

Sommaire

INTRODUCTION.....	5
PARTIE 1.....	8
I. QUELQUES DEFINITIONS.....	8
II. LE CONTEXTE D'EMERGENCE DU PRINCIPE DE RESIDENTIALISATION DANS LE DISCOURS.....	17
III. DES EXEMPLES D'OPERATIONS DE RESIDENTIALISATION ABOUTIES.....	25
CONCLUSION DE LA PREMIERE PARTIE.....	33
PARTIE 2.....	35
I. LES PISTES DE RECHERCHE.....	35
II. CONSTAT.....	36
III. VERS UNE PROBLEMATIQUE... ..	41
IV. HYPOTHESE PRINCIPALE.....	47
V. METHODOLOGIE.....	49
PARTIE 3.....	57
I. LES RESULTATS DE L'ENQUETE.....	57
II. DISCUSSION.....	89
CONCLUSION FINALE.....	92
BIBLIOGRAPHIE.....	96
TABLE DES ILLUSTRATIONS.....	99
ANNEXES.....	100

Illustration 1 : page de couverture : Alençon, ZUP de Perseigne, projet de L. Kroll
Source. L. Kroll. Entre les tours et les barres.

« La résidentialisation peut être perçue comme le cadre préalable à une possible mutation, le propre de la ville. »¹

Introduction

Le concept de résidentialisation apparaît souvent dans le discours, on y fait de plus en plus référence... Qu'y a-t-il derrière ce concept ?

Il s'agit d'un concept qui « gagne du terrain », de quoi tenter de distinguer ce qui relève de ses justes finalités des promesses de ses premières concrétisations et de l'effet de mode accompagné de multiples interprétations hasardeuses et de solutions approximatives.

La résidentialisation peine à trouver une formulation univoque. C'est pourquoi, ce travail ne présente aucunement la prétention de trancher la question.

Il s'agit, dans un premier temps, d'étudier l'évolution de ce concept, de s'interroger sur une définition théorique et concrète de ce même concept, et d'identifier dans quel contexte historique, géographique, politique, conjoncturel il est apparu.

Il sera question, ici, d'identifier les conditions de son apparition dans le discours des professionnels du monde HLM, et de répondre à la question :

Comment la résidentialisation est devenue un « outil » fréquemment cité dans les opérations de restructuration et de réhabilitation des grands ensembles de logements sociaux ? Comment le monde HLM s'est-il approprié le concept ? Comment est-il perçu aujourd'hui par les principaux acteurs du logement social que sont les bailleurs sociaux ?

Ce terme se présente comme un **mot tiroir**, le concept est souvent mal défini, il apparaît comme un terme flou et polysémique.

La première partie de ce travail consistera à mettre une première définition derrière le terme « résidentialisation » mais également derrière le concept.

¹ Philippe Panerai, architecte urbaniste, grand prix de l'urbanisme 1999.

Nous essaierons de répondre à toute une série de questions :

Qu'est ce que la « résidentialisation » aujourd'hui en France ?

Quels sont ses enjeux, objectifs, priorités, modes d'interventions techniques... ?

S'agit t-il d'une nouvelle pratique d'aménagement, d'une nouvelle génération de réhabilitation des grands ensembles, d'un nouvel outil de renouvellement urbain ?

Dans quel contexte cette pratique est elle arrivée en France, en réponse à quoi ? quel(s) but(s) poursuit-elle ?

« Dans un premier temps il convient de définir les termes du sujet qui nous intéresse.

- **Quel discours ?**

Le thème de réflexion de départ de ce travail de recherche s'intitule « la résidentialisation du logement social, discours et applications dans le monde HLM ». Le terme discours correspond à ce qui se dit actuellement, à ce qui s'est dit hier sur le thème qui nous intéresse.

La définition du dictionnaire « Le Petit Larousse » entend par discours un « *ensemble de manifestations verbales, orales ou écrites, tenues pour significatives d'une idéologie ou d'un état des mentalités à une époque concernant un domaine* ».

Ici, il s'agit d'identifier comment ce discours concernant la résidentialisation du logement social a évolué, s'est enrichi conceptuellement, s'il s'est éclairci d'une signification pérenne et partagée. **Il s'agit d'identifier les contours du concept et de voir si une définition univoque de la résidentialisation existe.**

Il sera également question de définir dans quel contexte ce terme est apparu et en quoi peut on parler de concept ? Tout ceci sous entend que ce terme recouvre beaucoup de questionnements et il s'avère souvent utilisé sans que la signification de ce mot évoque de similaires significations à chacun. C'est pourquoi, il est intéressant, dans un premier temps, de se pencher sur les aspects sémantiques et idéologiques de ce terme, puis d'identifier dans quel contexte il est apparu. Il est important, dans cette première phase de définition, de s'attacher à identifier l'ampleur de l'intérêt ou de la curiosité scientifique que suscite ce terme. C'est pourquoi, a été réalisé un travail de recherche bibliographique important autour de ce thème. Beaucoup de chercheurs en sciences sociales ont écrit sur ce thème, au-delà des professionnels du monde HLM. C'est à ce discours que nous nous intéresserons dans une première partie.

- **Quelles applications ?**

Le terme application apparaît dans le dictionnaire « Le Petit Larousse » comme « *la mise en œuvre, la mise en pratique telle l'application d'une théorie* ».

D'une manière plus pragmatique, le thème de la résidentialisation du logement social concerne également le discours des bailleurs sociaux qui ont en charge la construction et la gestion de ce parc, parc que l'on appelle également parc HLM.

Il est question ici, de s'intéresser à la façon dont les organismes HLM appliquent la théorie, le concept de résidentialisation. En effet, les bailleurs sociaux en tant qu'organismes HLM semblent être les premiers à utiliser ce terme de résidentialisation en ce qui concerne la réhabilitation d'une partie de leur parc. Au-delà de l'aspect « polémique », **c'est également une pratique dont les applications semblent, tout comme les interprétations de la théorie de la résidentialisation, très diverses.** Nous tacherons de faire le point sur la dimension pratique d'application de ce concept.

C'est à ces questions que nous nous intéresserons dans une première partie, puis, nous basculerons dans la problématisation du travail de recherche qui concerne la théorie et la mise en œuvre du concept de la résidentialisation du logement social dans le discours des organismes HLM.

I. Quelques définitions

A. Une nouvelle pratique de la réhabilitation

Selon Aude Debreil de la DGHUC (Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction), la résidentialisation s'inscrit dans de nouvelles vagues de réhabilitation qui ne « *sont plus axées exclusivement sur le logement lui même mais bien sur le logement dans son environnement et sur son fonctionnement* ».

Elle s'inscrit également dans « un contexte de développement de la gestion urbaine et porte la marque du renouvellement urbain ». ²

La résidentialisation symbolise le passage d'une réhabilitation traditionnelle à une réhabilitation qui porte une vision d'ensemble du territoire qu'elle concerne :

« C'est aussi l'ambition de transformer en profondeur les quartiers qui ne mutent plus, par l'articulation de différentes politiques sectorielles, par l'articulation des échelles, géographiques et de temps, entre le temps long du projet et le temps immédiat des habitants pour que tout de suite des changements soient visibles dans ces quartiers. »

Cette pratique permet concrètement d'« améliorer les conditions de vie quotidienne des quartiers d'habitat social » et se traduit essentiellement par des actions à composantes spatiales. Ces actions consistent en plusieurs points :

- clarifier les domanialités, les modes de gestion,
- recomposer les quartiers d'habitat social en petites résidences facilement appropriables par les habitants,
- sectoriser l'espace et par la même améliorer l'identification de l'espace public « *comme lieu de contrôle par une institution qui fait l'objet de règle plus ou moins explicites, mais parfaitement comprises dès que l'on est en situation.* » ³
- redéfinir les statuts et usages des espaces extérieurs.

² DGHUC, *La résidentialisation : quelle approche pour les DDE ?*, acte du séminaire du 16 janvier 2002, DGHUC, septembre 2002.

³ P. Sechet, *La résidentialisation dans les quartiers d'habitat social*- CSTB- janvier 2001

B. « Fractionner le grand ensemble en unités résidentielles »

Les termes résidence et résidentiel évoquent des lieux calmes et protégés, mais aussi le luxe, la richesse...telles en témoignent les définitions du « Petit Larousse » :

Résidence : « *Groupe d'habitation d'un certain confort* ».

Résidentiel : « *Qui offre un haut niveau de confort, de luxe* ».

Les opérations consistent, dans un premier temps, à faire un effort considérable pour l'amélioration du cadre de vie. Ceci passe par des recherches architecturales et esthétiques.

« La résidentialisation consiste à fractionner le grand ensemble en unités résidentielles autonomes les unes des autres [...] les tours d'habitations sont détachées de leur volumineux environnement HLM et refermées sur elles mêmes au moyen de clôture ou de haies. »

Il s'agit de clore l'îlot sur lui-même et au reste de la ville et du quartier.

« Comment clore sans donner l'impression d'enfermement ? »⁴

« Le grand ensemble, générateur de part sa taille et sa concentration d'anonymat se veut ainsi à l'échelle humaine. Le grand ensemble, après sa réhabilitation, est décomposé en une myriade de résidences destinées à favoriser l'appropriation de l'espace public jugé trop grand pour permettre son appropriation. »

On s'inscrit dans une volonté de privatiser par « la grâce d'une pirouette architecturale » et de générer l'auto surveillance. On a également recours à l'implantation de la loge des concierges à l'entrée de l'îlot et non plus en pied d'immeuble, ceci participe de la volonté de fermeture.

« L'unité résidentielle, matérialisée par la confection de nouvelles frontières, élargit la sphère du privé, hier limitée au logement, aux parties collectives. »

Par le biais de cette pratique on entend également « susciter la responsabilisation des habitants » Ainsi, l'architecte Philippe Panerai a rassemblé autour d'une tour ceinturée de clôtures, « le jardin susceptible d'être piétiné par les enfants mais également l'aire de stationnement réservée aux voitures des résidents : il entend ainsi favoriser le sentiments d'appartenance des locataires à l'aire limitrophe de leurs appartements et, ce faisant, susciter leur responsabilité et autorité sur l'espace public devenu, par la magie de l'aménagement, semi privé. »

⁴ Eric Martin, architecte urbaniste.

Enfin, la résidentialisation apparaît comme un moyen de canaliser les flux, et ce ; pour pouvoir mieux les contrôler, ainsi, « portiques et passerelles sont là pour rappeler le droit chemin [...] la transparence des cheminements piétonniers équivaut à celle des halls [...] le verre et les matériaux transparents ou réfléchissant la lumière y sont privilégiés. »⁵



Photo 1 : Les Hauts de Belleville :

« Délimitation des espaces publics et des espaces résidentiels »

Source : cahiers de l'IAURIF, n° 133, 134

C. « Créer ou reconstituer une hiérarchie claire entre espaces publics et espaces privés »

Il s'agit d'un terme qui « se réfère à la notion de résidence qui est synonyme de demeure, de domicile, de séjour... [...] On peut définir la résidentialisation comme l'action par laquelle on établit ou l'on retrouve une distinction claire et opératoire entre l'espace public et l'espace privé. » Toute l'action de résidentialiser apparaît ici comme un remaniement de l'existant. On parle ici des grands ensembles, de ceux au sein desquels les espaces et leurs natures sont mal définis.

« Toute la qualité d'une résidentialisation réside dans la capacité à traiter ces deux catégories d'espace (espaces publics espaces privés) de façon harmonieuse et pratique en sorte qu'ils deviennent chacun le support d'usages appropriés : intimité et relation de voisinage par exemple pour les espaces privés, fréquentations collectives jeux ou agrément visuel pour les autres ».

⁵ D. Lefrançois, « Vers l'émergence d'un modèle français d'espace défendable », in Les cahiers de la sécurité intérieure n° 43, premier trimestre 2001.

« Le marquage de la séparation peut prendre des formes diverses selon le degré d'appropriation de l'espace à usage privé. »⁶

La résidentialisation consiste ici à créer ou recréer des limites séparatives physiques entre espace privatif et espaces publics. Le but poursuivi est un degré et une nature d'appropriation adéquat de ces deux types d'espaces.

D. Transformer la structure spatiale des lieux

La résidentialisation concerne des opérations de restructuration urbaine qui se fixent des objectifs ambitieux visant à transformer la structure spatiale des lieux. « *Baptisées opérations de requalification urbaine, elles ont toutes en commun de mettre en avant les motifs sécuritaires et la nécessité de modifier la configuration des quartiers pour remédier aux « dysfonctionnements » qui génèrent les conflits et provoquent l'apparition de phénomènes de violence* ».

« Il s'agit de passer du quantitatif au qualitatif, d'insuffler de la qualité dans des lieux qui souffrent de ne pas en posséder... »⁷

Les principes de la résidentialisation s'appliquent par un aménagement du cadre physique et par des actions sur l'organisation de l'espace pour répondre à la demande sécuritaire et aux dysfonctionnements. On considère les formes architecturales et urbaines comme des éléments autonomes, on redécoupe des îlots en lieu et place des espaces ouverts de l'urbanisme du mouvement moderne.



Photo 2 : Aulnay sous Bois, quartier des Merisiers :

« La nouvelle voie publique piétonne assure la desserte des différentes unités résidentielles organisées selon le système de « la courée » et la traversée du cœur d'îlot. »

Source : Cahiers de l'IAURIF n° 133, 134

⁶ L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT, P. Dunoyer de Segonzac, D. Durand, C. Bastide, C. Lelévrier et E. Amanou, *De la cité à la résidence, repères pour la résidentialisation*, éditions de l'Union sociale pour l'habitat, Paris, janvier 2004

⁷ J. Tabet, « la résidentialisation du logement social à Paris : paradoxes et retournement des discours et des pratiques dans les opérations de requalification des grands ensembles », in *Les annales de la recherche urbaine* n° 83-84, septembre 1999

E. Construction d'une définition...

Il n'existe aucune définition univoque et satisfaisante d'un terme qui n'existe pas dans la langue française excepté sous la forme verbale « résidentialiser ».

De la manière la plus simpliste d'aucuns y verront un processus de clôture, visant à séparer physiquement l'espace public, et un espace « privatisé » à proximité immédiate de l'immeuble d'habitation. Ce serait faire peu de cas d'une complexité qui ne tarde pas à faire jour tant les buts poursuivis sont multiples.

Il ressort des « définitions » précédentes un certain nombre d'éléments qui pourront constituer un premier « squelette » de ce que l'on peut entendre aujourd'hui par « résidentialisation » :

LA RESIDENTIALISATION

=> Une opération, un programme de restructuration urbaine des grands ensembles et des quartiers d'habitat social qui répond à certains principes basés sur :

- L'amélioration des conditions de vie quotidienne des habitants
- La clarification des domanialités et des modes de gestion
- Un projet global qui porte une vision d'ensemble du territoire concerné
- La réponse à des préoccupations sécuritaires

COMMENT ?

Il s'agit de :

- Fractionner les quartiers d'habitat social en unités résidentielles autonomes.
- Agir sur la répartition, la distribution, la requalification et le statut des espaces privés et des espaces publics.

QUELLE FINALITE ?

- s'inscrire dans un cadre plus large que l'échelle du quartier qu'elle concerne.
- remodeler la ville, engager le redéveloppement urbain et social des quartiers les plus déshérités au sein de leurs agglomérations (notion de projet urbain).

Cette définition est celle que je retiendrai dès lors que j'évoquerai la résidentialisation du logement social dans ce travail de recherche.

Il paraît enfin nécessaire de donner une définition claire des grands ensembles mais également d'en identifier les caractéristiques. Pour ce faire j'ai choisi celle d'un ouvrage édité par le CERTU et de la DIV ; « Entre les tours et les barres : Restructurer les espaces publics des grands ensembles », de novembre 1996.

« Les grands ensembles »

« Conçus sous forme d'opérations globales comprenant un nombre important de logements, les grands ensembles ont été construits dans les années 55 à 70 et sont marqués par une architecture de barres et de tours. Ils représentent une situation urbaine très atypique, en rupture avec le processus historique de formation des villes.

Héritage :

Conçus selon les théories du mouvement Moderne, ces ensembles sont souvent implantés dans des sites éloignés des centres urbains, pour une population diversifiée et motorisée. Ces quartiers accueillent maintenant une population en difficulté et souvent moins motorisée que celle du reste de la ville. La situation d'enclavement de la plupart de ces quartiers pénalise les habitants déjà fragilisés.

La géographie des sites qui les accueillent a souvent été niée, voire bouleversée, au nom d'impératifs techniques ou dans le but d'y implanter des modèles et des plans types déjà étudiés. Les bâtiments, implantés de façon distante, sont séparés par de vastes espaces libres. Certains de ces quartiers sont construits sur une dalle de parking qui donne accès aux logements, et coupe les habitants du sol naturel.

Différents schémas d'organisation :

La première vague de constructions, opérations très importantes en surface et généralement caractérisé par une structure à mailles orthogonales très étendues. Lors de leur réalisation, les équipements prévus n'ont pas été construits en même temps que les logements. Ces retards ont provoqué ce que l'on a appelé « le mal des grands ensembles » ou « la Sarcellite ».

La deuxième génération comporte des équipements collectifs mais voit la multiplication de schémas de voirie se terminant en impasse, soit à l'intérieur des mailles, soit de types arborescent.

Une troisième série d'opérations, moins étendues en surface, comporte des bâtiments moins hauts et des barres moins longues. Ce sont parfois des « quartiers sans voitures » ou des opérations sur dalles, où la circulation automobile et le stationnement se font sous les immeubles.

Dans tous les cas, ce sont des quartiers fermés qui ne communiquent pas avec le tissu urbain avoisinant. La structure est autocentrée sans qu'une réelle centralité ne soit marquée par le regroupement des équipements ou par des éléments symboliques.

Des potentiels inexploités :

Ces quartiers cependant renferment des potentialités, en particulier, celle que représente la faible occupation du sol par les bâtiments, implantés de façon très lâche : elle pourrait permettre de remodeler les espaces résiduels, ou bien d'y construire les équipements absents, de façon à les redécouper et à leur redonner une échelle urbaine.

De plus, dans de nombreux cas, les réserves foncières, ménagées aux franges des opérations qui n'ont pas été terminées, donnent la possibilité de réfléchir sur le traitement des interfaces entre le quartier et les pôles urbains proches. Enfin, malgré la pauvreté de l'environnement, les habitants sont très attachés à leur quartier, où ils ont tissé des relations de voisinage.

Les principaux dysfonctionnements :

Ces quartiers lourdement handicapés ne subissent pas tous, cependant, l'ensemble des dysfonctionnements cités ci-après.

- L'isolement géographique : ils sont souvent, soit éloignés des centres urbains, soit isolés par de fortes coupures urbaines (infrastructures lourdes, friches industrielles, équipements non structurants...). Cette situation est renforcée par la rupture du réseau de voirie et le faible nombre de points de raccordement.*
- La mono fonctionnalité : ils se composent essentiellement de constructions à usage d'habitation et d'équipements collectifs dont le nombre varie selon les sites, cette mono fonctionnalité étant renforcée du fait qu'on y trouve qu'une seule catégorie de logements, dépendant d'une seule catégorie de maître d'ouvrage (les bailleurs sociaux). Ils comportent parfois des commerces rarement des activités. Quand ces dernières sont présentes (zones industrielles), elles sont généralement organisées spatialement de façon très autonome et les emplois ne bénéficient que marginalement aux habitants.*
- La population : ils ressemblent des populations à bas revenus où les taux de chômage et de population étrangère sont souvent importants. Cette population est généralement socialement peu diversifiée, et compte proportion de jeunes.*
- La morphologie du bâti : l'échelle des constructions (hauteur et linéarité), le caractère répétitif des façades, le traitement sommaires des espaces d'accompagnement et des entrées d'immeubles contribuent à donner aux grands ensembles des caractéristiques peu urbaines. En raison de l'absence d'éléments permettant d'identifier les lieux, les habitants peuvent difficilement se les approprier.*
- La situation foncière : leur implantation s'est faite sur de vastes unités foncières, ou sur des parcelles remembrées, et l'on a conservé leurs montages financiers qui les ont institués, ainsi que les statuts de propriétés sans rapport avec la réalité des usages et gérés dans de nombreux cas par un seul propriétaire. Leur situation foncière est aujourd'hui figée et leur capacité d'évolution semble limitée.*
- L'espace public des grands ensembles : éclaté et sillonné par des voies automobiles largement dimensionnées, peu entretenu, envahi par le stationnement, l'espace public des grands ensembles n'offre ni repères ni hiérarchie ni lieu symbolique qui pourraient le qualifier.*
- Les transports collectifs : dans de nombreux cas, la desserte en transports collectifs, souvent inadaptée pour certaines catégories de population est généralement jugée chère par les habitants, est peu utilisée. La faible mobilité des habitants est caractéristique d'un bon nombre de grands ensembles. »*

Conclusion partielle

La résidentialisation est une requalification résidentielle qui consiste à attribuer, à nouveau, de la qualité à des objets, à des lieux. Il s'agit, en effet, de redonner une qualification, un usage propre, une utilité, un sens.

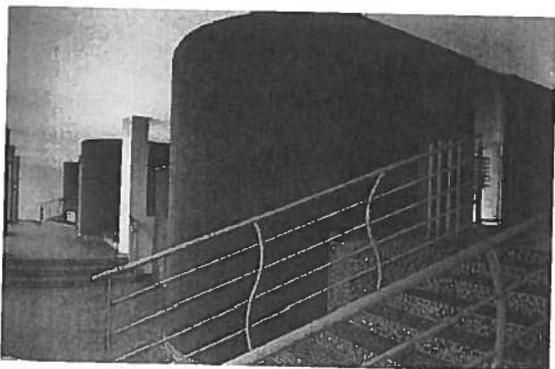
Entend-on par là donner une échelle plus humaine pour les grands ensembles ?

Pour ce faire on scinde les bâtiments en unités résidentielles restreintes et plus autonomes. On travaille également sur les espaces de transition entre l'espace public et la cage d'escalier. Le principe de résidentialisation concerne aussi les espaces extérieurs, les espaces du pourtour des immeubles. Ces espaces aux usages indéterminés considérés comme sources de conflits d'usages, de dysfonctionnements, de difficultés de gestion.

On a pu remarquer que le discours autour de la résidentialisation concerne très souvent des interventions à caractère spatial.

