



**HAL**  
open science

## La résidentialisation : dossier bibliographique

Anne Cinget, Samuel Martin, Ghislaine Brac de La Perrière

### ► To cite this version:

Anne Cinget, Samuel Martin, Ghislaine Brac de La Perrière. La résidentialisation : dossier bibliographique. [Rapport de recherche] Centre d'études sur les réseaux, les transports, l'urbanisme et les constructions publiques (CERTU). 2009, 58 p., illustrations. hal-02162485

**HAL Id: hal-02162485**

**<https://hal-lara.archives-ouvertes.fr/hal-02162485v1>**

Submitted on 21 Jun 2019

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

# La résidentialisation

## *Dossier bibliographique*



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE,  
DE L'ÉNERGIE,  
DU DÉVELOPPEMENT  
DURABLE ET DE LA MER

MINISTÈRE DU TRAVAIL,  
DES RELATIONS SOCIALES,  
DE LA FAMILLE, DE LA  
SOLIDARITÉ ET DE LA VILLE

SECRÉTARIAT D'ÉTAT  
CHARGÉ DE LA  
POLITIQUE DE LA VILLE



# La résidentialisation

*Dossier bibliographique*

**Certu**

centre d'Études sur les réseaux,  
les transports, l'urbanisme  
et les constructions publiques  
9 rue Juliette Récamier  
69456 Lyon Cedex 06  
téléphone : 04 72 74 58 00  
télécopie : 04 72 74 59 00  
[www.certu.fr](http://www.certu.fr)

## Avis aux lecteurs

La collection Rapports d'étude du Certu se compose de publications proposant des informations inédites, analysant et explorant de nouveaux champs d'investigation. Cependant l'évolution des idées est susceptible de remettre en cause le contenu de ces rapports.

Le Certu publie aussi les collections :

**Dossiers :** Ouvrages faisant le point sur un sujet précis assez limité, correspondant soit à une technique nouvelle, soit à un problème nouveau non traité dans la littérature courante. Le sujet de l'ouvrage s'adresse plutôt aux professionnels confirmés. Ils pourront y trouver des repères qui les aideront dans leur démarche. Mais le contenu présenté ne doit pas être considéré comme une recommandation à appliquer sans discernement, et des solutions différentes pourront être adoptées selon les circonstances.

**Références :** Cette collection comporte les guides techniques, les ouvrages méthodologiques et les autres ouvrages qui, sur un champ donné, présentent de manière pédagogique ce que le professionnel doit savoir. Le Certu a suivi une démarche de validation du contenu et atteste que celui-ci reflète l'état de l'art. Il recommande au professionnel de ne pas s'écarter des solutions préconisées dans le document sans avoir pris l'avis d'experts reconnus.

**Débats :** Publications recueillant des contributions d'experts d'origines diverses, autour d'un thème spécifique. Les contributions présentées n'engagent que leurs auteurs.

Catalogue des publications disponible sur : <http://www.certu.fr>

<b>Organisme commanditaire</b> : Ministère du Logement et de la Ville - Délégation Interministérielle à la Ville			
<b>Titre</b> : La résidentialisation			
<b>Sous-titre</b> : Dossier bibliographique		<b>Date d'achèvement</b> : Juin 2009	
<b>Organisme auteur</b> : CETE Sud-Ouest		<b>Rédacteurs ou coordonnateurs</b> : Anne Cinget (CETE Sud-Ouest) Samuel Martin (Certu) Ghislaine Brac de la Perrière (Service documentation du Certu)	
		<b>Relecteur assurance qualité</b> : Fabrice Richieri (CETE Sud-Ouest) Géraldine Geoffroy (Certu)	
<b>Résumé</b>			
<p>Couramment employée dans le cadre des projets de rénovation urbaine, la résidentialisation est une notion qui recouvre un large champ de pratiques d'aménagement et de gestion. Ce dossier bibliographique cherche à préciser les usages de ce terme, en organisant le propos en deux parties :</p> <p><b>1 – La résidentialisation, état de la connaissance</b></p> <p>Cette partie n'a pas pour objet de déterminer précisément les causes, les origines, les conséquences de la résidentialisation mais plutôt de recenser ce qui a déjà été produit sur ce sujet. Il s'agit d'une synthèse de ce qui a déjà été écrit, montré ou étudié concernant la résidentialisation. Nous présentons ainsi les principaux résultats, principes ou simples constatations faits sur cette thématique.</p> <p><b>2 – La résidentialisation, notices bibliographiques</b></p> <p>Cette partie propose une sélection de références bibliographiques sur la résidentialisation ; les ouvrages, articles ou études sur lesquels s'appuie la première partie du dossier sont accompagnés d'une présentation rapide.</p>			
<b>Remarques complémentaires</b>			
<p>Ce dossier bibliographique a été rédigée par Anne Cinget, chargé d'études au CETE du Sud-Ouest, dans le cadre d'un doctorat en géographie sous la direction de Marie-Christine Jaillet, laboratoire CIRUS-CIEU et Emmanuel Martinais, laboratoire RIVES-ENTPE.</p> <p>Il complète sur le plan théorique l'ouvrage « La résidentialisation en questions », paru en 2007, sous la coordination de la ville de Grenoble et du Certu.</p> <p>Il s'appuie sur des ouvrages, articles ou recherches produites par des auteurs français (sur cette thématique, la recherche a été essentiellement financée par les ministères et les organismes centraux). Seul le concept d'espace défendable a été examiné à travers la littérature anglophone. Les premiers textes français référencés datent de 1999, la bibliographie n'étant pas exhaustive.</p>			
<b>Thème et sous-thème</b> Politique de la ville et rénovation urbaine ; habitat ;			
<b>Ouvrages sur le même thème</b>			
<i>La résidentialisation en questions</i> , Certu, juin 2007			
<i>Les espaces libres, atout des grands ensembles</i> , Hélène Hatzfeld, Yves Moutton, Certu, juin 2006			
<b>Mots clés</b> Aménagement de l'espace public, forme urbaine, renouvellement urbain, rénovation urbaine, résidentialisation, sécurité urbaine		<b>Diffusion</b> :	
		<b>Web</b> : oui	
<b>Nombre de pages</b> : 58		<b>Tirage</b> :	
		<b>Confidentialité</b> : non	
		<b>Bibliographie</b> :	



# Sommaire

<b>Première partie :</b>	<b>7</b>
<b>La résidentialisation, état de la connaissance</b>	<b>7</b>
1 La genèse de la résidentialisation	9
1.1 La résidentialisation : une poursuite de l'action publique sur les grands ensembles	10
1.2 La montée en puissance des questions de sécurité dans l'habitat social	11
2 Principes et attentes de la résidentialisation	13
2.1 Les principes d'aménagement de la résidentialisation	13
2.1.1 Créer des « unités résidentielles » de petite taille, revenir à une échelle plus familière	13
2.1.2 Hiérarchiser et délimiter les espaces	14
2.2 Les effets attendus de la résidentialisation	14
2.2.1 Une amélioration de la gestion	15
2.2.2 La banalisation et l'amélioration de l'image des grands ensembles	16
2.2.3 Favoriser les sociabilités et l'appropriation	17
2.2.4 Favoriser l'action collective et le contrôle social	18
2.3 Les attentes des habitants	19
2.4 Quelques recommandations	19
3 Les impacts de la résidentialisation	21
3.1 Quelques constats généraux	21
3.2 Par rapport à la « sécurisation »	21
3.2.1 L'impossible transformation en résidence	22
3.2.2 Les effets sociaux des dispositifs spatiaux de la résidentialisation	23
<b>Deuxième partie :</b>	<b>25</b>
<b>La résidentialisation, notices bibliographiques</b>	<b>25</b>
1 Résidentialisation : généralités	27
2 Résidentialisation et renouvellement urbain	30
3 Résidentialisation et gestion urbaine de proximité	32
4 Résidentialisation et sécurité	34
<b>Annexe :</b>	<b>36</b>
<b>La résidentialisation, 6 exemples de mise en œuvre</b>	<b>36</b>



Première partie :

**La résidentialisation,  
état de la connaissance**

Pour l'Agence nationale de la rénovation urbaine (ANRU), la résidentialisation constitue « *l'ensemble des travaux d'aménagement sur les espaces privés ayant pour finalité d'établir une distinction claire entre l'espace public extérieur et l'espace privé des immeubles de logements locatifs à vocation sociale et des copropriétés en difficulté, et d'en améliorer la qualité résidentielle* ». Mais, au-delà de cette définition opérationnelle, la résidentialisation recouvre bien d'autres acceptions. Comme le souligne C. Grenier, de l'Union sociale pour l'habitat (USH), elle articule de multiples enjeux : des enjeux de qualité urbaine, de gestion et d'usage de l'espace, de sûreté et de sécurité, et de changement de la vie sociale d'un quartier [Certu, 2007].

Afin de préciser les contours des usages de ce terme, ce dossier propose une première synthèse des travaux et réflexions produits autour de la thématique. Le matériau recueilli (limité à des auteurs français), relativement hétérogène, nous a conduit à organiser ce dossier autour de trois grandes parties : la genèse, les principes et les attentes, et les impacts de la résidentialisation.

Ainsi, la première partie de ce dossier porte sur les origines de la résidentialisation. Quels éléments, d'après les documents recensés, expliquent la genèse de ce concept ? Cette partie s'appuie principalement sur des travaux de recherche. Elle aborde également la question du lien entre résidentialisation et sécurité, évoquée par plusieurs professionnels de la sécurité.

La deuxième partie présente les principes et les attentes de la résidentialisation. Les grands principes sont généralement déclinés dans des guides méthodologiques qui émettent un certain nombre de recommandations à destination des concepteurs et des bailleurs. Ces derniers, s'expriment largement quant aux effets attendus. Les principes et attentes sont aussi analysés dans plusieurs travaux scientifiques, principalement financés par les ministères et les organismes publics impliqués dans la politique de la ville. Ces travaux s'intéressent notamment aux principes et postulats sociologiques mobilisés par les aménageurs.

Enfin, la dernière partie concerne les impacts de la résidentialisation, encore peu étudiés. Un faible nombre d'articles à destination des professionnels proposent un premier retour sur les opérations françaises les plus anciennes ; ils se basent principalement sur des indicateurs techniques. Les rapports de recherche mobilisés, généralement des monographies, permettent quant à eux d'analyser les impacts de ces transformations de l'espace, notamment sur la perception et les pratiques habitantes.

## 1 La genèse de la résidentialisation

Pour la plupart des auteurs, le terme « résidentialisation » est né au début des années 1990. C'est notamment ce qui est souligné dans le recueil d'études de terrain menées par une équipe de sociologues et d'ethnologues « La société des voisins : partager un habitat collectif » [Haumont, Morel, 2005]. Le rapport de recherche « La résidentialisation, genèse et effets attendus d'une pratique d'aménagement », commandité par le Ministère de la Culture et de la Communication en 2001, précise que la résidentialisation a d'abord été expérimentée dans des « opérations » souvent citées en exemple [Guigou, Lelévrier, Lemonnier, 2004].

### Quelques opérations souvent citées en exemple :

Les premiers textes portant sur la résidentialisation se réfèrent aux mêmes opérations de résidentialisation qualifiées « d'opérations phares » [Guigou, Lelévrier, Lemonnier, 2004]. Parmi ces opérations, on trouve :

- Les Merisiers, Aulnay-sous-Bois, 1994
- L'Ousse des Bois, Pau, 1994-1995
- Les Hauts de Belleville, Paris, 1995
- Teisseire, Grenoble, 1997
- La Thibaude, Vaulx-en-Velin, 1998-2000

Certains professionnels se distinguent par une participation régulière aux débats qui animent cette thématique. À titre non exhaustif, nous pouvons citer les prises de positions des architectes-urbanistes Philippe Panerai et Nicolas Soulier, mais aussi les apports des chercheurs et consultants du CSTB, ainsi que des sociologues Christine Lelévrier (maître de conférences à l'Institut d'urbanisme de Paris et chercheur au laboratoire Creteil, Université Paris XII-) et Brigitte Guigou (IAURIF).

Depuis 1999, les projets de résidentialisation se multiplient et rencontrent l'engouement et l'adhésion de nombreux acteurs [Guigou, Lelévrier, Lemonnier, 2004]. On parle de résidentialisation dans de nombreux domaines comme l'aménagement urbain, la politique de la ville ou la sécurité. Une opération de résidentialisation est prévue ou engagée dans la plupart des opérations de renouvellement urbain. Le Programme national de rénovation urbaine, introduit par la loi d'orientation pour la ville et la rénovation urbaine, dite loi Borloo, prévoit la résidentialisation de 400 000 logements locatifs sociaux d'ici 2013<sup>1</sup>.

### Le terme « résidentialisation » dans la loi française

Le terme « résidentialisation » est uniquement employé dans la loi du **1<sup>er</sup> août 2003**, loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine et la loi du **18 janvier 2005**, loi de programmation pour la cohésion sociale. Il est précisé que :

- Pour la période 2004-2011, le programme de rénovation urbaine prévoit la « réhabilitation de 400 000 logements locatifs sociaux et la *résidentialisation* d'un nombre équivalent de logements sociaux ».
- Les concours financiers de l'agence de rénovation urbaine sont destinés à des opérations de « réaménagement urbain, à la réhabilitation, la *résidentialisation*, la démolition et la construction de nouveaux logements sociaux (...) »

<sup>1</sup> Le Comité interministériel des villes (CIV) du 9 mars 2006 a prolongé le PNRU jusqu'en 2013 (au lieu de 2011). De même, le nombre de logements à résidentialiser a été porté à 400 000 (au lieu de 200 000).

Plusieurs auteurs se sont déjà intéressés à la genèse de la résidentialisation. Dans leur réponse à l'appel d'offres intitulé « Entre privé et public : les rapports de cohabitation et les usages des espaces communs dans les ensembles résidentiels » du ministère de la Culture et de la Communication, B. Guigou et C. Lelévrier y consacrent par exemple tout un chapitre. Les chercheurs et les concepteurs proposent généralement deux origines : la résidentialisation constitue d'abord « la poursuite de l'action publique sur les grands ensembles » [Guigou, Lelévrier, Lemonnier, 2001], mais elle s'inspire également des concepts anglo-saxons de « prévention situationnelle » et d'« espace défendable » [Vallet, 2007].

## 1.1 La résidentialisation : une poursuite de l'action publique sur les grands ensembles

La construction des grands ensembles a commencé après la seconde guerre mondiale : elle constitue une réponse quantitative aux impératifs de la « Reconstruction », puis à la crise du logement qui marque l'après-guerre. L'industrialisation de la construction, la rationalisation des techniques et des procédés permet une production massive et impriment leurs marques sur l'architecture et l'organisation de l'espace. Une nouvelle forme urbaine émerge de l'application des principes du mouvement moderne : séparation spatiale des fonctions, des circulations, disparition de la rue et libération de la surface au sol. La rue et le parcellaire sont bannis au profit des tours et des barres, l'espace environnant est présumé libre et dégagé<sup>2</sup>. Les grands ensembles s'inscrivent donc dans une forme urbaine originale, résolument en rupture avec le modèle de la ville historique .

Mais, ces derniers sont rapidement l'objet de nombreuses critiques. Plusieurs dysfonctionnements sont constatés aussi bien par des chercheurs que des concepteurs ou des bailleurs. Dans son mémoire de DESS, A. Creach précise que les critiques portent sur le confort des grands ensembles (bruit, isolation thermique, utilisation difficile de certains espaces, dégradation rapide etc.), sur leur gigantisme (difficultés de fonctionnements, propreté, sécurité) et sur la monotonie des formes architecturales [Creach, 2005]. Les auteurs de l'ouvrage « Ville fermée, ville surveillée » évoquent quant à eux les vastes mono propriétés, l'extraterritorialité par rapport à la ville, l'implication insuffisante des municipalités, un déficit de gestion qui participent à un sentiment d'abandon chez les habitants [Billard, Chevalier, Madoré, 2005].

De nombreux dispositifs -agissant sur le bâti et/ou sur le social- vont tenter d'apaiser ces maux. Ainsi, en 1977, le programme Habitat et Vie Sociale (HVS), principalement centré sur la remise en état du bâti, marque le début des opérations de réhabilitation. En 1981, les programmes de Développement Social des Quartiers (DSQ), accordent une grande part au social. En 1990, la Loi d'Orientation sur la Ville (LOV), qui met l'accent sur la mixité sociale, lance les contrats de ville et les premiers Grands Projets Urbains (GPU) qui initient « la démarche de projets urbains associant intervention sur le bâti et sur l'aménagement et amélioration de la gestion des espaces extérieurs » [Certu, 2007].

