

SÉCURITÉ&RÉNOVATIONURBAINE

POUR UNE INTÉGRATION DES QUALITÉS D'USAGE AU PROJET URBAIN

INSTITUT D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME DE LA RÉGION ÎLE-DE-FRANCE
15 Rue Falguière – 74740 Paris Cedex 15 – Tél : 01-53-85-53-85 – Fax : 01-53-85-76-02
Directeur Général : François Dugény

Mission Études Sécurité – tél : 01-53-85-75-60 – Fax : 01-53-85-76-15
Directrice : Marianne Anache
Etude réalisée par : Magali Volkwein

Étude n°20.06.05
2006

© IAURIF – Septembre

« Le succès des espaces publics dépendra de l'intensité des relations sociales qui s'y créeront. Ils devront être faciles d'accès, polyvalents, sûrs, posséder des qualités formelles et une puissance symbolique »

Jordi Borja

TABLE DES MATIÈRES

OBJECTIFS DE L'ETUDE.....	7
Une recherche exploratoire illustrée	7
Une démarche qualité	7
Structure de l'étude	8
I. PILOTER UNE DÉMARCHÉ SÉCURITÉ	9
I.A. LA SÉCURITÉ SOUS SILENCE	10
I.A.1. Le silence des maîtres d'ouvrage et des urbanistes.....	10
I.A.2. L'intégration de la sécurité au projet de rénovation urbaine : deux attitudes antagonistes	11
I.B. UNE COMMANDE INFORMÉE.....	12
I.B.1. Cas d'une opération portée par un bailleur.....	12
« L'Opération Hôpital Banquier Rubens de l'OPAC de Paris - Paris 13 ^{ième} »	13
I.B.2. Cas d'une opération lancée dans le cadre de la politique de la Ville.....	14
I.B.2.1. La prévention situationnelle, une démarche trop souvent ponctuelle, et mal maîtrisée.....	14
I.B.2.2. Des outils à inventer : commission technique de concours et « AMO tranquillité pérennité »	15
I.B.2.3. L'ensemblier, un pilote capable d'assumer la démarche transversale que la sécurité impose.....	16
I.C. DES PARTENAIRES INFORMÉS À SOLLICITER.....	18
I.C.1. Le rôle incitatif de l'ANRU.....	18
I.C.1.1 Les mesures existantes et appliquées	18
I.C.1.2 Le préfet départemental, garant de la prise en compte de la prévention de la délinquance en matière de rénovation urbaine	18
I.C.1.3 La politique complémentaire de l'Agence Nationale de Cohésion sociale.....	19
« L'ANRU, initiateur d'une démarche sécurité à Lormont Génicart »	20
I.C.2. Les bailleurs et l'USH	21
I.C.2.1 Des données statistiques précises.....	21
I.C.2.2 L'école de la rénovation urbaine	21
I.C.2.3 Les conférences intercommunales ou communales du logement	22
I.C.3. Les services de police, MPC et CLSPD	23
I.C.3.1. Comment solliciter l'avis de la police lors de l'élaboration d'un projet de rénovation urbaine.....	23
I.C.3.2. CLS et CLSPD	23
I.C.3.3. Le Service Information et Sécurité de la Préfecture de police de Paris (SISPP).....	25
I.C.3.4. Les Missions Prévention et Communication MPC	25
I.C.4. Les transporteurs.....	26
I.C.4.1. Mobilité de la délinquance et transport	26
I.C.4.2. Des initiatives partenariales de prévention situationnelle dans le domaine des transports	27
I.C.5. L'expertise d'usage des habitants	28
I.C.5.1 Les habitants, un « matériau » à part entière du projet de prévention situationnelle en rénovation urbaine	28
I.C.5.2 Les paradoxes de la première lecture : la dimension culturelle des usages.....	29
I.C.5.3. Entre abandon et dépendance, la question de l'appropriation semble parfois dépassée.....	30
II. RÉALISER UN DIAGNOSTIC SÉCURITÉ.....	33