Il s'agit d'opérer une distinction entre les espaces à usage public et des espaces résidentiels à usage des seuls résidents. Ceci permet de clarifier, dès lors, les rôles de la ville et du bailleur pour la gestion et l'entretien de l'environnement immédiat du bâtiment. On parle également de gestion urbaine de proximité qui permet, dans un principe de subsidiarité, de clarifier les domanialités et de coordonner l'intervention des bailleurs et des communes.

Ce type d'opération contribuerait à améliorer la gestion des espaces privés communs, mais aussi, indirectement, au renforcement de leur appropriation par les résidents. L'avantage de ce type d'opération réside également dans la diminution des conflits d'usage et dans la réduction d'un sentiment d'insécurité, alimenté par une configuration spatiale inhospitalière et considérée comme criminogène.



On cite souvent pour exemple ces endroits qui sont systématiquement bannis ou, en tout cas très fortement mal considérés : les halls d'entrée desservant anonymement un nombre important de logements, ou bien encore les passages, passerelles ou autre escaliers en colimaçon.

Photo 3 : Paris, 13^e arrondissement. Remodelage des halls. Source. La réhabilitation des bâtiments.

Les opérations de résidentialisation sont aussi diverses et variées que le sont les contextes de réalisation ou d'intervention.

Le modèle de la courée est très souvent utilisé car il permet de limiter physiquement, par un muret ou une haie ou même avec des clôtures électriques et un digicode, l'espace privé et l'espace public. Il s'agit d'une bande linéaire s'alignant le long de l'immeuble et desservant un nombre de logements limité. Le degré de fermeture de l'espace de transition entre la cage d'escalier et l'espace public est variable selon le projet.

Un des aspects du principe de résidentialisation et un des objectifs qu'il poursuit également est la sécurisation des grands ensembles. Pour le moment, on ne possède pas de méthode ni de critères d'évaluation pouvant nous révéler la réelle influence d'un aménagement particulier sur le niveau de sécurité.

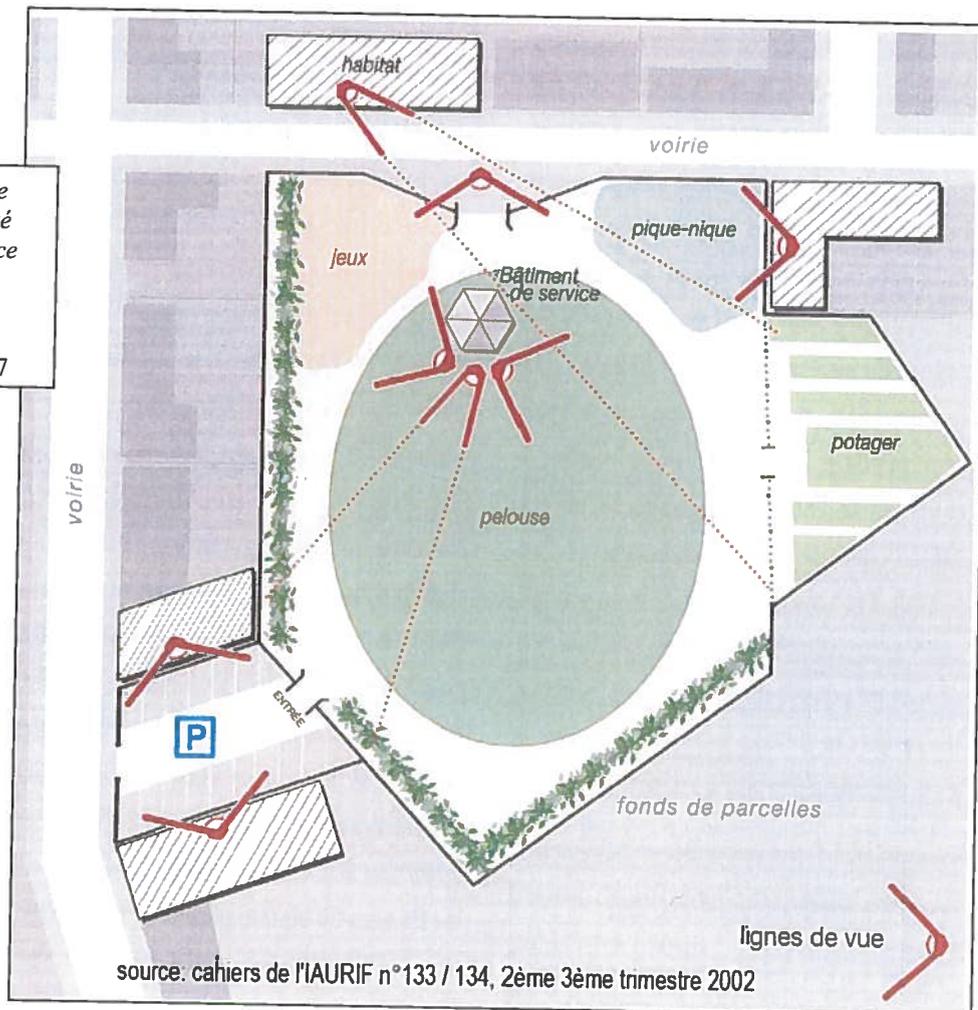
Nous avons exploré une partie de ce qui se dit et de ce qui se fait aujourd'hui autour du concept de la résidentialisation. Dès lors, il convient de s'intéresser aux origines du phénomène, à la genèse de la réflexion qui a mené à la détermination des contours du concept de résidentialisation.

II. Le contexte d'émergence du principe de résidentialisation dans le discours.

A. Des théories nées aux Etats-Unis...

Dans un livre sorti en 1972 aux Etats-Unis Oscar Newman⁸ reproche à l'urbanisme moderne son incapacité à offrir des territoires clairement délimités. Dès lors il énonce sa « théorie de l'espace défendable » ou « espaces défensibles ». Il s'agit de remplacer l'espace ouvert de l'urbanisme moderne par une architecture de murs, barrières, caméras, vigiles et de communautés fermées ; les « gated-communitites ». La théorie de « l'espace défendable » met en exergue le principe du contrôle informel des habitants sur leur environnement, d'une architecture susceptible de générer la surveillance des habitants.

Schéma 1 : Schéma de principe de l'« espace défendable » :



⁸ O. Newman, *Defensible space, crime prevention through urban design*, Edition Mac Milan, New York, 1972

En pratique, l'espace défendable se définit par une série de quatre principes architecturaux et urbains destinés à restructurer les sites problématiques :

- la notion de *territorialité* ou possibilité d'appropriation de l'espace résidentiel par ses occupants
- la *surveillance* exercée par les occupants eux même
- le refus des caractères dépréciateurs (vulnérabilité du bâti...)
- la *localisation* des logements sociaux dans des secteurs urbains sûrs

Dans les années 70, l'architecte Oscar Newman étudie un grand ensemble du Missouri aux Etats Unis livré au vandalisme, dégradation, saleté, divers délits et une vacance importante.

Ses observations et ses conclusions mettent en cause l'architecture même du grand ensemble considérée comme pathogène. Les dysfonctionnements constatés relèvent de l'anonymat des espaces extérieurs d'une forte densité de l'habitat et d'une absence de gestion de l'habitat.

Il formalise le concept de « l'espace défendable » comme moyen de contrôle et d'investissement des espaces résidentiels par leurs occupants. Ce qui permet de réduire la délinquance et de stimuler l'investissement privé. L'environnement urbain a des influences sur le comportement des usagers, « l'espace défendable » propose d'aménager cet environnement pour réduire les incivilités, la délinquance...

Ici, nous sommes proche de l'éthologie (définition du Petit Larousse : « *étude scientifique du comportement des animaux dans leur milieu naturel* »), discipline scientifique qui étudie le comportement des animaux en solitaire ou en « société ».

La société humaine serait elle réductible au comportement animal ?

On envisage l'individu en fonction de son appréhension et de son fonctionnement par rapport à un territoire, la « défense », le « marquage » d'un territoire, on territorialise l'action sociale via des nouvelles pratiques d'aménagement et théories de l'urbanisme. Il s'agit d'une approche très libérale. On s'inscrit la dans une démarche qui conforte l'individualisme. Il s'agit d'agir en apportant une réponse technique et financière à des problèmes initialement sociaux, sans remettre en cause la structure même de la société, les inégalités, l'exclusion.

Les analyses de la relation entre question urbaine et question sociale sont pourtant controversées. L'approche territoriale de l'action publique se retrouve sous le vocable « politique de la ville », en effet, il y a, pour une grande part, identité entre la question urbaine et la question sociale.

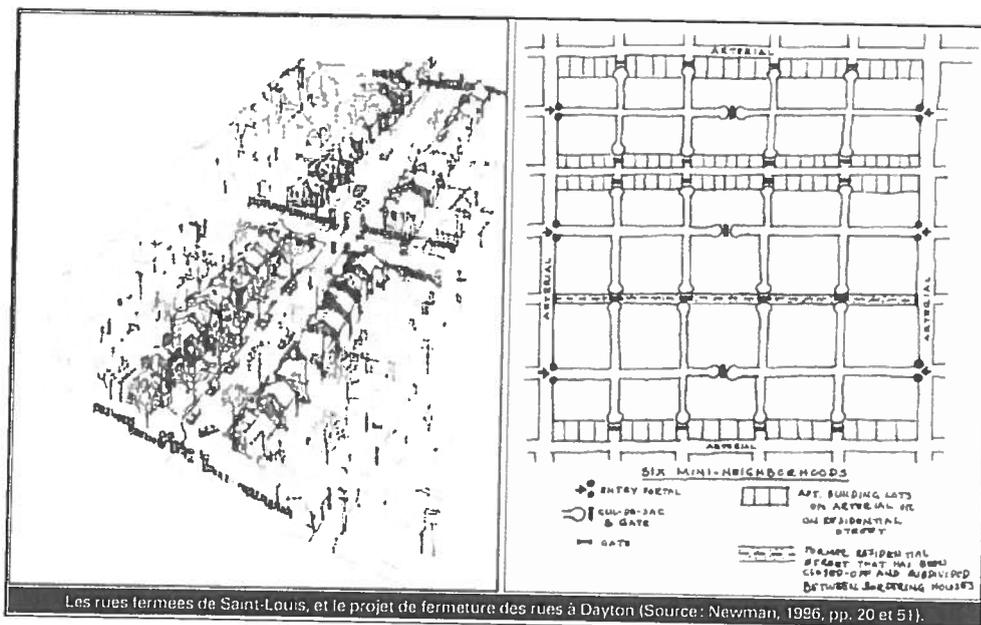
La question urbaine n'est somme toute que la « *trace au sol* » de la question sociale. Il se trouve en effet selon Daniel Béhar qu'il y a « *la coïncidence quasi parfaite entre les populations laissées pour compte et l'obsolescence d'une forme urbaine, les grands ensemble.* »⁹

En 1974, O. Newman réalise une étude sur les rues privées de St Louis, clôturées depuis 1867, celle ci sera diffusée ensuite sous forme de rapport près des autorités publique locales et fédérales. Ce travail a popularisé les avantages de la fermeture en matière de contrôle sécuritaire. La fermeture fut ainsi transposée dans d'autres quartiers de St Louis en situation d'instabilité grâce à un découpage en petits voisinages basé sur un critère d'homogénéité sociale et de formes des rues. Le but était de favoriser le sentiment de proximité et de contrôle de l'environnement : on a transformé les rues en « cul de sac » pour réduire les flux, instauré un contrôle des entrées et des sorties... de telles opérations ont contribuées à populariser la fermeture complète comme une solution de restructuration transposable dans différents quartiers.

A partir de 1996, le ministère du logement américain (HUD) intègre « l'espace défendable » dans sa politique de rénovation urbaine comme un mode de restructuration et de résolution des problèmes de délinquance. Il s'agit là de la naissance d'un outil. Ceci a offert une publicité importante à la fermeture résidentielle et au phénomène du « street-gating » qui sont des « cul de sac » freinant la circulation dans ce que Newman appelle des « mini neighbourhoods ».

⁹ D. Béhar « Question urbaine et question sociale : quel lien pour quelle politique publique », in Problèmes économiques n° 2574, juin 1998.

Schéma 2 : le « mini neighbourhoods », O. Newman



Source : Dossier « Enclaves résidentielles », in Urbanisme n°337, juillet août 2004.

Il s'agit de voisinages circonscrits à l'échelle desquels les résidents peuvent assurer eux même un contrôle sur l'environnement. Le but de cette configuration spatiale est de garantir la stabilité du quartier (faible turn-over) grâce au contrôle social. Ces quartiers présentent, de ce fait, une grande homogénéité.

B. Le contexte français

Dès les années 70 en France, on dénonce l'urbanisme du mouvement moderne. L'espace de l'urbanisme moderne était décrit comme celui de la surveillance généralisée, les grands ensembles apparaissent alors comme le produit le plus achevé d'un mode de domination disciplinaire. Il faut donc en finir avec les grands ensembles pour retrouver la ville, revenir aux rues, places, îlots, aux formes urbaines décriées par l'urbanisme moderne.

Crise des années 80, embrasement des banlieues : l'urbanisme moderne ne serait pas seulement disciplinaire mais également pathogène et criminogène. Le retour à « l'urbanité » semble être le seul remède face à la ségrégation, l'exclusion et aux déchirures du tissu social et spatial. R. Castro parle d'un « *travail sur les coutures, les sutures, l'identification des lieux sans identités, leur réanimation, leur désenclavement, leur embellissement, leur complexification* » en évoquant ce que sera la requalification urbaine des grands ensembles.

Dès lors, en France, on assiste à un phénomène de condamnation de la forme urbaine et architecturale des grands ensembles. On dénonce les trop fortes densités, le manque de définition des fonctions et des statuts de chacun des espaces extérieurs et l'absence de responsabilité en matière de gestion. Les enjeux de la restructuration des ces ensembles visent l'aménagement de l'espace, la gestion urbaine ainsi que la lutte contre l'insécurité et l'exclusion sociale. Avec l'irruption de la demande sécuritaire et la pression croissante qu'elle exerce sur la gestion de l'espace, la dénonciation de l'urbanisme du mouvement moderne se nourrit de concepts et de réflexions venus notamment des Etats-Unis, les critiques changent de sens...

La transparence et la fluidité des espaces libres du mouvement moderne ne sont plus envisagées comme des moyens de contrôle social, de normalisation des conduites, mais, au contraire comme des espaces permissifs qui autorisent les comportements et les pratiques sauvages, et encouragent la déviance et la mise en place d'un climat d'insécurité. Le recours à la notion « d'espace défendable » sera fréquemment utilisé dans les opérations de restructuration des grands ensembles de logements sociaux. Un glissement sémantique va donc s'opérer en matière de requalification urbaine : au départ, le discours dominant prônait le désenclavement, il s'agissait de faire « *rentrer la ville au cœur du grand ensemble* ». On parlait de « recoudre » les grands ensembles à la ville, rétablir la continuité urbaine.

On insistait sur la nécessité de hiérarchiser les espaces, d'en définir le statut en différenciant les espaces publics des espaces privés. Ainsi, la primauté a été accordée au dessin des espaces publics, notamment au tracé des voies qui devaient mailler le territoire des grands ensembles et assurer leur liaison avec le tissu environnant.

Avec la pression exercée par la demande sécuritaire, le discours va se réorienter, l'ordre des priorités va changer, sans complètement s'écarter de la nécessité de différencier le statut des espaces, l'accent est désormais mis sur la délimitation des espaces privés. On parle moins de la notion de « désenclavement » que de celle de « sectorisation ». La sectorisation obéit à une logique de découpage qui vise à isoler chaque bâtiment derrière une enceinte (matérielle ou non, protégée ou non). On se rapproche du modèle urbain traditionnel, tel celui de l'immeuble parisien avec accès contrôlés, espaces extérieurs clos et protégés.

Sous la pression de la demande sécuritaire, la volonté de faire pénétrer la ville dans les grands ensembles, de les dissoudre dans la ville se serait elle transformée en une démarche qui vise à se barricader contre la ville ? Ou bien à faire du quartier de grands ensembles un quartier comme les autres ?

Les dysfonctionnements d'ordre urbain qui étaient sous jacents s'imposent aujourd'hui : le manque de lisibilité des espaces, la confusion de leurs statuts génèrent des problèmes d'entretien et favorisent l'excès d'appropriation pour une partie de la population en provoquant le sentiment d'insécurité. Ces dysfonctionnements ont motivé les premières interventions sur les quartiers d'habitat social en s'attachant en particulier à réhabiliter le bâti indépendamment de la question sociale, traitée par ailleurs dans les programmes successifs Habitat et Vie Sociale, Développement Social des Quartiers. Ces actions trop ciblées, n'ont pas apportées les résultats attendus et ont amené les organismes de logement social à s'interroger sur la conception même des grands ensembles, puis à s'engager dans des processus, définis autour du concept de résidentialisation.

C. La résidentialisation et les préoccupations sécuritaires en France

A la différence des Etats unis, en France, il est moins question de fermeture des espaces que d'introduire les questions de sécurité dans l'intervention spatiale ou architecturale.

La crise des banlieues est elle réductible à des problèmes d'insécurité ?

On connaît, outre atlantique, la fortune de ce type d'aménagement urbain que l'on appelle les « gated-communities » et leur multiplication, créant un système de cellules indépendantes dans lesquelles les citoyens se repartissent de manière homogène, on sait également combien elles auront permis le développement d'une « religion de la sécurité » avec les déploiements de systèmes de gestion et de sécurité exclusifs à un territoire urbain.

En France on parle de ce phénomène sous plusieurs termes : « les enclaves résidentielles »¹⁰ ou encore « les quartiers fermés ». Cependant, en matière de logement social et de stratégie de requalification urbaine des grands ensembles, il ne semble pas possible de dire que nous allons vers une intégration tout azimut des prérogatives fixées par O. Newman. D'une part les traditions françaises marquées par une conception républicaine de l'Etat ne sont pas en adéquation avec des « pratiques d'habiter » qui tendent à se libérer des services publics et de la vie en communauté. D'autre part, depuis les années 90, si diffusion ou reprise du modèle américain il y a, son application en France reste une pratique ciblée, contextualisée qui ne semble pas préfigurer un unique mode d'action de la restructuration du logement social.

Depuis les années 90, la question de la sécurité est effectivement intégrée dans les réflexions sur l'aménagement notamment à travers l'étude des modèles anglais ou américain. L'espace défendable est ainsi apprécié comme une démarche pionnière mais non exclusive. Il existe des projets institutionnels de norme européenne venant formaliser la volonté d'agir en matière de « prévention de la malveillance par l'urbanisme et la conception des bâtiments ». C'est le comité européen de normalisation qui en a la charge, il est représenté actuellement, en France, par l'Afnor (groupe qui rassemble diverses entités publiques). Le projet comprend deux volets : urbanisme et conception des bâtiments.

¹⁰ « Enclaves résidentielles », in Urbanisme n°337, juillet août 2004

En mars 2000, un accord cadre a été passé entre l'Etat et l'union HLM. A travers l'article 7, l'union HLM s'engage à « *promouvoir la « prévention situationnelle » et la sécurité passive du bâti dans les opérations de renouvellement urbain et les programmes de construction, restructuration ou réhabilitation auxquelles participent les organismes HLM.* »

La notion « d'espace défendable » a été utilisée officiellement en 2001 dans le rapport Peyrat sur la sécurité du logement social. Le rapport fait la liaison entre « l'espace défendable » et la « résidentialisation ». Il parle de cette dernière comme « *mode d'intervention privilégié pour la sécurisation du logement social* ».

Enfin, la loi Borloo sur la rénovation urbaine d'août 2003 mentionne également « l'espace défendable » et la « résidentialisation » comme réponses aux préoccupations de sécurité urbaine des quartiers difficiles.

La « résidentialisation » apparaît donc comme un mode d'intervention, de réhabilitation. C'est à l'occasion de ces interventions sur le patrimoine bâti ou lors de nouvelles constructions que les organismes HLM doivent intégrer le principe de « prévention situationnelle »¹¹, l'amalgame entre résidentialisation et préoccupations sécuritaires ne doit pas être fait. La résidentialisation ne doit pas être uniquement synonyme de sécurisation.

Photo 4 : Cergy : La pose de grille sur les limites foncières est utilisée pour délimiter l'espace privé de l'espace public.¹²



C'est dans ce cadre que s'est construit le projet de résidentialisation d'un quartier d'Aulnay-sous-Bois (Seine-Saint-Denis), « Les merisiers ».

¹¹ Les interventions de requalification des espaces publics et semi-publics sont conçues en fonction de leur capacité à être surveillés par les habitants eux-mêmes, selon le principe de "cosurveillance" appelé "neighborhood watch" en Grande-Bretagne.

¹² « Sécurité et aménagement : six expériences récentes », Les cahiers de l'IAURIF n° 133, 134.

Cet exemple est fréquemment cité comme référence en terme d'opération de résidentialisation, notamment dans les revues spécialisées telle qu'Habitat et Société (revue éditée par l'Union Nationale HLM) ou bien sur Internet.

III. Des exemples d'opérations de résidentialisation abouties

Il est intéressant ici de prendre des exemples concrets de réalisation, d'application de la résidentialisation sur du patrimoine bâti. Il s'agit ici d'identifier dans quel contexte géographique, partenarial, politique, humain...ces opérations de réhabilitation s'inscrivent ainsi qu'avec quel(s) moyen(s). Il s'agit aussi d'identifier les objectifs liés à ces opérations de résidentialisation et enfin, la nature des interventions physique sur le bâti et sur les espaces extérieurs. Ces expériences n'ont pas de caractère exemplaire car comme nous avons pu le voir précédemment avec l'approche de la définition du mot résidentialisation (cf. p 12), les applications sont très diverses. Ce sont autant d'interprétations des principes liés à la résidentialisation.

A. Aulnay-sous-Bois : Une opération de résidentialisation pour l'amélioration du cadre de vie.

Nature de l'action :

Opérations de résidentialisation, accompagnées d'un renforcement de l'offre d'animation et de services dans le cadre du grand projet de ville (GPV) d'Aulnay/Sevran piloté par un groupement d'intérêt public (GIP).

Objectifs principaux :

- Améliorer le cadre de vie,
- Favoriser le sentiment de sécurité,
- Favoriser une meilleure appropriation de l'espace de la part des habitants.