Mais malgré ces nombreuses actions réparatrices, les dysfonctionnements urbains et sociaux des grands ensembles n'ont pas cessé. Les interventions publiques se poursuivent encore aujourd'hui, en s'appuyant sur ces expériences passées et sur des analyses plus fines du fonctionnement de ces espaces. Ainsi, les travaux de recherche portant sur les espaces publics des grands ensembles ont mis en évidence des caractéristiques qui nourrissent les réflexions sur la résidentialisation. En effet, comme le souligne C. Lelévrier, ces travaux s'accordent sur « l'importance de la conception et de l'aménagement des espaces extérieurs dans la qualité de vie des grands ensembles », mais aussi sur la nécessité de « redéfinir le statut du sol public et de créer un parcellaire », ou encore l'obligation de la « prise en compte des usages » [Guigou, Lelévrier, Lemonnier, 2004]. Ainsi, la nécessité de poursuivre l'action

2 Pour une analyse plus détaillée du legs architectural et urbain des grands ensembles, voir *Les espaces libres, atout des grands ensembles*, Hélène Hatzfeld, Yves Moutton, Certu, juin 2006

publique sur les grands ensembles et les nombreuses réflexions menées sur ces quartiers ont contribué à l'émergence d'une nouvelle pratique d'aménagement : la résidentialisation.

L'USH souligne que la résidentialisation constitue une véritable « innovation » comparée aux opérations antérieures [USH, 2004] : les efforts se concentrent désormais sur la transformation de ces formes urbaines décriées. La résidentialisation répond à une volonté de renouer avec un espace conventionnel [Billard, Chevalier, Madoré, 2005]. Pour requalifier ces espaces, la référence est donc désormais celle de la ville traditionnelle, avec ses rues, ses parcelles, ses îlots. P.Panerai, architecte-urbaniste du projet de requalification du quartier Teisseire de Grenoble, résume ainsi la résidentialisation en une « *transformation d'un territoire bâti et habité qui, en tirant parti de l'inadaptation des dispositifs urbains des années 60-70, remplace l'espace fluide et généreux où tous devaient se rencontrer par un espace plus conventionnel* » [Panerai, 2002].

## 1.2 La montée en puissance des questions de sécurité dans l'habitat social

Pour C. Lelévrier, comme pour l'ensemble des auteurs proposant une réflexion sur l'origine du terme, l'essor de la résidentialisation « n'est pas sans lien avec la montée en puissance des questions de sécurité dans l'habitat social » [Guigou, Lelévrier, Lemonier, 2004]. La résidentialisation résulte de la prise en compte progressive de la sécurité dans l'aménagement urbain. B. Vallet explique la légitimation d'un urbanisme préventif par « le double constat d'un accroissement des problèmes de sécurité et de l'échec de la politique de la ville » [Certu, 2007].

À l'échelle nationale, le rôle des urbanistes, architectes et maîtres d'ouvrage dans la prévention de l'insécurité est encadré par l'article L.111-3-11 de la loi d'orientation et de programmation relative à la sécurité (LOPS) de décembre 1995. Cet article impose en effet la réalisation d'une étude d'impact de sécurité publique préalable à l'autorisation de construction pour des projets d'aménagement, d'équipements collectifs et programmes de construction entrepris par une collectivité publique.

De manière plus spécifique, les politiques successives de renouvellement urbain témoignent de la généralisation de l'intégration des questions de sécurité dans l'aménagement. En 2001, le rapport Peyrat, portant sur la sécurité dans le logement social, indique clairement que l'aménagement des espaces est un facteur pouvant favoriser ou au contraire limiter la délinquance [Peyrat, 2001]. En 2003, le « rétablissement de la tranquillité et de la sécurité publiques » apparaît comme un des objectifs de la loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine. Les projets de rénovation urbaine sont donc sensés être en partie évalués sur la base d'indicateurs permettant de juger si cet objectif a été atteint<sup>3</sup>. La montée en puissance des questions de sécurité dans les discours institutionnels entérinent l'ascension des « approches environnementales de prévention de la délinquance par l'aménagement du milieu urbain ».

Si l'idée que les formes urbaines et architecturales peuvent avoir un impact sur la sécurité d'un lieu est relativement récente en France, elle ne l'est pas dans les pays anglo-saxons. Elle y a donné lieu à un courant de pensée, « la prévention situationnelle » qui prône des aménagements centrés sur la sécurité. Celui-ci se situe à la convergence de plusieurs théories de la prévention de la délinquance, issues de nombreux domaines, parmi lesquels l'architecture et l'urbanisme. Dans son ouvrage « *La sûreté dans les espaces publics urbains, l'apport des méthodes nord-américaines à la question française et francilienne* », C. Loudier retrace ainsi le parcours de la notion, venue des États-Unis : « Les idées de Jane Jacobs développées dans son livre sur les grandes villes américaines ont formalisé l'idée d'une relation étroite entre la sûreté et certaines caractéristiques de l'aménagement urbain

3 Voir Annexe 1 de la loi n° 2003-710 du 1<sup>er</sup> août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine (1)

[...] De là sont apparus en Amérique plusieurs courants théoriques et pragmatiques d'un possible aménagement de l'espace, et notamment des espaces publics, capable de participer à la prévention de la délinquance et à la réduction du sentiment d'insécurité. » [Loudier, 2001]. Les principes de la « prévention situationnelle » et le concept d'« espace défendable » émergent en effet dans ces pays dès les années 1960 [Landauer, 2001]. Ainsi, en 1972, l'architecte O. Newman publie un ouvrage intitulé « *Defensible space : people and design in the violent city* ». À partir d'études sur la prévention du crime financées par le ministère de la Justice des Etats-Unis, l'auteur s'interroge sur les formes et les aménagements influençant la criminalité. Il en déduit des principes d'aménagement pour réaliser un « espace défendable », c'est-à-dire un espace qui, de par sa forme ou sa conception, permet aux habitants de contrôler leur espace de vie. Dans ces ouvrages, O. Newman insiste sur l'importance de la surveillance et du contrôle naturel des accès, du renforcement territorial, de la gestion et de la maintenance; il dénonce aussi la densité des projets publics, le nombre d'étages des bâtiments, ainsi que le nombre important de familles partageant une même entrée.

### Trois ouvrages « pionniers » anglo-saxons sur la prévention situationnelle :

- J. Jacobs, 1961, *The Death and Life of American Cities*
- O. Newman, 1972, *Defensible Space. People and design in the violent city*
- A. Coleman, 1985, *Utopia on trial, Vision and Reality in Planned Housing*

La filiation théorique entre la prévention situationnelle et la résidentialisation est sujette à débats chez les praticiens. Pour l'architecte P. Landauer, la résidentialisation s'apparente à une application, en France, de la théorie de l'espace défendable [Landauer, 2001]. Mais un certain nombre de concepteurs dénoncent ce point de vue. Pour eux, la résidentialisation ne se réduit pas à une transposition des théories anglo-saxonnes et intègre la réalité d'une politique de la ville « à la française ». La résidentialisation agirait sur les conditions de vie, la convivialité, les sociabilités, etc. : beaucoup d'architectes préfèrent donc mettre l'accent sur la « qualité urbaine » pour revendiquer une approche non-exclusivement centrée sur la sécurité. Cependant, B. Vallet, en défendant l'idée que la prévention situationnelle, dans ses développements les plus récents, s'investit également dans ces champs, démontre l'existence, dans la pratique, « d'un parallélisme entre les théories anglo-saxonnes et la résidentialisation menée dans les grands ensembles d'habitat social » [Certu, 2007].

**La prévention situationnelle** désigne un mode de prévention de la délinquance centré sur l'aménagement des lieux, une méthode « *proposant d'adapter l'espace de manière à limiter les opportunités de passages à l'actes d'éventuels délinquants* » [Guigou, Lelévrier, Lemonier, 2004].

En annexe du rapport Peyrat, P. Landauer rappelle les trois objectifs de la prévention situationnelle développée dans les années 1970 [Landauer, 2001] :

- *réduire les cibles potentielles* (limiter les lieux pouvant être franchis par effraction et compliquer l'accès aux lieux susceptibles de faire l'objet d'actes malveillants tels que des cambriolages, des agressions ... ) ;
- *compliquer l'action criminelle* (protéger les espaces non vus des habitants et limiter les échappées possibles vers l'espace public) ;
- *favoriser un contrôle partagé des lieux* (développer au maximum la visibilité sur les espaces extérieurs depuis les logements).

## 2 Principes et attentes de la résidentialisation

Les documents portant sur la résidentialisation comportent généralement un chapitre ou quelques lignes sur la genèse du terme. Mais beaucoup s'attachent également à proposer une définition, donner des recommandations ou préciser les attentes des concepteurs et des bailleurs. Certains travaux de recherche s'intéressent aussi aux attentes des habitants. Cette deuxième partie présente ces différents propos et analyses.

### 2.1 Les principes d'aménagement de la résidentialisation

La majorité des ouvrages ou articles s'intéressant à la résidentialisation la présente d'abord comme une action sur la dimension spatiale d'un lieu. Beaucoup d'auteurs, en donnant alors les grands principes d'aménagement. Les professionnels de l'espace-architecte, urbanistes ou consultants- s'appuient souvent sur des exemples et des remontées de bonne pratique, principalement dans les « opérations phares ». Pour certains, ces principes constituent une définition de la résidentialisation. Pour d'autres, il s'agit plutôt de recommandations, de conseils ou de critères pour une « opération réussie ».

D'après les documents étudiés, la résidentialisation consiste ainsi à revenir à une échelle plus « familière » et à clarifier les différents espaces. Cependant, la plupart insiste sur l'hétérogénéité des situations et la nécessaire adaptation au contexte, et plusieurs dénoncent le piège du formalisme [Tabet, 1999]. Comme le rappelle M.-C. Jaillet, la résidentialisation peut aboutir à des résultats physiques et visuels hétérogènes [Certu, 2007].

#### 2.1.1 Créer des « unités résidentielles » de petite taille, revenir à une échelle plus familière

D'après M. Trancart, la résidentialisation répond à une logique parcellaire [Trancart, 2006]. Elle permet de revenir à des échelles plus familières, plus faciles à gérer et plus propices à une appropriation par les habitants [USH, 2005]. La résidentialisation est ainsi un moyen de « sortir des effets de masse des grands ensembles » [Habitat et société, 2005]. P. Panerai, architecte urbaniste, préfère d'ailleurs employer le terme « d'unité résidentielle »<sup>4</sup> plutôt que de résidentialisation. Ce terme est repris par de nombreux auteurs.

La dimension des unités résidentielles varie d'un site à un autre mais les organismes de logements sociaux considèrent qu'elles doivent être de petite taille pour faciliter les mutations ultérieures, la gestion et l'appropriation [USH, 2005]. Dans les opérations phares, les unités résidentielles comptent souvent une dizaine de logements, c'est notamment le cas pour le quartier Teisseire à Grenoble ou Les Merisiers à Aulnay-sous-Bois [Guigou, Lelévrier, Lemonnier, 2004]. La cage d'escalier devient généralement l'unité de référence. Cependant, cette échelle est parfois inadaptée au site, la résidentialisation s'effectue alors à l'échelle de l'immeuble ou du groupe d'immeuble.

Pour plusieurs concepteurs, il faut différencier les « unités d'habitat ». Les chercheurs du CSTB proposent d'y parvenir en renforçant les éléments d'identité déjà présents. Il s'agit pour eux de recréer un « potentiel identitaire socio spatial » [Bonetti, Laforgue, Séchet, 2002]. Comme d'autres professionnels, ils suggèrent de faire appel à différents architectes [Habitat et société, 2005]. M. Trancart remarque que la végétation permet, entre autres, de différencier les unités. Plusieurs bailleurs choisissent de nommer et de numéroter clairement les différentes entrées.

4 Dans un article publié dans la continuité d'un colloque intitulé : « Du grand ensemble aux unités résidentielles- La résidentialisation dans tous ces états », P. Panerai explique que « la notion d'unité résidentielle a été élaborée en 1996 à l'occasion d'un travail sur le quartier de l'Ousse des Bois à Pau (...) Elle s'est précisée dans le projet de renouvellement urbain du quartier Teisseire à Grenoble » [Certu, 2007]. P. Panerai est architecte concepteur dans ces deux projets.

### 2.1.2 Hiérarchiser et délimiter les espaces

Bailleurs et architectes présentent la résidentialisation comme une démarche qui vise à clarifier les différents espaces. L'USH définit ainsi la résidentialisation comme « l'action par laquelle on établit et on retrouve une distinction claire et opératoire entre l'espace public et l'espace privé » [USH, 2005]. N. Soulier, architecte-urbaniste, insiste alors sur l'importance de l'identification claire des propriétés. Pour les concepteurs et les bailleurs, cette distinction a pour objectif de tendre vers la banalité de la majorité des quartiers résidentiels [Billard, Chevalier, Madoré, 2005]. D'après N. Soulier, la référence est ici celle de la rue et de la ville traditionnelle [Guigou, Lelévrier, Lemonnier, 2004].

Le marquage de la séparation peut prendre différentes formes. Pour l'USH, qui s'appuie sur l'expérience des bailleurs, cela dépend du « degré d'appropriation de l'espace à usage privé. Si l'appropriation est très forte et très évidente, la séparation peut rester assez symbolique [...]. À l'inverse, si l'appropriation est inexistante ou peu apparente, il est nécessaire de marquer plus fortement cette limite pour empêcher son franchissement et permettre que se développe notamment cette appropriation » [USH, 2005]. Comme le souligne P. Panerai, la matérialisation des limites fait ainsi ressortir la question de la clôture. La résidentialisation dépasse cependant la simple « enclosure » ou pose d'appareil sécuritaire, comme le remarquent notamment les auteurs de « Ville fermée, ville surveillée » [Billard, Chevalier, Madoré, 2005]. Réduire la résidentialisation à un dispositif de fermeture est d'ailleurs souvent présenté comme un piège à éviter<sup>5</sup>.

La résidentialisation implique alors un travail sur les espaces intermédiaires. M. Bonetti, sociologue au CSTB, affirme que certains urbanistes considèrent qu'il suffit de séparer l'espace public de l'espace privé alors que pour lui, il s'agit de : « les articuler grâce à des lieux de médiation permettant de passer d'espaces entièrement public à l'espace réellement privé ». Pour ce chercheur, le traitement des « espaces de médiation » consiste à « signifier le caractère intime ou privé, dissuader les effractions ou pratiques perturbant le fonctionnement social urbain » [Bonetti, Laforgue, Séchet, 2002]. Pour N. Soulier, concepteur du projet de résidentialisation Les Merisiers, cet espace doit être suffisamment grand pour abriter par exemple des places de stationnement pour les voitures, des plantations et des arbres, des jeux d'enfants. Pour l'architecte du projet Teisseire, P. Panerai, ces espaces intermédiaires en offrant la possibilité d'un « prolongement du logement » aux habitants, sont sensés favoriser l'appropriation (cf. chapitre 2.2.3).

## 2.2 Les effets attendus de la résidentialisation

Les bailleurs et les concepteurs attendent de la résidentialisation différents effets. La résidentialisation doit d'abord permettre de banaliser les grands ensembles en les transformant en résidence. C'est aussi un moyen de faciliter la gestion des lieux. Mais les différents acteurs attendent aussi des dispositifs spatiaux des effets sociaux. La résidentialisation est censée modifier les usages et les pratiques. Elle doit favoriser l'appropriation, améliorer les sociabilités, normaliser les pratiques, générer du contrôle social, etc. D'après M. Giffo-Levasseur, la plupart des aménageurs ne semblent pas douter des transformations d'usages et d'images dans les espaces « résidentialisés » [Giffo-Levasseur, Pasquier, 2005]. Pour plusieurs guides et articles, ces changements positifs sont assurés si l'opération est bien menée. Mais déjà en 1999, l'architecte urbaniste J. Tabet s'interroge sur « la pertinence d'une démarche qui prétend résoudre des problèmes de pratiques et d'usages en les réduisant à une question de forme<sup>6</sup> » [Tabet, 1999].

<sup>5</sup> Les projets jugés trop « sécuritaires » sont aujourd'hui dénoncés par de nombreux acteurs. Plutôt que de poser un grillage de hauteur élevée, les bailleurs préfèrent généralement un petit muret surmonté d'une grille stylisée ou une haie végétale. Certains choisissent de laisser des ouvertures au niveau des entrées des bâtiments, refusant ainsi l'installation un portail ou un dispositif de contrôle d'accès.