II.A LE DIAGNOSTIC SÉCURITÉ	34
II.A.1. Reconnaître et analyser les formes spatiales de l'insécurité	34
II.A.2 Un diagnostic nécessairement transversal	36
II.A.2.1. Intégrer la notion d'espace-temps au projet	37
II.A.2.2 Gestion urbaine de Proximité et prévention situationnelle	37
II.A.2.3 Enquête d'usages	38
« Le Forum du Palais Royal à Colmar »	39
« La Bourse aux logements, quartier Pablo Neruda à Saint-Denis»	40
II.B LES OUTILS DU DIAGNOSTIC	41
II.B.1 Le diagnostic institutionnel et qualitatif	42
II.B.1.1. L'enquête quantitative et l'échange avec les acteurs institutionnels	42
II.B.1.2 Comment combiner les diagnostics partiels de chacun des partenaires et en faire la synthèse ?	42
II.B.2. Le diagnostic spatial des usages	43
II.B.2.1 La cartographie des usages	43
II.B.2.2. Synthèse et préconisations spatiales	45
« Cartographies d'usages à Haute-pierre – Strasbourg »	46
« Le diagnostic sécurité à Lambézellec – Brest »	47
II.B.3. Les outils du diagnostic réflexif ou l'analyse de l'impact du projet sur l'environnement	48
II.B.3.1 Le diagnostic sur plans	48
<i>Un outil de référence : la grille de questionnement de l'IAURIF,</i>	49
II.B.3.2 Étude de définition et observatoires de la vie quotidienne, des processus itératifs qui combinent diagnostic spatial et réflexif	52
« L'observatoire de la vie quotidienne à Persan »	53
II.B.3.3 La « résolution des problèmes », un outil de diagnostic participatif efficace	54
III. INTÉGRER LA SÉCURITÉ AU PROJET	57
III.A. UN PROJET A L'ÉCHELLE DU TERRITOIRE	58
III.A.1. Un projet socio-économique à l'échelle du territoire	58
III.A.1.1. Rééquilibrer les territoires et changer d'image	58
III.A.1.2. Créer des pôles économiques pour supporter le quartier	60
«Le quartier des peintres au Val Fourré : de la ZUS au symbole territorial »	61
III.A.2 Un projet urbain intégré au territoire	62
III.A.2.1. Des territoires enclavés	62
III.A.2.2. Désenclaver par la reconstitution d'un maillage traditionnel partagé	62
III.A.2.3 De quelle banalité de la forme urbaine parle-t-on ?	64
« Désenclaver le quartier au cœur de la ville à Chanteloup-les-Vignes»	65
III.B. LISIBILITÉ & QUALITÉ – APPORT ET LIMITES DE LA RÉSIDENTIALISATION	66
III.B.1. La résidentialisation, un outil efficace à utiliser de manière informée	66
III.B.1.1. Résidentialisation, de quoi parle-t-on ?	66
III.B.1.2. Une méthode globale qui dépasse le cadre de la grille et du digicode	67
III.B.1.3. La rue	69
III.B.1.4. Le seuil	71
III.B.1.5. L'entre-deux	72
III.B.2. Des formes typologiques plus efficaces que d'autres en matière de prévention situationnelle	74
III.B.2.1. Les courées	74
« Courées, comparaison à l'aune des usages à Colmar et Persan »	76
III.B.2.2. Les jardins privés	78
« Jardins privés, comparaison à l'aune des usages à Colmar et Saint-Denis»	79