Opérateurs :

- La ville d'Aulnay-sous-Bois pour les espaces extérieurs publics et la voirie.
- Les trois bailleurs sociaux pour les espaces extérieurs privés : le Logement français, Emmaüs, Logements familiaux (sachant que le Logement français est largement majoritaire).

Partenariat :

- Les signataires de la convention territoriale du GPV (juin 2001) :
État, Conseil Régional, Conseil Général, Caisse des Dépôts et Consignation, les villes d'Aulnay et Sevran ainsi que les 16 bailleurs sociaux.
- Les financements proviennent de l'État, la région, les villes, les bailleurs (contribution statutaires), du conseil général et de la CDC (par projets), de l'Europe.
- Autres partenaires :
Caisse d'allocations familiales, éducation nationale...

Contexte :

Les habitations ont été construites entre 1953 et 1973 et sont composées de 6 500 logements sociaux dont 745 pavillons. La gestion des logements sociaux est assurée par 3 bailleurs : la SA HLM Logement français (4500 logements), la SA-HLM Emmaüs (802 logements) et la SA-HLM Logements familiaux (264 logements). Une progressive dévalorisation des quartiers Nord d'Aulnay-sous-Bois et une montée de violence avaient été identifiées. C'est pourquoi, une démarche partenariale s'est engagée.

Les résultats du diagnostic lancé par les différents bailleurs n'ont fait qu'encourager la volonté d'agir et de contractualiser :

- Décalage économique, urbain et sociodémographique entre ces quartiers et leur environnement immédiat.
- rupture entre un bâti massif de type ZUP (Zone d'Urbanisation Prioritaire) ou ZUS (Zone Urbaine Sensible) et des quartiers pavillonnaires.
- confusion entre les statuts des différents types d'espaces.
- populations faiblement qualifiées.

Dès 1993, la ville d'Aulnay sous Bois est désignée comme site grand projet urbain (GPU). Un partenariat de projet est formalisé par le biais d'un groupement d'intérêt public (GIP), créé fin 1995 et auquel participent la commune, l'État, la Caisse des dépôts et consignations (CDC) et les trois bailleurs.

Cette structure a permis d'établir un partenariat financier avec l'Europe (fonds structurels européens via le Pic Urban), la région, le département... En 2000, le site intègre la nouvelle procédure des grands projets de ville (GPV).

Un projet global :

Différents projets de réhabilitation pour l'amélioration du cadre de vie quotidien et les services résidentiels ont été élaborés :

- mise en place du tri sélectif,
- création « d'antennes multiservices »,
- opérations de résidentialisation et d'aménagements des espaces extérieurs,
- enlèvement des véhicules hors d'usage,
- création d'un dispositif pérenne de coordination dénommé « binôme régisseur »...

Les éléments de « résidentialisation » du projet ¹³ :

À titre d'exemple, le quartier du Merisier, premier secteur résidentialisé, en 1997, est aujourd'hui un ensemble immobilier de plus de 350 logements, construit autour d'espaces verts et de bâtiments communaux ; il est maintenant considéré comme attractif et tranquille par ses locataires.

Les courées (desservant 10 logements) constituent une transition entre l'espace extérieur public et l'espace privatif intérieur. Cet espace extérieur privatif commun favorise l'appropriation «correcte» par les habitants, voire la surveillance spontanée, y compris depuis la rue. L'accès se fait par interphone et badge magnétique.

Ce dispositif a permis de sécuriser les halls et de les préserver de dégradations diverses.

L'intervention porte sur la restructuration complète des espaces extérieurs de proximité. A l'occasion de cette opération, le maître d'ouvrage (Logement français) a cédé une majeure partie des sols du cœur d'îlot à la ville, pour ne conserver qu'une emprise de 5 à 8 mètres de large, le long des bâtiments.

Le travail mené concerne cet espace de transition semi-privatif, dans un jeu de clôtures et de serrureries. Des jardins formant un écran végétal ont ainsi été créés en pied d'immeubles et desservant chacun le hall d'entrée de dix logements.

Mais l'innovation réside surtout dans le fait d'avoir installé des abris conteneurs en brique et zinc qui s'apparentent plus à des abris de jardin qu'au traditionnel local à poubelles.

Ceci a, par ailleurs, également permis de réorganiser le dispositif de traitement des ordures ménagères.

¹³ « Premier palmarès de la réhabilitation », in *Habitat et société* n° 23, septembre 2001

Photo 5 : Aulnay sous bois, Les merisiers, espaces de transition



La requalification des abords du bâtiment a aussi permis la valorisation des porches et halls d'entrée restructurés, le marquage des limites et des circulations piétonnes, la création d'aires de jeux ou encore l'îlotage de stationnement automobile.

Dans le cadre du GPU, puis du GPV, le partenariat Ville/bailleurs/État a permis d'engager des opérations de résidentialisation sur d'autres quartiers : Brise, Aquilon... Outre les créations de courées, de jardins privés, de contrôle d'accès, il s'agit également de désenclaver les quartiers Nord, afin, notamment, d'éviter les effets d'impasses.

Parallèlement, un système de vidéosurveillance se met progressivement en place, essentiellement dans les parkings et autour des bâtiments publics.

B. Grenoble, le quartier Teisseire se résidentialise :

□ Nature de l'action :

Résidentialisation, réaménagement de l'espace public et diversification de l'habitat dans le cadre d'un Grand Projet de Ville.

Objectifs principaux :

Le projet urbain est conduit par P. Panerai, concrètement, le projet urbain vise à :

- réinscrire le quartier dans la ville en agissant en priorité sur l'espace public,
- transformer le bâti,
- favoriser la mixité.

Opérateurs :

- L'Opale (Office Public d'Aménagement)
- La ville de Grenoble

Partenariat :

- Les signataires de la convention territoriale du GPV intercommunal Grenoble, Saint Martin d'Hères :
- État, CR, CG, CDC, les villes de Grenoble et de Saint-Martin d'Hères et bailleurs sociaux.
- Les financements proviennent de l'État, la région, les villes, les bailleurs (contribution statutaires), du conseil général et de la CDC (par projets), de l'Europe.

Contexte :

Construit à la fin des années 50, il s'agit de l'un des premiers grands ensembles de l'agglomération grenobloise. Cette cité comporte 1200 logements à l'origine repartis en trente barres de trois ou quatre étages et de sept tours de onze étages.

Un projet global :

Ce projet concerne également la reconstruction de la bibliothèque, du centre social et de la MJC. Il a été prévu de conforter les commerces existants autour d'une nouvelle place et de développer des bureaux et des locaux artisanaux.

Les éléments de « résidentialisation » du projet :

- Les voies, les places, les carrefours et les jardins publics sont redessinés et hiérarchisés de manière à favoriser une bonne desserte du quartier. Des voies nouvelles sont créées grâce à la démolition de certains bâtiments. Ceci permet de rejoindre les quartiers voisins. Le jardin public des buttes, en cœur d'îlot est devenu un jardin public clôturé, approprié par l'ensemble des habitants grâce à la démarche de résidentialisation des immeubles.
- Les barres juxtaposées, sans espaces bien définis, cèdent progressivement la place à des unités résidentielles bien distinctes, toutes clôturées possédant des petits jardins collectifs et des logements privatifs pour les logements en rez-de-chaussée. Un stationnement résidentiel ou un garage est affecté à chaque locataire dans des cours collectives dont l'accès est contrôlé. Les entrées d'immeubles ont été réaménagées : adresse et boîtes aux lettres, loges de gardiens, passages couverts de la rue à l'immeuble, locaux de tri sélectif des ordures ménagères.
- D'autre part, la propriété foncière a été redéfinie afin de faire disparaître tout espace au statut incertain, source de conflit d'usage et de gestion : désormais, à la ville la gestion des espaces publics, à l'office, celle des espaces privés.

- Coté habitat, la diversification est amorcée par la résidentialisation et la construction de quatre maisons de ville. Deux immeubles aux portes du quartier ont été proposés à la vente aux habitants et un nouveau bâtiment de douze logements à été construit pour compenser la démolition.

Pour conclure :

Il s'agit de démarches de résidentialisation conduites dans le cadre d'un projet global que la seule réhabilitation des bâtiments pour l'amélioration du cadre de vie et de la sécurité. Au delà, ces projets s'inscrivent tous deux dans le cadre d'un programme national de renouvellement urbain des quartiers d'habitat social renforcé aujourd'hui par le plan de cohésion sociale. Ces programmes relèvent dans leurs globalité de véritables projets urbains : la résidentialisation est une pièce du puzzle, elle accompagne ces programmes.

La résidentialisation vise, de la part des bailleurs sociaux et des villes, à requalifier les espaces collectifs, les parties communes et les abords des immeubles.

Elle participe à une clarification des fonctions (voiries, stationnement, espaces verts...) et du statut des espaces d'usage collectif. Elle permet ainsi de repréciser la limite entre les espaces publics et les espaces privés.

In fine, il s'agit d'améliorer la convivialité, de renforcer le lien social, la sécurité et d'assurer une meilleure gestion sur ces espaces partagés par les habitants et souvent délaissés.

Ce faisant, la réussite de ces opérations réside dans la capacité à les intégrer dans un projet d'ensemble de rénovation urbaine conjuguant interventions sur le bâti, aménagements urbains, gestion urbaine de proximité, renforcement de la présence humaine sur les espaces publics et participation des habitants utilisateurs.

Les projets de résidentialisation viennent accompagner les programmes de rénovation urbaine lancés au niveau national.

Schéma de principe

Afin d'illustrer mon propos, la représentation schématique suivante a été réalisée dans le but de synthétiser les conclusions faisant suite à la réflexion préalable. Il ne s'agit là que d'une représentation du principe de résidentialisation du logement social, de l'action physique sur le patrimoine bâti et sur les espaces extérieurs. Il ne représente que le panel d'actions qui peuvent être mises en oeuvre dans le cadre d'une opération de résidentialisation. Le parallèle avec la ville traditionnelle témoigne de l'objectif premier de ces opérations : il s'agit de revenir à des espaces clairement définis appropriables et appréhendables pour les utilisateurs. Un retour à la ville classique dans sa forme urbaine et un rejet de l'urbanisme moderne et de ses réalisations.

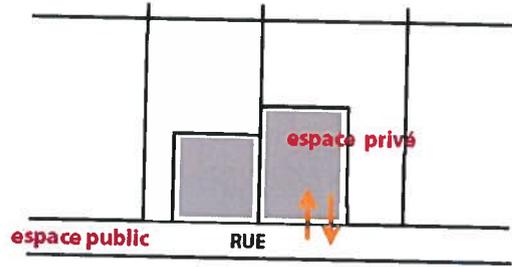
Déterminer des petites unités résidentielles permet de repérer des terrains pour construire un petit équipement public ou quelques maisons individuelles. Ainsi, le foncier retrouve une valeur pour intéresser des investisseurs privés. Les espaces se renouvellent... comme la ville.

« La constitution d'unités résidentielles et la redistribution foncière supposent un projet appuyé sur la géométrie. Il s'agit d'abord de redessiner les voies, de distinguer le public du privé réalisant un plan d'alignement. Ensuite, d'établir à long terme, une redéfinition possible de l'usage des voies comme l'accueil de transports en site propre, la redistribution des stationnements, l'aménagement de pistes cyclables ou de promenades piétonnières, d'une manière générale, de qualifier la voirie dans le sens de l'urbanité. »¹⁴

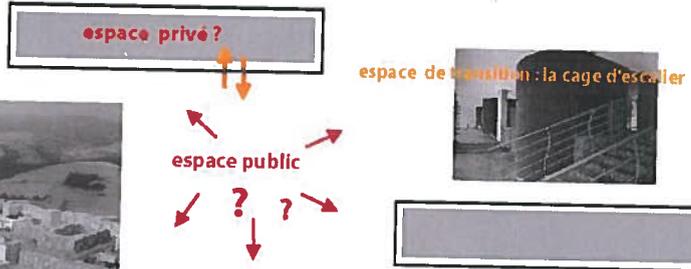
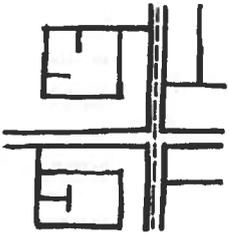
¹⁴ Source : F. Belmessous, Thèse de doctorat histoire de l'architecture sous la direction de François Loyer : *Le temps des réhabilitations des grands ensembles : pratique architecturale et/ou mode de production urbaine*, Université Lumière Lyon 2, juin 2002.

Schéma 3 : Représentation schématique du principe de résidentialisation

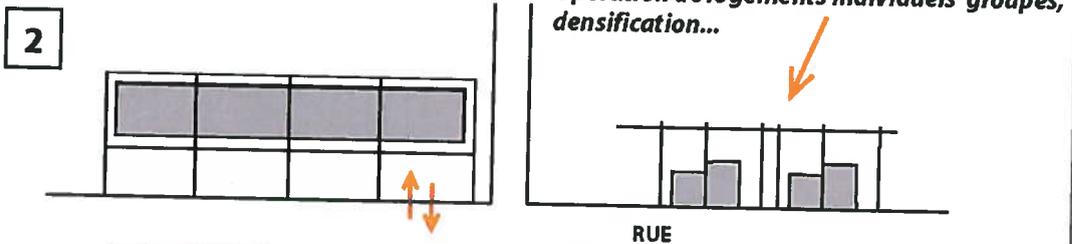
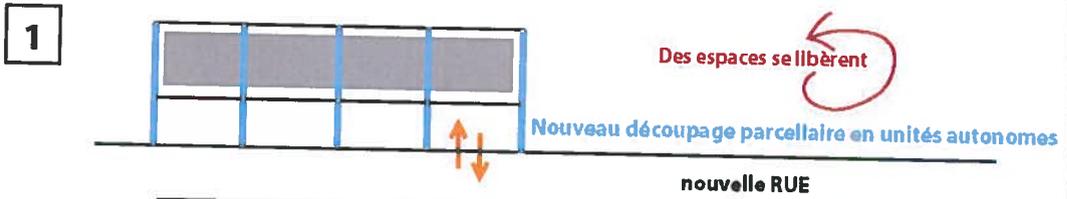
LA VILLE TRADITIONNELLE



LES GRANDS ENSEMBLES



Principe de la résidentialisation



Conclusion de la première partie

L'influence de théories venues des Etats Unis a été importante en France. Certains principes ont été absorbés à travers la pratique de la résidentialisation. Cependant, comme nous l'avons déjà vu, la résidentialisation du logement social suppose autant de formes que de lieux qu'elle concerne. Dans le principe, les théories de O.Newman, (l'espace défendable) se retrouvent à des degrés différents dans chaque opération.

Pour le moment, il est difficile de dire que la résidentialisation résout les problèmes urbains d'enclavement, d'exclusion. Version pratique, elle ne reste qu'une opération de requalification de l'espace résidentiel. En négation de l'origine purement sociale des problèmes qui font le plus souvent de ces quartiers d'habitat sociaux des quartiers où se concentrent les populations touchées par l'exclusion et autres formes de précarités, ces formes d'interventions purement physiques et pratiques, ne portent elles pas l'espoir des responsables politiques d'obtenir des externalités positives en terme de conflit et de contrôle social ? N'est-ce pas plus qu'une simple pratique d'aménagement visant l'amélioration du cadre de vie ?

Est il possible que ces principes soient appliqués à l'ensemble du patrimoine bâti du parc de logements sociaux ?

Est ce une alternative aux opérations de rénovation urbaine et aux opérations de démolitions reconstructions ?

L'acte de résidentialiser en France se limiterait donc bien à l'action visant à distinguer l'espace privé du logement de l'espace public ou de l'espace collectif résiduel. De manière opérationnelle, il s'agit de fermer l'espace résidentiel au public par la pose d'une clôture ou un marquage symbolique mais aussi de marquer les limites de propriété, le statut et la fonction de l'espace, de déterminer son mode de gestion, de fournir une transition entre cage d'escalier et rue...

La résidentialisation peut donner lieu à un redécoupage des domanialités du grand ensemble et à une rétrocession des espaces privés (appartenants à l'office) à la ville. Il s'agit d'une publicisation des espaces à l'origine résidentiels, les collectivités étant plus aptes à les gérer (financièrement et techniquement).

La nécessité de penser le bâtiment habité et le territoire qui lui est associé comme les bases du concept d'unité résidentielle inclue la redistribution juridique du sol et la redéfinition des responsabilités qu'elle implique entre les acteurs (Ville, Etat, bailleurs) et les habitants.

Au delà de l'aspect mise en œuvre technique du concept, les démarches de résidentialisation du logement social s'inscrivent dans un cadre plus large que l'échelle du quartier qu'elle concerne. Il s'agit de remodeler la ville, d'engager le redéveloppement urbain et social des quartiers les plus déshérités au sein de leurs agglomérations.

Le concept de résidentialisation est récent, il intervient dans un contexte national de volonté de reconquête des quartiers issus du mouvement moderne, des quartiers qui ne fonctionnent pas, qui n'évoluent pas ou plus. En cela, elle participe de la poursuite des objectifs ambitieux poursuivis par des décennies de politique de la ville.

Après avoir identifier les contours du concept de résidentialisation et ses modes d'applications mais également ses finalités, nous allons désormais ouvrir le champ d'investigation à une question plus précise. Celle ci fera suite à une série de questionnements et de constat que nous allons tenter de construire ci après et qui découle de la réflexion initiale.

I. Les pistes de recherche...

Après avoir vu ce que recoupaient le principe de résidentialisation, le contexte de son émergence dans le discours, mais également comment il est interprété aujourd'hui de manière opérationnelle dans les opérations de réhabilitation de quartiers de grands ensembles et ce à travers plusieurs exemples, il semble important d'exposer les différentes pistes de recherche vers lesquelles aurait pu être orienté ce travail :

- Qu'est ce qu'une opération de résidentialisation réussie ?

Est-ce généralisable à l'ensemble du parc de grands ensembles en difficulté ?

La difficulté de répondre à ces questions réside dans le fait qu'il semble être trop tôt pour faire une évaluation solide de ce type d'opération à l'échelle nationale.

F. Delarue : « Un temps d'interrogation sur l'expérience est nécessaire sur ces conditions de réussite comme sur les difficultés rencontrées. »¹⁵

Une piste de recherche sur laquelle il serait également possible de se pencher :

- La « résidentialisation » n'est elle pas une nouvelle pratique « d'urbanisme sécuritaire » ?

La « résidentialisation » : un mode d'action, une pratique d'aménagement qui vient en réponse de la montée de la demande sécuritaire et pas seulement une pratique de renouvellement urbain.

La encore, il semble difficile de répondre à cette question, nous n'avons pas assez de recul vis à vis de cette pratique, l'évaluation serait trop fastidieuse.

- La résidentialisation serait elle une alternative à la rénovation urbaine et aux opérations de démolition reconstruction ?

« Les démolitions programmées n'apparaissent dès lors que comme un pis-aller. Rendues nécessaires par un processus de vacance dont on n'a pas attaqué les causes, elles ne font que

¹⁵Citation de F. Delarue dans l'article : « Résidentialisation : de la clôture à l'espace public », in *Urbanisme*, n° 323, mars avril 2002.

suivre, avec retard, le mouvement mais sans en changer la trajectoire. En clair les pouvoirs publics, en l'occurrence la Municipalité et l'Etat, et les bailleurs sociaux tout comme les copropriétaires, soit ne veulent pas soit ne peuvent pas engager de gros moyens pour essayer comme à Vaulx-en-Velin (où a eu lieu une opération de résidentialisation), de renverser une évolution régressive qui se poursuit."

Je ne souhaite pas traiter de cette question, le sujet ayant été déjà étudié à travers une thèse réalisée sur le thème des réhabilitations des grands ensemble.

II. Constat

A. Le temps des réhabilitations

Les principes de la résidentialisation apparaissent progressivement en France en tant qu'opération de réhabilitation avec la crise des banlieues des années 80 et la naissance de la politique de la ville. Le concept a été fortement influencé par les théories d'outre Atlantique.

Depuis les années 1980 environ, l'introduction de la notion d'urbain dans les programmes de réhabilitation correspond à un discours partagé par les professionnels de l'urbanisme comme par un nombre croissant de techniciens et d'élus.

Il s'agit en effet de trouver des réponses architecturales, à travers les réhabilitations, aux problèmes de fond des quartiers de grands ensembles. A cette époque, l'idée est d'intégrer le grand ensemble dans la ville l'on parle aussi de « morceau de ville ». On prétend vouloir dépasser les handicaps liés à la construction du grand ensemble et de travailler sur son intégration à la ville. Ce scénario appréhende le grand ensemble comme un moment dans l'histoire du tissu urbain, un élément pouvant être transformé, amélioré, voire détruit selon les situations urbaines.

«Aujourd'hui, les villes de banlieues peuvent devenir, si un grand mouvement de projets, d'idées, se développe, aussi belles que les centres ; mieux, on peut espérer y trouver un mode de vie urbaine plus proche de la nature, plus soucieux d'environnement, plus riche pour le corps que les centres engorgés. À condition d'effectuer une profonde mutation culturelle, d'inventer de nouveaux chemins,

d'élargir l'urbanité aux endroits les plus difficiles et de créer l'intérêt et l'espoir là où il n'y a que le dortoir ou la zone industrielle.»¹⁶

L'apparition de la notion de réhabilitation en tant qu'amélioration du parc locatif récent, remonte à l'année 1975¹⁷ et se trouve dans une revue placée sous l'égide de l'Union des Offices HLM, la revue d'habitat social, *H*.

Les bailleurs sociaux furent les premiers acteurs qui, confrontés à la dégradation de leur patrimoine, avaient engagé des actions visibles.

Durant les années 1980, l'installation de la politique de réhabilitation a permis l'émergence d'un nouvel acteur dans cet échiquier où les organismes gestionnaires tentaient résolument d'en réglementer ces pratiques : l'architecte. Il endosse un rôle autre que celui de constructeur et devient le dernier «fabricant de concepts» à utiliser sur le grand ensemble.

L'architecte devient l'un des fournisseurs officiels de la compréhension du grand ensemble, le spécialiste, l'expert de la conceptualisation urbaine.

