences urbaines inquiétantes. La promesse d'une ville post-apartheid réconciliée et « compacte » s'estompe, d'autant plus que le marché privé est venu accentuer l'urbanisation des marges urbaines. La ville de Johannesburg s'étale désormais de plus en plus loin vers les périphéries en vastes secteurs monofonctionnels.

L'émergence d'une demande importante de logements abordables pour une population ayant peu d'épargne mais ayant les moyens d'accéder aux prêts bancaires a créé une dynamique immobilière sans précédent. La production du logement des classes moyennes est devenue pour les maîtres d'ouvrage privés un marché particulièrement attractif et une part majoritaire de l'urbanisation se réalise sous forme de résidences fermées dont l'implantation se fait en dehors de toute vision globale, partout où les terrains constructibles sont disponibles et abordables. Ces produits d'entrée de gamme, complexes sécurisés et standardisés, reproduits à l'identique sur l'ensemble de la métropole, ont réussi à devenir la seule réponse aux attentes des classes moyennes, principaux consommateurs et principales cibles de cette offre immobilière.

Cette production est ancienne, mais les transformations des dernières années sont marquées : les opérations se développent de plus en plus loin dans les périphéries Nord-Ouest de Johannesburg et leur taille augmente au fil des années. Alors qu'une majorité de résidences fermées comptaient moins de 200 unités dans les années 2000 (voir moins de 50 unités pour la plupart), la tendance est désormais inversée et les opérations de plus de 500 unités deviennent la norme, construites sur les territoires en marge de la ville. En rupture avec les réseaux et équipements urbains, cette tendance est dynamisée par des prix de terrain plus abordables et les économies d'échelle permettant de proposer des produits à bas coût. Le constat est à des tendances non-durables des nouvelles formes d'urbanisation au cours des dernières décennies : consommation excessive de sols agricoles et naturels, dépendance automobile, nouvelles ségrégations socio-spatiales, crise des centralités traditionnelles et de leurs espaces publics, manque d'urbanité des nouvelles périphéries, banalisation des paysages,... Ces symptômes marquent différemment les différents quartiers où les complexes fermés se développent mais on peut observer, sans exception, des dysfonctionnements au sein de chacun d'entre eux. L'attention à l'organisation globale de la ville, aux irréversibilités et aux interactions, nécessitent une démarche complexe basée sur une vision systémique de l'espace urbain. Ce travail de recherche tente de révéler les principes de constitution de savoirs spécialisés et spatialisés, qui éclairent le processus de codification des pratiques et donc la naissance de cet urbanisme délétère et sécuritaire institutionnalisé au sein de la métropole.

## 1- Problématique et hypothèses :

---

Alors que les autorités locales promeuvent les enjeux d'une ville dense et efficiente dans l'ensemble de ses documents d'urbanisme, Johannesburg ne cesse de s'étendre en grande périphérie urbaine, loin des secteurs d'emploi, des pôles économiques et des transports. Aujourd'hui, les obstacles à l'application de « bonnes pratiques » s'accumulent, rendant les aspirations de la métropole à devenir une ville moderne de classe internationale de plus en plus malaisées à atteindre.

Zonage, déconnexion des fonctions, manque de porosité et de perméabilité de ces nouveaux territoires urbanisés, forteresses urbaines, urbanisme sécuritaire comme modèle de développement, homogénéité des formes, misère des paysages urbains ou encore place de la voiture sont autant de caractéristiques de ces nouvelles aires urbanisées, qui se développent à très grande vitesse. Elles définissent ce que j'ai appelé une ville « moyenne » dans ma thèse. Moyenne tout d'abord car elle se réduit à sa fonction primaire de loger des populations et qu'elle le fait sans les qualités de la ville ordinaire, de manière répétitive et déconnectée de son environnement. Mais moyenne aussi car les complexes fermés sont devenus un modèle de milieu de gamme, standardisé, générique et reproduit en masse. Même leur localisation est intermédiaire : entre très grande périphérie et centres d'activités. Issu d'un phénomène de dégradation de la typologie de logements destiné aux riches, celui des *gated communities*, cette ville d'entrée de gamme constitue désormais la seule alternative pour un type spécifique de population et de revenus, devenant un véritable laboratoire social et urbain de la classe moyenne. Si cette classe moyenne émergente (principalement noire) constitue l'un des principaux changements de la société sud-africaine, il est très difficile de donner une définition consensuelle et universelle de celle-ci. C'est pourquoi, l'efficacité de l'entrée par la forme urbaine est apparue comme une évidence. J'ai ainsi pu montrer la convergence entre forme et groupe social puisqu'à chaque catégorie de revenu correspond une norme de densité résidentielle.