### 2.2.1 Une amélioration de la gestion

Comme le souligne le guide publié par l'USH, la résidentialisation est souvent l'occasion de repenser ou d'améliorer la gestion urbaine de proximité [USH, 2005]. Certains auteurs, comme par exemple M. Bonetti, sociologue au CSTB, présentent alors cette réorganisation de la gestion comme une condition *sine qua non* d'une « opération réussie » [Bonetti, Laforgue, Séchet, 2002] alors que pour d'autres, il s'agit d'un effet escompté. De nombreux exemples montrent ainsi que la résidentialisation implique un partenariat ville/bailleur. En prenant appui sur les nouvelles formes d'organisation espace public/espace privé, elle permet de clarifier les responsabilités (elle a ainsi une dimension juridique) et de développer les formes de coopération entre ces deux acteurs. Pour l'USH, cette gestion concertée permet d'éviter le repli des acteurs derrière leurs frontières [USH, 2005].

En restructurant l'espace, la résidentialisation redistribue également les coûts de gestion. Ainsi, des espaces collectifs ouverts à l'usage du public – voirie, jardins publics – jusqu'alors entretenus par le bailleur, ont parfois été rétrocédés dans le domaine public communal. Les choses peuvent se compliquer lorsqu'à l'inverse, la clarification des responsabilités porte sur un espace propriété du bailleur et jusqu'alors entretenu par la commune. Ainsi, M.-C. Jaillot souligne « que la résidentialisation est parfois présentée par ceux qui en font la critique comme une manière pour les communes de transférer vers les bailleurs (et, à travers eux, vers les usagers locataires) une partie des charges afférant au traitement d'un espace jusque là communal<sup>7</sup> » [Certu, 2007]. La question d'une possible hausse des charges locatives est d'ailleurs évoquée dans différents articles. Pour les participants du séminaire organisé par la DIV en 2002, les responsabilités et les coûts de la gestion urbaine sont des questions essentielles [DIV, DGUHC, 2002].

#### La notion de gestion urbaine de proximité [DGHUC, 1999]

La gestion urbaine de proximité est l'ensemble des actes qui contribuent au bon fonctionnement d'un quartier. C'est une réponse qualitative que les pouvoirs publics, les villes et les bailleurs sociaux peuvent apporter aux attentes de la population.

Cette approche doit notamment permettre :

- d'améliorer la qualité de vie des habitants dans leur quartier
- de mieux coordonner les actions des bailleurs entre eux et avec les services des collectivités locales
- de rehausser l'image des quartiers
- de clarifier les modalités de gestion entre les propriétaires immobiliers et les collectivités locales

La résidentialisation est l'occasion de renforcer et de réorganiser la présence de l'organisme notamment en fonction des unités résidentielles. Le guide publié par l'USH, qui présente les points de vue des bailleurs, distingue alors trois cas de figure : « dans un premier cas, la réorganisation interne du bailleur a précédé la réflexion sur la résidentialisation ; dans un second cas, la résidentialisation est l'occasion de renforcer ou d'ajuster cette présence ; dans un troisième cas elle la met en place » [USH, 2005].

6 Jade Tabet indique ainsi que la résidentialisation relance le débat sur la causalité entre la forme urbaine et les problèmes sociaux.

7 Pour illustrer cette citation, prenons l'exemple de l'éclairage public dans une commune des Hauts-de-Garonne. Une fois les ensembles d'immeubles résidentialisés, les espaces situés entre les immeubles et la clôture ne sont plus considérés comme public ou à usage public. Ainsi, si un candélabre est situé dans cet espace, la commune qui s'occupait jusqu'alors de l'entretien du candélabre, demande désormais au bailleur de s'occuper de cet entretien, ce qui représente des charges supplémentaires...

**Quelques exemples de réorganisation de la gestion :**

- Dans le quartier des Merisiers, à Aulnay-sous-Bois, une antenne multiservice, qui regroupe les gardiens, a été installée dans la foulée de la résidentialisation. Il s'agissait de favoriser le travail d'équipe et la cohérence des interventions, en particulier dans la chaîne de propreté, dans les permanences d'accueil, d'écoute et traitement des réclamations. Entre 4 et 6 gardiens gèrent l'antenne sous le pilotage d'un régisseur. Les gardiens assurent également des prestations de ménage. Les horaires d'ouverture ont été élargis et le bailleur a renforcé la présence de nuit en partenariat avec les services de la police.
- Dans le quartier Teisseire, à Grenoble, le mode de fonctionnement de l'agence et des services du bailleur a été réorganisé en fonction des unités résidentielles : gestion des charges, gestion des agents de proximité et des gardiens, responsabilisation et implication des habitants.
- Dans le quartier La Thibaude, à Vaulx-en-Velin, un centre de ressources pour le personnel de proximité des bailleurs a été créé dès 1998 (assistance au près des agents de terrain, formation, sensibilisation aux enjeux du territoire, ...)

**2.2.2 La banalisation et l'amélioration de l'image des grands ensembles**

Pour plusieurs chercheurs, comme M.-C. Jaillet, la résidentialisation consiste d'abord à transformer un ensemble bâti en « résidence » [Certu, 2007]. C. Lelévrier, qui propose toute une réflexion sur la notion de résidence, en faisant référence aux modèles de la promotion privée et des copropriétés, explique que la transformation en résidence marque la volonté des organismes HLM de rapprocher les grands ensembles de formes urbaines moins visibles, plus proches de types d'habitat valorisé [Guigou, Lelévrier, Lemonnier, 2004]. Elle traduit une intention de modification de l'image des grands ensembles. Il s'agit d'en faire des quartiers comme les autres, de les « banaliser ». L'architecte J. Tabet ajoute que la résidentialisation est une façon de « revaloriser l'image dévaluée du logement social en proposant une terminologie généralement associée au luxe et à la richesse. Passer de l'image de la cité à celle des résidences apparaît symboliquement comme une promesse d'ascension sociale » [Tabet, 1999].

En valorisant leur patrimoine, les bailleurs espèrent en améliorer l'attractivité. Ils souhaitent amener de nouvelles populations et notamment celles « qui peuvent le plus facilement exercer un choix de consommateur » [ARH Aquitaine, 2002]. Pour un certain nombre de bailleurs, la résidentialisation se présente ainsi comme une première réponse à la difficulté croissante de recruter une clientèle diversifiée. De ce point de vue, la résidentialisation favoriserait la mixité sociale.

La résidentialisation est supposée améliorer la gestion et banaliser les grands ensembles. Mais, elle s'aventure aussi sur le terrain de l'amélioration de la convivialité et du renforcement du lien social [Billard, Chevalier, Madoré, 2005]. Comme le soulignent les sociologues C. Lelévrier et B. Guigou, « les discours produits sur l'unité résidentielle sont alors jalonnés de postulats sur les liens entre formes urbaine et lien social, dans lesquels on retrouve des traces de travaux de la sociologie urbaine des années de 1960 à 1980 et des courants spatialistes anglo-saxons ». Dans leur réponse à l'appel d'offre du Ministère de la Culture et de la Communication, les auteurs analysent ces discours et présentent les différents référents et postulats sociologiques de la résidentialisation. Elles s'appuient notamment sur un certain nombre d'entretiens réalisés au près des concepteurs [Guigou, Lelévrier, Lemonnier, 2004]. Dans les deux parties suivantes, nous nous inspirerons ainsi fortement de l'étude de C. Lelévrier et B. Guigou qui constitue une analyse assez complète et une bonne synthèse de ces effets attendus.

### 2.2.3 Favoriser les sociabilités et l'appropriation

Comme le soulignent B. Guigou et C. Lelévrier, le découpage en unités résidentielles et la délimitation des espaces sont généralement présentés par les bailleurs et les architectes comme des dispositifs permettant une sociabilité plus importante et une appropriation des espaces.

L'accent est souvent mis sur la taille réduite des « unités de voisinage » même si aucun seuil sur le nombre de logements n'est vraiment défini. Pour justifier ce travail sur de petites unités, les concepteurs s'appuient sur un premier postulat sociologique. « Plus une unité de voisinage est réduite en nombre de résidents, plus les relations sont intenses (et plus le retour à des normes consensuelles d'usage est possible, plus le contrôle social est favorisé) » [Guigou, Lelévrier, Lemonnier, 2004]. Du point de vue sociologique, ce postulat est à considérer à la lumière des questionnements sur les rapports entre proximité spatiale et distance sociale, mis en évidence dès 1970 par J.-C. Chamboredon et M. Lemaire dans leurs études sur le peuplement des grands ensembles<sup>8</sup>.

La faible taille de la résidence est également considérée comme une condition pour son appropriation par les résidents. L'appropriation (cf. encadré suivant) est d'ailleurs l'un des termes sociologiques les plus cités autour de la résidentialisation. L'architecte P. Landauer distingue cependant « l'appropriation positive » des lieux, celle souhaitée par les bailleurs, de « l'appropriation délictueuse » [Landauer, 2001]. Les expressions « appropriation délictueuse » ou « appropriation négative » peuvent par exemple être employées pour parler d'une occupation des halls et des allées par « des jeunes ». Pour les différents concepteurs, il existerait donc un seuil au-delà duquel les habitants ne peuvent plus se sentir chez eux et s'approprier vraiment l'espace.

Mais, pour ces derniers, la taille des unités résidentielles n'est pas le seul élément contribuant à l'appropriation. Ils se basent sur un second postulat sociologique : « la délimitation claire des statuts des espaces privés et publics et la création d'espaces intermédiaires privatisés favorisent l'appropriation de ces unités résidentielles par les habitants » [Guigou, Lelévrier, Lemonnier, 2004]. Par exemple, dans le cas de la cité Beaumarchais, le bailleur attend de la fermeture des lieux une réappropriation par les habitants. Il espère créer un espace collectif privé facilement appropriable par les habitants [Lévy-Vroélant, Dussart, Frey, 2005]. Le guide de l'USH présente d'ailleurs la clôture comme un dispositif favorisant l'appropriation [USH, 2005].

---

8 « Proximité spatiale et distance sociale : les grands ensembles et leur peuplement, J.-C. Chamboredon et M. Lemaire, article de la Revue française de sociologie, XI, 1, 1970

### **L'appropriation : une réflexion sur l'habitat pavillonnaire** [Guigou, Lelévrier, Lemonnier, 2004]

Dans plusieurs articles et discours, le terme d'appropriation fait clairement référence aux travaux que le Centre de Sociologie Urbaine (CNRS Paris XIII) a menés sur les ensembles pavillonnaires dans les années 1970. H. Raymond y définit l'appropriation de l'espace comme « l'ensemble des pratiques qui confèrent à un espace limité les qualités d'un lieu personnel ou collectif. Cet ensemble des pratiques permet d'identifier le lieu, ce lieu permet d'engendrer des pratiques ». Le marquage des espaces par une clôture est alors présenté comme un élément déterminant.

Mais la transposition de ce discours sur l'habitat pavillonnaire et la maison individuelle n'est pas évidente. D'une part, les espaces du pavillon et les espaces collectifs dans les ensembles concernés par la résidentialisation ont peu de traits communs. D'autre part, cette analyse a été menée sur du logement individuel dont les ménages étaient propriétaires et qu'ils aménageaient selon leurs propres aspirations et celles de leurs familles. Comment reconnaître comme sien un espace collectif à partager avec ses voisins ?

Dans « *Les pavillonnaires* », recherche publiée en 1966 par le Centre de Recherche d'Urbanisme (Institut de Sociologie), N. Haumont montre bien comment dans une appropriation collective, le marquage peut être opposé à celui recherché à titre individuel et conduire les habitants à rejeter cet espace ou à se replier sur le logement. Les pratiques de marquage par la clôture et l'aménagement dans le cas de la résidentialisation ne sont pas le fait des familles elles-mêmes mais sont effectuées par quelqu'un de l'extérieur, les modèles culturels de référence ne sont donc pas forcément ceux des habitants.

## **2.2.4 Favoriser l'action collective et le contrôle social**

Outre les notions de sociabilité et d'appropriation, les discours sur la résidentialisation font ressortir deux autres dimensions. Pour les concepteurs, les différents dispositifs ont aussi pour finalité de responsabiliser davantage les habitants et de leur redonner le contrôle de leur environnement. L'amélioration des sociabilités, l'appropriation, la responsabilisation et le développement d'un certain contrôle social sont toutefois présentés comme des concepts très liés.

Les aménageurs s'appuient d'abord sur un troisième postulat : « le dispositif spatial de la résidentialisation serait propice au développement d'une action collective de proximité » [Guigou, Lelévrier, Lemonnier, 2004]. L'unité résidentielle apparaît comme l'échelle idéale pour la participation des habitants. P. Panerai la présente comme un lieu d'échanges et d'ententes [Portrait, Rudloff, 2005]. Pour lui, elle favoriserait les « prises de décisions collectives » et constituerait une échelle intermédiaire propice à la démocratie locale.

La résidentialisation est aussi associée à la notion de sécurité ou de « tranquillité sociale ». Les concepteurs font ainsi référence à un dernier postulat. « Les formes urbaines de la résidentialisation et les relations sociales qu'elle peut générer produisent davantage de contrôle social, un espace défendable. Le flou des statuts, l'absence de marquage ou le nombre d'habitants par immeubles ne permettrait pas aujourd'hui ce contrôle » [Guigou, Lelévrier, Lemonnier, 2004]. Les acteurs qui utilisent la notion de contrôle social se réfèrent souvent à la théorie de l'espace défendable anglo-saxonne [Guigou, Lelévrier, Lemonnier, 2004]. Dans son ouvrage « *Defensible Space* », O. Newman explique que lorsqu'un grand nombre de familles partage un même espace, ce dernier est considéré comme public, les habitants ne s'en sentent pas responsables et ne se l'approprient pas. Au contraire, il remarque que si seulement quelques familles partagent un même espace, cela favorise un comportement de propriétaire. Les habitants développent un certain sens des responsabilités,

ils respectent davantage l'environnement et effectuent un contrôle de l'espace notamment lors de l'intrusion des « non résidents » [Newman, 1972].

La résidentialisation pose alors des questions sur les normes d'usage et la régulation. Par exemple, dans le quartier des Bouderies à Nantes, par le développement de la sociabilité et de l'appropriation, les aménageurs visent une régulation interne et une protection vis-à-vis des agressions extérieures. Par l'aménagement, les bailleurs espèrent inscrire des codes, des règles et escomptent ainsi des pratiques plus normées, des usages plus conformes aux modalités du « vivre ensemble ». M.-C. Jaillet, géographe, doute cependant de la capacité des concepteurs à définir, faire émerger, valoriser ou bannir certains usages [DIV, DGUHC, 2002]. Pour M. Giffo-Levasseur, ethnologue, les aménageurs misent sur une homogénéité des modes d'habiter du fait de l'échelle réduite de l'unité résidentielle, ou d'une capacité d'accord d'une majorité de locataires sur un modèle normatif qu'il sera possible d'imposer à une éventuelle minorité déviante [Giffo-Levasseur, Pasquier, 2005]. Tout comme le CSTB, plusieurs auteurs soulignent d'ailleurs l'importance d'une analyse des modes d'habiter [Bonetti, Laforgue, Sechet, 2002].

### 2.3 Les attentes des habitants

Les concepteurs attendent donc de la résidentialisation de multiples effets. Plusieurs aménageurs ou auteurs de guides méthodologiques exposent ces effets attendus qu'ils considèrent souvent comme acquis. Quelques ouvrages les analysent. Mais qu'en est-il des attentes des acteurs situés au cœur de ces projets : les habitants eux-mêmes ? Peu d'études s'y intéressent.

Pour J. Tabet, la résidentialisation répond à une double demande de protection et d'identification à une image positivement connotée [Tabet, 1999]. Dans la ville nouvelle étudiée par la sociologue B. Guigou, les habitants souhaitent la transformation en résidence. Leur volonté correspond ainsi à la volonté de banalisation des logements sociaux des bailleurs [Guigou, 2004]. M.-C. Jaillet parle elle d'une demande de « sécurisation ». Elle précise que cette demande n'est pas seulement une demande sécuritaire mais plutôt de tranquillité sociale : « la demande sociale de sécurisation ne doit pas être comprise seulement comme une démarche sécuritaire d'enfermement et de protection des biens, mais bien comme la recherche des conditions d'habitat qui assurent à chacun une disposition sociale particulièrement recherchée dans des sociétés devenues anxiogènes à hauteur de leur ouverture et de leur complexité : la tranquillité sociale » [Certu, 2007].

Dans sa monographie sur le quartier des Cerisiers à Lagnans, C. Lelévrier montre que les transformations de l'espace sont davantage subies que choisies. Dans ce cas, la résidentialisation ne correspond pas à une attente particulière des habitants mais plutôt à une volonté du bailleur et des concepteurs [Lelévrier, 2004]. Cependant, plusieurs auteurs affirment que les habitants expriment leurs attentes une fois les aménagements réalisés ou en cours de réalisation (cf. chapitre 3.4). Pour C. Levy-Vroélant, sociologue, ces attentes peuvent alors être partagées entre le désir de convivialité et la neutralisation [Levy-Vroélant, Dussart, Frey, 2005].