On demande désormais à l'architecte de changer le décor urbain du grand ensemble, et de parvenir à traiter la question sociale sous-jacente. À l'urbanisme de la construction succède désormais l'urbanisme de la réparation, autant symbolique que réelle : entretenir un espace public, refaire une façade, c'est d'abord montrer que l'on s'occupe de l'espace, du bâti, donc de l'habitant. Susciter des projets d'architecture consiste à montrer des possibles, arrêter l'effrayante spirale de la dégradation et à réapprendre la maîtrise de son environnement.

«Les grands ensembles seraient-ils condamnés à la réhabilitation permanente ? Pour échapper à une telle fatalité, ne faut-il pas briser le monopolisme spatial et institutionnel de ces quartiers et les réintégrer dans les logiques ordinaires des villes ? En faire des quartiers et non plus des «ensembles» ? Cela ne résoudrait pas tous les problèmes - et notamment ceux qui se posent ailleurs. Faut-il noyer le poisson des grands ensembles dans le bocal de la ville ?»¹⁸

→ La résidentialisation est une des réponses apportée par les architectes.

¹⁶ Déclaration de Roland Castro lors des assises de Banlieues 89, décembre 1985.

¹⁷ 'La réhabilitation des HLM existantes', *H, revue de l'habitat social*, n° 2, novembre 1975.

¹⁸ C. Devillers, 'Table ronde du 19 décembre 1986. Un projet pour les grands ensembles', in *Réhabilitation des grands ensembles*, IFA, 18-19 décembre 1986, p.55.

B. La transformation d'une question sociale en question urbaine ?

A partir de là, en France, on assiste donc peu à peu à la transformation d'une question sociale en question urbaine :

→ En parallèle des politiques sectorielles de lutte contre le chômage et contre l'exclusion, on a recours à des opérations et à des actions de requalifications urbaines (politique de la ville).

En effet, les programmes se succèdent Habitat et Vie Sociale, Développement Social des Quartiers, Grands Projets de Ville,...le programme de rénovation urbaine de Jean-Louis Borloo 2000-2006 illustre bien ce passage et l'assimilation des questions urbaines aux questions sociales : 50 grands projets de ville concernant des sites urbains particulièrement dégradés ont pour double objectif d'améliorer la vie quotidienne et l'égalité des chances en s'appuyant sur des opérations de requalifications urbaines. L'un relève d'une question urbaine l'autre d'une question sociale, pourtant le tout est porté par un projet qui relève du domaine de l'urbanisme.

Pour cela des moyens importants sont mobilisés : actions de restructuration du bâti, implantation d'équipements publics, actions de désenclavement, de formation, d'accès à l'emploi...

Le plan de cohésion sociale de Jean-Louis Borloo s'inscrit dans la même lignée : « il adopte une démarche inédite consistant à traiter ensemble les grands problèmes qui mettent en péril la cohésion de notre pays comme le chômage de longue durée, le chômage des jeunes, l'exclusion, la crise du logement, le délitement des quartiers défavorisés, la discrimination...etc. « Trop longtemps, une approche cloisonnée et morcelée de questions qui en fait se nourrissent les unes des autres a prévalu. »¹⁹

Le but de ce plan est d'agir simultanément sur tous les leviers, c'est pourquoi, les programmes du plan de cohésion sociale s'articulent autour de trois « piliers » :

- l'emploi et l'activité
- l'accès au logement
- l'égalité des chances

¹⁹ Projet de loi de programmation pour la cohésion sociale, 2004

Dans ce contexte, la résidentialisation, en tant qu'opération de réhabilitation, apparaît comme une réponse opérationnelle pour les bailleurs sociaux devenus des partenaires des collectivités territoriales dans le cadre de la politique de la ville. Les bailleurs sociaux ont également vu évoluer leurs activités au cours de cette période, ils sont passés de constructeurs de masse à gestionnaires d'un parc de logement.

Les programmes édictés dans le cadre de la politique de la ville s'adresse directement à ces organismes.

C. Réintégrer le grand ensemble dans la ville

Pour les architectes, il s'agit très vite de reconstituer un tissu urbain en lieu et place de l'urbanisme moderne. Pour une majorité d'architectes et de paysagistes, la ville est définie par ce qui différencie l'espace public de l'espace privé. Ils préconisent donc le partage du sol et l'introduction d'un substitut d'espace privé par la création de résidences et d'îlots.

En cherchant, à travers les projets urbains, à réintégrer les grands ensembles dans la ville, il paraît nécessaire d'envisager de profondes modifications d'ordre physique afin de leur donner les mêmes capacités d'évolution que le reste de la ville. Afin d'envisager à long terme et d'imaginer une transformation progressive du quartier, le projet propose un changement de perspective en ne considérant plus le quartier selon le plan masse des bâtiments existants mais à partir d'un plan parcellaire.

→ C'est l'émergence des principes de la résidentialisation.

Le partage d'espace public et privé est aujourd'hui érigé en règle, en réaction à l'espace vide collectif des cités.

Ce ne sont pas des îlots urbains traditionnels qui sont créés car leurs limites ne sont pas toujours construites. Nous pouvons néanmoins les définir comme des entités qui permettent de nouer un lien, d'affecter un caractère précis à un lieu (une adresse, un type d'aménagement ou de plantation), de créer les conditions d'un devenir plus indépendant. La question du statut des immeubles peut ainsi trouver une réponse. Cet art du découpage inclut une réflexion renouvelée sur l'unité de voisinage. Son échelle n'est cependant pas établie de façon théorique mais définie de manière pragmatique, en fonction de l'espace dont dispose le site et de la configuration des bâtiments.

Dans les grands ensembles, la création d'un tissu urbain consiste à substituer à une organisation volumétrique, figée par des dispositions foncières et réglementaires, une organisation plus souple, qui répartisse de nouvelles responsabilités sur des domaines mieux définis. À travers l'expression de Numo Portas *«passer du bâtiment au lot»*, le renversement épistémologique est déterminant dans la réflexion contemporaine sur le tissu urbain. La nécessité de penser le bâtiment habité et le territoire qui lui est associé comme les bases du concept d'unité résidentielle inclue la redistribution juridique du sol et la redéfinition des responsabilités qu'elle implique entre les acteurs (Ville, Etat, bailleurs) et les habitants. L'intention des architectes est alors de susciter, par l'intermédiaire de l'unité résidentielle, de nouvelles relations entre les habitants et le bailleur, à l'échelle locale, bâtiment par bâtiment, comme c'est le cas dans une propriété privée, et constituer une manière de sortir de l'état d'exception en réinsérant le grand ensemble dans la ville.

« La réhabilitation, après avoir été cantonnée à une simple remise aux normes techniques des logements et des équipements pour une vie de quartier harmonieuse, ne serait-elle pas en voie de devenir une remise aux normes urbaines, cette fois-ci pour des habitants dans la mesure où la réhabilitation touche des éléments très intimes comme leur rapport à l'espace personnel ? »²⁰

Le projet de résidentialisation doit être partie prenante d'un projet d'ensemble, il ne peut se restreindre à une intervention sur un seul îlot mais doit s'attacher à intégrer les différentes échelles spatiales : du quartier aux quartiers environnants et à l'agglomération. Ainsi, un projet de résidentialisation doit être une composante à part entière du projet urbain.

Dans ce contexte, l'application des principes de résidentialisation représente des enjeux importants qui dépassent l'échelle de l'îlot. Il convient de s'attacher à leurs juste mise en œuvre.

20 F. Belmessous, Thèse de doctorat histoire de l'architecture sous la direction de François Loyer : *Le temps des réhabilitations des grands ensembles : pratique architecturale et/ou mode de production urbaine*, Université Lumière Lyon 2, juin 2002.

III. Vers une problématique

Suite au constat qui a été fait plus tôt, une nouvelle dimension s'est imposée pour ce travail de recherche : dans ce contexte, le bailleur social en tant que gérant du parc de logement que constitue le grand ensemble de logement sociaux apparaît comme le référent à la base de tout projet de réhabilitation. Il lui incombe d'impulser ces opérations au côté de la collectivité. En cela, il semble intéressant de connaître l'état actuel des connaissances des différents organismes de logements sociaux sur le thème de la résidentialisation. D'identifier comment le bailleur social gérant d'un parc de logement concerné par de nécessaires travaux de réhabilitation envisage la résidentialisation. Qu'en connaissent ils ? Existe t-il un décalage entre le concept, leurs discours et les applications qui en sont faites ?

Le risque étant de reproduire des programmes de réhabilitation standardisés sur des territoires aux caractéristiques différentes.

Auparavant, afin de mieux comprendre les nouveaux défis des organismes HLM dans ce contexte de reconquête des quartiers d'habitat social, faisons un point sur les l'évolution des activités des organismes HLM ainsi que sur leurs organisations, leurs fonctionnements et leurs statuts.

A. Le monde HLM

Au sein de ce que l'on appelle le « monde HLM », il existe deux catégories d'HLM énumérées par le code de la construction livre IV :

- Les établissements publics d'habitation à loyer modéré : OPHLM, OPAC
- Les établissements privés d'habitation à loyer modéré : SAHLM, Fondation d'HLM

Il existe des points communs entre les deux catégories : ils ont les monopoles de l'utilisation de l'appellation HLM, ils ne peuvent être créés qu'à la suite d'une décision explicite de l'Etat, enfin, ils sont soumis à des textes très précis et leurs statuts doivent comporter un certain nombre de clauses types prévues par décret.

La différence entre organismes privés et publics est assez artificielle : les SAHLM sont en principe soumises au code du commerce et aux droits des sociétés commerciales mais dans les faits, la loi leur impose de respecter un grand nombre de règles publiques. Par exemple, les

dividendes qu'elles peuvent distribuer à leurs actionnaires et la valeur de cession de leurs actions sont à « lucrativité limitée ».²¹

1. Le secteur public du logement et de l'habitat social ²²

Les Offices Publics (OPHLM et OPAC) sont des établissements publics locaux relevant des dispositions de la loi du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions. Rattachés aux collectivités locales, gérés par un conseil d'administration composé de représentants des collectivités locales, de l'administration, des partenaires financiers et sociaux et des locataires, ils construisent, gèrent et améliorent les logements destinés à la location et à l'accession à la propriété, interviennent en matière d'aménagement et d'urbanisme pour les collectivités publiques, sont des prestataires de service dans tous les domaines de l'habitat.

Les Offices Publics sont regroupés, à l'échelon national, au sein de la Fédération Nationale des Offices d'HLM (OPHLM et OPAC), membre de l'Union Nationale des Fédérations d'Organismes d'HLM.

Selon la DGHUC, en septembre 2004²³, parmi les 291 offices d'HLM, on compte 92 offices départementaux et 199 offices municipaux ou intercommunaux.

La Fédération comprend :

- 190 Offices Publics d'Habitations à Loyer Modéré (OPHLM), établissements publics à caractère administratif.
- 101 Offices Publics d'Aménagement et de Construction (OPAC), établissements publics à caractère industriel et commercial.

Le nombre d'offices est stable depuis plusieurs années mais cette stabilisation recouvre une augmentation du nombre d'OPAC en raison de la transformation des offices publics.

Fin 2004 : Quelques chiffres :

- 4,7 millions de personnes logées
- 2,16 millions de logements

²¹ - E. Edou, *Les HLM*, Economica, Paris, 1998.

²² <http://www.offices-hlm.org/>

²³ DGHUC, Ministère de l'emploi, du travail et de la cohésion sociale, « *Les organismes de logement social : chiffres clés le logement social en France - situation financière et indicateurs des sa et des offices d'HLM - définition des ratios* », septembre 2004. <http://www.logement.gouv.fr/>

Leurs investissements (neuf, amélioration et entretien) ont été, en 2002, de l'ordre de 2 milliards d'euros contre 1,8 milliards d'euros en 2001.

En 2002, les offices ont construit 17400 logements en locatif (neufs et en acquisition amélioration) ainsi que 300 logements en accession. Le nombre de logements réhabilités a été de 58800 contre 79500 en 2001, soit une diminution de 12,6 % par rapport à 1999.

2. La Fédération nationale des Sociétés Anonymes et fondations d'HLM.

Lors de l'Assemblée générale 2002, les Sociétés Anonymes d'HLM (SA HLM) ont changé de nom pour devenir les Entreprises Sociales pour l'Habitat (ESH).

Elles sont dotées d'un statut particulier afin de remplir ces deux objectifs :

- Créer et gérer un patrimoine immobilier à destination des populations à revenus modestes,
- Participer à un projet de société.

Ce sont de véritables entreprises, elles sont économiquement responsables devant leurs actionnaires de l'équilibre de leurs comptes.

« Entreprises sociales », elles doivent réinvestir leurs bénéfices et sont limitées dans une éventuelle rémunération de ces mêmes actionnaires.

Les SA d'HLM disposent d'une situation et d'un statut particuliers : elles n'appartiennent pas à l'univers économique concurrentiel classique, et sont situés hors du secteur public.

Dans le cadre de ce statut et tout en demeurant des entreprises privées, elles assurent une « mission » sociale et économique. Elles sont des partenaires des collectivités locales.

Jacques Berké, président de la Fédération nationale des entreprises sociales pour l'habitat à l'assemblée générale des entreprises sociales pour l'habitat, mai 2003 ²⁴ :

« Les ESH ont été créées, depuis 150 ans pour les plus anciennes, afin de contribuer, par leur action dans le domaine de l'habitat, à traiter les problèmes de la société française : elles n'existent que par et pour cette mission d'intérêt général. »

²⁴ Les entreprises sociales pour l'habitat, Fédération nationale, « *Des engagements pour l'avenir de la ville et des territoires au service des habitants* », 2003. <http://www.esh-fr.org>

Les SA d'HLM sont au nombre de 309 en 2002, chiffre en baisse depuis plusieurs années du fait du mouvement continu de fusions entre les sociétés. Plus de 22 % des SA HLM ont leur siège social en région parisienne.

Quelques chiffres, 2003 :

- 4,5 millions de personnes logées en France,
- 1 825 000 logements locatifs en propriété et en gestion,
- 50 % de la production annuelle de logements locatifs sociaux.

Les actionnaires :

- Entreprises privées,
- CIL, CCI,
- Établissements financiers,
- Collectivités locales,
- Associations.

L'investissement (neuf, amélioration, entretien) pour 2002 est de l'ordre de 5 milliards d'euros contre 3,4 milliards d'euros en 2001. En 2002, les SA ont construit 26000 logements locatifs (neuf et en acquisition amélioration) ainsi que 2300 logements en accession. Elles ont réhabilité la même année 53600 logements, contre 60800 en 2001 et 68200 en 2000.

B. L'évolution des activités des organismes HLM

L'évolution des activités des organismes HLM s'est traduite depuis la fin de la grande période de nécessaire reconstruction par le passage d'une activité de construction à une activité de gestion de leur parc. Jusqu'au début des années 70, les organismes HLM se sont concentrés sur un effort de construction : leur objectif était de réaliser le plus grand nombre possible de logements dotés de tout le confort moderne.

La chute brutale de construction neuve à la fin des années 80 au profit du lancement d'une phase soutenue de réhabilitation correspond à l'émergence de nouvelles préoccupations. Alors que les loyers sont trop faibles pour permettre une gestion saine de leur patrimoine, les organismes HLM se trouvent face à des bâtiments qui se dégradent rapidement. Les deux impératifs de rattrapage d'entretien et de remise aux normes se combinent et contraignent les organismes HLM à réaliser des opérations de réhabilitation. Celles ci deviennent des moyens de remettre à niveau un parc qui se dégrade, d'apporter le confort recherché par des clients potentiels. Les opérations de réhabilitations tendent donc à se ressembler, les opérations de résidentialisation se généralisent, il existerait un effet de « mode ». Si les premières ont pu être le fruit de recherche particulière par leur caractère expérimental, les réhabilitations actuelles sont le fait d'organismes qui ont développé en vingt ans, une expérience et un savoir faire qui leur permettent de réaliser rapidement des opérations qui se déroulent sur un mode quelque peu standardisé.

Les difficultés financières et l'apparition de la vacance dans les années 70 ont entraînés une prise de conscience des organismes HLM de leurs responsabilités de gestionnaires. Dès lors, il s'est avéré nécessaire pour eux de gérer leur patrimoine sur le long terme, en fonction de la demande d'une clientèle. Ils se dotent d'outils tels que la gestion de proximité, le suivi de patrimoine. Au delà des travaux de remise au normes techniques et de confort, les organismes HLM comprennent tout l'intérêt qu'ils ont à s'orienter vers des réhabilitations qui comprennent également des travaux destinés à améliorer l'esthétique ou la sécurité.

Cela représente des critères de choix d'une autre clientèle, plus exigeante au delà même de rentrer en concurrence avec le logement du parc privé.

Les organismes HLM interviennent à présent sur des marchés du logement devenus concurrentiels, ils doivent désormais faire face à des impératifs liés à la lutte contre la

vacance, à la recherche d'un équilibre entre investissement et niveau de loyer, au maintien d'une gestion financière saine. Ceci entraîne nécessairement la mise en place de stratégies au sein desquelles s'intègrent les réhabilitations et les manières de les mettre en œuvre.

Ces réhabilitations relèvent d'une approche stratégique dans le sens où les organismes HLM décident des travaux en fonction de l'orientation qu'ils souhaitent donner à leur parc, selon les motivations commerciales, sociales, politiques, ou opportunistes.

La prise en compte de l'évolution des activités des organismes HLM, conduit à se demander quels résultats étaient attendus par ces organismes avec la pratique de la réhabilitation de leur parc sous couvert des principes de la résidentialisation. Ce principe étant assimilé à une pratique de réhabilitation.

La résidentialisation, un outil de gestion patrimoniale ?

Question spécifique : En tant que gestionnaire d'un parc de logement, comment les organismes HLM intègrent-ils la pratique de la résidentialisation en terme de gestion patrimoniale ?

IV. Hypothèse principale

Au regard du contexte actuel de mise en œuvre de réhabilitations accompagnées de rénovation urbaine pour la reconquête des quartiers prioritaires et du caractère récent du concept de résidentialisation : il semble intéressant de connaître l'état actuel des connaissances des différents organismes de logements sociaux sur le thème de la résidentialisation en tant que processus de réhabilitation des quartiers d'habitat social.

- Quelle portée attribue t-ils à ce récent mode de réhabilitation, quel crédit ?
- Quels discours tiennent ils individuellement sur cette nouvelle « méthode » de réhabilitation ?
- Y a t-il une définition partagée de la résidentialisation au sein du monde HLM qui puisse garantir une juste interprétation du concept émis par les architectes et les urbanistes ?
- Existe il des risques d'interprétations approximatives des contours du concept de la résidentialisation et ainsi d'applications plus ou moins hasardeuses ?
- Peut on craindre une standardisation du processus de résidentialisation qui ne prenne pas en compte les spécificités de chaque territoire ?
- Les projets de résidentialisation s'inscrivent t-ils systématiquement dans un projet urbain global qui intègre les différentes échelles spatiales ?
- Leur discours respectif se rapproche t-il de celui identifié auparavant ?

Face à toutes ces questions, l'**hypothèse principale** que l'on se propose d'infirmer ou de vérifier dans cet exposé est la suivante :

La résidentialisation en tant que mode de réhabilitation des productions architecturales du mouvement moderne n'est que récemment entré dans le discours des professionnels du logement social. Cela suppose une pluralité de définitions, de réalisations, d'interprétations du concept. D'autre part, l'aspect expérimental ne garantit pas encore assez de recul aux professionnels du logement social, aux urbanistes, aux architectes ainsi qu'aux gestionnaires du parc de logements concerné pour constituer une base solide, de référence.

→ Ceci donne lieu à une confusion globale et ainsi à une adaptation du concept en fonction de la stratégie patrimoniale et de ce qui est entendu individuellement par l'organisme en terme de définition de la résidentialisation que ce soit d'un point de vue pratique et technique ou idéologique.

La résidentialisation en tant que mode de réhabilitation récemment entré dans le discours suppose une pluralité de définitions, d'interprétations du concept, des principes d'applications et de ses finalités. Ceci donne lieu à une confusion globale et à une adoption approximative du concept et de ses applications chez les bailleurs sociaux à travers leurs projets de résidentialisation.

Il serait également intéressant, au regard de leurs différences de statut de s'intéresser au positionnement de ces deux catégories d'organismes HLM (Offices Publics et Entreprises Sociales pour l'Habitat) vis à vis de la résidentialisation de leurs parcs de logements respectifs.

- Les deux types d'organismes ont-ils la même conception de la résidentialisation ?

Il est question ici d'arriver à savoir s'il existe une ou des différences entre ces deux types d'organismes dans la définition qu'ils portent sur le terme résidentialisation ainsi que dans les applications concrètes de réhabilitation de type résidentialisation pour réhabiliter et gérer leur parc.

Nous avons vu qu'il était difficile de mettre une définition complète et satisfaisante sur ce terme, il nous a même fallu en construire une (cf. p 12). Ainsi, en fonction de leur différence de statut et de la nature de leur parc de logement, comment conçoivent-ils les différents principes relatifs à la pratique de la résidentialisation en tant que réhabilitation urbaine ? Quelle(s) définition(s) portent ils sur la résidentialisation ? Et ainsi, comment la pratiquent ils ? Quels objectifs mettent ils derrière la pratique de la résidentialisation au sein de leur parc ? ...

- **Hypothèses de travail qu'il s'agira de vérifier ou d'infirmier :**

→ La connotation spatiale du concept de résidentialisation prend le pas sur la dimension urbaine du projet.

→ Il y a une différence de définition de la résidentialisation entre tous les organismes HLM confondus, il s'agit d'un mot tiroir qui revêt plusieurs significations en fonction du type d'action que l'on veut réaliser.

- Les projets de résidentialisation des organismes HLM s'appuient sur une connaissance approximative du concept et des principes d'applications.
- Les organismes HLM, avec leur propre conception de la résidentialisation, adaptent ce dispositif en fonction des contraintes inhérentes à leurs activités, à leurs objectifs, à leur programmation mais également en fonction du contexte local et national.
- Les bailleurs sociaux se positionnent différemment devant ce nouveau principe de réhabilitation, ils tiennent un discours non unanime.
- Les SA HLM et les offices publics n'ont pas les mêmes objectifs à atteindre ni même les mêmes priorités du fait de leur différence de statut en matière de stratégie patrimoniale.
- Les établissements publics et les sociétés anonymes HLM ont chacun une définition différente de la résidentialisation, ils n'envisagent pas cette pratique pour réhabiliter et gérer leur parc de la même manière.
- Les organismes HLM tiennent pour la plupart un discours technique et n'envisagent pas l'ampleur stratégique du concept de résidentialisation.