III.B.2.3. Les commerces ou services en rez-de-chaussée	81
III.B.3 Les limites de la résidentialisation	82
III.B.3.1. Absence d'attention au site	82
III.B.3.2. La perception des grilles	83
III.B.3.3. De la difficulté de voir naître les usages planifiés	84
III.C. LES ALTERNATIVES A LA RÉSIDENTIALISATION	86
III.C.1. Repenser des espaces de vie pour les adultes	86
III.C.1.1 Repenser des espaces de vie pour les adultes	86
III.C.1.2 Les jardins participatifs et familiaux	87
III.C.1.3 Les jardins publics en cœur d'îlot, un bilan mitigé en matière de prévention situationnelle.....	88
« Espaces publics en cœur d'îlot – La place de la Rencontre à Persan & le square Hôpital Banquier Rubens à Paris 13 ^{ème} »	91
III.C.2. Approches complémentaires	91
III.C.2. Approches complémentaires	92
III.C.2.1. Le remodelage	92
« La restructuration de la Tour du Palais Royal à Colmar, une 'schnaps-idée' »	95
III.C.2.2. L'éclairage.....	97
III.C.2.3. La vidéosurveillance	98
IV. GÉRER & ÉVALUER	101
IV.A. GÉRER, POUR GARANTIR LA DÉMARCHE SÉCURITÉ.....	102
IV.A.1. Des leviers d'intervention pour un plan d'actions ciblées et territorialisées	102
IV.A.1.1. La GUP comme déclencheur de projet et gage de confiance	102
IV.A.1.2. Le levier d'action partenarial.....	102
IV.A.2 En déduire une série d'actions et de préconisations ciblées.....	103
IV.A.2.1 La GUP « participative » comme outil de cohésion de la communauté.....	103
IV.A.2.2 Cahier des charges.....	104
IV.A.2.3 Gestion et copropriétés dégradées.....	105
« La GUP avant le GPV à Chanteloup-les-Vignes »	107
« La gestion des voitures épaves à Hautepierre – Strasbourg »	108
IV.B. L'ÉVALUATION, UN OUTIL DE DIAGNOSTIC ITÉRATIF	109
IV.B.1 Que faut-il évaluer ? Comment mesurer l'impact du projet sur la délinquance ?	109
IV.B.1.1. Évaluer la capacité des aménagements à répondre aux problématiques soulevées lors du diagnostic.....	109
« Les jardins privatifs des Coteaux de l'Orge à Viry-Châtillon »	110
IV.B.1.2 Évaluer l'impact réel du projet à l'aide d'indicateurs fonction des enjeux du diagnostic.....	111
IV.B.2. Mesurer l'impact sur la délinquance	111
IV.B.2.1 L'impact du projet de rénovation urbaine sur le sentiment d'insécurité et la petite délinquance	111
IV.B.2.2 L'impact du projet de rénovation urbaine sur la grande délinquance	112
IV.B.3.L'interaction de nombreux facteurs parasites.....	113
CONCLUSION	115
Une démarche qualité sur mesure	117
Une démarche transversale et intégrée.....	117
BIBLIOGRAPHIE.....	119

ALAIN CHIARADIA 124

ANNEXES 125

<i>FICHE SITE 1 : Le Val Fourré à Mantes-la-Jolie (78)</i>	126
<i>FICHE SITE 2 : La Zac Delanoé à Chanteloup-les-Vignes (78)</i>	128
<i>FICHE SITE 3 : Le Village à Persan (95)</i>	129
<i>FICHE SITE 4 : Le quartier Pablo Neruda à Saint-Denis (93)</i>	130
<i>FICHE SITE 5 : Le quartier Palais Royal à Colmar (68)</i>	131
<i>FICHE SITE 6 : Le centre commercial de la Tour à la Courneuve (93)</i>	134
<i>« Le quartier de HautePierre à Strasbourg vu par le séminaire Young Urban Network »</i>	136
<i>« L'ambiguïté statutaire de l'immeuble »</i>	138
<i>« Classification des espaces extérieurs du quartier de HautePierre à Strasbourg »</i>	139
<i>« La décomposition de la qualité urbaine »</i>	140
<i>« Le Groupement Parisien Inter-bailleur de Surveillance »</i>	142
<i>« l'Union Sociale de l'Habitat et les statistiques de la délinquance »</i>	143
<i>« Comment se gagne l'autonomie? »</i>	144