Je me suis plus spécifiquement intéressée aux acteurs privés qui produisent et financent ces complexes fermés sécurisés. Ce travail questionne à la fois la forme et la privatisation de cette production, et les dérives que leur multiplication génère. Laisser aux acteurs privés la responsabilité d'urbaniser de nouveaux territoires a été un choix délibéré des autorités publiques qui ont vu l'opportunité de bénéfices à court terme. Pourtant, dans un pays où l'accès à l'environnement urbain a été le cadre de lourds conflits, ces nouveaux espaces résidentiels n'ont pas permis de réduire les inégalités spatiales héritées, et ont favorisé au contraire le développement de produits immobiliers de faible qualité, dont la ville doit aujourd'hui supporter le coût prohibitif. Cela est une réalité pour l'ensemble des services publics comme les eaux usées mais aussi l'électricité, les transports ou encore les équipements.

Avant d'être un problème de moyennisation de la ville et donc de classe moyenne, le problème est bien celui du manque de concertation de l'aménagement urbain et de la privatisation de la ville. Et les autorités publiques ont peu d'outils pour s'emparer du phénomène.

## 2- Protocole, méthodologie :

---

L'enjeu était de mettre en pratique des itinéraires méthodologiques adaptés aux situations de terrain afin d'appréhender toute la complexité de cette production urbaine, en mobilisant une pluralité d'approches disciplinaires pour multiplier les outils d'analyse. Cette recherche a l'ambition de constituer une aide à la réflexion pour les acteurs de l'urbain, véritable accompagnement exprimé sous forme de concepts, méthodes et discours afin d'aider à construire un raisonnement sur l'espace et à terme de générer des propositions innovantes pour l'élaboration de projets à venir et leur adéquation aux modèles de développement voulus. Un dispositif de « jeu de territoire » est proposé pour améliorer la gouvernance de ces territoires. C'est pourquoi, j'ai abordé ma recherche selon 3 axes :

- Une démarche interdisciplinaire tout d'abord, que j'avais eu l'occasion de développer à plusieurs reprises dans mes projets professionnels. Il s'agit d'une démarche de diagnostic de territoire. L'enjeu est de contextualiser les conditions d'émergence de cette production immobilière spécifique. En regardant la forme pour en comprendre le sens, cette analyse permet d'aborder la catégorisation du secteur de l'habitat en s'éloignant des seuls critères de revenus ou de prix de vente pour se focaliser sur des pratiques ou des spécificités architecturales qui influencent les modes de vie.
- Une approche de la forme urbaine comme forme sociale qui s'est faite grâce à des entretiens ciblés des habitants mais aussi de l'ensemble des acteurs en relation avec l'habitat : agents immobiliers, syndic, associations de résidents.
- Enfin, une approche concrète et opérationnelle des conditions de leur production à travers le discours croisé de ceux qui construisent la ville. Pour cela, j'ai voulu tout d'abord rendre compte de la richesse des discours qui animent le milieu de la construction, en veillant à tirer et à discuter les fils théoriques et opérationnels de ces pratiques. Tout l'enjeu était de créer un panel d'acteurs cohérent qui permette d'avoir une vision globale du processus d'élaboration de la fabrique urbaine. C'est pour cela que je parle dans ma thèse de « chaîne d'acteurs ». Confronter la parole des différents professionnels travaillant sur un même projet a été la base de schéma méthodologique.

Le diagnostic territorial s'est révélé un outil essentiel : le raisonnement multiscalaire, de l'échelle métropolitaine à l'échelle micro de l'objet urbain, a été au cœur de la construction de la recherche, chaque échelle étant intimement dépendante des autres mais chacune d'entre elle apportant un niveau de compréhension complémentaire. Cette vision d'ensemble, complétée par un travail cartographique, a permis de dresser la délimitation de l'objet d'étude et de rendre tangible les relations entre territoire et formes urbaines.