V. Méthodologie

A. Le choix d'une méthode d'enquête

Afin d'identifier ou non une confusion et une approche approximative du concept de résidentialisation à travers leur discours chez chaque bailleur social il s'agira d'identifier la façon dont chacun les conçoivent et les conduisent.

Le but étant de faire apparaître la nature de leurs stratégies patrimoniales respectives mais surtout d'identifier et de comparer leurs définitions de la résidentialisation que ce soit d'un point de vue pratique et technique ou idéologique.

A travers une discussion autour du thème global du concept la résidentialisation d'une part et de leurs projets de mise en œuvre du processus de résidentialisation d'une partie de leurs parcs d'autre part, il s'agira d'identifier quelle définition ils portent sur le concept et comment ils envisagent son applications au sein de leur parc. Nous tenterons d'identifier en quoi ils

maîtrisent ou non la portée conceptuelle de la résidentialisation. Il sera également question d'identifier la portée approximative ou non des applications concrètes envisagées.

Il s'agira également de définir quelles sont les contraintes auxquelles ils se heurtent, les moyens qui sont les leurs, il faudra identifier clairement dans quel cadre réglementaire ils mènent leurs actions. Quelles sont les particularités inhérentes à chaque organisme ?

D'une manière générale, il est question ici d'identifier ce que veut dire résidentialiser pour chaque organisme HLM étudié.

Dans un deuxième temps, il pourra être envisagé de comparer le positionnement des deux catégories d'organismes HLM.

Cette enquête est plus aisément réalisable à travers des questionnaires qui seront adressés par voie de courriel aux différents organismes qui, au préalable, auront accepté de s'y soumettre par téléphone. Il est à noter que les organismes consultés devront remplir la condition suivante : avoir déjà réalisé une opération de résidentialisation au sein de leur parc ou avoir un projet de résidentialisation en programmation.

Le questionnaire nous permettra de nous inscrire dans une approche globale de cette analyse C'est pourquoi, l'échantillonnage concerne l'échelle nationale du territoire français. Je n'ai pas choisi d'analyser une région en particulier par soucis de représentativité. Cependant, une difficulté d'ordre technique est apparue, elle concerne l'importance du nombre d'organisme. En effet, le total représente près de 600 organismes. Même en se basant sur un échantillon de un organisme sur six, la difficulté de la recherche des coordonnées de chaque élément est importante. Seules les ESH, mettent à disposition un listing avec les coordonnées de chaque organisme. Au regard de l'exercice qui m'est demandé et dans la mesure où il n'a aucun caractère professionnel, j'ai décidé de m'appuyer sur une sélection des personnes travaillant actuellement dans des organismes HLM et qui sont répertoriés dans l'annuaire du CESA. Ceci représente une vingtaine de personnes, d'autre part des connaissances de mon tuteur M. Thomas et moi-même viendront compléter la liste des personnes qui répondront à ce questionnaire et qui travaillent au sein d'un organisme HLM.

B. Pourquoi le questionnaire ?

Il reflète l'opinion d'un échantillon de personnes.

Le questionnaire est un instrument de recueil d'informations qui permet :

- de décrire une population (donner ses caractéristiques),
- de recueillir des faits ou des comportements effectifs (données factuelles), les faits sont relatifs aux individus (statistique) ou à ce qu'ils représentent en leur qualité de membre actif de l'organisation concernée,
- d'étudier des attitudes et des motivations,
- de vérifier, confirmer, infirmer des hypothèses par la mise en relation de deux ou plusieurs variables.

Le questionnaire va nous permettre d'envisager un traitement de l'information plus aisé à travers une grille de lecture des réponses récoltées.

C. Des indicateurs qui traduisent l'hypothèse :

Afin de réaliser un questionnaire qui sera ensuite adressé à l'échantillon identifié, il a fallu au préalable, établir une liste d'indicateurs qui permettront ultérieurement de traduire l'hypothèse et d'apporter des éléments de réponse à la recherche.

1. La résidentialisation, définition globale :

Il s'agit ici d'analyser le discours des bailleurs interrogés autour de la question de la résidentialisation du concept et de ses applications et de les comparer, les confronter à celle sur laquelle nous nous sommes arrêté dans la démonstration précédente.

- **Discours global :**

Question volontairement ouverte : «Selon vous, qu'est ce que la résidentialisation du logement social ? ». Il s'agit d'obtenir une définition, à priori, sans être orientée. Une réponse spontanée, individuelle. L'interrogé devra nous éclairer sur ce qu'il entend, spontanément, par la résidentialisation du logement social.

- **Principes de bases / Finalités :**

Le bailleur devra classer par ordre de priorité des finalités de la résidentialisation. (7 propositions : améliorer la qualité de vie des habitants, améliorer la sécurité, requalifier les espaces publics, améliorer la gestion du parc de logements, clarifier les domanialités, requalifier le patrimoine, entretenir le patrimoine.)

Ceci nous permettra d'identifier l'ordre des priorités des bailleurs à travers la résidentialisation de leur parc de logements.

- **Qualificatif de la nature de l'outil :**

Apposer un adjectif qualificatif sur la nature de la résidentialisation en tant qu'outil. (Propositions : expérimental ; opérationnel, innovant).

Il est question ici de connaître le positionnement des bailleurs vis à vis de cette pratique : en est t-on encore à l'expérimentation ou bien est ce déjà, selon eux, une pratique qui fait ses preuves.

- **Références / exemplarité :**

Il est question ici de mesurer leur intérêt, leur degré de curiosité. Ils doivent citer une opération de référence de résidentialisation aboutie en France.

- **Avantages/inconvénients :**

Le bailleur doit lister les avantages et les inconvénients de cette opération de réhabilitation par rapport à une opération classique. Pourquoi se tourner vers la résidentialisation ? Ceci permettra, à nouveau, d'établir un ordre de priorité quant à la gestion du parc de logements. Il permettra aussi de mesurer la portée donnée à cette opération à travers le discours du répondant (intérêt pour le bailleur, le locataire, le projet urbain d'intégration du quartier de logement social).

Ceci permettra d'identifier dans le discours du bailleur quelles sont les finalités de la résidentialisation.

- **Globalité du projet :**

Il s'agit ici de voir si dans le discours des bailleurs interrogés, la résidentialisation va au delà de l'aspect pratique de l'intervention sur les espaces et s'inscrit dans une démarche plus globale de reconquête de la ville (projet urbain, politique de la ville...)

2. La résidentialisation et les organismes HLM :

A travers l'avis d'un organisme il est question d'identifier comment il perçoit globalement l'intégration de ce concept et de ses applications dans le monde HLM.

Comment il mesure le degré d'investissement du monde HLM dans la prise en compte de ce concept à travers les réflexions et la communication qui en est faite ? A t'il le sentiment d'une émulation de cette corporation autour du concept et des applications de la résidentialisation ou au contraire d'une prise de connaissance partielle, progressive ?

- **Intérêt / engouement partagé :**

Cette question permettra d'aborder celle de la globalité de l'intérêt du monde HLM, à l'égard de la résidentialisation, y a t'il un échange ? Ceci permet de mesurer auprès de l'interrogé le degré de crédit donné à la résidentialisation par l'ensemble de sa corporation.

- **Définition partagée ?**

Connaître l'avis de la personne interrogée sur ce qui nous intéresse dans cette recherche. Y a t'il une définition partagée de la résidentialisation entre les différents organismes HLM ? Sous entendu, est ce qu'il serait bon d'en avoir une meilleure approche globale et partagée ?

Question posée : « Avez vous le sentiment que les organismes HLM ont une vision partagée de la résidentialisation ? »

3. La résidentialisation et l'organisme HLM :

Plus particulièrement ici, il s'agit d'identifier ce qui relève des priorités de gestion de l'organisme concerné par le questionnaire à travers la résidentialisation d'une partie de son parc de logements.

- **Diverses manières de la pratiquer ?**

Y a t-il différentes manières de résidentialiser ? Il s'agit de connaître l'avis de l'organisme interrogé sur la question, d'amener le répondant à se demander ce qui se fait ailleurs en matière de résidentialisation.

Existe t-il un modèle, une formule reconductible sur chaque opération ou est ce une réponse unique liée au territoire concerné ?

- **Priorités de gestion du parc de l'organisme :**

Identifier les principales priorités de l'organisme en terme de gestion du patrimoine à court et moyen terme.

- **Critères de choix de la nature d'intervention de réhabilitation :**

Connaître les critères déterminants ou non la résidentialisation.

- **Référence à la résidentialisation dans un plan de patrimoine.**

Identifier si la résidentialisation fait partie de la stratégie de gestion patrimoniale à moyen et long terme.

- **La réponse aux problèmes des grands ensembles ?**

Il s'agit d'une question volontairement provocatrice afin de solliciter l'interrogé à donner son avis sur le caractère interventionniste de la résidentialisation en faveur de la reconquête de espaces en délitement concernés par la politique de la ville. Est-ce LA solution ? A t-on trouvé LE moyen de répondre aux problèmes des grands ensembles ?

Ceci permettre de mesurer le crédit donné à cette pratique de réhabilitation par le gestionnaire en matière de réponse aux priorités nationales.

4. Les applications par bailleur :

Enfin, de manière plus pragmatique il convient d'analyser les applications du discours, en quoi consiste techniquement résidentialiser et appliquer les principes de la résidentialisation pour le bailleur interrogé au sein de son parc de logements.

- **Importance (nombre de logements)**

Identifier la hauteur de l'engagement et du recours à cette intervention au regard de la globalité du parc de logement du gestionnaire interrogé.

- **La fréquence**

Comparer les dates de premières interventions ou de projets. L'interrogé devra nous renseigner sur les dates prévues de ses projets ou de ses réalisations passées de résidentialisation.

- **Le contexte d'intervention**

Identifier ce qui favorise la conduite de projet de résidentialisation (financier, politique, législatif...)

- **L'espace d'intervention**

Par espace d'intervention, on entend à l'échelle du bâtiment, l'intérieur, les espaces extérieurs, les deux. L'interrogé devra signaler si la résidentialisation concerne au sein de son parc plutôt l'un ou l'autre de ces espaces ou bien les deux.

- **La nature technique des actions**

Le bailleur doit opérer une sélection de différentes interventions techniques intervenants lors d'une opération de résidentialisation au sein de son parc (liste de propositions).

Il s'agit d'identifier ce que veut techniquement dire résidentialiser pour le bailleur en question.

- **Satisfactions, indicateurs positifs**

A travers l'identification des indicateurs positifs, la nature des objectifs à atteindre à travers la résidentialisation va être révélée. Identifier la finalité prioritaire de cette action envisagée ou réalisée.

- **Les freins**

Les limites : Identifier ce qui prioritairement pour le bailleur constitue un frein à entreprendre une opération de résidentialisation.

- **Priorités/Finalités/Objectifs**

Le bailleur devra formuler clairement le(s) objectif(s), le(s) priorité(s) attendu(s) liés aux opérations de résidentialisation de son parc de logements sociaux.

- **La transposabilité du dispositif**

Il s'agit de savoir si le bailleur envisage ce dispositif comme une formule transposable à travers tous ces projets de résidentialisation et déterminer s'il y a un risque de connaissances limitées du concept à travers des applications standardisées.

- **Aspects techniques / pratiques**

Description plus poussée de la mise en œuvre technique du projet de résidentialisation.

Ces indicateurs par bailleur permettront de vérifier, d'infirmer ou de relativiser l'hypothèse principale. Ces questionnaires visent à établir une typologie de la conception de la résidentialisation par bailleur, ceci afin de voir s'il existe des similitudes notamment en ce qui concerne la définition du terme, dans la pratique entre tous les organismes mais également entre les deux types d'organismes (ESH et offices publics). En ce qui concerne les stratégies des bailleurs, nous verrons, de la même manière si, en fonction de leur différence de statut, les bailleurs sociaux poursuivent les mêmes motivations et les mêmes stratégies pour la gestion de leur parc de logement.

Pour étudier ces questionnaires en retour, il sera établi une grille d'analyse. De cette analyse naîtront de nouvelles questions tandis que certaines resteront en suspend et ne pourront trouver réponse via la technique d'enquête par questionnaire. Il sera donc question d'envisager des études de cas auprès de deux ou trois organismes. Au-delà d'entretiens plus approfondis, il s'agira d'aller sur le terrain et de réaliser des études de cas.

I. Les résultats de l'enquête

Au total 13 questionnaires ont été envoyés, 5 réponses ont été recueillies. Il faut souligner que les réponses ne concernent que des OPHLM ou OPAC. S'agit-il d'un hasard ?

Ce qui permet de dire dès le départ de l'analyse des données que certains points de la problématique ne pourront pas être étudiés. Une comparaison entre les deux catégories ne pourra être réalisée. Cependant, il en ressort des réponses quant aux questionnements énoncés au départ de la réflexion.

A chaque grand thème correspond un tableau qui synthétise toutes les réponses apportées aux questions à travers les principaux indicateurs. Ceci permet une lecture rapide et aisée.

Il n'a pas été possible de mener des études de cas. Il s'agit, d'autre part, d'une autre dimension de ce qu'il s'agit ou non de vérifier dans cette étude. Avec l'étude de cas nous entrons dans le champ de l'évaluation de la mise en œuvre des principes et du concept de la résidentialisation. Ceci pourrait être envisagé dans une autre phase d'investigation.

A. Une définition partagée de la résidentialisation ?

1. La résidentialisation, définition globale ²⁵

25 cf. définition p 12

	OPAC Moselle	Nantes Habitat	OPAC 86	OPAC 37	OPARC Poitiers
La résidentielisation, définition globale:					
Discours global	Créer un interface entre le domaine public et le domaine privé. Définir un espace tampon entre la rue, le trottoir puis l'immeuble. Un moyen de sécurisation passive des quartiers.	améliorer la sécurité différencier les bâtiments entre eux. transformer un quartier en îlots résidentiels, un ensemble immobilier en espace résidentiel créer des limites entre les espaces résidentiels et les espaces publics, en créant des espaces plus individuels, plus intimes ouvrir, aérer, embellir ces 2 types d'espaces	L'amélioration et la sécurisation des abords immédiats des immeubles donc des logements	Doit conduire à la banalisation des grands ensembles Banaliser, c'est faire de chaque immeuble une co-propriété attractive et valorisante. Mode d'intégration traditionnelle de l'habitat dans la ville.	Des aménagements de l'espace pour distinguer l'espace à usage public de celui à usage privé et affecter les espaces à des fonctions : circulation, stationnement, loisir
Principes de bases/Finalités par ordre de priorités	améliorer la qualité de vie des habitants, améliorer la sécurité, requilibrer les espaces publics améliorer la gestion du parc de logements, clarifier les domanialités requilibrer le patrimoine, entretenir le patrimoine, innovants, mais qui commencent à devenir classiques opérationnel ; expérimental car nous n'avons pas assez de recul pour en mesurer les effets à terme	Requillibrer le patrimoine (les espaces privés) clarifier les domanialités améliorer la qualité de vie des habitants, améliorer la sécurité, entretenir le patrimoine, améliorer la gestion du parc de logements, requilibrer les espaces publics innovants, opérationnel, expérimental,	améliorer la qualité de vie des habitants, améliorer la sécurité, améliorer la gestion du parc de logements, clarifier les domanialités	Améliorer la sécurité, Améliorer la qualité de vie des habitants, Clarifier les domanialités Requillibrer le patrimoine, Entretenir le patrimoine, Améliorer la gestion du parc de logements, Requillibrer les espaces publics, Opérationnel	Clarifier les domanialités Requillibrer les espaces publics, Améliorer la qualité de vie des habitants, Améliorer la sécurité, Améliorer la gestion du parc de logements, Entretenir le patrimoine, Requillibrer le patrimoine, Innovants
Qualificatif de la nature de l'outil	opérationnel ; expérimental car nous n'avons pas assez de recul pour en mesurer les effets à terme.	opérationnel, *1 expérimental, *1	Véritable réhabilitation	classique, banaliser et innover serait contradictoire. c'est le grand ensemble qui a été expérimental (tend à exclure ces quartiers et leurs habitants de la ville)	expérimental
Références / exemplarité	NSP	Bordeaux, La maison girondine*2 Paris (Groupe I3F)* Aulnay sous bois *	NSP	Il n'y a pas de réponse de référence à la question de la résidentielisation, tout au plus des exemples de réalisation.	NSP
Avantages/inconvénients	Avantages : pour le locataire : un espace tampon avant la rue, un espace où il est déjà en « sécurité » pour le bailleur : un espace où le locataire est un peu chez lui : un meilleur respect des espaces, des limites clairement définies avec les autres acteurs en terme de domanialité et donc d'entretien Inconvénients : des surcoûts parfois importants mal financés : crédits pour l'amélioration de la qualité de service (50% des travaux plafonnés à 2000 €/logt)	Avantages : prend en compte les espaces extérieurs. permet de prendre en compte l'environnement, la domanialité, les usages des habitants. Le choix des matériaux, des végétaux est bien étudié dans le projet. Inconvénients : Il faut adapter l'aménagement des espaces en fonction du site, de la population, des problèmes diagnostiqués sur le quartier, dans les immeubles... La phase diagnostic est importante. Elle permet de définir les prestations à envisager et les objectifs à atteindre.	Démarche expérimentale qui permet de traiter l'environnement immédiat des logements Inconvénients : souvent coûteux et avec des résultats aléatoires.	plan strictement économique pour le bailleur, on peut dire que les réhabilitations permettent d'augmenter les loyers mais peu de résorber la vacance, alors que les résidentielisations permettent de résorber la vacance mais pas d'augmenter les loyers. NSP	NSP
Globalité du projet	Impact direct sur les conditions de vie des habitants et sur le sentiment d'insécurité qui peut parfois être ressenti. D'abord tournée en direction du locataire et de son mieux vivre. L'objectif d'organisation des espaces est un plus mais pas le but premier.	Doit aussi tenir compte des usages des habitants et des problèmes sociaux existants	la résidentielisation ne se résume pas à une intervention sur l'organisation spatiale des grands ensemble	so résume à une intervention sur l'organisation spatiale des grands ensemble à condition d'intégrer dans le concept de résidentielisation les opérations de démolitions éventuellement nécessaires à l'organisation du quartier en résidences à taille humaine.	En tant que telle, la résidentielisation est une intervention sur l'organisation spatiale pour apporter une réponse à des dysfonctionnements, des améliorations

* 1 va se concrétiser, On peut donc parler d'une expérience qui va permettre ensuite de poursuivre sur d'autres projets
* 2 visites

▪ **Discours global :**

La question posée était : « Selon vous, qu'est ce que la résidentialisation du logement social ? »

Il s'agissait d'obtenir une définition individualisée de la résidentialisation.

1.

- « *Créer des interfaces entre le domaine public et le domaine privé.* »

- « *Définir un espace tampon entre la rue le trottoir et l'immeuble.* »

2.

- « *Différencier les bâtiments entre eux.* »

- « *Créer des limites entre les espaces résidentiels et les espaces publics.* »

- « *Créer des espaces plus individuels, plus intimes.* »

- « *Ouvrir, aérer, embellir (espaces résidentiels, espaces publics).* »

3. « *Amélioration des abords des immeubles.* »

4. « *Doit conduire à une banalisation des grands ensembles : faire de chaque bâtiment une copropriété attractive, valorisante.* »

- « *Mode d'intégration traditionnel de l'habitat dans la ville.* »

5.

- « *Aménagement de l'espace pour distinguer les espaces publics des espaces à usage privés.* »

- « *Affecter les espaces à des fonctions : circulation, stationnement, loisirs...* »

Au vu de ce que l'on a identifié comme définition de la résidentialisation, certaines réponses sont plus complètes que d'autres, plus précises.

Globalement, hormis un individu, l'ensemble des enquêtés répondent à la question par des préoccupations techniques et d'organisation de l'espace. Les réponses présentent presque toutes exclusivement des connotations d'ordre spatiales.

Ces définitions concernent différentes échelles de projet de résidentialisation :

- Celle de la ville, du quartier concerné :

« *Mode d'intégration* », « *interfaces* », « *espaces tampons* »

« *Ouvrir, aérer, embellir* »

- Celle de l'îlot, de l'immeuble du bâtiment :

« *Différencier les bâtiments entre eux* », « *faire des copropriétés.* »

« *Amélioration des abords des immeubles.* »

Aucun des répondants ne fait référence explicitement à la résidentialisation comme d'une intervention de réhabilitation, de restructuration. La plupart évoquent des principes d'interventions liées à ce procédé.

Créer des interfaces entre le domaine public et le domaine privé est une des réponses les plus récurrentes ainsi que celle de la sécurisation, de l'amélioration de la sécurité.

« *Un moyen de sécurisation passive des quartiers.* »

« *Améliorer la sécurité.* »

« *La sécurisation des abords immédiats des immeubles.* »

Ceci semble être une priorité.

Un répondant évoque la résidentialisation comme « *Mode d'intégration traditionnel de l'habitat dans la ville.* », comme une action visant à la banalisation des grands ensembles. Avec cette définition, il va un peu plus loin et s'inscrit dans une vision plus globale de cette pratique de réhabilitation. Une échelle de projet qui relève du projet urbain.

Globalement dans le discours des personnes interrogées, il s'agit d'une pratique dont la définition première (celle qui vient « spontanément » grâce à une question ouverte) se rapporte en premier lieu à un mode d'intervention technique sur les espaces leurs répartitions et leurs fonctions. On parle également du retour vers des unités résidentielles.

Seul un organisme met le doigt sur la finalité globale d'intervention en faveur du désenclavement des quartiers d'habitat sociaux.

▪ Principes de bases/Finalités par ordre de priorités

Cette question consistait à savoir si il existait une classification, par ordre de priorité à laquelle aurait pu adhérer les bailleurs sans à priori de départ, il s'agissait d'identifier si les bailleurs opérerait un classement différents des finalités. Le classement établi par les différents répondants permet d'identifier ce qui leur semble prioritaire à travers le processus de résidentialisation.