### 2.4 Quelques recommandations

Les différents documents portant sur la résidentialisation, notamment les guides méthodologiques et les articles des concepteurs, donnent un certain nombre de « conseils » pour réussir une opération (insistons encore sur le fait qu'ils soulignent bien l'hétérogénéité des situations). Ils s'appuient en général sur des opérations qu'ils jugent « réussies », comme par exemple les « opérations phares ». Certains bailleurs préfèrent d'ailleurs ne pas employer le terme de résidentialisation pour les projets ne prenant pas en compte ces recommandations. Ils parlent plutôt de « sécurisation » ou de « privatisation ».

Les aménageurs préconisent avant tout l'intégration de l'opération dans un projet d'ensemble. Dès 2002, la DGUHC souligne que la résidentialisation est indissociable du projet urbain [DGUHC, 2002]. En 2006, la DIV publie un dossier intitulé : « Bilan de quelques opérations de résidentialisation dans le cadre de projets urbains » [DIV, 2006]. Cette intégration dans un projet d'ensemble apparaît souvent comme une condition pour pouvoir envisager l'évolution du quartier. La DGUHC évoque alors la difficulté d'articuler les différentes échelles de temps, notamment d'articuler le temps du projet et celui des habitants [DGUHC, 2002]. Pour plusieurs concepteurs, même si l'opération a une visée sur le long terme, il est nécessaire de réaliser des actions visibles à court terme pour satisfaire les habitants.

De nombreuses recommandations concernent l'association des habitants au projet. Pour les auteurs de l'ouvrage « *Ville fermée, ville surveillée* », la réussite d'un projet repose beaucoup sur la participation des habitants [Billard, Chevalier, Madoré, 2005]. Dans plusieurs articles, il est mentionné que cette association facilite, voire conditionne, leur appropriation des espaces. Le guide « *De la cité à la résidence* » publié par l'USH présente ainsi un argumentaire détaillé sur « Pourquoi associer les habitants à la résidentialisation ? »

#### **Pourquoi associer les habitants au projet ? [USH, 2005]**

D'après cet ouvrage, l'association des habitants au projet peut permettre de :

- favoriser une meilleure adhésion au projet et une plus grande satisfaction et donc indirectement, inciter les locataires à rester dans leur logement ;
- éviter les effets pervers liés à la non prise en compte des pratiques existantes d'appropriation et de déplacements ;
- être l'occasion de développer de nouvelles relations de confiance entre les locataires, agents de proximité, etc. ;
- permettre de mobiliser les habitants sur l'amélioration de la vie quotidienne ;
- offrir de meilleures garanties à long terme sur les effets sociaux attendus et la pérennité des investissements et assurer davantage le changement d'image, l'attractivité et la valorisation du patrimoine.

La revue « Habitat et Société » présente plusieurs exemples de participation des résidents à des projets de résidentialisation. Dans une opération située à Saint-Denis, l'architecte responsable du projet précise qu'il n'est pas question d'imposer une « formule clé en main » aux habitants. Pour lui, il est important qu'ils s'impliquent dans l'aménagement des espaces [Habitat et société, 2006]. Dans un autre article, des responsables de l'OPAC du Rhône présentent les avantages d'une démarche très participative [Portrait, Rudloff, 2005]. L'OPAC de Dreux propose la mise en place de référents [Portrait, Rudloff, 2005]. L'ouvrage de l'USH, qui s'est particulièrement intéressé à la participation des habitants, présente différentes manières de procéder pour réussir cette association. Il recommande par exemple de travailler sur des projets précis, des questions et des objets concrets [USH, 2005].

Enfin, plusieurs articles mentionnent qu'il est aussi indispensable de connaître le fonctionnement social du lieu, les modes d'habiter, les pratiques et relations de voisinages existants. Le guide de l'USH, qui donne quelques principes pour y parvenir, présente la connaissance du fonctionnement social comme une question indispensable à se poser avant de commencer un projet [USH, 2005]. La revue « Habitat et Société » propose de réaliser à cet effet des visites sur site [Habitat et société, 2006].

### 3 Les impacts de la résidentialisation

Plusieurs documents évoquent la genèse, les différents principes d'aménagements, les attentes des bailleurs et des concepteurs de la résidentialisation. Beaucoup de concepteurs font des recommandations pour « réussir » un tel projet. Mais, il existe encore très peu d'ouvrages s'intéressant aux impacts de la résidentialisation. Peu d'auteurs analysent les effets de ce type d'opérations sur le peuplement, les pratiques des espaces privés, publics ou intermédiaires, les relations de voisinage ou l'évolution de l'image de l'immeuble, du quartier concerné. Il y a très peu d'études sur la perception de ces nouveaux espaces par les résidents même si plusieurs guides insistent sur la nécessité d'évaluer les opérations [DGHUC, 2002]. Le guide de l'USH explique en 2005 que la résidentialisation est un phénomène trop récent pour pouvoir en mesurer les effets. De plus, les opérations sont toutes différentes [USH, 2005]. Il existe cependant quelques constats : les habitants sont en général satisfaits de la transformation de leur espace, les charges locatives augmentent, etc. Et certains documents, en particulier les deux monographies publiées dans le cadre de l'appel d'offres du Ministère de la Culture et de la Communication « *Entre privé et public : les rapports de cohabitation et les usages des espaces communs dans les ensembles résidentiels* », s'intéressent à la « sécurisation », la transformation en résidence et aux effets sociaux des dispositifs spatiaux. Nous présentons ainsi dans cette dernière partie ces constats ou analyses des impacts de la résidentialisation.

#### 3.1 Quelques constats généraux

Plusieurs bailleurs évaluent positivement les opérations de résidentialisation. Ils affirment que les habitants sont satisfaits des transformations de l'espace. Cette évaluation se fait en général à travers des indicateurs techniques. Une baisse de la vacance et du taux de rotation sont alors souvent constatées [DGHUC, 2002]. Certains bailleurs, notamment le bailleur ACTIS, à Teisseire, remarque une élévation des exigences des habitants [Portrait, Rudloff, 2005]. Le guide de l'USH, dont la dernière partie s'intitule « impacts de la résidentialisation », estime que cette exigence renforcée est fréquente lorsque le cadre de vie des résidents est amélioré. Il précise qu'elle est « la conséquence logique de l'appropriation des résidences et c'est donc un phénomène positif » [USH, 2005]. Un autre constat est également interprété comme un signe de réussite de l'opération. Les résidents des logements HLM voisins désirent eux aussi la résidentialisation de leur immeuble [DGHUC, 2002]. Plusieurs acteurs affirment aussi que la transformation en résidence améliore la gestion. « Elle facilite la définition ou la redéfinition des tâches en interne, la répartition de ces tâches avec la Ville et ses intervenants ou avec les prestataires » [USH, 2005]. Mais les aménagements peuvent aussi être facteurs de tension : la question des places de stationnement - en pied d'immeuble ou sur l'espace public, sécurisées ou non- est ainsi problématique [Certu, 2007], de même que le montant des charges locatives. La résidentialisation peut en effet avoir une répercussion sur ces charges, dont les locataires subissent fréquemment la hausse [Trancart, 2006]. Le guide de l'USH précise que ces coûts sont notamment liés à l'enrichissement des prestations, à l'entretien des nouvelles installations [USH, 2005]. Cette hausse des charges apparaît souvent comme un sujet de mécontentement chez les habitants [Certu, 2007].

#### 3.2 Par rapport à la « sécurisation »

Pour M. Trancart, comme pour plusieurs bailleurs et concepteurs, la résidentialisation apporte effectivement tranquillité et sécurité [Trancart, 2006]. Dans la majorité des opérations qui ont servi de référence pour sa rédaction, le guide de l'USH affirme que la

sécurité et le sentiment de sécurité ont progressé. Mais il précise que cette amélioration ne peut résulter d'un seul type d'intervention, elle est le fruit de la combinaison de plusieurs actions [USH, 2005]. Lors du séminaire organisé par la DGUHC en 2002, des chercheurs remarquent cependant que dans plusieurs opérations, la « délinquance lourde » et les dégradations persistent [DGHHC, 2002]. Pour M.-C. Jaillet, la clôture peut même inciter à transgresser l'interdiction qu'elle symbolise [Certu, 2007]. Certains chercheurs affirment aussi que les « incivilités » se déplacent [DGHHC, 2002]. Le déplacement des problèmes est d'ailleurs évoqué dans plusieurs articles.

Dans sa monographie portant sur une opération de résidentialisation dans une ville nouvelle, B. Guigou propose une analyse approfondie sur la « sécurisation », élément emblématique du projet. Elle montre que les dispositifs de sécurité n'ont pas forcément les effets escomptés. Dans cette opération, certains habitants vivent d'abord la sécurisation comme un enfermement, ils revendiquent le droit de rentrer et de sortir de la résidence sans entrave (plusieurs chercheurs, qui s'inspirent d'autres exemples, évoquent aussi ce risque d'enfermement, certains parlent de relégation). À l'inverse, comme dans l'opération Teisseire à Grenoble, certains portails, initialement laissés ouverts pour préserver des cheminements existants, ont été fermés à la demande des habitants [Certu, 2007]. Toujours dans l'opération étudiée par B. Guigou, la majorité des habitants sont déçus par la résidentialisation. Ils espéraient que la clôture règle les problèmes de régulation, de dégradations des véhicules et surtout le problème des jeunes. Mais, une fois les dispositifs installés, beaucoup évoquent la « mise hors service » intentionnelle et quotidienne des dispositifs d'accès. Ils dénoncent également certains effets induits non maîtrisés comme le claquement du portail, les portes qui s'ouvrent ou l'inadaptation du dispositif aux enfants. D'après l'auteur, les habitants ont ainsi l'impression de subir les inconvénients du contrôle d'accès sans bénéficier des avantages annoncés [Guigou, 2004].

### 3.2.1 L'impossible transformation en résidence

Pour beaucoup de concepteurs, la résidentialisation transforme les logements HLM en résidences. Mais plusieurs chercheurs s'interrogent sur cette notion de résidence. M.-C. Jaillet pose la question de la définition, des attributs, ou de la perception du terme par les habitants, « pour qui la transmutation des cités en résidence a-t-elle du sens et sur quelles représentations cherche-t-elle à agir ? » [Certu, 2007].

Dans sa monographie sur le quartier des Cerisiers à Lognans, C. Lelévrier étudie les représentations qu'ont les habitants de la résidence. Elle montre que seuls certains dispositifs spatiaux sont perçus comme le signe de la résidence (cf. encadré suivant).

#### **Les signes de la résidence pour les habitants du quartier des Cerisiers à Lognans** [Lelévrier, 2004]

Sont perçus comme le signe de la résidence : la clôture, les systèmes de sécurisation, les aménagements paysagers. Le terme résidence renvoie également à un ensemble de petite taille.

Mais d'autres aménagements manquent : les places de parking individuelles, les ascenseurs, la propreté et le bon fonctionnement.

Mais la notion de résidence ne renvoie pas seulement à des aménagements. Elle renvoie également à des groupes sociaux, des modes de relations et des normes d'usages. Concernant l'exemple du quartier des Cerisiers, C. Lelévrier montre que la « distance sociale » séparant les logements sociaux et les résidences s'exprime clairement. Elle explique que les logements sociaux sont associés à la présence de populations d'origine culturelle différente alors que les habitants des résidences sont perçus comme « socialement homogènes ». De même, la résidence renvoie à l'absence de « groupes de jeunes », perçus comme responsables de la mauvaise image de la cité [Lelévrier, 2004].



### 3.2.2 Les effets sociaux des dispositifs spatiaux de la résidentialisation

Beaucoup de bailleurs et concepteurs se montrent certains des effets sociaux des dispositifs spatiaux de la résidentialisation. Mais, peu d'ouvrages étudient en profondeur ces effets sociaux et les pratiques des espaces intermédiaires dans les opérations de résidentialisation. Nous avons recensé quelques scientifiques s'y intéressant : B. Guigou, C. Lelévrier, C. Levy-Vroélant, A.-M. Giffo-Levasseur et E. Pasquier. Des travaux de ces chercheurs sur ce sujet sont regroupés dans l'ouvrage intitulé « La société des voisins », publié en 2005. Cette dernière partie sera donc consacrée à la présentation brève de ces recherches.

En étudiant les opérations de Lognans et de Goélands, B. Guigou et C. Lelévrier remarquent d'abord que suite à la résidentialisation et malgré les volontés des bailleurs, l'attitude de retrait est souvent majoritaire [Guigou, Lelévrier, 2005]. À Lognans par exemple, le bailleur s'est vu confronté à un refus d'appropriation. Une liste d'ustensiles d'entretien a été soumise aux habitants pour qu'ils s'approprient l'espace mais ces derniers ont refusé tout outil. C. Lelévrier parle d'une volonté de neutraliser l'espace. Elle affirme que les locataires craignent les risques de conflits de voisinage qu'introduirait l'appropriation de l'espace [Lelévrier, 2004].

C. Levy-Vroélant, qui observe aussi un refus d'appropriation dans la cité Beaumarchais, explique cela notamment par le fait que ces espaces sont des « espaces de présentation de soi ». Elle souligne que s'y exposer correspond à une prise de risque pour les habitants [Lévy-Vroélant, Dussart, Frey, 2005]. À Lognans, cette volonté de neutralisation est renforcée par le fait que la résidentialisation modifie l'unité de voisinage familiale, elle regroupe en effet les cages d'escalier deux par deux. Cette confrontation quotidienne de nouveaux voisins est alors davantage vécue comme une source de conflits et de désagréments que comme la constitution d'un « chez soi collectif », comme le souhaitait le bailleur.

Pour C. Lelévrier, cet exemple montre que la proximité spatiale ne constitue pas une référence dans les relations de voisinage. La résidentialisation marque la volonté de favoriser l'appropriation collective mais elle est en rupture avec un certain ordre social, celui de maintenir une distance cordiale avec les voisins. S'approprier collectivement l'espace rompt avec cette distance, mode dominant des pratiques de voisinages [Lelévrier, 2004]. En s'appuyant sur l'exemple de la cité Beaumarchais, C. Levy-Vroélant évoque aussi l'impossibilité de créer un « collectif électif » dans les espaces intermédiaires du logement social [Lévy-Vroélant, Dussart, Frey, 2005].

Cependant, à Lognans, C. Lelévrier constate une sortie de la position de réserve dans certaines résidences [Lelévrier, 2004]. Dans la cité des Goélands, la résidentialisation a également un impact sur les pratiques et usages des espaces extérieurs : les enfants jouent sur les nouveaux espaces ainsi créés [Guigou, 2004]. Dans la cité Beaumarchais, certains habitants montrent aussi une certaine volonté d'appropriation de l'espace [Levy-Vroélant, Dussart, Frey, 2005]. Mais ces pratiques génèrent des réprobations, des conflits et des tensions dans les trois cas étudiés. En préface de l'ouvrage intitulé « La société des voisins », A. Morel remarque ainsi qu'il est particulièrement difficile de réguler l'appropriation des espaces collectifs. Cette dernière est plutôt source de tensions. Il affirme que la présence d'un groupe dominant pourrait produire davantage de régulation mais que, en général, ce groupe dominant n'existe pas dans les opérations de logement social [Morel, 2005]. M. Giffo-Levasseur fait référence à G. Althabe en rappelant que l'hétérogénéité des populations engendre des « logiques de procès » [Giffo-Levasseur, Pasquier, 2005]. Pour C. Levy-Vroélant, le flou des statuts d'occupation peut également participer à l'émergence de ces conflits d'appropriation [Levy-Vroélant, Dussart, Frey, 2005]. Les chercheurs soulignent alors le refus du bailleur de réguler les conflits.

La résidentialisation, objet aux contours multiples, fait désormais partie du vocabulaire de la politique de la ville. Le terme est mobilisé par l'ensemble des acteurs : architectes, urbanistes, bailleurs, opérateurs etc. Dans les projets conventionnés dans le cadre du

Programme National de Rénovation Urbaine, la plupart des immeubles qui ne sont pas démolis sont résidentialisés, et la résidentialisation est quasi-systématiquement intégrée dans les nouvelles constructions. Les organismes de logements sociaux formulent de nombreuses attentes vis à vis de ces transformations de l'espace. Ils expliquent que la résidentialisation a pour objectif d'améliorer l'image des grands ensembles et de les banaliser. La résidentialisation doit solutionner les conflits d'usages, permettre une appropriation des espaces collectifs, favoriser les relations de voisinages etc.