Cependant, c'est à travers l'analyse des discours des professionnels de la ville et de ceux qui y vivent que s'est vraiment révélée toute l'ampleur des interrelations qui existent entre production de la ville, pratiques et territoires. Loin d'être monolithique, le logement des classes moyennes s'est développé à travers maints arrangements institutionnels particuliers et géographiquement situés. En axant ma recherche sur les pratiques des acteurs privés, j'ai cherché à mettre en exergue la genèse des processus en action. L'originalité de ce travail a été de prendre pour objet le rôle des professionnels de la construction, souvent méconnu et rarement étudié, ce qui implique une prise de position *a priori* sur le fait que celui-ci est la clé de voûte des transformations de la ville.

Convaincue que ces résultats avaient une portée générale cumulable, le détour comparatif avec Delhi a été l'occasion de valider la pertinence de la méthodologie et de délocaliser le regard. L'analyse des transformations urbaines récentes à Johannesburg à la lumière de celles de son homologue indien a entériné l'impact des choix des décideurs dans la production de produits standardisés dont les formes délétères bouleversent l'efficacité des villes.

### **3- Le travail de terrain : conditions de construction et mise en pratique de la méthode**

---

Dans le cadre de cette recherche, je me suis appuyée sur les outils développés lors de ma pratique professionnelle, en cartographiant et en faisant « jouer les échelles ». La compréhension du cadre juridique du droit de l'urbanisme, le travail d'observation de terrain, la capacité d'analyse et d'anticipation sont autant d'entrées que j'ai voulu explorer dans le cadre de cette recherche. Visites de terrain, rencontres et entretiens ont été le moyen de construire la réalité du territoire et des acteurs qui le composent. J'ai cherché à privilégier le contact, les liens directs avec les acteurs de l'urbain en valorisant un mode de connaissance ancré dans le territoire et interactif. C'est pour approfondir ces interrogations que j'ai mené ma recherche doctorale en faisant du diagnostic de territoire la porte d'entrée pour l'étude de ces espaces périphériques destinés aux classes moyennes.

Le temps long de la thèse est adapté à l'élaboration, au-delà des différences de points de vue, d'une analyse multiscale du territoire. Je me suis attachée à synthétiser la construction des formes urbaines et leur organisation dans la réalité bâtie. Cette recherche est donc un itinéraire vers une démarche transversale, une façon de combiner différentes méthodes de traitement des informations, mais aussi de mobilisation des acteurs, autour de la production immobilière.

Pour cela, deux phases complémentaires ont guidé ma démarche. La première étape a été un travail sur le terrain de collecte de données et d'entretiens auprès de l'ensemble des acteurs, privés et publics, impliqués dans la production de la ville. Plus de 95 entretiens auprès des professionnels de l'habitat ont ainsi été réalisés au cours de mes 24 mois de terrain. Parallèlement, la pratique de l'observation, choix méthodologique structurant de mon approche, a créé les conditions de compréhension de ces territoires, en apportant un regard particulier à ceux qui y vivent, par l'intermédiaire de questionnaires ciblés effectués auprès des habitants (plus de 50 entretiens).

Cet état des lieux et l'analyse organisée des faits et des actions ont abouti à l'élaboration d'une vision globale du territoire et à l'identification des principales forces qui animent ces quartiers périphériques qui subissent de plein fouet le développement rapide de complexes fermés moyens de gamme. La confrontation des points de vue a supposé un travail de synthèse important. Délimiter un périmètre de diagnostic pertinent, connaître ses forces, ses faiblesses et les opportunités mais aussi connaître les acteurs investis sur ce dernier, leurs attentes et leurs besoins est un travail que j'ai construit tout au long de ces années de recherche. Les données qualitatives recueillies ont été essentielles pour qualifier les faits ou les phénomènes, en complément des données quantitatives souvent peu adaptées et difficilement utilisables.

La seconde phase du diagnostic territorial a consisté à rendre lisible les enjeux en tension sur le territoire : la formulation en termes architecturaux, sociaux ou environnementaux des effets possibles des dynamiques à l'œuvre et des risques encourus a permis alors d'élaborer une vision transversale du territoire.

Pour cette phase sensible, j'ai mené avec Marie Thomas-Meilhan, architecte et photographe, un projet collaboratif. L'enjeu était de mettre en lumière les réalités du terrain : montrer pour mieux comprendre, inscrire le présent dans l'espace. Ce travail photographique a été l'occasion d'arpenter les terrains d'études, superposant les différents temps des photographies, en semaine et le week-end mais aussi tout au long de la journée, afin de capter les pratiques urbaines et les usages. Une connaissance fine des lieux m'a permise d'accompagner la photographe dans la compréhension des espaces afin qu'à travers ses photographies se dessine l'atmosphère de ces quartiers.