Rappel de la liste proposée :

- Améliorer la gestion du parc de logements,
- Améliorer la sécurité,
- Requalifier les espaces publics,
- Améliorer la qualité de vie des habitants,
- Entretenir le patrimoine,
- Requalifier le patrimoine,
- Clarifier les domanialités

Pour la plupart (3 sur 5), l'amélioration de la qualité de vie des habitants ainsi que l'amélioration de la sécurité est prioritaire (1^{ère} ou 2^{ème} position). Pour les autres, il s'agit prioritairement d'une intervention sur le patrimoine. Ceci permet globalement d'en améliorer la gestion : requalifier le patrimoine global (partie bâti et non bâti) et clarifier les domanialités.

Pour ces derniers, l'amélioration des conditions de vie des habitants intervient en 3^{ème} ou 4^{ème} position dans le classement.

Dans le détail, les combinaisons sont très diverses, elles témoignent du fait que les finalités de la résidentialisation, d'un bailleur à l'autre, prennent une dimension distincte, elle est indissociable des priorités de gestion du bailleur. Ceci correspond également à une certaine idéologie.

- **Qualificatif de la nature de l'outil**

Il s'agit ici de connaître le positionnement du bailleur vis à vis de la nature expérimentale ou non de l'outil. Derrière expérimental, on entend ici qui n'a pas encore fait ses preuves, devant lequel on a pas encore assez de recul, qu'il s'agit d'évaluer, qui implique cependant une nouvelle dynamique d'intervention. Définition du terme « expérience » du petit Larousse 1996 : « *Connaissance acquise par une longue pratique.* »

L'innovation implique l'idée d'une nouveauté, une réponse à laquelle on avait pas encore pensé. Définition petit Larousse 1996 : innover : « *Introduire quelque chose de nouveau dans un domaine particulier.* »

Enfin, l'opérationnel implique que c'est un outil qui est « *prêt à entrer en activité, à réaliser une ou des opérations* » (définition petit Larousse 1996).

La plupart des répondants utilisent les trois adjectifs pour qualifier la résidentialisation. C'est quelque peu contradictoire comme le souligne d'ailleurs l'un des répondants (OPAC 37) d'associer le caractère opérationnel et expérimental d'une chose, d'une pratique.

Comment qualifieriez vous ce type de réhabilitation ?

« *Classique : banaliser et innover serait contradictoire* ».

Sommes nous dans une phase de banalisation de cette pratique ?

Effectivement comme l'exprime un répondant, il semblerait que ce soit une période charnière : il s'agit d'une pratique « *innovante, mais qui commence à devenir classique* » et « *expérimental car nous n'avons pas assez de recul pour en mesurer les effets à terme* ».

La encore les avis ne sont pas unanimes.

Les caractères opérationnel et expérimental semblent prévaloir. Ce qui donne un crédit tout relatif à ce dispositif.

▪ Références / exemplarité

Quelques opérations de résidentialisation sont souvent citées dans les revues spécialisées. C'est ce dont il était question ici. Il s'agissait de mesurer le degré de curiosité et d'intérêt du bailleur sur la question de la résidentialisation.

En amont de projet au sein de leur propre parc se sont ils intéressés, à travers des exemples de réalisation, à la pratique hors contexte local ? La communication sur cette pratique de réhabilitation passe t-elle par des modèles, des références de projets aboutis, évalués... ?

Peut-on parler d'effet de mode autour d'un concept mal défini, mal connu des gestionnaires du parc de logement concerné ?

3 répondants sur 5 n'ont pas pu apporter de réponse à cette question.

Un autre (Nantes Habitat) semble s'être beaucoup renseigné sur le thème et ce notamment à travers des visites sur des programmes de résidentialisation en région parisienne et dans une grande métropole de province (Bordeaux). Enfin, le dernier (OPAC 37) ne souhaite pas parler d'opérations de références : *« Il n'y a pas de réponse de référence à la question de la résidentialisation, tout au plus des exemples de réalisation. »*

La plupart des organismes interrogés ne semblent pas s'intéresser aux opérations abouties de résidentialisation du parc social.

Dès lors, quelle est la source de leurs savoirs sur la question de la résidentialisation ?

Quel organisme fait la promotion de cette pratique de réhabilitation ?

Sont-ce des connaissances a priori ?

▪ Avantages/inconvénients

La question posée était : *« Quels avantages et/ou inconvénients (limites) présente la résidentialisation vis-à-vis d'une autre opération de réhabilitation ? »*

Il s'agit d'identifier ce qui différencie cette pratique d'une autre pratique de réhabilitation à leurs yeux ?

Il s'agit également de creuser un peu la définition et d'identifier ce que l'organisme interrogé entend par résidentialisation.

Avantages :

1. *« Pour le locataire : un espace tampon avant la rue, un espace où il est déjà en « sécurité » ».*

« Pour le bailleur : un espace où le locataire est un peu chez lui : un meilleur respect des espaces, des limites clairement définies avec les autres acteurs en terme de domanialité et donc d'entretien ».

2. *« Prend en compte les espaces extérieurs. »*

« Prend en compte l'environnement, la domanialité, les usages des habitants. Le choix des matériaux, des végétaux est bien étudié dans le projet. »

3. *« Démarche expérimentale qui permet de traiter l'environnement immédiat des logements. »*

5. NSP

Les avantages de la résidentialisation vis à vis d'une opération de réhabilitation classique sont divers.

La sécurité est à nouveau un critère mis en avant (sécurisation des espaces).

La majorité des répondants soulignent que cette pratique de réhabilitation des ensembles de logements sociaux présente le principal avantage de prendre en compte non seulement les espaces dédiés aux logements mais surtout, en complémentarité, les espaces extérieurs. Ils sont sécurisés, hiérarchisés, mieux définis. On parle encore de démarche expérimentale ce qui souligne que la prise en compte des espaces extérieurs n'était jusqu'à lors pas envisagée.

Au delà de ce point qui, en terme de gestion pour les bailleurs est inévitablement un avantage, l'un des répondants parle de prise en compte des usages des habitants, un point nouveau.

Encore une fois, les bailleurs se retrouvent sur un point qui est celui de la gestion de leur patrimoine. Les avantages sont essentiellement techniques et opérationnels.

Inconvénients :

1. *« Des surcoûts parfois importants mal financés »*

2. *« Il faut adapter l'aménagement des espaces en fonction du site, de la population, des problèmes diagnostiqués sur le quartier, dans les immeubles... »*

« La phase diagnostic est importante ».

3. *« Souvent coûteux et avec des résultats aléatoires. »*

5. NSP

L'aspect financier à travers la question du financement de ces opérations semble être un inconvénient majeur auquel doivent faire face les bailleurs.

D'autre part, l'aspect expérimental de la pratique marque d'incertitude le positionnement du bailleur.

Enfin, il est souligné l'importance de la phase d'étude et de diagnostic en amont de la réalisation.

4. *« Sur le plan strictement économique pour le bailleur, on peut dire que les réhabilitations permettent d'augmenter les loyers mais peu de résorber la vacance, alors que les résidentialisations permettent de résorber la vacance mais pas d'augmenter les loyers. »*

Cette réponse insiste sur le fait qu'au delà des avantages techniques et logistiques, la résidentialisation permet globalement de diminuer la vacance sans augmenter les loyers.

Le bailleur social voit à travers la résidentialisation les avantages d'une réhabilitation qui permet d'agir sur l'ensemble d'habitat social dans sa globalité territoriale et ainsi d'en améliorer la gestion. Indirectement ceci présente des avantages pour les habitants qui doivent être consultés en amont. L'aspect expérimental et financier ne semble pas freiner le recours à cette pratique : la somme des avantages dépasserait-elle celle des inconvénients ?

▪ Globalité du projet

Il s'agissait, comme nous avons essayé de le faire transpar tre auparavant, d'identifier dans le discours des bailleurs interrogés quelle était la portée du dispositif à leurs yeux. La question était formulée ainsi : « Selon vous, la résidentialisation se résume elle   une intervention sur l'organisation spatiale des grands ensemble ? »

NON :

1. *« Impact direct sur les conditions de vie des habitants et sur le sentiment d'insécurité qui peut parfois être ressenti. »*

« D'abord tournée en direction du locataire et de son mieux vivre. L'objectif d'organisation des espaces est un plus mais pas le but premier. »

2. *« Doit aussi tenir compte des usages des habitants et des problèmes sociaux existants »*

Un organisme sur 5 a répondu OUI à la question posée. ;

Le dernier relativise sa réponse (OPAC 37):

« Se résume à une intervention sur l'organisation spatiale des grands ensembles à condition d'intégrer dans le concept de résidentialisation les opérations de démolitions éventuellement nécessaires à l'organisation du quartier en résidences à taille humaine. »

En résumé, la majorité des enquêtés considèrent la résidentialisation comme une opération de réhabilitation des grands ensembles globale dont l'objet se situe au delà de la réhabilitation des bâtiments, il s'agit d'une opération de réorganisation complète des quartiers de grands ensembles et d'habitat social appuyée sur un diagnostic dont la finalité doit concerner les habitants et l'amélioration de leurs conditions de vie.

Au delà de l'aspect gestion du patrimoine et entretien, les enquêtés soulignent globalement que la résidentialisation concerne également un levier d'action en direction des habitants des quartiers concernés.

Ceci ne pourrait t-il pas correspondre au discours que l'on tiendrait sur une opération de réhabilitation classique, comme celles menées jusqu'alors ?

2. La résidentialisation et les organismes HLM

OPAC Moselle	Nantes Habitat	OPAC 86	OPAC 37	OPARC Poitiers
La résidentialisation et les organismes HLM				
Intérêt / engagement partagé	Oui, Beaucoup d'organismes réfléchissent sur ces questions. Certains sont plus en avance que d'autres...l'ensemble des revues spécialisées traitent régulièrement du sujet ce qui est un signe d'intérêt.	OUI, de plus en plus	OUI Les premières résidentialisation ont permis de résorber la vacance. Les organismes connaissant ce type de problème pense pouvoir tirer le même profit en appliquant le même traitement.	NSP
Définition partagée ?	L'intérêt et la vision de la résidentialisation sont conditionnés par la stratégie de l'organisme, chaque organisme a ses priorités	NSP	Oui en région centre	Non

- **Intérêt /engouement partagé**

La majorité des organismes interrogés émettent l'avis que la résidentialisation suscite l'intérêt de l'ensemble des organismes composants le « monde HLM ».

Pour l'un des organismes, l'intérêt pour la résidentialisation est né de la prise de connaissance des résultats positifs des premières opérations et de la volonté d'agir afin d'obtenir les mêmes résultats en appliquant les mêmes méthodes d'interventions.

- **Définition partagée ?**

Sur ce point, en revanche, il semble que les organismes n'envisagent pas la possibilité d'avoir une définition partagée de la résidentialisation entre tous les organismes. Un des organismes (OPAC Moselle) précise que *« l'intérêt et la vision de la résidentialisation sont conditionnés par la stratégie de l'organisme. Chaque organisme a ses priorités. »* La définition de la résidentialisation serait donc fonction d'une stratégie patrimoniale, on s'éloigne du concept pour s'approcher de l'interprétation et de l'adaptation de ce même concept. Il y a d'un côté les priorités de l'organisme gestionnaire et de l'autre, les priorités d'actions poursuivies par le processus de résidentialisation en faveur de l'intégration du territoire concerné au reste de la ville

Seul l'un d'entre eux (OPAC 37) conçoit une définition partagée à l'échelle régionale, ce qui correspond certainement à une échelle où des échanges entre organismes de logement social ont lieu.

À retenir ...

- Le discours global sur la définition de la résidentialisation concerne essentiellement les aspects techniques d'intervention sur les grands ensembles (délimitation espace public / espace privé) et l'amélioration de la sécurité.
- L'échelle d'intervention suggérée est différente d'un bailleur à l'autre : de l'îlot (bâtiment), au quartier, jusqu'à la ville (projet urbain).
- L'amélioration de la qualité de vie des habitants ainsi que l'amélioration de la sécurité est prioritaire pour la plupart.
- Les finalités d'un projet de résidentialisation sont indissociables du plan de gestion d'un bailleur social pour les autres.
- C'est une pratique expérimentale qui tend à devenir classique.
- La plupart des organismes interrogés ne semblent pas s'intéresser aux opérations abouties de résidentialisation du parc social.
- Les avantages sont essentiellement techniques et opérationnels pour la plupart (prise en compte des espaces extérieurs dans le projet de réhabilitation).
- Les inconvénients majeurs sont différents d'un organisme à l'autre : L'aspect financier, l'aspect expérimental, l'importance de la phase d'étude et de diagnostic en amont.
- Pour la majorité, la finalité doit concerner les habitants et l'amélioration de leurs conditions de vie dans le quartier.
- La résidentialisation semble susciter l'intérêt de l'ensemble des organismes composants le « monde HLM ».
- La définition de la résidentialisation serait fonction d'une stratégie patrimoniale, on s'éloigne du concept pour s'approcher de l'interprétation et de l'adaptation de ce même concept.

Conclusion

Les réponses apportées témoignent d'une grande hétérogénéité dans le discours qui est fait sur la résidentialisation de la part des bailleurs sociaux interrogés.

Même si des grandes tendances ont été identifiées, il reste des réponses qui ne sont jamais unanimes.

Certains organismes évoquent beaucoup plus en amont que d'autres l'aspect de prise en compte globale du contexte d'intervention que permet la résidentialisation au delà de l'interventionnisme technique autour des bâtiments : celui qui permet la prise en compte non seulement des aspects d'organisation de l'espace mais aussi des besoins des habitants, de l'intégration du quartier à la ville. La notion de projet urbain n'est quasiment jamais évoquée ou pas de manière directe.

Il n'est pratiquement pas fait état de la portée sociale globale à l'échelle de la ville et de désenclavement du quartier en question.

Dans le discours des bailleurs interrogés, il transparaît majoritairement que la résidentialisation reste un projet de réhabilitation à l'échelle du quartier de grands ensembles et d'habitat social concerné.

L'intervention spatiale de répartition des espaces privés et publics semble prévaloir dans la quasi totalité des discours.

Elle apparaît comme un outil de gestion patrimoniale en faveur des habitants, du bailleur et de la pérennité de son parc de logement.

Les bailleurs semblent avoir une bonne connaissance des moyens de mise en oeuvre des principes de la résidentialisation. Ceux-ci préfigurent dans la définition apportée par la plupart des bailleurs interrogés.

Pour définir la résidentialisation du logement social certains évoquent les finalités, d'autres les moyens techniques d'intervention...il semble qu'il y ai confusion.

Les bailleurs ne semblent pas conscients de la portée conceptuelle et théorique de la résidentialisation.

B. Du concept aux applications...

Voyons désormais comment les bailleurs appliquent, mettent en œuvre les principes et ce qu'ils entendent par résidentialisation. Nous verrons qu'il existe de nombreux points sur lesquels l'application des principes de la résidentialisation se recoupe de manière très concrète notamment à travers des interventions d'ordres spatiales sur les ensembles de logements sociaux.

Ceci témoignerait-t-il du fait que ce sont les aspects les plus connus de la résidentialisation ? Au delà du concept, les organismes retiennent-ils essentiellement les interventions techniques auxquelles peuvent mener un processus de résidentialisation ?

1. La résidentialisation et l'organisme HLM

OPAC Moselle		Nantes Habitat		OPAC 86	OPAC 37	OPARC Poitiers
La résidentialisation et l'organisme HLM						
Diverses manières de la pratiquer ?	Oui, différents niveaux d'intervention	On parle de résidentialisation douce (limite douce : végétation, muret bas, clôture avec végétation intégrée...) ; de résidentialisation dure (limite dure : grilles imposantes, portails, système de sécurité renforcé).	Oui		Oui	Oui, elle peut intervenir essentiellement sur le bâti et des fonctionnements internes à l'immeuble : aménagement de hall, amélioration de la collecte des ordures ménagères, tris sélectif. Elle peut intervenir sur le bâti et sur l'environnement
	L'organisme détermine le niveau jusqu'ou il veut aller en fonction de sa stratégie (et souvent des financements accessibles)	On ne fait pas de résidentialisation « type » : Surbutout pas. Chaque opération de résidentialisation est unique. Il faut adapter l'aménagement des espaces en fonction du site, de la population, des problèmes diagnostiqués sur le quartier, dans les immeubles...	Oui			
Priorités de gestion du parc de l'organisme	Efforts ciblés sur les quartiers en renouvellement urbain avec de nombreuses démolitions.	NSP		Pérennisation de notre patrimoine		NSP
	Engagements dans une démarche globale de réhabilitation de notre parc.	NSP				
Critères de choix de la nature d'intervention de réhabilitation	Un niveau de qualité standard à atteindre fixé					
	chaque immeuble fait l'objet d'un diagnostic qui permet de déterminer les travaux à réaliser pour atteindre notre standard équilibres financiers	NSP		Dans le plan de patrimoine		Un équilibre entre les travaux à réaliser et les conséquences sur le loyer
Référence à la résidentialisation dans plan de patrimoine	Oui	Oui jusqu'en 2012	Non		OUI, plan d'entretien et plan de réhabilitation.	Non c'est une nouvelle démarche
	Pas du tout, une réponse à un problème particulier, il n'y a aucun outil miracle. La démolition est autant un outil de solution pour les grands ensembles que la résidentialisation. Ces deux outils sont utilisés ensemble	Pas vraiment		Pas du tout		

Il s'agit plus particulièrement ici d'identifier ce qui relève des priorités de gestion de l'organisme concerné par le questionnaire à travers la résidentialisation d'une partie de son parc de logements. Il est question d'apprécier, à travers le discours du bailleur, comment il conçoit l'application des principes de la résidentialisation par des programmes de réhabilitation au sein de son parc.

- **Diverses manières de la pratiquer ?**

1. *« Oui, différents niveaux d'intervention »*

« L'organisme détermine le niveau jusqu'où il veut aller en fonction de sa stratégie »

Cette réponse présuppose qu'il y aurait plusieurs niveaux d'intervention, donc plusieurs façons d'appliquer les principes de la résidentialisation en fonction d'un degré à atteindre qui est lui même fonction de la stratégie du bailleur.

L'opération de résidentialisation sera fonction de différents **degrés de résidentialisation à atteindre**. Cela suppose que le bailleur appréhende ces opérations de résidentialisation à travers des paliers d'intervention, en fonction de sa stratégie c'est à dire en fonction de priorités de gestion de son patrimoine.

2. *« Oui, on parle de résidentialisation douce (limite douce : végétation, muret bas, clôture avec végétation intégrée...); de résidentialisation dure (limite dure : grilles imposantes, portails, système de sécurité renforcé). »*

« On ne fait pas de résidentialisation « type ». Surtout pas. Chaque opération de résidentialisation est unique. »

« Il faut adapter l'aménagement des espaces en fonction du site, de la population, des problèmes diagnostiqués sur le quartier, dans les immeubles... »

Ici, **une classification** de différentes façons d'appliquer les principes de la résidentialisation est proposée : « la résidentialisation douce et la résidentialisation dure ».

Deux degrés d'interventions établis au préalable et appliqués en fonction d'un diagnostic nécessaire de chaque contexte particulier : pour ce bailleur, il n'existe **pas de « résidentialisation type »**, chaque opération est considérée comme unique. Pourtant il propose deux « modèles » définis de résidentialisation.

3. « *Oui* »

4. « *Oui* »

Les bailleurs 3 et 4 n'ont pas apporté de précisions et d'explications quant à leur point de vue.

5. « *Oui, elle peut intervenir essentiellement sur le bâti et des fonctionnements interne à l'immeuble : aménagement de hall, amélioration de la collecte des ordures ménagères, tri sélectif* »

« *Elle peut intervenir sur le bâti et sur l'environnement* »

Ici, les différences d'applications de la résidentialisation **concernent la variété de la nature physique des interventions sur les différents éléments qui composent le parc de logement** pour lesquels une démarche de réhabilitation est prioritaire. Elle peut intervenir sur le bâti (intérieur, extérieur), les espaces extérieurs ou même les deux à la fois.

La résidentialisation suppose l'intégration au projet de réhabilitation classique des éléments nouveaux d'amélioration du cadre de vie ou des conditions de vie des locataires.

La notion d'échelle d'intervention semble prévaloir ici pour la plupart des organismes répondants. Un projet de résidentialisation d'un territoire se distinguerait d'un autre par un niveau, un degré de résidentialisation souhaité ou atteint.

- **Priorités de gestion du parc de l'organisme**

1. « *Efforts ciblés sur les quartiers en renouvellement urbain avec de nombreuses démolitions.* »

« *Engagements dans une démarche globale de réhabilitation de notre parc.* »

2. NSP

3. « *Pérennisation de notre patrimoine* »

4. « *Réduire la vacance, maintenir le patrimoine en bon état d'usage, assurer la sécurité des locataires* »

5. NSP

Les organismes s'inscrivent dans une dynamique globale de reconquête de leurs parcs de logements et de leurs patrimoines respectifs. Les priorités relèvent globalement de contraintes de gestion patrimoniale, de maintien du parc de logements. Le répondant n° 1 semble prioriser une démarche de reconquête de son patrimoine tout en s'inscrivant dans la politique nationale de renouvellement urbain.

- **Critères de choix de la nature d'intervention de réhabilitation**

1. *« Un niveau de qualité standard à atteindre fixé »*

« Chaque immeuble fait l'objet d'un diagnostic qui permet de déterminer les travaux à réaliser pour atteindre notre standard »

« Équilibres financiers »

2. NSP

3. *« Déterminé dans le plan de patrimoine »*

4. *« La vétusté, le niveau de sécurité, la vacance, le niveau de loyer. »*

5. *« Un équilibre entre les travaux à réaliser et les conséquences sur le loyer »*

Les critères de choix d'une intervention de réhabilitation exposent essentiellement des préoccupations de gestionnaires.

- **Référence à la résidentialisation dans un plan de patrimoine**

1. Oui

2. Oui

3. Non

4. Oui

5. Non (*c'est une nouvelle démarche*)

La majorité des bailleurs interrogés ont intégré la résidentialisation dans leurs documents stratégiques de gestion patrimoniale. C'est un procédé pour lequel ils apportent du crédit. Pour les autres, il s'agit encore d'une nouvelle démarche.

- **La réponse aux problèmes des grands ensembles ?**

1. Pas du tout d'accord : une réponse à un problème particulier, il n'y a aucun outil miracle.
2. Pas vraiment d'accord
3. Pas du tout d'accord
4. Pas vraiment d'accord
5. Pas vraiment d'accord

Pour tous les bailleurs la résidentialisation ne procède pas d'une recette miracle, ils ne sont cependant pas tous aussi catégoriques.