Cependant, les articles ou guides méthodologiques font un certain nombre de mises en garde et mettent en avant les limites de la résidentialisation. Les travaux de recherche s'interrogent quant à la possibilité de transformer les grands ensembles en résidence. Les impacts de ces pratiques d'aménagement sont encore relativement méconnus. Actuellement, il est difficile de prévoir si une résidentialisation va remplir ses objectifs, s'il elle ne va pas produire d'autres effets etc.

Certes, de par la résidentialisation, qui est une action visible puisqu'elle impacte les espaces extérieurs, les bailleurs affichent leur volonté d'agir pour améliorer la qualité de vie dans les grands ensembles. Mais, après plus de quinze années d'expérience, les connaissances sur la portée effective de ces politiques de requalification semble encore trop limitées pour pouvoir prétendre à des évaluations objectives. À mi-chemin du Programme National de Rénovation Urbaine, prolongé jusqu'en 2013, ne serait-il pas judicieux de prendre le temps d'analyser en profondeur les « effets produits » par ces opérations de transformation de l'espace?

Deuxième partie :

**la résidentialisation,  
notices bibliographiques**

Cette bibliographie cherche à présenter le plus grand nombre d'ouvrages, de publications et d'études incontournables ou remarquables, sans prétendre à l'exhaustivité. Elle complète et actualise la bibliographie issue de l'ouvrage « *La résidentialisation en questions* » (Certu, juin 2007), à laquelle avait collaboré le CRDSU (Centre de ressources et d'échanges pour le développement social et urbain).

Les recherches ont été effectuées jusqu'en juin 2008 à partir des bases de données du Certu et Urbamet; les cotes Certu renvoient au catalogue de la documentation du Certu.

Les références rassemblent des ouvrages et articles généraux sur la résidentialisation, ainsi que d'autres textes plus ciblés sur des problématiques connexes : renouvellement urbain, gestion urbaine de proximité et sécurité.

Les ouvrages, articles ou études sur lesquelles s'appuie la première partie du dossier sont encadrés et accompagnés d'un résumé extrait de la base de données Urbamet.

# 1 Résidentialisation : généralités

## Ouvrages, rapports, mémoires

CERTU, Ville de Grenoble, Lyon, Certu, mai 2007 – *La résidentialisation en questions* – 176 p.

SABATIER B., thèse de géographie, Université de Toulouse 2, 2006 - *La publicisation des espaces de consommation privés. Les complexes commerciaux récréatifs en France et au Mexique* - 476 p.

CHEMARIN N., travail de fin d'étude, ENTPE, Lyon, 2006 - *Les représentations de la résidentialisation* - 112 p.

HAUMONT Bernard, MOREL Alain, Éditions de la Maison des sciences de l'homme, Paris, 2005.- *La société des voisins. Partager un habitat collectif.*- 334p. (Certu n° 9371)

*L'analyse de plusieurs opérations de résidentialisation en cours permet de constater que celle-ci ne fait pas l'unanimité des habitants, et que partisans du contrôle et de la sécurité et partisans de la liberté d'aller et venir sans avoir à franchir des barrières s'affrontent. Les contributions montrent aussi les effets non désirés de ces opérations : création de nouveaux clivages, déplacement des regroupements non admis, accentuation de phénomènes de rejet vis-à-vis de familles stigmatisées... Les réflexions sur la résidentialisation contribuent à un débat plus général sur les outils d'une politique de la ville soucieuse de favoriser la régulation et la pacification des relations sociales dans les espaces d'habitation. La résidentialisation s'inscrit dans un mouvement de privatisation de l'espace public qui répond à des demandes d'habitants qui aspirent à la tranquillité mais cela comporte des risques pour la cohésion sociale.*

Institut régional de la Ville, Association régionale pour l'habitat Nord-Pas-de-Calais, Union sociale pour l'habitat Pôle Nord Centre, 06/2004.- *La résidentialisation dans le cadre des projets de renouvellement urbain.*- 16 p.

DUNOYER DE SEGONZAC Patrice, DURAND Dominique, LELÉVRIER Christine, et al. - Union sociale pour l'habitat, 01/2004.- *De la cité à la "résidence". Repères pour la résidentialisation.*- 100 p. (Certu n° 7926)

*La « résidentialisation » est une nouvelle voie d'amélioration des logements sociaux. Autour de ce nouveau concept lancé à la fin des années 90, cet ouvrage se propose d'apporter à tous les acteurs concernés des éléments concrets. Il aborde successivement : - La résidentialisation, qu'est-ce que c'est ? - Pourquoi engager une opération de résidentialisation ? - Les questions à se poser pour préparer une opération de résidentialisation - Un travail avec la ville, les habitants et au sein même de l'organisme - La résidentialisation, support d'une réintégration dans la ville - Les impacts de la résidentialisation.*

GUIGOU B., LELÉVRIER Christine, LEMONNIER A. CRETEIL / Université Paris XII, en collaboration avec l'IAURIF, Paris, ministère de la Culture, 2004.- *La résidentialisation, genèse, références et attendus d'une pratique d'aménagement, rapport final, tome I*

*La résidentialisation est une notion nouvelle en France, inspirée des modèles anglo-saxons, qui apparaît à la fin des années 1990 et pose la question des liens entre urbanisme et sécurité. Dans une première partie, l'étude fait le point sur la genèse de ce concept. La seconde partie étudie les dispositifs spatiaux et les effets sociaux de la résidentialisation. La troisième partie insiste sur la diversité d'opérations locales de résidentialisation.*

BIETRIX J., mémoire de DESS, Institut français d'urbanisme, 2004 - *La résidentialisation des grands ensembles : une forme de renouvellement urbain à développer ?* - 200 p.

DUSSART Brigitte, FREY Jean-Pierre, Université de Paris X, 2003.- *Les enjeux de la « résidentialisation » des cités HLM. Analyse des usages des espaces intermédiaires dans une cité de Seine-St-Denis*, - 223 p.

Nantes Habitat. CSTB, 10/2002.- *Guide de la résidentialisation. Les espaces résidentiels extérieurs*, 65 p.

Direction générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction, 09/2002 - *La résidentialisation : quelle approche pour les DDE ? Actes du séminaire du 16 janvier 2002* - 38 p. (Certu n° 7251)

Association régionale des organismes HLM d'Aquitaine, 2002 - *Livre blanc pour le renouvellement urbain en Aquitaine*

PICAUD M., mémoire de DESS, Université de Toulouse 2, 2002- *La Résidentialisation dans les opérations de requalification urbaine* - 84 p.

CDC, Sociétés anonymes et fondations d'HLM. Caisse des dépôts et consignations, Sociétés anonymes et fondations d'HLM, 2001.- *Résidentialisation. Requalifier les espaces de proximité*.- 101 p. (Certu n° 3161)

Ministère de la Culture et de la Communication, 2001.- *Entre privé et public, cohabitation et usages des espaces communs dans les ensembles résidentiels. Appel d'offres de recherche 2001/2002 : présentation de la consultation*.- 47 p. + ann. (Certu n°6674)

SECHET Patrice CSTB, 01/2001.- *La résidentialisation dans les quartiers d'habitat social*.- 21 p.

RENO Nathalie, thèse pour obtenir le grade de docteur de l'université de Rennes II, 11/2000.- *Les agents de proximité HLM. Enjeux sociaux et institutionnels de la construction d'une profession*. pag. Mult. (Certu n° 2327)

## Articles

*Bilan de quelques opérations de résidentialisation dans le cadre de projets urbains*  
In *Actualités habitat*, Cahier n° 106, septembre 2006

*Résidentialiser les logements sociaux*,  
TRANCART Monique In *La gazette des communes* n°39/1857, 16 octobre 2006, pp.42-44

*La grille est devenu le symbole très restrictif de l'immeuble résidentialisé. La résidentialisation répond aux attentes des occupants de logements sociaux et les taux de vacance et la rotation des ménages chutent. La résidentialisation propose un découpage où la propriété du sol revient à celui qui en a l'usage. Elle ne se conçoit pas à l'échelle du grand ensemble mais dans une logique parcellaire. La qualité de la mise en œuvre et l'entretien déterminent le succès de l'opération.*

*Promologis : La résidentialisation marque de fabrique*, in *Habitat et société* n° 42, 06/2006.- pp. 54-55

*Grenoble-Teisseire : les limites d'une résidentialisation réussie*. HACHACHE Nora In *Traits urbains* n° 1, sept. 2005. pp. 52-54

*Résidentialisation : pour mieux vivre ensemble*. In *Habitat et Société* n° 39, 09/2005.- pp.48-57

*Une opération de résidentialisation pour l'amélioration du cadre de vie*. in « Politique de la ville et prévention de la délinquance ». Les Éditions de la DIV, 01/2004, pp. 70-73

**L'appropriation**, SERFATY-GARZON P., 2003, Dictionnaire critique de l'habitat et du logement, Éditions Armand Colin, Paris, pp. 27-30

**Évaluation de pratiques : la résidentialisation et les bailleurs sociaux**, In *Actualités habitat* n° 751, 06/2003, pp. 11-13.

**De la barre à l'îlot résidentiel**, DOLLFUS Agnès In *Diagonal* n° 158, 11-12/2002, pp. 18-20

**Rénovez votre politique de l'habitat**. In *Courrier des maires et des élus locaux* n° 150, 09/2002, pp. 21-28

**Résidentialisation. une nouvelle urbanité ?** Délégation Interministérielle à la Ville, direction générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction. Les Éditions de la DIV, Repères, 01/2002, 97 p.

**Résidentialisation en copropriétés. L'exemple du quartier Cervelières Sauveteurs à Vaulx-en-Velin**, MERLIN Robert In *Les cahiers du DSU* n° 31-32, 12/2001, p. 28

**La résidentialisation, remède au « déficit d'urbanité » ? L'approche de P. Panerai**. PINEL Violaine In *Les cahiers du DSU* n° 31-32, 12/2001, pp. 26-27

**La résidentialisation du logement social à Paris**, TABET Jade In *Les annales de la recherche urbaine* n°83-84. Ministère de l'Équipement, des transports et du logement, 09/1999, pp.155-163

*Les projets actuels de « requalification urbaine » des grands ensembles d'habitat social à Paris affichent clairement leurs objectifs sécuritaires. Les exposés des motifs font peu de cas des particularités architecturales et urbaines de chaque cité ou des difficultés sociales des habitants. Sous l'égide du modèle anglo-saxon des « gated communities », le concept de sectorisation vise à vider l'espace public de toute circulation ou regroupement indésirables. Les doutes subsistent chez les partenaires de*

*ces opérations sur le bien fondé et l'efficacité de mesures de protection spatiale déjà dépassées par l'usage des téléphones portables.*

## Monographies

CREACH Amel, IATEUR, 2005.- **La résidentialisation des logements sociaux : analyse et évaluation de trois opérations**. - 95 p.

*Analyse de la pratique de résidentialisation des logements sociaux à partir de l'étude de trois opérations (quartier de la Bourgogne à Tourcoing, cité Beaumarchais à Montreuil, quartier des Valmeux à Vernon). La méthode qui consiste à hiérarchiser les espaces publics et les espaces privés et à créer des unités résidentielles que les habitants peuvent s'approprier est aujourd'hui utilisée par de nombreux bailleurs sociaux afin de lutter contre les dysfonctionnements qui touchent certains grands ensembles au travers d'une démarche basée sur la participation des habitants. Les conclusions nuancées de ce travail font état de l'observation d'une hausse des coûts de gestions (contrairement aux attentes) mais d'une amélioration de la qualité de la gestion, que l'auteur impute autant à la restauration du dialogue du bailleur avec les habitants nécessaire à l'opération qu'aux qualités propres de la démarche. S'il souligne le risque d'une dérive sécuritaire, l'auteur réaffirme l'intérêt de la démarche, à condition qu'elle soit intégrée dans une réflexion globale sur l'intégration à l'espace urbain.*

GUIGOU B, IAURIF, ministère de la Culture, 2004.- **La résidentialisation, monographie 2 : La résidentialisation de la « cité morte » dans une ville nouvelle d'Île-de-France rapport final**

LELÉVRIER.Christine, CRETEIL/Université Paris XII, Paris, ministère de la Culture, 2004. - La résidentialisation, monographie 1 : Le quartier des Cerisiers à Lognans. Résidence et appropriation : des modèles aux pratiques, rapport final

## 2 Résidentialisation et renouvellement urbain

### Ouvrages, rapports, mémoires

MASBOUNGI Ariella, Editions de la Villette, Direction générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction, 2005.- *Régénérer les grands ensembles*.- 159 p. (Certu n° 9319)

Volubilis, 2005.- *Espace public, théâtre de la cité : 6<sup>e</sup> rencontres euroméditerranéennes de volubilis « vivre, rêver et faire la ville contemporaine »*. Du 23 au 26 novembre 2005.- 85 p. (Certu n° 9195)

ANDERSON Antoine, LELÉVRIER Christine, et al. - VilleEssonne, 2004.- *Rénovation urbaine – renouvellement urbain : quelles perspectives pour les villes à l'aube du XXI<sup>e</sup> siècle*.- 84 p.

Institut régional de la Ville, Association régionale pour l'habitat Nord-Pas-de-Calais, Union sociale pour l'habitat Pôle Nord Centre, 06/2004 - *La résidentialisation dans le cadre des projets de renouvellement urbain* - 16 p.

BIETRIX Julien sl : chez l'auteur, 2004.- *La résidentialisation des grands ensembles : une forme de renouvellement urbain à développer ?*.- 200-XLI p.

CDC, Sociétés anonymes et fondations d'HLM. Caisse des dépôts et consignations, Sociétés anonymes et fondations d'HLM, 2001 - *Résidentialisation. Requalifier les espaces de proximité* - 101 p. (Certu n° 3116)

Direction générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction, 11/2001.- *Quelles nouvelles formes architecturales et urbaines pour les grands ensembles ?*- 101p. (Certu n° 6616)

FORTIN Jean-Patrick : Plan Urbanisme et Construction, ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement, 2000.- *Grands Ensembles : l'espace et ses raisons* - 112 p. (Certu n° 5943)

Centre d'études sur les réseaux, les transports, l'urbanisme et les constructions publiques, Délégation interministérielle à la ville, 11/1996.- *Entre les tours et les barres : restructurer les espaces publics des grands ensembles*.- (Certu n° CE01 3692)

*Dans le cadre des grands ensembles cet ouvrage propose une analyse du fonctionnement des réseaux actuels de voirie et d'espace, à partir de l'histoire de l'aménagement de ces quartiers et de l'étude des comportements des habitants. Il montre que la requalification des quartiers nécessite une réflexion d'ensemble sur toute la ville et donne des éléments de méthodes pour les professionnels et les décideurs concernés par la politique de la ville face aux grands ensembles.*

PIRON Olivier : direction de la Construction, direction de l'Architecture et de l'Urbanisme, 04/1990.- *Urbanisme et politique de l'habitat, les grands ensembles : bientôt des quartiers comme les autres*.