Grâce aux liens de confiance auprès d'habitants, développés au fil de mes visites, certains nous ont ouvert leurs portes et montré l'intimité de leur logement. Entre démarche artistique et témoignage quotidien, regard intérieur et regard extérieur, ces photographies montrent toute la complexité d'un territoire en mutation et confrontent la déshumanisation des espaces extérieurs et les conséquences d'un urbanisme standardisé sur les modes de vie des habitants.

La photographie et le temps long des entretiens se sont révélés être particulièrement riches d'informations. Appliquer ces deux approches alternativement et les mettre en miroir a permis de rendre tangible les pratiques des habitants et de mettre en exergue la prégnance des formes bâties et la matérialité concrète des espaces parcourus et photographiés. J'ai ainsi pu mieux percevoir les décalages entre les réponses formelles des données qualitatives des entretiens et la « réalité » observée. Ce travail a ainsi permis une mise en relief de la parole habitante.

## **4- Principaux résultats identifiés**

---

La construction effrénée de résidences fermées à destination des classes moyennes en grande périphérie a des conséquences spatiales et sociales dont j'ai essayé de montrer l'importance tout au long de cette recherche.

- Des conséquences à l'échelle de la ville tout d'abord. Les complexes fermés sont la forme la plus visible de la spécialisation et l'éclatement fonctionnel de la ville. Cette fragmentation, basée sur une logique économique et spatiale plus que sur un raisonnement socio-politique qui chercherait à diminuer les inégalités, a un coût environnemental et économique dont la facture est exponentielle et pousse d'ores et déjà la ville au bord de la fracture. Cette analyse a été en grande partie menée conjointement avec l'Institut des Morphologies Urbaines.
- Des conséquences à l'échelle des quartiers ou des secteurs : la création de nouvelles frontières vient se surimposer à celles des années politiques ségrégatives. La perte de lisibilité du territoire (délaisés urbains) s'accompagne d'un manque de porosité que les coupures urbaines ne cessent de renforcer. L'étanchéité des formes combinée à l'apparition d'une nouvelle offre de logement d'entrée de gamme à la modernité « sécurisante » sont devenues la marque d'une époque, qui sacrifie la qualité à la rentabilité.

- Des conséquences sociales fortes : cette recherche a mis en lumière que l'homogénéité des acteurs mais aussi l'homogénéité des formes est sans conteste fortement influencée par la domination des banquiers : leur gestion du logement par catégories pousse à toujours plus de fragmentation tant au niveau conceptuel que concret. Les promoteurs quant à eux imposent les conditions de production de ces complexes fermés et privilégient rationalité constructive, densité et formes standardisées. A l'autre bout de la chaîne, les accédants adhèrent à cette offre tout d'abord pour des raisons économiques évidentes, mais également parce qu'acquérir un logement est devenu un mouvement synonyme de progression sociale et de modernité. Cette projection est d'autant plus tolérable que les formes étanches qui leur sont proposées permettent une certaine gestion de l'entre-soi, sujet au cœur des préoccupations de la nouvelle Afrique du Sud. Les complexes fermés créent donc les conditions d'une mixité acceptable à défaut d'être apaisée.

En promettant confort et qualité de vie, les promoteurs insufflent surtout l'idée d'une modernité résidentielle devenu synonyme de fragmentation, de repli sur soi et d'urbanisme sécuritaire.

Du coût de gestion jusqu'au pratiques urbaine, ce travail scanne l'ensemble des problèmes que génère cette urbanisation. Ce travail pose clairement la question de la place qu'ont pris les acteurs privés dans la gouvernance urbaine et interroge les leviers dont les autorités publiques devront se saisir pour répondre aux attentes à venir des habitants et aux enjeux environnementaux et financiers de la ville.

La longue histoire de l'urbanisation sud africaine ou indienne est loin d'être terminée mais les acteurs privés doivent évoluer s'ils veulent renforcer la compétitivité économique des villes dans lesquelles ils investissent.

**Mots-clés** : Logement des classes moyennes – Acteurs privés – Johannesburg – Formes urbaines – Complexes fermés d'entrée de gamme – Logiques économiques résidentielles