A retenir...

- Un projet de résidentialisation d'un territoire se distinguerait d'un autre par un niveau, un degré de résidentialisation souhaité ou atteint.
- Les organismes s'inscrivent dans une dynamique globale de reconquête de leurs parcs de logements et de leurs patrimoines respectifs. Les priorités relèvent globalement de contraintes de gestion patrimoniale, de maintien du parc de logements.
- Les critères de choix d'une intervention de réhabilitation exposent essentiellement des préoccupations de gestionnaires.
- La majorité des bailleurs interrogés ont intégré la résidentialisation dans leurs documents stratégiques de gestion patrimoniale. C'est un procédé pour lequel ils apportent du crédit.
- Pour tous les bailleurs la résidentialisation ne relève pas d'une recette miracle.

Conclusion

En fonction de ses priorités de gestion, l'organisme gestionnaire de logement social envisage la résidentialisation comme une démarche de réhabilitation de son patrimoine et l'occasion d'aller plus loin que la simple réhabilitation des bâtiments. Les priorités de gestion de patrimoine ne font pas référence à une volonté de participation à un projet plus global qui concernerait la volonté de mieux inscrire les quartiers d'habitat social dans leur environnement à une autre échelle que celle de l'îlot ou du quartier. Il ne ressort pas du discours que les bailleurs s'inscrivent d'emblée comme acteur de la mise en œuvre d'un projet urbain.

La résidentialisation apparaît comme un nouvel outil qui leur permet d'envisager une réhabilitation de leur patrimoine, une meilleure gestion de celui-ci tout en tenant compte des attentes de leurs locataires.

Les priorités de gestion sont techniques et financières. La résidentialisation, comme toute opération de réhabilitation implique un investissement, en cela, le gestionnaire doit nécessairement mesurer sa marge de manœuvre et établir des équilibres, ce qui occasionne une sélection et l'établissement d'un ordre de priorité. Le vaste champ d'intervention technique et physique qu'occasionne un projet de résidentialisation représenterait un panel « d'options », le bailleur, bien souvent suite à un diagnostic établi sur la base d'un niveau standard de qualité à maintenir ou à atteindre, semble opérer un choix parmi ce panel d'actions envisageables.

2. Les applications par bailleur

OPAC Moselle		Nantes Habitat		OPAC 86		OPAC 37		OPARC Poitiers	
Les applications par bailleur :									
Importance (nombre de logements)	environ 300 logis projet	616 en projet entre 2005 et 2007	Environ 1000 logements (en cours d'étude)	Environ 1600 logements	544 logements, projets 2008, 2009				
Fréquence	Démarrage des premières opérations (en renouvellement urbain), 2007	Démarrage des premières opérations 2005	Démarrage des premières opérations, 2007-2009	7 opérations terminées, 1 en cours, 2 en projet. 1ère opération 1999	Démarrage des premières opérations (en renouvellement urbain), 2007				
Contexte d'intervention	ANRU: 50% des travaux plafonnés à 10 000 € par logt.	NSP	ANRU: 50% des travaux plafonnés à 10 000 € par logt.	ANRU, contrat de ville, CPFV	ANRU: 50% des travaux plafonnés à 10 000 € par logt.				
L'espace d'intervention	Espaces intérieurs : les bâtiments des années 60-70 ont des halls d'entrée peu adaptés aux besoins actuels : pas de local vélos ou poussettes, manque d'espaces, manque de lumière naturelle... Espaces extérieurs, dès qu'on sort de l'immeuble, on tombe directement dans la rue. Il manque souvent un « sas » entre le domaine public et circulant et le pied d'immeuble.	Plutôt les parties communes et les espaces extérieurs	NSP		Intérieur et extérieur des bâtiments				95 logis concerne l'intérieur et l'extérieur (traitement des sous-sols, aménagement des halls)
La nature technique des actions	X découpage résidentiel X pose d'un matériel de surveillance (digicode, caméras...); nous prévoyons pas de vidéo surveillance ! X installation de clôtures / haies pour fermer les lots X réflexion des façades X actions sur les cages d'escalier X valorisation des entrées X actions sur les espaces publics X traitement des cheminements X clarification des domanialités	X découpage résidentiel X pose d'un matériel de surveillance (digicode, caméras...); nous prévoyons pas de vidéo surveillance ! X installation de clôtures / haies pour fermer les lots X réflexion des façades X actions sur les cages d'escalier X valorisation des entrées X actions sur les espaces publics X traitement des cheminements X clarification des domanialités	découpage résidentiel X pose d'un matériel de surveillance (digicode, caméras...) X installation de clôtures / haies pour fermer les lots X réflexion des façades X actions sur les cages d'escalier X valorisation des entrées X actions sur les espaces publics X traitement des cheminements X clarification des domanialités	découpage résidentiel X pose d'un matériel de surveillance (digicode, caméras...) X installation de clôtures / haies pour fermer les lots X réflexion des façades X actions sur les cages d'escalier X valorisation des entrées X actions sur les espaces publics X traitement des cheminements X clarification des domanialités	découpage résidentiel X pose d'un matériel de surveillance (digicode, caméras...) X installation de clôtures / haies pour fermer les lots X réflexion des façades X actions sur les cages d'escalier X valorisation des entrées X actions sur les espaces publics X traitement des cheminements X clarification des domanialités				
Satisfactions, indicateurs positifs	Diminution du vandalisme et meilleure appropriation des espaces par les habitants. Une forte concertation et un accompagnement régulier des habitants dans le changement.	NSP	NSP	NSP	La vacance a fortement diminuée.				NSP
Les freins	Techniques : manques d'espaces extérieurs pour réaliser un domaine privatif servant d'interface avec le domaine public. Intervention lourde sur les halls d'entrée obligeant à travailler sur la structure même du bâtiment : percement de dalles, ouvertures dans les murs porteurs	Le coût financier. La plupart des opérations sont financées par des fonds propres.	Le coût et l'aspect expérimental	Non, à partir du moment où les travaux sont largement subventionnés et les loyers pas augmentés.					NSP
Priorités/Finalités/Objectifs	Redonner au quartier des visages plus résidentiels et chasser l'image de quartiers de barres HLM	Requalifier notre patrimoine, apporter un certain confort et un certain bien être à la population qui y habite. Un espace ouvert à tout public ne permet pas aux habitants de s'approprier les espaces privatifs.	Une amélioration notable des conditions de vie	Une réduction de la vacance, un véritable attrait pour ce quartier qui permette de mettre en œuvre une véritable mixité du peuplement.	Qu'elle réponde à des objectifs d'amélioration de l'environnement, de la qualité de vie des habitants				
La transposabilité du dispositif	Chaque site demande une réflexion particulière même si un certain nombre de dénominateurs sont communs.	Chaque opération est différente et doit être traitée différemment.	Non - Car il faut un diagnostic précis du bâtiment à traiter	Chaque bâtiment pose des questions d'intégration dans la ville différente, chaque réponse, si elle veut être juste, devra être elle aussi différente.	Non, il doit être adapté au contexte local				
Aspects techniques / Méthodologiques / La résidentiel	Concernant l'espace extérieur privatif qui est fermé et où peuvent être localisés du stationnement privé, des services réservés aux locataires. Concernant aussi l'entrée de l'immeuble et la sécurisation des espaces et des accès.	Découper le quartier en îlots résidentiels Identifier les résidences Réduire les vides. Construire des limites résidentielles		Consiste à qualifier l'espace pour la privatiser, à l'organiser clairement depuis la rue publique jusqu'à l'entrée dans l'immeuble.					

- **Importance (nombre de logements), fréquence et contexte d'intervention**

1. Parc total de 12000 logements dont environ 2000 logt concernés par des quartiers ZUS engagés ou non dans des démarches de renouvellement urbain.

Aucun des logements ne sont concernés par des quartiers relevant de GPV ou d'ORU.

En renouvellement urbain, les opérations de résidentialisation concernent environ 300 logements (projets) démarrage des premières opérations en 2007. (2,5 % du parc de logements total).

Toutes les opérations de réhabilitation classique comportent un volet résidentialisation (5 à 6 opérations par an).

Aides ANRU

2. Parc total de 24000 logements dont $\frac{3}{4}$ de collectifs.

Actuellement 5 projets de résidentialisation qui concernent au total 618 logements prévus entre 2005 et 2007. (2,5 % du parc de logements total).

Pas de précision quant aux aides ni quant au contexte d'intervention.

3. Environ 9300 logements au total dont environ 6000 collectifs (3700 logements en grands ensemble). Environ 1300 logements concernés par le dispositif ANRU.

Projets de résidentialisation d'environ 1000 logements entre 2007-2009 (en cours d'étude) (14 % du parc de logements total).

Aides ANRU

4. Parc total de 23550 logements dont 80 % collectifs, 2 quartiers en ZUS.

Les projets de résidentialisation concernent environ 1600 logements (6,8% du parc de logements total).

. 8 opérations de résidentialisation réalisées (la première date de 1999), 2 en projets.

Aides ANRU, contexte contrat de ville GPV.

5. Parc total de 7500 logements environ.

3 projets de résidentialisation entre 2008 et 2009 sur deux quartiers différents tous deux concernés par le dispositif ANRU : 96 logements (5 bâtiments) + 164 logements (3 tours) et 284 logements (8 tours). (7,2 % du parc de logements total).

Aides ANRU : Coût des travaux subventionnables à 50 %.

Certains bailleurs se sont déjà lancés dans l'expérience de la résidentialisation d'une partie de leur parc (OPAC 37 et Nantes Habitat), les autres bailleurs en sont encore à la phase de réflexion et d'étude de projet de résidentialisation. Il est à noter que l'ensemble des projets prévus dans les prochaines années entrent dans le contexte de l'ANRU et de son intervention ciblée sur les quartiers d'habitat social.

L'ANRU crée-t-elle un contexte favorable qui encourage les projets de résidentialisation ?

Pour certains bailleurs l'enjeu est important puisque qu'il concerne une part importante de leur parc de logement tels l'OPAC 86 (n°3) et l'OPARC (n°5).

Il est important de souligner enfin, qu'un seul bailleur (OPAC 37) évoque l'intégration de ses projets de résidentialisation achevés ou en projets dans un projet plus global d'intervention à l'échelle de la ville, le GPV et le contrat de ville.

- **L'espace d'intervention**

Par espace d'intervention, on entend à l'échelle du bâtiment, l'intérieur, les espaces extérieurs, les deux. L'interrogé devra signaler si la résidentialisation concerne au sein de son parc plutôt l'un ou l'autre de ces espaces ou bien les deux.

Globalement chez tous les bailleurs, les travaux qui interviennent dans le processus de résidentialisation concernent à la fois les espaces extérieurs et les espaces intérieurs. Cependant, une précision est apportée par espaces intérieurs, les bailleurs entendent les parties communes (hall d'entrées...).

- **La nature technique des actions**

Le bailleur doit opérer une sélection de différentes interventions techniques intervenants lors d'une opération de résidentialisation au sein de leur parc (liste de propositions non exhaustive mais symbolique de ce que l'on lit le plus souvent dans les revues spécialisées).

Il s'agit d'identifier ce que veut techniquement dire résidentialiser pour le bailleur en question.

Il s'agissait, pour les répondants de cocher ou non, les modes d'intervention technique qui correspondaient aux actions menées au sein de leur patrimoine lors d'opérations de résidentialisation.

- Un seul bailleur a coché toutes les cases.
- 2 bailleurs sur 5 ne procèdent pas à un découpage résidentiel.
- 2 sur 5 ne posent pas de matériel de surveillance de type digicode voire caméra de surveillance.
- L'installation de clôtures est unanime
- 3 sur 5 n'opèrent pas de réfection de façades lors d'opération de résidentialisation.
- Les actions sur les cages d'escaliers, la valorisation des entrées, les actions sur les espaces publics, le traitement des cheminements font quasiment l'unanimité.
- La clarification des domanialités récolte également l'unanimité.

Somme toute, seules les actions qui consistent à clôturer et à clarifier les domanialités font l'unanimité des actions entreprises par les différents bailleurs interrogés lors d'opérations de résidentialisation.

Il est intéressant de se pencher sur les réponses du cinquième bailleur, l'OPAC 86 qui considère dans ces opérations de résidentialisation seulement 4 points sur 9. La clause « autre » permettait d'ajouter un élément dans une liste délibérément non exhaustive.

découpage résidentiel
pose d'un matériel de surveillance (digicode, caméras...)
<input checked="" type="checkbox"/> installation de clôtures / haies pour fermer les îlots
réfection des façades
actions sur les cages d'escalier
<input checked="" type="checkbox"/> valorisation des entrées
actions sur les espaces publics
<input checked="" type="checkbox"/> traitement des cheminements
<input checked="" type="checkbox"/> clarification des domanialités
<input checked="" type="checkbox"/> autre : traitement des revêtements au sol

- **Satisfactions, indicateurs positifs**

Seul deux réponses sur cinq ont été apportées à cette question, cela s'explique sûrement par le fait que les opérations de résidentialisation n'en sont encore qu'au stade de la réflexion pour ces 3 bailleurs.

Les critères positifs retenus sont la diminution de la vacance, la diminution du vandalisme ainsi que la concertation et l'accompagnement des habitants.

- **Les freins**

Identifier ce qui prioritairement pour le bailleur constitue un frein à entreprendre une opération de résidentialisation.

→ Le coût, l'aspect expérimental, les contraintes techniques.

- **Priorités/Finalités/Objectifs**

La question posée était : « En quelques mots, quelle est la nature des objectifs poursuivis par votre organisme à travers l'utilisation de cette pratique ? (Qu'en attendez vous ?) »

1. « *Redonner au quartier des visages plus résidentiels et chasser l'image de quartiers de barres HLM* ».

On trouve ici l'idée de volonté d'intégration des grands ensembles au reste de la ville, de déstigmatisation des logements HLM.

2. « *Requalifier notre patrimoine, apporter un certain confort et un certain bien être à la population qui y habite. Un espace ouvert à tout public ne permet pas aux habitants de s'approprier les espaces privatifs.* »

Il semble y avoir deux niveaux de priorités qui ne se concurrencent pas chez ce bailleur, d'une part, la gestion de son patrimoine et de l'autre l'amélioration du confort et du bien être des locataires ainsi que l'amélioration de l'appropriation des espaces du pourtour des immeubles.

3. « *Une amélioration notable des conditions de vie* »

L'objectif prioritaire concerne ici le locataire, son bien être.

4. *« Une réduction de la vacance, un véritable attrait pour ce quartier qui permette de mettre en œuvre une véritable mixité du peuplement. »*

Un moyen pour le gestionnaire de reconquérir son patrimoine et de pouvoir maîtriser une politique de peuplement de ses logements et ainsi œuvrer pour un mixage de la population et lutter contre la spécialisation sociale de ces quartiers. Une des clés proposée régulièrement pour envisager le désenclavement de ces quartiers.

5. *« Qu'elle réponde à des objectifs d'amélioration de l'environnement, de la qualité de vie des habitants. »*

L'objectif est ici d'améliorer les conditions de vie du locataire via l'amélioration de son environnement quotidien.

On identifie ici plusieurs niveaux de priorités :

- déstigmatisation des quartiers de logements HLM,
- mise en œuvre d'une politique de peuplement,
- reconquête du patrimoine,
- amélioration des conditions de vie et du bien être du locataire.

D'un bailleur à l'autre, les priorités via les projets de résidentialisation ne sont pas les mêmes. Cependant, il ressort une grande tendance des réponses apportées : ces projets sont tournés vers le locataire, vers l'amélioration de leurs conditions de vie quotidienne, en second lieu interviennent les priorités de gestionnaires.

• **La transposabilité du dispositif**

Le bailleur envisage-t-il ce dispositif comme une formule transposable à travers tous ces projets de résidentialisation ? Il est question de déterminer s'il y a un risque de connaissances limitées du concept à travers des applications standardisées.

1. *« Chaque site demande une réflexion particulière même si un certain nombre de dénominateurs sont communs. »*

2. *« Chaque opération est différente et doit être traitée différemment. »*

3. *« Il faut un diagnostic précis du bâtiment à traiter. »*

4. *« Chaque bâtiment pose des questions d'intégration dans la ville différente, chaque réponse, si elle veut être juste, devra être elle aussi différente. »*

5. *« il doit être adapté au contexte local »*

La réponse est unanime, le processus de résidentialisation n'est pas transposable à l'infini, d'une opération à l'autre, d'un contexte à l'autre.

- **Aspects techniques / pratiques**

Description plus poussée de la mise en œuvre technique du projet de résidentialisation.

1. *« Concerne l'espace extérieur privatif qui est fermé et où peuvent être localisés du stationnement privé, des services réservés aux locataires. Concerne aussi l'entrée de l'immeuble et la sécurisation des espaces et des accès. »*

2. *« Découper le quartier en îlots résidentiels, identifier les résidences, réduire les vides, construire des limites résidentielles. »*

3. NSP

4. *« Consiste à qualifier l'espace pour le privatiser, à l'organiser clairement depuis la rue publique jusqu'à l'entrée dans l'immeuble. »*

5. NSP

A retenir...

- Certains bailleurs se sont déjà lancés dans l'expérience de la résidentialisation d'une partie de leur parc (OPAC 37 et Nantes Habitat), les autres bailleurs en sont encore à la phase de réflexion et d'étude de projet de résidentialisation.
- Un seul bailleur évoque l'intégration de ses projets de résidentialisation achevés à l'état de projets dans un projet plus global d'intervention à l'échelle de la ville (GPV ou contrat de ville).
- Seules les actions qui consistent à clôturer et à clarifier les domanialités font l'unanimité des actions entreprises par les différents bailleurs interrogés lors d'opérations de résidentialisation.
- Les critères positifs retenus sont la diminution de la vacance, la diminution du vandalisme ainsi que la concertation et l'accompagnement des habitants.
- Les freins : le coût, l'aspect expérimental, les contraintes techniques.
- D'un bailleur à l'autre, les priorités via les projets de résidentialisation ne sont pas les mêmes, cependant, il ressort une grande tendance des réponses apportées : ces projets sont tournés vers le locataire, en second lieu interviennent les priorités de gestionnaires.
- Le processus de résidentialisation n'est pas transposable à l'infini, d'une opération à l'autre, la réponse est unanime.

Conclusion

La dimension urbaine de la résidentialisation n'apparaît pas clairement dans le discours des bailleurs dans les applications des principes de résidentialisation qu'ils réalisent. Cependant, nous avons noté qu'elle intervient la plupart du temps dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain et de démolition reconstruction financées par l'ANRU dans le cadre du plan de cohésion sociale.

Aussi, pour pouvoir bénéficier de ces financements, il faut que le projet de renouvellement urbain s'inscrive dans un véritable projet urbain plus large de réintégration du quartier concerné à la ville. Il est à souligner que pour les bailleurs, la portée participation au projet urbain de désenclavement des grands ensembles au delà de l'aspect classique réhabilitation de bâtiments et d'espaces extérieurs de ces mêmes bâtiments n'est pas évidente.

Il est dommageable de constater encore une fois que la dimension urbaine de la résidentialisation qui la place comme outil pour la mise en œuvre d'un projet s'inscrivant dans une échelle plus large de reconquête des grands ensemble ne semble pas évident dans le discours des différents organismes. Et ce, à l'exception de l'un d'entre eux qui évoque régulièrement cette dimension. Nous avons d'ailleurs constaté qu'il s'agissait du bailleur qui avait déjà conduit et fait aboutir des opérations de résidentialisation. Il est également apparu qu'il s'agissait du seul bailleur pour qui les projets intervenaient dans le cadre d'un GPV ou d'un contrat de ville.

Force est de constater qu'un certain nombre de points font l'unanimité tel celui de la non transposabilité du dispositif.

Pourtant, certaines réponses se contredisent sur ce point : Nantes Habitat parle de « résidentialisation dure » et de la « résidentialisation douce », ceci apparaît comme deux degrés standardisés d'intervention.

Il semble que l'hypothèse principale ai été en partie vérifiée, il s'agit cependant de la relativiser quelque peu. Les bailleurs sociaux semblent avoir intégré la résidentialisation dans

leurs stratégies patrimoniales respectives, celles ci sont différentes et fonction du contexte d'intervention. Aujourd'hui, un élément contextuel les rapproche, le dispositif ANRU et la dynamique globale de reconquête des quartiers de grands ensembles et de logement sociaux.

La confusion et l'approximation dans leurs appréhensions respectives du concept de résidentialisation est réelle, somme toute elle n'est pas globale, certaines réponses montrent un réel positionnement en faveur d'une mise en œuvre appropriée de ses principes, d'autres, en revanche, n'ont encore qu'une vision limitée et toute relative de la portée de la résidentialisation. Ils y associe le plus souvent une pratique de réhabilitation nouvelle avec des champs techniques d'intervention qui permettent une nouvelle approche de la reconquête des grands ensembles et donc de leurs patrimoines bâtis. Ils maîtrisent l'idée de construire un nouveau découpage résidentiel, de nouvelle répartition des espaces publics et privés, etc.. Ils connaissent le panel d'intervention à connotations spatiale que cela induit.

Une définition qui se base sur des principes d'intervention spatiale est le plus souvent utilisée, la portée conceptuelle ne semble pas bien maîtrisée pour la majorité d'entre eux.

Il existe une confusion entre les principes d'intervention, le concept initial et les finalités dans le discours tenu par les bailleurs sociaux sur le thème de la résidentialisation du logement social. Il m'a été décrit, dans la majorité des cas une opération de résidentialisation, de manière très pragmatique. Les fondements de la réflexion qui ont permis d'aboutir à ce concept, à cette idée de résidentialisation, c'est à dire de retour à des unités résidentielles telles celles de la ville traditionnelle postérieure au mouvement moderne à l'origine des grands ensembles, n'est globalement pas connue des organismes HLM.