### Articles

*Rues des cités*, In *Urbanisme* n° 353, mars-avril 2007, pp.41-68

*Une clé du renouvellement urbain. Espaces publics / espaces privés*, dossier, Habitat et société, 2006, n°42, pp.29-57

*Des tours et des barres. Une histoire du grand ensemble relue par un architecte*, Jean-Patrick FORTIN. In *Informations sociales* n° 123, 05/2005, pp. 116-125



**Espace intermédiaire. Formation de cette notion chez les architectes**, SECCI C., THIBAUT E. in HAUMONT B., MOREL A., sous la direction de, 2005 « La société des voisins : partager un habitat collectif », De la maison des sciences et de l'homme, coll. Ethnologie de la France, Paris

*En se fondant sur une analyse des termes employés dans les congrès internationaux d'architecture pour désigner les espaces situés entre public et privé, les auteurs de cette recherche se proposent de révéler différentes conceptions des rapports entre public et privé, d'identifier les espaces concernés, de voir comment ils sont nommés et s'ils sont conçus comme appartenant plutôt au domaine public, plutôt au domaine privé, ou comme appartenant à une sphère "intermédiaire". En s'intéressant à deux périodes (celle des congrès internationaux des habitations à bon marché ou CIHBM de l'avant-première guerre mondiale, soit 1889-1913, et celle des CIAM, soit 1928-1959), les auteurs ont cherché à identifier les préoccupations collectives dominantes et leurs répercussions pour les espaces situés entre rue et logement, les promoteurs de ces conceptions, les références architecturales et urbaines et celles provenant d'autres champs, les productions avancées par les concepteurs pour exposer et illustrer leurs préoccupations. Puis, les auteurs mettent en relief les évolutions, les transformations, les déplacements du regard des architectes sur les espaces situés entre privé et public en examinant si, à un moment plus qu'à un autre, ils ont été conçus à proprement dit comme "intermédiaires".*

**Les risques de dérive dans la transformation des grands ensembles : analyse d'une vingtaine de projets de renouvellement urbain**, Michel BONETTI. In *Les Annales de la recherche urbaine* n° 97, 12/2004, pp. 35-42

**Le renouvellement de l'espace urbain**. BONETTI Michel, SECHET Patrice In *Les Cahiers du CSTB* n° 3467, 07-08/2003, pp. 43-49

*Ce regroupement d'articles fait partie du rapport d'activités 2002 du Laboratoire de Sociologie Urbaine Générative du CSTB. La problématique du renouvellement urbain dans les quartiers d'habitat social et plus largement dans les banlieues vise à arracher ces quartiers à diverses assignations sociales. Les moyens préconisés sont souvent de la démolition-reconstruction ce qui entraîne toujours les mêmes résultats. Par opposition, cet article prend en charge la transformation du sens urbain. D'une part, les modes de perception du sens urbain, les modes de gestion urbaine, l'organisation de l'espace sont analysés. D'autre part, il propose des méthodes d'action. Il est composé de sept parties : - Le processus de transfert et l'expérimentation des méthodes de diagnostics socio-urbains en Hollande en coopération avec Wonen Central à Alphen (Programme Sureuro) - Éléments de réflexion sur les conceptions du renouvellement urbain - Théorie et pratique de la résidentialisation -Requalification urbaine de centres ville historiques : le quartier du Marais -Les morphotypes de l'urbanité - Entre privé et public, la modernité à l'épreuve. Le rôle des espaces intermédiaires dans la coproduction de l'espace public -Adaptation des méthodes d'analyse socio-urbaine au renouvellement du sens de territoires professionnels : le cas du CSTB.*

**Le grand ensemble, histoire et devenir**, In *Urbanisme* n° 322. Janvier-février 2002, pp. 35-80

**Des grands projets pour remodeler la ville**, In *Habitat et société* n° 25, 03/2002, pp. 24-47

**La restructuration des grands ensembles**, Philippe PANERAI. in *Études Foncières* n° 88, automne 2000, pp.6-10

**Penser la substitution – une stratégie de réinsertion du quartier dans la ville, l'exemple du quartier Teisseire**, in *Projet urbain* n° 18, 09/1999

## Monographies

LAPAIX Emilie, mémoire de DESS sous la direction de M-H. Bacqué, 2004.- *Enjeux et conséquences de la résidentialisation sur le cadre de vie des habitants des grands ensembles : l'exemple d'un quartier grenoblois, Teisseire.*- 111 p.

*Après avoir abordé les origines de la résidentialisation, ses principes et ses objectifs, le projet urbain de Teisseire est analysé. Ce projet comprend la création d'unités résidentielles et est considéré comme une opération de résidentialisation réussie. Après une évaluation de cette opération de résidentialisation s'appuyant sur des entretiens avec les acteurs du projet et les habitants, des propositions sont formulées pour réduire les dysfonctionnements et améliorer encore le cadre de vie des habitants.*

BURGERT A.L., mémoire de DESS « Urbanisme et Aménagement », IFU Paris VIII, 2001.- *La résidentialisation des grands ensembles analyse de trois opérations en Ile-de-France*

### 3 Résidentialisation et gestion urbaine de proximité

#### Ouvrages, rapports, mémoires

GUIGOU Brigitte, BELARBI N., Iaurif, Anru, 2006 – *Fiches repères de la rénovation urbaine*- 8 fiches, non pag.

OPOCZYNSKI Marie, IATEUR, 2004 - *L'insertion d'une société d'économie mixte dans une démarche de gestion urbaine de proximité : la société d'équipement et d'aménagement des Ardennes à Charleville-Mézières* -130 p.

Pôle de ressources départemental et développement social du Val d'Oise, 12/2003 - *Soutenir les démarches de gestion urbaine de proximité. Actes du cycle de qualification novembre-décembre 2003*, 43 p.

NORYNBERG Patrick , ALLEN Barbara et alii...,Les cahiers de Profession banlieue, 02/2002 - *Pour une gestion urbaine de proximité* - 197 p.

Caisse des dépôts et consignations, Union nationale des fédérations d'organismes HLM, 2002 - *Les démarches de gestion urbaine de proximité* - 88 p. (Certu n° 3176)

Caisse des dépôts et consignations. Les cahiers pratiques du renouvellement urbain n° 2. 03/2002 - *Renouvellement urbain : Participation des habitants. Méthodes et pratiques* - 58 p. (Certu n° 7510)

CREPAH. Union nationale des fédérations d'organismes HLM, 03/2000 - *Ville, HLM et gestion urbaine de proximité dans les contrats de ville* - 66 p. (Certu n° 5670)

DIV, Dossier regroupant plusieurs documents - *Gestion urbaine de proximité. Dossiers ressources.* (Certu n° 2325) :

- *Note de cadrage : une démarche « gestion urbaine de proximité ».* METL/DGUHC ; UNFOHLM ; DIV ; 07/1999
- *Diagnostic partagé / contractualisation.* DIV ; 10/2001
- *Problématiques et méthodes de développement de la gestion urbaine de proximité.* Michel BONETTI ; CSTB ; 10/2001
- *L'évolution des structures d'organisation de la gestion HLM depuis 30 ans.* Jean BOUVIER ; CREPAH Sud ; 01/2000
- *Pratiques de gestion et initiatives des habitants.* Francis RATHIER-BERS ; GIE Villes et quartiers ; 05/2001
- *Mles entreprises privées dans la gestion urbaine de proximité.* Institut de l'Economie urbaine ; 2000
- *La résidentialisation : requalifier les espaces de proximité. (extraits).* CDC et Fédération nationale des SA-HLM
- *HLM et gestion urbaine de proximité : améliorer la vie quotidienne des habitants (extraits).* Actualités HLM n° 65, 06/2001

#### Articles

**Résidentialisation : pour mieux vivre ensemble**, PORTRAIT K., RUDLOFF N., 2005, Habitat et société, n° 39, pp.48-57

*Plus que l'installation d'un digicode ou d'une clôture, la résidentialisation est une démarche qui aide à clarifier les différents espaces, publics comme privés et à redonner aux habitants le sentiment d'être chez eux. Des exemples dans le Rhône, à Mulhouse, à Dreux ou à Grenoble illustrent la résidentialisation qui change souvent l'image d'un quartier.*

*Entre paradoxale transparence et impossible entre-soi. Les espaces collectifs de la cité Beaumarchais*, LEVY-VROELANT C., DUSSART B., FREY J.-P., in HAUMONT B., MOREL A., sous la direction de, 2005, La société des voisins : partager un habitat collectif, De la maison des sciences et de l'homme, coll. Ethnologie de la France, Paris

*Gestion urbaine de proximité. Un projet pour les habitants ?* in Les cahiers de Profession banlieue, 01/2004, 125 p.

*Pour une gestion urbaine de proximité.* Patrick NORYNBERG, Barbara ALLEN et alii... Les cahiers de Profession banlieue, 02/2002, 197 p.

### Monographies

CHAUVEL Jean-Pierre, GUIGOU Brigitte, IAURIF, 2002 - *Étude action sur la gestion urbaine de proximité. Quartier des Pyramides, Evry* - 62 p. (Certu n° 7480)

*Gestion urbaine de proximité en Ile-de-France. Types de coopération villes-bailleurs et effets sur les pratiques de gestion.* Brigitte GUIGOU. In Les Cahiers de l'IAURIF, 02/2002, 218 p.

*Négocier l'espace partagé. Les Bouderies : un quartier populaire de Nantes*, GIFFO-LEVASSEUR A.-M., PASQUIER E., in HAUMONT B., MOREL A., sous la direction de, 2005, La société des voisins : partager un habitat collectif, De la maison des sciences et de l'homme, coll. Ethnologie de la France, Paris

## 4 Résidentialisation et sécurité

### Ouvrages, rapports, mémoires

WYVEKENS Anne, La Documentation Française, Paris, 2006 – *Espace public et sécurité* – 120p.

CHARMES Eric, L'Harmattan, 08/2005 - *La vie périurbaine face à la menace des gated communities* - 219 p. (Certu n° 9297)

BILLARD Gérald , CHEVALIER Jacques, MADORE François, Presses universitaires de Rennes, 04/2005 - *Ville fermée, ville surveillée : la sécurisation des espaces résidentiels en France et en Amérique du Nord* - 235 p. (Certu n°8967)

*Depuis plusieurs années des espaces résidentiels fermés et surveillés se développent en particulier à la périphérie des grandes villes. Quelles sont les particularités de ces espaces en France et aux États-Unis ? C'est l'objet de cet ouvrage qui traite en trois parties : la diffusion spatiale des enclaves résidentielles fermées ; les logiques de l'enfermement résidentiel ; une ville ouverte sous surveillance ?*

LOUDIER Céline, Iaurif, 2004 - *Aménagement et sécurité. Enjeux et éléments de méthode à l'usage des acteurs de l'aménagement* - 54 p. (Certu n° 9024)

PEYRAT Daniel, Rapport à Marie-Noëlle Lienemann, secrétaire d'Etat au logement, Paris., 2002 - *Habiter, cohabiter. La sécurité dans le logement social*- 175 p.

*Ce rapport vise à apporter quelques connaissances sur le phénomène de l'insécurité dans l'habitat social et à suggérer certaines propositions pour le réduire. L'auteur se propose d'aborder ce problème autour de trois questions:*

*comment prendre la mesure de l'insécurité dans le logement social (volume réel par rapport au sentiment d'insécurité)? Peut-on recenser et évaluer les dispositifs de sécurité agissant dans ce champ (prévention, répression, aménagements)? Quelles sont les mesures qui pourraient être prises pour diminuer l'insécurité dans ce secteur? Dans une première partie intitulée "Dégâts et vécus de l'insécurité dans l'habitat", l'auteur cherche à identifier les traits communs et les différences existant entre l'insécurité générale et celle propre à l'habitat, puis les impacts et conséquences de l'insécurité sur les comportements (victimes, comportements individuels et collectifs). La seconde partie propose un état des lieux des dispositifs généraux concernant l'insécurité, de ceux propres au logement, des pratiques associatives, puis des éléments d'évaluation. La dernière partie est consacrée aux urgences à traiter, aux stratégies envisageables.*

LOUDIER Céline ,DUBOIS Jean-Louis, Iaurif, 2001 - *La sûreté dans les espaces publics urbains. L'apport des méthodes nord-américaines à la question française et francilienne* - 133 p. (Certu n° 9023)

OCQUETEAU Frédéric, VAYSSIÈRE Bruno, et alii..., Les Cahiers de la Sécurité Intérieure n° 43, 2001 - *Urbanisme et sécurité* - 180 p.

NEWMAN Oscar, U.S. Department of Housing and Urban Development, Office of Policy Development and Research, 1996, - *Creating Defensible Space* - 123 p.

COLEMAN Alice, Hilary Shipman, London, 1985 -*Utopia on trial :vision and Reality in Planned Housing* – 219p.

NEWMAN Oscar, Macmillan Company, USA , 1972 - *Defensible Space. People and design in the Violent City* - 264 p.

JACOBS Jane, Trad. De l'américain et présente par Claire Parin-Senemaud,

Éditions Pierre Mardaga, Liège, 1991(orig. 1961) - *Déclin et survie des grandes villes américaines* - 435 p.

## Articles

*Aux origines de l'espace défendable : une critique de l'urban renewal*, Bertrand VALLET, Les cahiers de la sécurité intérieure, n° 59, 2005, pp. 234-254

*Fermetures résidentielles et quête de l'entre-soi, entre Nord et Sud des Amériques*. Jacques CHEVALIER, Cristina CARBALLO. In *Espace géographique* Tome 33, n°4, 10-12/2004, pp. 325-335.

*Enclaves résidentielles*. François MADORÉ, Hacène BELMESSOUS, et alii... in *Urbanisme* n° 337, 08/2004, pp. 37-72

*Résidentialisation : de la clôture à l'espace public*. Michel BONETTI, Patrick SÉCHET, Jean-Didier LAFORGUE. In *Urbanisme* n° 323, 03-04/2002, pp. 57-59.

*En s'appuyant sur les missions de programmation qu'ils ont effectuées aux Dervallières avec Nantes Habitat et la ville de Nantes, dans le quartier des Hauts de Belleville avec l'OPAC de Paris, à Damamrie-les-Lys avec le Logement français, à Vaulx-en-Velin avec l'association des bailleurs HLM et à Epernay, les auteurs montrent que l'amélioration de la sécurité urbaine dépend notamment d'une qualité de residentialisation affirmée et d'une identité distincte des bâtiments d'habitation.*

*Grands ensembles et sécurité*, entretien avec Philippe PANERAI. in *Le Moniteur*, n° 5139, 24/05/2002, p. 346

*Tranquillité/Sécurité*. Antoine LOUBIÈRE, Sophie BODY-GENDROT, Dominique DUPREZ, Michel MARCUS, Éric CHALUMEAU, et alii... in *Urbanisme* n° 323, 04/2002, pp. 35-66

*Urbanisme : le retour du débat sécuritaire*. Frédéric FELIX, Nathalie COULAUD, Caroline VUILLEROT. In *Le Moniteur des Travaux publics et du Bâtiment* n° 5079, 30/03/2001, pp. 60-65

*La sécurisation des grands ensembles : incertitudes et contradictions des opérations de requalification*. Danielle DELHOME, Paul LANDAUER. In *Les Cahiers de la sécurité intérieure* n° 43, 01-03/2001, pp. 49-62

*Le développement des nouvelles formes de violence urbaine et d'incivilité dans les quartiers d'habitat social implique un aménagement des pratiques et des modes de conception des formes urbaines. Peu ou pas intégrée dans les premières opérations de requalification des grands ensembles, la sécurité des biens et des personnes rentre désormais en compte dans le principe de residentialisation. Il réunit ainsi les principes d'embourgeoisement et de sécurisation afin de rendre les lieux plus sûrs en favorisant une appropriation commune des espaces résidentiels. À l'image des quartiers nord d'Aulnay-sous-Bois, cet article examine ces pratiques, que les responsables soient publics ou privés, et met en avant les limites.*

## Monographies

LOUDIER Céline, Iaurif, 2004 - *Aménagement et sécurité. Observations sur quatre expériences* - 88 p.

Annexe :

**la résidentialisation,  
6 exemples de mise en œuvre**

Ce dossier présente un corpus de fiches d'expériences de résidentialisation réalisées ou en cours de réalisation sur la Communauté urbaine de Bordeaux (CUB). Ces opérations permettent d'avoir un premier aperçu de l'état de la résidentialisation sur ce territoire.

La première fiche s'intéresse à une des premières opérations (la cité du Port de la Lune) apparentées à la résidentialisation. Cette opération correspondait à une préoccupation sécuritaire clairement affichée du bailleur, de la ville et des locataires. Le dispositif mis en place est particulièrement étanche, il est aujourd'hui qualifié d'agressif ou de caricatural. Le bailleur parle aujourd'hui d'opération de « sécurisation » en opposition aux opérations plus récentes plus qualitatives.

Le seconde fiche (Saint-Germain) présente également une opération que l'on pourrait qualifier de « résidentialisation 1<sup>re</sup> génération ». Ce projet a été initié suite à des préoccupations sécuritaires manifestées par les locataires. Comme la cité du Port de la Lune, les dispositifs spatiaux traduisent cette volonté de protection vis-à-vis d'un environnement hostile. Il s'agit d'un projet totalement étanche qui inclut le stationnement dans l'espace clos. Pour qualifier cette opération, le bailleur emploie le terme de « privatisation ».

La troisième fiche (Helsinki) porte sur une opération qui a été réalisée en raison de problèmes de « circulation naturelle ». Contrairement aux opérations précédentes, la résidentialisation ne se veut pas étanche et l'accès piéton est laissé libre. L'objectif n'était pas de s'enfermer pour se protéger mais bien d'empêcher le passage au pied du bâtiment. Dans ce projet, le bailleur a manifesté un certain souci de qualité urbaine, il a aussi intégré la dimension paysagère.

La quatrième fiche (Chistéra) présente une opération de résidentialisation que l'on pourrait qualifier de « résidentialisation 2<sup>e</sup> génération ». Ce projet n'est en aucun cas présenté comme un projet de sécurisation. Le bailleur met l'accent sur la qualité urbaine et la qualité paysagère. Le projet de résidentialisation a été conçu par le bailleur en partenariat avec des architectes et des paysagistes. Il s'agit d'un projet de valorisation du patrimoine et non de sauvegarde, comme dans le cas de la cité du port de la Lune.