II. Discussion

Somme toute, on tente à travers la résidentialisation du logement social de revenir à une forme plus traditionnelle de la ville pour intégrer les grands ensembles du mouvement moderne dans l'espace urbain. Il s'agit également de le désenclaver et permettre aux habitants de ces quartiers d'être déstigmatisés spatialement et ainsi socialement comme le préconise la politique nationale de cohésion sociale. Les organismes HLM ne semblent pas avoir conscience de cette dernière dimension. Le procédé, le concept de résidentialisation a été imaginé pour répondre à ces objectifs ; il s'agit d'agir sur la conception même des quartiers de grands ensemble et d'habitat social pour répondre à des dysfonctionnements d'ordre urbain.

Il semble qu'à part un bailleur interrogé cette dimension ne soit pas une évidence.

Dès lors que l'on demande aux organismes HLM de définir la portée de la résidentialisation, celle-ci se limite le plus souvent dans leur discours aux interventions techniques spécifiques auxquelles donne lieu cette forme de réhabilitation. En cela, on peut dire que leur vision de gestionnaire est souvent limitée, ils doivent être associés à la réflexion globale portée par les collectivités dans le cadre d'une reconquête de l'espace urbain pour s'inscrire dans un projet urbain global en réponse à la question sociale qu'il porte et conduite par les urbanistes, architectes. Le risque étant de ne pas atteindre le but poursuivi.

Les projets de résidentialisation développés ces dernières années sont de plus en plus nombreux, ils connaissent des destins plus ou moins « heureux ». Le risque principal étant de produire des opérations basées sur des principes de résidentialisation caricaturaux qui se limiterai à la pose d'une barrière ou d'une clôture. Ceci livre une image dérisoire de ce processus dont les finalités dépassent nécessairement le découpage résidentiel et « l'engrillagement ».

La question posée au cours de ce travail de recherche sur le discours et les applications de la résidentialisation dans le monde HLM aboutie à une mise en lumière de l'aspect aléatoire et encore trop flou de la signification et de la portée de ce processus dans le discours et les projets des bailleurs sociaux, gérants du parc de logement concerné par la résidentialisation.

Le danger majeur de ces approximations représente la perspective de la mise en œuvre mécanique d'un processus standardisé, transposable à l'infini, ce qui ne doit pas être le cas de

la résidentialisation qui doit s'appuyer nécessairement sur un diagnostic préalable de la situation géographique, sociale, urbaine, économique... du territoire qu'elle concerne. D'autre part, nous avons vu qu'elle doit nécessairement s'inscrire dans un projet global de reconquête des quartiers de grands ensembles dont il est considéré que les principes d'urbanisme initiaux génèrent aujourd'hui des dysfonctionnements et souvent le malaise social, nourri le sentiment d'insécurité. Le processus de résidentialisation accompagne les opérations de renouvellement urbain et de rénovation urbaine.

La réponse urbaine à des dysfonctionnements d'ordre sociaux est en marche, il est trop tôt pour que se dégage une évaluation de la mise en œuvre du concept de résidentialisation, trop tôt pour se positionner et trancher la question, pour vérifier l'hypothèse posée par le concept de résidentialisation qui suppose que le retour à des formes urbaines « traditionnelles » sera une réponse aux dysfonctionnements liés aux quartiers de grands ensembles et de quartiers d'habitat sociaux.

Il semble que l'effet d'une mise en œuvre hasardeuse de ce processus de résidentialisation suscite l'inquiétude de nombreux chercheurs en urbanisme, architecture et en questions sociales. Pour plusieurs raisons, ils annoncent que ce type de projet n'est pas, contrairement aux apparences, anodin ; Aux bénéfices possibles d'une meilleure partition de l'espace s'opposent des risques liés à la fragmentation : le repli social, la spécialisation des espaces peut conduire à la disparition d'un espace public commun synonyme de respect et de tolérance mutuels...

Pour la mise en œuvre d'un projet de résidentialisation, l'organisation et la coordination des différents acteurs publics et privés sont cruciales.

Le « processus de résidentialisation » peut être tout à fait positif mais sous conditions : *« s'il cherche à répondre aux demandes des habitants, s'il est intégré dans la stratégie de l'organisme, s'il constitue une démarche globale et non pas un catalogue de travaux, s'il respecte un certain nombre de précautions et de méthodes. »*²⁶

L'annonce du plan de rénovation urbaine (200 000 constructions, 200 000 réhabilitations, 200 000 démolitions, et un nombre correspondant de résidentialisations) peut-elle faire

²⁶ - P. Dunoyer de Segonzac, D. Durand, C. Bastide, C. Lelévrier et E. Amanou, De la cité à la résidence, repères pour la résidentialisation, éditions de l'Union sociale pour l'habitat, Paris, janvier 2004, 100 p.

craindre pour ces dernières un « effet de mode » avec le risque de voir se reproduire des « démarches répétitives et normalisatrices » comme celles que l'on a pu voir à l'œuvre pour la réhabilitation ?

Paul Louis Marty, délégué général de l'Union sociale pour l'habitat souligne une obligation pour les organismes Hlm qui veulent se lancer dans ce processus : « *nouer des relations fortes et concrètes avec les villes et leurs services* » puisque la résidentialisation « **traite de la relation urbaine et du partage de la gestion entre l'immeuble et son environnement.** ».

Il semble que ce soit de cette collaboration, en effet, que naîtront des projets de résidentialisation pérennes, il s'agit d'une des conditions pour la mise en œuvre des principes de la résidentialisation.

A travers cet exposé nous nous sommes interrogés sur le récent concept de la résidentialisation du logement social et sur son adoption par les organismes du monde HLM.

Les spécialistes de l'urbanisme et de l'architecture, les élus, municipalités, chercheurs ainsi que les professionnels du logement social s'interrogent beaucoup sur ce thème.

Le recul et l'évaluation de ce processus via les expériences abouties ne sont encore que très relatifs. Somme d'interrogations se posent encore, pourtant l'engouement est là et les expériences se multiplient.

La résidentialisation est loin d'être aisée à mettre en œuvre et il semblerait réellement dommageable de se lancer dans l'expérience sans un minimum de méthode et d'avertissement.

La résidentialisation est un des leviers d'une transformation plus profonde et durable de l'espace du quartier et de ses relations avec le contexte urbain, en cela elle présente un enjeu majeur poursuivi par des décennies de politique de la ville.

Avec le recul nécessaire, pourra-t-on lui porter tout le crédit qu'elle semble prétendre garantir et permettre à ces quartiers de trouver de nouvelles résonances dans la globalité de l'espace urbain ?

Auparavant, une dimension incontournable de la résidentialisation devra apparaître systématiquement dans le discours de tous les acteurs : son intégration dans un projet global de reconquête urbaine. Il est pour cela indispensable de concevoir un projet de résidentialisation à travers l'association et la synergie de tous les acteurs.

« Cantonner la résidentialisation à ce qui relève de la seule compétence du bailleur dans le périmètre foncier dont il est responsable (...) est une approche vaine. »²⁷

L'apparente simplicité des aménagements auxquels peut prêter la résidentialisation ne rend pas compte de l'investissement considérable que celle-ci réclame du point de vue du concepteur. Il faut du temps, accepter de prendre le temps pour mener à bien la résidentialisation.

²⁷ Pierre Carli, directeur général du Logement Français.

Elle ne trouve utilement place que dans un projet plus large, en accompagnement d'opérations de restructuration d'un quartier de démolitions, de réhabilitations, elle s'affirme comme l'un des facteurs d'une démarche de requalification qui saura entretenir la diversité de ses moyens d'interventions et demeurer capable d'évolutions. Les grands ensembles pourront alors être compris comme composantes à part entière de la ville de demain.

Les prochaines opérations de résidentialisation viendront ou non conforter la crainte de certaines de voir cette démarche se standardiser et ainsi s'appauvrir de toute la complexité de ses finalités et de sa mise en œuvre. Les réponses viendront dès lors qu'une véritable évaluation sera réalisée.

Table des matières

INTRODUCTION.....	5
PARTIE 1.....	8
I. QUELQUES DEFINITIONS.....	8
A. UNE NOUVELLE PRATIQUE DE LA REHABILITATION.....	8
B. « FRACTIONNER LE GRAND ENSEMBLE EN UNITES RESIDENTIELLES ».....	9
C. « CREER OU RECONSTITUER UNE HIERARCHIE CLAIRE ENTRE ESPACES PUBLICS ET ESPACES PRIVES ».....	10
D. TRANSFORMER LA STRUCTURE SPATIALE DES LIEUX.....	11
E. CONSTRUCTION D'UNE DEFINITION... ..	12
II. LE CONTEXTE D'EMERGENCE DU PRINCIPE DE RESIDENTIALISATION DANS LE DISCOURS.....	17
A. DES THEORIES NEES AUX ETATS-UNIS... ..	17
B. LE CONTEXTE FRANÇAIS.....	21
C. LA RESIDENTIALISATION ET LES PREOCCUPATIONS SECURITAIRES EN FRANCE	23
III. DES EXEMPLES D'OPERATIONS DE RESIDENTIALISATION ABOUTIES	25
A. AULNAY-SOUS-BOIS : UNE OPERATION DE RESIDENTIALISATION POUR L'AMELIORATION DU CADRE DE VIE.....	25
B. GRENOBLE, LE QUARTIER TEISSEIRE SE RESIDENTIALISE :	28
CONCLUSION DE LA PREMIERE PARTIE.....	33
PARTIE 2.....	35
I. LES PISTES DE RECHERCHE... ..	35
II. CONSTAT.....	36
A. LE TEMPS DES REHABILITATIONS.....	36
B. LA TRANSFORMATION D'UNE QUESTION SOCIALE EN QUESTION URBAINE ?	38
C. REINTEGRER LE GRAND ENSEMBLE DANS LA VILLE	39
III. VERS UNE PROBLEMATIQUE.....	41
A. LE MONDE HLM	41
1. <i>Le secteur public du logement et de l'habitat social</i>	42
2. <i>La Fédération nationale des Sociétés Anonymes et fondations d'HLM.</i>	43
B. L'EVOLUTION DES ACTIVITES DES ORGANISMES HLM	45
IV. HYPOTHESE PRINCIPALE.....	47
V. METHODOLOGIE	49
A. LE CHOIX D'UNE METHODE D'ENQUETE	49
B. POURQUOI LE QUESTIONNAIRE ?	51
C. DES INDICATEURS QUI TRADUISENT L'HYPOTHESE :.....	51

1. <i>La résidentialisation, définition globale</i> :	51
2. <i>La résidentialisation et les organismes HLM</i> :	53
3. <i>La résidentialisation et l'organisme HLM</i> :	53
4. <i>Les applications par bailleur</i> :	54
PARTIE 3	57
I. LES RESULTATS DE L'ENQUETE	57
A. UNE DEFINITION PARTAGEE DE LA RESIDENTIALISATION ?	57
1. <i>La résidentialisation, définition globale</i>	57
2. <i>La résidentialisation et les organismes HLM</i>	66
B. DU CONCEPT AUX APPLICATIONS	71
1. <i>La résidentialisation et l'organisme HLM</i>	71
2. <i>Les applications par bailleur</i>	78
II. DISCUSSION	89
CONCLUSION FINALE	92
BIBLIOGRAPHIE	96
TABLE DES ILLUSTRATIONS	99
ANNEXES	100

Ouvrages

- F. Belmessous, Thèse de doctorat histoire de l'architecture sous la direction de François Loyer : *Le temps des réhabilitations des grands ensembles : pratique architecturale et/ou mode de production urbaine*, Université Lumière Lyon 2, juin 2002, 533 pages.
- P. Dunoyer de Segonzac, D. Durand, C. Bastide, C. Lelévrier et E. Amanou, *De la cité à la résidence, repères pour la résidentialisation*, éditions de l'Union sociale pour l'habitat, Paris, janvier 2004, 100 p.
- E. Edou, *Les HLM*, Economica, Paris, 1998.
- Les Entreprises Sociales pour l'Habitat, Fédération nationale, *Des engagements pour l'avenir de la ville et des territoires au service des habitants*, 2003.
- J-C Gallety, G Guerlavas, A Faure, *Entre les tours et les barres : restructurer les espaces publics des grands ensembles*, CERTU, Lyon, 1996, 205 pages.
- DGHUC, Ministère de l'emploi, du travail et de la cohésion sociale, *Les organismes de logement social : chiffres clés le logement social en France - situation financière et indicateurs des SA et des offices d'HLM - définition des ratios*, septembre 2004.
- DGHUC, *La résidentialisation : quelle approche pour les DDE ?*, acte du séminaire du 16 janvier 2002, DGHUC, septembre 2002.
- I. Mesnard, Thèse de doctorat géographie sous la direction de François Plassard : *La réhabilitation des logements sociaux à travers le processus d'appropriation de l'espace par les habitants*, Université Lumière Lyon, 2003, 360 pages.
- O. Newman, *Defensible space, crime prevention through urban design*, Edition Mac Milan, New York, 1972.

- O. Piron, *Les grands ensembles : bientôt des quartiers comme les autres*, mars 1990.
- *Résidentialisation, une nouvelle urbanité ?*, Collection repère de la DIV, DGHUC, Paris, janvier 2002.
- S. Roché, *Tolérance zéro ? Incivilités et insécurité*, Odile Jacob, Paris, 2002, 303 p.
- S. Roché, *La société incivile*, Seuil, Paris, 1996.
- P. Sechet, *La résidentialisation dans les quartiers d'habitat social*- CSTB- janvier 2001
- J.M. Stébé, *La réhabilitation de l'habitat social en France*, « Que sais-je ? » PUF, Paris, 1995, 127 p.
- F. Tomas, J.N Blanc, M. Bonilla, *Les grands ensembles, une histoire qui continue*, Publications de l'Université de Saint Etienne, 2003.

Articles, extraits de revues

- J. Tabet, « la résidentialisation du logement social à Paris : paradoxes et retournement des discours et des pratiques dans les opérations de requalification des grands ensembles », in *Les annales de la recherche urbaine* n° 83-84, septembre 1999, pp. 155,163.
- « Résidentialisation : de la clôture à l'espace public », in *Urbanisme*, n° 323, mars avril 2002
- « La politique de la ville », in *Regard sur l'actualité* n° 296, décembre 2003
- Dossier « Enclaves résidentielles », in *Urbanisme* n°337, juillet août 2004.
- Dossier « Urbanisme sécuritaire : les nouvelles tendances », in *Le Moniteur*, 21 mai 2004.
- Dossier « Des grands projets pour remodeler la ville », in *Habitat et société* n° 22, mars 2002, pp. 24, 47.

- « Donner du sens à l'espace », in Habitat et société n°6, juin 1997.
- « A la reconquête des espaces extérieurs », in Habitat et société n° 20, décembre 2000.
- « Premier palmarès de la réhabilitation », in Habitat et société n° 23, septembre 2001.
- « Espaces communs : entre public et privé », in Habitat et société n° 28, décembre 2002.
- « Le renouvellement urbain, une pratique délicate », in Habitat et sociétés n° 34, juin 2004.
- E. Berger, « Vers un urbanisme sécuritaire européen », in Etudes foncières n° 103, mai juin 2003.
- Dossier « Urbanisme : Le retour du débat sécuritaire », in Le moniteur des travaux publics et du bâtiment n°5079, 30 mars 2001.
- Dossier « Sécurité et espaces publics : le rôle de l'aménagement urbain », « Sécurité et aménagement : six expériences récentes », « Expériences nord américaines », in Les cahiers de l'IAURIF n° 133, 134, 2^{ème} et 3^{ème} trimestre 2002.
- D. Lefrançois, « Vers l'émergence d'un modèle français d'espace défendable », in Les cahiers de la sécurité intérieure n° 43, premier trimestre 2001.
- B. Guigou, « Gestion urbaine de proximité : des interventions coordonnées entre villes et bailleurs », in Les cahiers habitat de l'IAURIF n° 31, février 2002.
- D. Béhar « Question urbaine et question sociale : quel lien pour quelle politique publique », in Problèmes économiques n° 2574, juin 1998.
- Dossier « La réhabilitation des HLM existantes », in H, revue de l'habitat social, n° 2, novembre 1975.

Table des illustrations

Photo 1 : <i>Les Hauts de Belleville</i> :	10
Photo 2 : <i>Aulnay sous Bois, quartier des Merisiers</i> :	11
Photo 3 : Paris, 13 ^e arrondissement. Remodelage des halls. Source. La réhabilitation des bâtiments.	15
Photo 4 : Cergy : La pose de grille sur les limites foncières est utilisée pour délimiter l'espace privé de l'espace public.	24
Photo 5 : Aulnay sous bois, Les merisiers, espaces de transition	28
Illustration 1 : page de couverture : Alençon, ZUP de Perseigne, projet de L. Kroll Source. L. Kroll. Entre les tours et les barres.	4
Schéma 1 : Schéma de principe de l'« espace défendable » :	17
Schéma 2 : le « mini neighbourhoods », O. Newman.....	20
Schéma 3 : Représentation schématique du principe de résidentialisation.....	32

Questionnaire

Enquête sur la résidentialisation du logement social

Madame, Monsieur,

Dans le cadre de ma troisième année de magistère (bac + 5) au Centre d'Etudes Supérieures en Aménagement de l'Ecole Polytechnique de l'Université de Tours (37), je réalise un mémoire de recherche sur le thème de la résidentialisation du logement social. Il s'agit pour moi de s'intéresser aux idées et aux pratiques des différents organismes HLM en terme de résidentialisation. Ainsi, pour faire avancer mon travail de recherche, j'ai été amené à réaliser un questionnaire. Celui ci me permettra en retour d'établir des résultats et de finaliser mon travail de recherche. C'est pourquoi je vous le fait parvenir aujourd'hui en vous remerciant vivement par avance du temps consacré à le remplir. Je me propose de vous faire parvenir la synthèse des résultats de cette enquête, dès lors que celle ci sera aboutie.

Cordialement,

Hélène Fouquet

→ Comment me faire parvenir le questionnaire rempli ?

1. Pour remplir le questionnaire il suffit de placer le curseur sous la question et de taper la réponse.
2. Envoyez en retour le questionnaire rempli à l'adresse suivante : elenfouquet@yahoo.fr en pièce jointe. **Merci.**

Nom de l'organisme :

Ville :

Description du parc de logements :

- 1) **Combien de logements composent votre parc ?**
- 2) **Quelle est la répartition de collectif et d'individuel ?**

3) Votre parc comporte t-il des « grands ensembles » ? si oui, combien de logements cela concerne t-il ?

4) Des éléments de votre patrimoine relèvent ils d'un dispositif de la politique de la ville (ORU...) ? si oui combien ?

Définition de la résidentialisation

5) Selon vous, qu'est ce que la résidentialisation du logement social ?

6) Selon vous, la résidentialisation est une opération qui vise à : (classez par ordre de priorité en apposant un numéro dans la case de chaque proposition)

- Améliorer la gestion du parc de logements,
- Améliorer la sécurité,
- Requalifier les espaces publics,
- Améliorer la qualité de vie des habitants,
- Entretien du patrimoine,
- Requalifier le patrimoine,
- Clarifier les domanialités
- Autre, précisez

7) Selon vous, la résidentialisation est un outil : (cochez la case correspondante)

- Opérationnel,
- Expérimental,
- Les deux,
- Autre, précisez

8) Pourriez-vous me citer une opération de résidentialisation de référence en France ?

9) Quels avantages et/ou inconvénients (limites) présente la résidentialisation vis-à-vis d'une autre opération de réhabilitation ?

10) Selon vous, la résidentialisation se résume elle à une intervention sur l'organisation spatiale des grands ensemble ?

- OUI
- NON

- Pourquoi ?

Les applications de la résidentialisation

11) Combien d'opération(s) de résidentialisation avez-vous réalisée(s) au sein de votre parc ?

12) Celle(s) ci concerne(nt) combien de logements ?

13) A quelles dates ont-elle(s) été réalisée(s) ?

14) Ces opérations de résidentialisation ont-elles fait l'objet d'aides, notamment dans le cadre de la politique de la ville (aides ANRU...) ?

- OUI
- NON
- Si oui, précisez

15) Ces opérations concernent-elles plutôt l'extérieur ou l'intérieur des ensembles de logements concernés ? ou bien les deux ?

16) Quelles actions sont intervenues à travers ces opérations de résidentialisation ? (cochez la ou les cases correspondante(s))

- Découpage résidentiel
- Pose d'un matériel de surveillance (digicode, caméras...)
- Installation de clôtures / haies pour fermer les îlots
- Réfection des façades
- Actions sur les cages d'escalier
- Valorisation des entrées
- Actions sur les espaces publics
- Traitement des cheminements
- Clarification des domanialités (cession de foncier à la collectivité)
- Autre, précisez

17) Comment qualifieriez-vous ce type de réhabilitation ?

- Classique,
- Innovante,

- Autre, précisez

18) Etes vous globalement satisfait de ces interventions ? si oui quels sont les indicateurs positifs, et sinon pourquoi ?

19) Y a t-il eu des freins à la réalisation de ces opérations de résidentialisation ? si oui, lesquels ?

20) Qu'attendez vous de cette ou des ces opération(s) de résidentialisation ?

21) Selon vous, une intervention sur un espace de type résidentialisation peut elle être transposable à un autre espace ? oui, non, pourquoi ?

La résidentialisation et les organismes HLM

22) Selon vous, la résidentialisation est elle une pratique qui suscite globalement l'intérêt de tous les organismes HLM confondus ?

- OUI
- NON
- Pourquoi ?

23) Avez vous le sentiment que les organismes HLM (Offices publics et ESH) ont une vision partagée de la résidentialisation ?

24) Selon vous, existe t-il plusieurs façons de pratiquer la résidentialisation ?

- OUI
- NON
- Si oui, comment ?

25) En tant que bailleur social, quelles sont vos priorités en matière de gestion de votre parc de logements à court terme, à long terme ?

26) Au sein de votre parc, qu'est ce qui détermine le choix du type de réhabilitation ?

27) Votre organisme dispose t-il d'un plan de patrimoine ?

- OUI
- NON

Si oui, y fait-on référence de la résidentialisation ?

28) Pourriez vous donner votre avis sur la proposition suivante : (cochez la case correspondante)

« La résidentialisation du logement social : la solution aux problèmes liés aux grands ensembles. »

- Tout a fait d'accord
- Moyennement d'accord
- Pas du tout d'accord
- Sans opinion

Identification du répondant

29) Quel poste occupez-vous au sein de votre organisme ?

30) Depuis combien de temps ?

Si vous avez des remarques à formuler...

AVEC TOUS MES REMERCIEMENTS

HF