La cinquième fiche (Virecourt) s'intéresse à une opération en cours de réalisation. Il s'agit également d'une « résidentialisation 2<sup>e</sup> génération ». L'objectif est davantage la valorisation du patrimoine plutôt que la sécurisation. Il s'agit d'éviter un décalage avec les immeubles neufs qui seront très prochainement construits. Ce projet présente l'avantage d'associer le bailleur, la commune et la DDE.

Enfin, la sixième fiche (Château d'eau) présente un projet réalisé dans un quartier recherché situé à l'ouest de Bordeaux. En effet, la résidentialisation ne se pratique pas uniquement dans les grands ensembles, la totalité du territoire est concerné. Là encore, il s'agit d'un projet de « 2<sup>e</sup> génération ». La résidentialisation a été effectuée dans un objectif de valorisation de patrimoniale en vue de « toucher un public plus large ».

De nombreuses opérations de résidentialisation sont donc réalisées sur la CUB. L'ensemble des bailleurs transforme ainsi son patrimoine, la résidentialisation est systématiquement intégrée dans les nouveaux bâtiments. Mais la résidentialisation est une pratique qui évolue. On est ainsi passé d'opérations de sécurisation à des opérations mettant l'accent sur la qualité de vie et la valeur patrimoniale.



## La sécurisation de la cité du Port de La lune, Bordeaux Bacalan (64)

### Éléments de contexte

La cité du Port de la Lune est située au sud du pont d'Aquitaine, sur la rive gauche de la Garonne, dans la Zone urbaine sensible (ZUS) de Bordeaux Bacalan-Claveau. Ce quartier ne fait pas l'objet d'un conventionnement dans le cadre du PNRU.

L'organisme bailleur, Maison Girondine, est une Entreprise sociale de l'habitat (ESH) créée en 1969 qui appartient au groupe Toit Girardin. Le groupe possède et gère 8 000 logements en Gironde.



*ZUS Bacalan Claveau*  
Sources : BD Carto 2007 et BD Ortho 2004  
Réalisation : CETE SO

### Caractéristiques de la résidence

La cité du Port de la Lune, construite en 1977, est particulièrement dense. Elle compte 361 logements. À l'origine, la résidence constituait un seul « bloc » ; depuis la requalification de 1996, elle est divisée en 7 unités indépendantes.

La proximité de la Garonne confère au site un cadre apprécié par les résidents. Aujourd'hui, la cité est desservie par le tramway.

La majorité des logements correspondent à un conventionnement PLUS (prêt locatif à usage social). Les loyers sont parmi les plus attractifs du parc de Maison girondine. L'objectif de mixité sociale affiché par le bailleur est difficile à réaliser.



*Cité du Port de la Lune*  
Sources : BD Carto 2007 et BD Ortho 2004  
Réalisation : CETE SO

## À l'origine...

Peu de temps après sa construction, la cité du Port de la Lune a commencé à rencontrer des problèmes d'insécurité, de trafics, de dégradations, de squats etc. Ces difficultés grandissantes ont engendré une forte vacance. En 1996, près d'un tiers des logements étaient vacants.

D'après le bailleur, plusieurs facteurs peuvent expliquer cette situation :

- une politique de peuplement non maîtrisée
- un bâti favorisant les comportements délictueux

Pour résoudre ces difficultés, les acteurs concernés ont initié la création d'un Comité communal de la prévention de la délinquance (CCPD), composé, entre autres, de représentants de la communauté urbaine, de la mairie, du conseil général, du bailleur et de l'amicale des locataires.

Le CCPD a décidé de mettre en place un plan de sauvegarde impliquant l'ensemble des acteurs. Le plan de sauvegarde comprenait un fort volet social (recrutement d'un animateur social, actions d'accompagnement social, mise en place d'une Mous etc.), il visait à restructurer et à requalifier le quartier et prévoyait l'ouverture d'un bureau de police à proximité de la cité. La requalification et la sécurisation de la cité du Port de la Lune s'inscrivaient pleinement dans ce plan.



*Les Berges de la Garonne confèrent au site un cadre apprécié par les résidents.  
Photographie : CETE SO*



*Promenade à l'est de la cité  
Photographie : CETE SO*

## Le projet de sécurisation

Pour qualifier ce projet, le bailleur parle de sécurisation. Les acteurs étaient dans une logique de fermeture et de protection. L'objectif était de réduire l'insécurité et de lutter contre la vacance. Il s'agissait avant tout de sauvegarder la résidence.

Concrètement, le travail sur le bâti, entrepris en 1996, a consisté à :

- diviser le bâtiment en 7 « unités de vie »
- changer le nom de la résidence avec une appellation et un traitement différenciés pour chaque unité
- mettre en place une clôture
- installer des dispositifs de contrôle d'accès

## Quelques retours

Ce projet de grande ampleur a rempli son objectif de sauvegarde de la résidence. La cité du Port de Lune a désormais un taux de vacance comparable à celui des résidences que le bailleur qualifie de « classiques ».

Si les problèmes sont beaucoup moins importants, la situation reste néanmoins compliquée. Le bailleur note des dégradations régulières ainsi que des occupations problématiques de certains halls d'entrée.



*Cité du Port de la Lune - division en 7 unités  
Photographie : CETE SO*



*La clôture entourant la résidentialisation se veut  
particulièrement étanche.  
Photographie : CETE SO*

## Évolution des pratiques, de la sécurisation à la résidentialisation

La cité du Port de la Lune est une des premières opérations de ce type réalisées par Maison Girondine. Depuis, les pratiques du bailleur ont beaucoup évolué : aujourd'hui, il réalise des projets de résidentialisation et n'emploie plus le terme de sécurisation. Les objectifs affichés portent désormais sur l'amélioration du cadre de vie, la valorisation de la résidence, l'appropriation et le respect des espaces etc. Le bailleur ne résidentialise plus pour sauvegarder son patrimoine mais pour le rendre plus attractif et le mettre à niveau par rapport aux nouvelles constructions.



*Les dispositifs de contrôle d'accès sont aujourd'hui considérés comme très agressifs.  
Photographie : CETE SO*

Maison Girondine a ainsi élaboré une charte qui décline les différents principes de la résidentialisation.

Ce document recommande notamment :

- la mise en place de locaux postaux dans les halls d'entrée, avec l'installation d'un œil de bœuf sur la porte d'entrée,
- des halls d'entrée plus lumineux car plus sécurisants,
- la fermeture des espaces verts,
- la création d'espaces tampons.

La résidentialisation se présente comme un outil pour **favoriser la mixité sociale**. Plusieurs acteurs expliquent que les immeubles résidentialisés sont plus attractifs. Contrairement à certains bâtiments, ces immeubles sont ainsi susceptibles d'intéresser des ménages en capacité d'avoir des critères de choix. Le bailleur aura donc la possibilité d'équilibrer le peuplement. De ce fait, il assurera davantage de mixité sociale. Et, il s'agit bien d'une des missions des bailleurs. Les ménages « captifs » ne doivent pas être les seuls locataires de l'habitat social, y compris dans les ZUS.

## La privatisation du square Saint-Germain, Lormont Génicart (64)

### Éléments de contexte

Le square Saint-Germain est situé au nord de la ZUS de Lormont-Génicart, une des trois ZUS inscrites dans le GPV des Hauts-de-Garonne. Le projet de renouvellement urbain de Lormont-Génicart est conventionné depuis novembre 2006.

Le bailleur concerné, Domofrance, est une Entreprise sociale de l'habitat implantée à Bordeaux depuis sa création en 1958. La société, présente sur plus de 70 communes, dispose d'un patrimoine locatif de 20 800 logements.

Domofrance compte plusieurs antennes de gestion locative, l'une d'entre elles étant située dans le quartier de Lormont-Génicart.



*GPV des Hauts de Garonne, commune de Lormont  
Sources : BD Carto 2007 et BD Ortho 2004  
Réalisation : CETE SO*

### Caractéristiques de la résidence

Le square Saint-Germain compte 150 logements répartis sur 5 bâtiments distincts. Le site comporte plusieurs atouts : il est relativement calme, est desservi par le tramway et se situe à proximité des commerces. Les occupants de la résidence sont en moyenne plus âgés que les habitants de Génicart.



*Square Saint-Germain  
Sources : BD Carto 2007, BD Ortho 2004  
Réalisation : CETE SO*

## À l'origine...

Ce projet correspond à une attente des habitants exprimée à travers les enquêtes de satisfaction et les associations de locataires.

Le bailleur explique que, face à un environnement perçu comme de plus en plus hostile, les habitants ont affiché une forte demande de sécurité. La pose d'une clôture entourant la résidence était alors présentée comme un moyen pour se mettre « à l'abri ».



*Clôture « étanche » entourant le site  
Photographie : CETE SO*

## Le projet

Le directeur de l'antenne Domofrance de Lormont Génicart estime que les travaux effectués sur le square Saint-Germain relèvent davantage de la privatisation que de la résidentialisation. Lors de la conception de ce projet, la résidentialisation, encore au stade des balbutiements, n'était intégrée ni dans le vocabulaire, ni dans les pratiques de Domofrance. En cas de difficultés, la stratégie du bailleur était simplement de fermer et de couper totalement la résidence de l'espace public environnant.

Selon un représentant du bailleur, la privatisation du square Saint-Germain est relativement agressive :

- une clôture entoure le site,
- le parking est situé à l'intérieur du périmètre clôturé,
- les places de stationnement sont numérotées,
- un dispositif de contrôle limite l'accès des véhicules et des piétons



*Un portail coulissant permet l'accès aux véhicules : le stationnement est intégré dans l'espace fermé  
Photographie : CETE SO*

## Quelques retours sur cette opération...

Le bailleur, qui souligne que ces travaux de privatisation n'ont pas eu d'impacts sur les charges locatives, nous a fait part des constats suivants. Les résidents sont très satisfaits de la privatisation : ils se sentent davantage en sécurité. Suite à la privatisation, les abords restreints de la résidence ne sont plus utilisés que par les locataires, les comportements sont plus respectueux et les espaces collectifs ne sont pas dégradés.

Le directeur de l'antenne rencontré émet cependant quelque réserve. Cette privatisation favoriserait le développement de l'auto-contrôle, soit une forme de contrôle social informel, ce qui pose question en terme de liberté individuelle.



*Un dispositif de contrôle d'accès est aussi installé pour les piétons  
Photographie: CETE SO*

## La nouvelle résidentialisation de Domofrance

Domofrance ne souhaite plus réaliser d'opérations de privatisation semblables à celle de Saint-Germain. Il souhaite éviter les opérations « trop caricaturales » ou « complètement fermées ».

Le bailleur considère que la résidentialisation doit s'inscrire dans le long terme. L'objectif n'est pas seulement de sécuriser, il s'agit également de délimiter les espaces publics et privés, de clarifier les usages, de favoriser l'appropriation et surtout d'améliorer le cadre de vie des habitants.

Afin d'élaborer, en terme de conception, les principes de la résidentialisation, le bailleur s'est entouré de personnes jugées compétentes : architectes, urbanistes etc. Aujourd'hui, Domofrance intègre systématiquement la résidentialisation dans les nouvelles constructions.



*Le bailleur a souhaité améliorer la qualité visuelle de la clôture en végétalisant  
Photographie : CETE SO*

## La résidentialisation du bâtiment Helsinki, Lormont Génicart (64)

### Éléments de contexte

Le bâtiment étudié est situé dans la Zone urbaine sensible (ZUS) de Lormont Génicart, une des trois ZUS inscrites dans le GPV des Hauts de Garonne. Le projet de renouvellement urbain de Lormont-Génicart est conventionné depuis novembre 2006.

Le bailleur concerné, le Foyer de la Gironde, est une Entreprise sociale de l'habitat (ESH) créée en 1959. Présent uniquement en Gironde, l'organisme dispose d'un parc de 1 800 logements.

Le foyer de la Gironde possède une seule résidence sur le quartier : la résidence Olympie. Cette dernière, qui comporte 262 logements, est composée de deux bâtiments de quatre étages : Helsinki et Tokyo, et d'une tour : la tour Athènes.



*GPV des Hauts de Garonne, commune de Lormont*  
Sources : BD Carto 2007 et BD Ortho 2004  
Réalisation : CETE SO

### Caractéristiques du bâtiment

Le bâtiment Helsinki compte 57 logements ILM répartis sur 7 entrées. Les parkings sont situés en face des entrées, rue Marcel Cerdan. Un parc arboré isole la résidence de la route de Bordeaux.

En face du bâtiment, le lycée polyvalent des Iris longe la route de Bordeaux. Deux stations de transport en commun jouxtent la résidence.

Helsinki est un immeuble convoité. Il connaît une faible vacance et le taux de rotation est minime.



*Résidence Olympie (Helsinki, Athènes, Tokyo)*  
Sources : BD Carto 2007, BD Ortho 2004  
Réalisation : CETE SO



## À l'origine du projet...

Lors de la restructuration du lycée des Iris, l'entrée principale de ce dernier est transférée avenue de Bordeaux, face au bâtiment Helsinki. Les locataires commencent alors à se plaindre des nuisances engendrées par cette restructuration. Plusieurs points de conflits sont identifiés par le bailleur :

- Les étudiants rejoignant les stations de bus et tramway, « coupent » régulièrement à travers le parc. Ils passent alors à proximité des fenêtres des logements situés en rez-de-chaussée.
- Lors des interours, les lycéens se regroupent fréquemment sur l'espace vert, ce qui génère plusieurs troubles pour les locataires (détritus, bruit, etc.)
- Le nombre de places de stationnement étant insuffisant dans l'enceinte du lycée, les professeurs et leurs élèves utilisent le parking de la résidence.

Le problème du stationnement est résolu par une concertation entre les étudiants, le proviseur du lycée et le bailleur. Celui-ci accepte le stationnement en contrepartie d'un « comportement citoyen » des étudiants. Il explique que les étudiants utilisent le parking en journée alors que les locataires stationnent généralement en dehors des heures de travail. Une place de parking peut donc servir à plusieurs utilisateurs.

Pour résoudre les deux premiers points, la solution retenue consiste en la résidentialisation partielle du bâtiment. Pour le bailleur, il s'agit d'apporter une réponse à un « problème ponctuel de circulation naturelle ». L'objectif est de mettre à distance les flux de piétons, non de protéger contre l'intrusion.



*Le bailleur a tenu à préserver le parc derrière la résidence  
Photographie : CETE SO*



*L'entrée principale du lycée des Iris  
est située face à la résidence  
Photographie : CETE SO*



*Le stationnement n'est pas intégré dans le projet. Les places  
de parking sont situées côté rue.  
Photographie : CETE SO*

## Description du projet

En partenariat avec les services techniques de la commune de Lormont et la direction départementale de l'Équipement (DDE), le bailleur a d'abord proposé la pose d'une clôture relativement basse sous forme d'un muret surmonté d'un grillage. Ce dispositif ne concernait que la façade rue de Bordeaux.

Pour rendre le projet cohérent, le bailleur a ensuite prolongé la clôture sur la façade où sont situés les parkings. Mais il a pris le parti de laisser des espaces ouverts en face de chaque entrée, aucun portail n'est installé.

Le foyer de la Gironde a choisi d'utiliser des matériaux similaires à ceux employés dans l'espace public de la commune. Les travaux ont eu lieu début 2007.

## Premiers retours

D'après le bailleur, qui visite régulièrement le site, les locataires sont satisfaits du projet, les lycéens ne cheminant plus aux abords de la résidence. Certains habitants regrettent cependant que le bailleur n'ait pas totalement fermé l'espace vert, ils auraient préféré que ce dernier soit uniquement destiné aux locataires.

Par ailleurs, le bailleur souligne que la résidentialisation a contribué à l'amélioration de l'image de la résidence. Il explique que les locataires des bâtiments voisins, qui soulignent l'esthétisme de la résidence Helsinki, souhaiteraient un projet similaire pour leur immeuble.



*Les entrées sont laissées ouvertes  
Photographie : CETE SO*



*Chaque entrée est en accès libre  
Photographie : CETE SO*

## La résidentialisation de la résidence Chistera, quartier du 8 mai 1945, Cenon (64)

### Éléments de contexte

La résidence Chistera est située dans la Zone Urbaine Sensible (ZUS) du 8 mai 1945 à Cenon, une des quatre communes du Grand Projet de Ville (GPV). Le projet de renouvellement urbain a engendré la démolition des formes urbaines les plus lourdes du quartier : les 3 tours du Grand Pavois (330 logements répartis sur 18 étages) et la barre André Gide (201 logements répartis sur 10 étages). Le quartier, qui compte environ 2 300 logements, accueille aujourd'hui de nouveaux immeubles plus qualitatifs et de hauteurs limitées.

Le bailleur concerné, Domofrance, est une Entreprise sociale de l'habitat implantée à Bordeaux depuis sa création en 1958. Il est un des trois principaux bailleurs du GPV.

Pour favoriser la proximité, Domofrance a mis en place plusieurs antennes de gestion locative. Une de ces antennes de proximité est implantée dans la résidence Chistera.

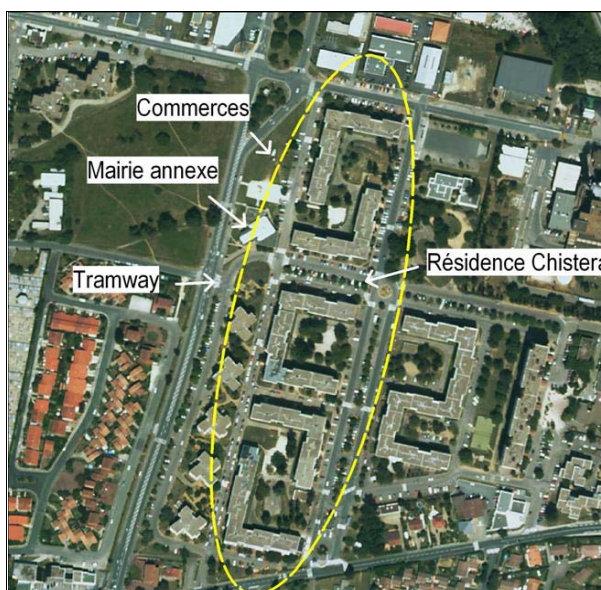
### Caractéristiques de la résidence

La résidence Chistera regroupe un grand nombre des habitants du quartier du 8 mai 1945. Elle compte 527 logements répartis dans cinq bâtiments de quatre étages. Les bâtiments forment trois entités résidentielles entourant chacune un espace vert.

La résidence est située au sein du nouveau cœur du quartier, à proximité de la mairie annexe et d'une nouvelle place : la place Laredo, qui abrite une dizaine de commerces. Depuis février 2007, le site est desservi par le tramway.



*GPV des Hauts de Garonne, commune de Cenon  
Sources : BD Carto 2007, BD Ortho 2004  
Réalisation : CETE SO*



*Résidence Chistera  
Sources : BD Carto 2007, BD Ortho 2004  
Réalisation : CETE SO*

## L'histoire du projet

La résidentialisation, telle qu'elle est achevée depuis fin 2007, n'a pas toujours été pensée ainsi. Dans un premier temps, le bailleur souhaitait surtout réhabiliter la résidence. Après concertation avec les habitants, il a ainsi élaboré un programme comprenant diverses actions (isolation thermique des logements, réfection des façades, etc.). Pour accompagner cette lourde réhabilitation, le bailleur a proposé une résidentialisation partielle destinée à aménager des espaces paysagers agréables. Cette résidentialisation légère prévoyait de laisser ouvertes les entrées des bâtiments. Le projet a ensuite été validé puis inscrit dans la convention ANRU, signée en 2005.



*La réfection des façades en rouge et blanc ainsi que les baies vitrées ont fortement contribué à l'amélioration de l'esthétique de la résidence  
Photographie : CETE SO*

Mais, suite à la lecture d'une enquête de satisfaction, le bailleur a constaté que ses locataires avaient une mauvaise image de leur résidence et de leur quartier. En outre, il a noté que les autres bailleurs proposaient tous de fermer leurs résidences. Le directeur de l'antenne explique s'être ainsi retrouvé avec un espace complètement ouvert, peut-être démodé et avec des habitants qui n'avaient pas une bonne opinion de leur résidence. Souhaitant rester attractif, Domofrance a donc décidé de modifier son premier projet.

Après consultation des locataires, le bailleur a proposé une résidentialisation plus conséquente. La maîtrise d'œuvre a été confiée à deux architectes : le premier ayant en charge l'aménagement paysager et le second, la conception de la grille entourant la résidence. Domofrance a alors produit un nouveau projet de résidentialisation.

Pour réaliser ce projet, Domofrance espérait un financement de l'ANRU. Mais l'Agence n'accordant pas les subventions attendues, le bailleur a décidé de réduire le coût de ses aménagements. Il a ainsi concédé quelques points d'allègements pour finalement proposer la résidentialisation aujourd'hui réalisée.

## Description du projet

Pour chacune des trois entités résidentielles, le bailleur a choisi de créer un espace paysager agréable, esthétique et non accessible aux véhicules à moteur (les parkings sont situés le long des voiries). Ces espaces paysagers sont totalement clôturés mais les portillons destinés à l'accès piéton ne sont pas fermés à clef.

L'architecte responsable des espaces paysagers centraux a proposé au bailleur de travailler sur 3 ambiances construites notamment à partir d'essences particulières. Ainsi, grâce à de la lavande, des oliviers et des cyprès, un des espaces paysagers a pour objectif de créer une ambiance méditerranéenne. Chaque espace est agrémenté de bancs, de jeux pour enfants et de cheminements piétons.

La végétation a été choisie afin de ne pas générer un entretien trop coûteux. Le bailleur a toutefois pris soin de contracter une garantie permettant de remplacer ce qui périclète ou est détruit.



*Le bailleur a choisi de réaliser un espace paysager central de qualité pour chaque îlot  
Photographie : CETE SO*



*La clôture choisie est particulièrement originale. L'architecte a proposé la mise en place de motifs en tôle découpée.*

## Les premiers retours

La résidentialisation (couplée à la réhabilitation) de Chistera est souvent présentée comme très réussie. La résidence est considérée comme particulièrement esthétique. Certains acteurs considèrent qu'elle « fait plus neuve que les immeubles récemment construits ». D'autres estiment « qu'on ne dirait pas du logement social ». Aux dires de nombreux acteurs, l'image de Chistera s'est donc nettement améliorée.

Certaines difficultés semblent cependant émerger. Une association de locataires dénonce une augmentation des charges locatives et la commune prévoit des problèmes de stationnement.

## Le projet de résidentialisation de la résidence Virecourt, quartier du 8 mai 1945, Cenon (64)

### Éléments de contexte

La résidence Virecourt est située en bordure du quartier du 8 mai 1945, à Cenon. Le projet fait partie des quatre résidentialisations inscrites dans la convention de rénovation urbaine du quartier, signée en avril 2005.

Le bailleur Logévie, anciennement L'habitation économique, dispose de 6 500 logements répartis sur le territoire Aquitaine. Deux tiers de ces logements sont réservés aux personnes âgées. L'ensemble immobilier Virecourt est le seul patrimoine de Logévie sur le quartier du 8 mai 1945.



*GPV des Hauts de Garonne, commune de Cenon  
Sources : BD Carto 2007 et BD Ortho 2004  
Réalisation : CETE SO*

### Caractéristiques de la résidence

L'ensemble immobilier, construit en 1976 et réhabilité en 1991, compte 62 logements collectifs PLR (Programme à Loyer Réduit) répartis dans trois bâtiments.

Bordée par la rocade de Bordeaux et jouxtant une usine chimique (réseaux de chaleur raccordé à l'unité d'incinération de Cenon), la résidence est particulièrement enclavée. Par ailleurs, le site est au cœur d'un projet de recomposition et d'évolution urbaine. Un réaménagement de la voirie sera prochainement effectué. Et, suite à la démolition d'une barre emblématique du quartier, des résidences neuves feront bientôt face à l'ensemble immobilier Virecourt.



*Résidence Virecourt  
Sources : BD Carto 2007, BD Ortho 2004  
Réalisation : CETE SO*

## Le projet de résidentialisation de Logévie

Le projet de résidentialisation de l'ensemble immobilier Virecourt, tel qu'il est présenté dans la convention ANRU, a pour objectif d'améliorer l'image de la résidence. Il s'agit notamment d'éviter un effet de décalage avec l'opération conduite sur le parc mitoyen par Aquitanis.

Ce projet prévoit notamment :

- l'augmentation du nombre de places de stationnement
- la suppression de l'espace vert central et la création d'un boulo-drome
- l'installation d'une clôture et d'un portail coulissant
- le tracé de cheminements piétons

Pour concevoir son projet, le bailleur a sollicité un bureau d'ingénierie. Il a également organisé des concertations avec les locataires. Logévie envisageait de démarrer les travaux dès le 2<sup>e</sup> semestre 2006.



*La résidence Virecourt comporte plusieurs garages fermés  
Photographie: CETE SO*

## Un projet remis en cause

En mai 2006, Logévie transmet son projet de résidentialisation aux services de l'État (le projet présenté dans le cadre de la constitution du dossier d'engagement était peu abouti). Après consultation de l'architecte et du paysagiste conseil, la direction départementale de l'Équipement (DDE) invite le bailleur à faire évoluer son projet.

En effet, la DDE déplore le manque d'ouverture du projet. Elle estime que la résidentialisation proposée par le bailleur risque de renforcer l'enclavement de l'ensemble. La DDE regrette également la suppression de l'espace vert central au profit du stationnement.

Des négociations s'engagent alors entre le bailleur, les services de l'État et la collectivité. Des réunions sont organisées, des courriers sont échangés etc. Le projet est suspendu pendant plus d'un an.



*Les pieds d'immeuble avant la résidentialisation  
Photographie : CETE SO*

### **Des travaux qui démarreront en 2009**

Après de nombreux échanges, les différents acteurs - soit la collectivité, l'État et le bailleur- parviennent à un accord. À partir des remarques des services de l'État, l'architecte conseil de la commune a proposé des ajustements que le bailleur s'est engagé à respecter.

Logévie proposera bientôt un projet finalisé prenant en compte l'ensemble de ces adaptations. Après validation définitive, le bailleur pourra alors commencé les travaux de résidentialisation, soit au plus tôt en janvier 2009.

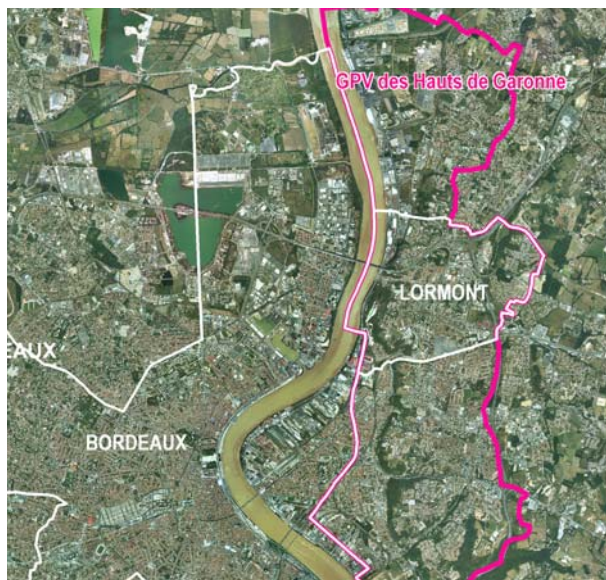


## La résidentialisation de la résidence Château d'eau, Lormont Génicart (64)

### Éléments de contexte

La résidence Château d'eau est située au cœur de la Zone Urbaine Sensible (ZUS) de Lormont Génicart, une des trois ZUS inscrites dans le GPV des Hauts de Garonne. Le projet de renouvellement urbain de Lormont-Génicart, conventionné depuis novembre 2006, concerne 50 % de la population de la commune sur 10 % du territoire.

L'ESH Mésolia (anciennement Maison Girondine), est une filiale du groupe Toit Girondin. Elle compte 8 000 logements locatifs sociaux sur la Gironde, dont l'essentiel sur l'agglomération bordelaise et le bassin d'Arcachon. Elle dispose de quatre agences de gestion, dont une à Lormont.



*GPV des Hauts de Garonne, commune de Lormont  
Sources : BD Carto 2007 et BD Ortho 2004  
Réalisation : CETE SO*

L'entreprise, qui a changé de nom en septembre 2008, met l'accent sur ses efforts de qualité de construction et de service. Elle a notamment mis au point une charte de qualité, certifiée depuis octobre 2008 par le bureau Véritas.

Avec la démolition de trois tours, la reconstruction de 324 logements, la réhabilitation de 452 logements et la résidentialisation de quatre résidences, Mésolia est fortement impliquée dans le projet de renouvellement urbain de Génicart.

### Caractéristiques de la résidence

La résidence Château d'eau compte 188 logements répartis dans trois bâtiments de 4 à 5 niveaux. Les parkings sont situés à l'extérieur de la résidence.

Des transformations importantes ont été effectuées/sont prévues à proximité de la résidence château d'eau. D'une part, plusieurs copropriétés privées sont clôturées suite à l'arrivée du tramway. D'autre part, l'ensemble immobilier Génicart 3 va être démoli pour laisser place à des bâtiments neufs.

## Pourquoi résidentialiser ?

Comme le précise la convention, les résidentialisations prévues par Mésolia visent d'abord à « *valoriser l'image du quartier pour ses habitants et vis-à-vis de l'extérieur* ». Pour le bailleur, il s'agit de valoriser et de maintenir l'attractivité de son patrimoine. Ceci est d'autant plus nécessaire que les copropriétés adjacentes se clôturent et que des résidences neuves vont être construites.

La résidentialisation a également pour objectif de favoriser l'appropriation des espaces collectifs par les habitants. Pour le bailleur, la clarification entre l'espace privé et l'espace public est nécessaire pour que les locataires s'approprient et respectent leurs espaces.



*Copropriété privée clôturée jouxtant la résidence Château d'eau  
– Photographie CETE SO*

## Le projet

La résidentialisation s'est déroulée en plusieurs étapes. Le bailleur a d'abord sécurisé les halls d'entrée avec, notamment, le renforcement de l'éclairage et la mise en place de miroirs. Il a ensuite aménagé les espaces extérieurs et amélioré l'usage des cheminements piétons. Il a également matérialisé les espaces tampons avec différentes plantations. Les entrées ont été numérotées et séparées. Mésolia a également mis en place une haie surmontant les murets existants. En 2008, la fermeture restait symbolique mais le bailleur prévoit d'installer des dispositifs de contrôle d'accès.



*Sécurisation des halls d'entrée avec pose de miroirs et d'interphones - Photographie CETE SO*



*Espaces tampons agrémentés de plantation  
Photographie CETE SO*

## Premiers retours

La mairie de Lormont considère que la résidentialisation de la résidence Château d'eau, qui vient compléter les aménagements préexistants, est simple mais réussie. Pour le bailleur, la valorisation de l'ensemble immobilier a augmenté son attractivité : les logements de Château d'eau sont très demandés. D'après une association de quartier, les résidents se montrent également satisfaits. L'association explique cette réussite par un « *terrain favorable* » : les voisins se connaissent bien, ils échangent et se sont fortement impliqués dans le projet.



*Aménagement des espaces extérieurs  
Photographie – CETE SO*

© ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de la Mer, en charge  
des technologies vertes et des négociations sur le climat  
centre d'Études sur les réseaux, les transports, l'urbanisme et les constructions publiques

Toute reproduction intégrale ou partielle, faite sans le consentement de Certu est illicite  
(loi du 11 mars 1957).

Cette reproduction par quelque procédé que ce soit, constituerait une contrefaçon  
sanctionnée par les articles 425 et suivants du code pénal.

Téléchargement : octobre 2009

ISSN : 1263-2570

ISRN : Certu/RE--09-21--FR

Certu

9, rue Juliette-Récamier

69456 Lyon cedex 06

((+33) (0) 4 72 74 59 59

Internet [www.certu.fr](http://www.certu.fr)

Rue Pierre Ramond  
BP 10  
33166 Saint-Médard-en-Jalles  
Tél : 05 56 70 66 33  
télécopie : 05 56 70 67 33  
[www.cete-sud-ouest.equipement.gouv.fr](http://www.cete-sud-ouest.equipement.gouv.fr)

centre d'Études  
sur les réseaux,  
les transports,  
l'urbanisme  
et les constructions  
publiques  
9 rue Juliette Récamier  
69456 Lyon Cedex 06  
téléphone : 04 72 74 58 00  
télécopie : 04 72 74 59 00  
[www.certu.fr](http://www.certu.fr)

## Certu

*Service technique placé sous l'autorité  
du ministère chargé de l'Écologie, de l'Énergie,  
du Développement durable et de la Mer,  
en charge des technologies vertes et des négociations sur le climat,  
le Certu (centre d'Études sur les réseaux, les transports,  
l'urbanisme et les constructions publiques)  
a pour mission de contribuer au développement  
des connaissances et des savoir-faire et à leur diffusion  
dans tous les domaines liés aux questions urbaines.  
Partenaire des collectivités locales  
et des professionnels publics et privés,  
il est le lieu de référence où se développent  
les professionnalismes au service de la cité.*