OBJECTIFS DE L'ETUDE

UNE RECHERCHE EXPLORATOIRE ILLUSTRÉE

▣ Une étude recherche exploratoire qui s'inscrit dans la continuité d'un document de référence

C'est à la suite du document « Aménagement et sécurité, enjeux et éléments de méthode, à l'usage des acteurs de l'aménagement », publié en novembre 2004 par l'IAURIF, et dans l'optique de décliner l'approche méthodologique générale qu'il propose, que cette étude s'inscrit.

Réalisée au cours du premier semestre 2006 sur le modèle d'une recherche exploratoire, cette étude a pour ambition de dresser, un bref état des lieux du paysage français contemporain en matière de prise en compte de la sécurité dans les opérations de rénovation urbaine.

En s'appuyant sur une revue de littérature non exhaustive ainsi que sur un nombre d'entretiens limité avec différents acteurs de la politique de la ville, décideurs, bailleurs, aménageurs, et usagers, cette étude se propose d'aborder sous l'angle thématique la question de la prise en compte de la sécurité dans les opérations de rénovation urbaine, de manière à en déduire une approche méthodologique, dont la finalité première est de permettre aux décideurs d'aborder le projet de rénovation urbaine de manière plus informée.

▣ Quelques références au service d'une problématique complexe

Les entretiens et visites de site auxquels il est fait référence au cours de cette étude constituent une base de données relativement éclectique, mais dont le point commun reste que pour toutes les opérations concernées, la prise en compte de la sécurité a constitué un élément substantiel du projet de rénovation urbaine.

Que cette ambition ait été publiquement affirmée ou non n'a toutefois pas constitué un critère de choix des opérations. En effet, trop peu de projets possèdent à l'heure actuelle une véritable démarche affichée de sécurité intégrée au projet urbain, pour se contenter de les observer. En conséquence le choix des sites s'est

effectué en fonction de l'efficacité des politiques mises en place, qu'elles aient été médiatisées ou non.

« Certains acteurs de projet urbain font de la sécurité sans le dire. Ils sont confrontés à une situation de terrain qui soulève des problèmes d'insécurité et demandent des réponses. Ils y sont donc sensibles et ouverts. (...) Ils ont donc déjà un savoir-faire construit dans la pratique »¹

Ainsi c'est la diversité des configurations (de site, de pilotage, de méthode) qui a permis d'aborder la complexité de l'intégration de la problématique de sécurité au cœur du projet de rénovation urbaine.

UNE DÉMARCHE QUALITÉ

▣ Un urbanisme producteur de sécurité mais pas sécuritaire

L'intégration d'une étude de sécurité au projet est nécessaire pour parvenir à aborder dans sa globalité spatiale et sociale, la question de l'insécurité, du désarroi ou de l'abandon, qui constituent le cœur de la problématique des ZUS. Dans ce contexte, l'objectif de cette étude est de promouvoir une « démarche qualité » de vie urbaine.

Lorsqu'on parle de qualité urbaine, on évoque le plus souvent un endroit « où il fait bon vivre » et tranquille.

Un des axes de recherche de la présente étude est de ce fait, de parvenir à trouver des méthodes capables de générer un urbanisme producteur de qualité urbaine et donc de tranquillité ou sécurité, sans pour autant constituer un urbanisme sécuritaire.

En effet en France, la confusion qui règne entre « politique de sécurisation par mesure de protection » et la « démarche intégrée de prévention situationnelle », entraîne fréquemment en conséquence le rejet de la dernière, par assimilation.

¹ « Aménagement et sécurité, enjeux et éléments de méthode, à l'usage des acteurs de l'aménagement », IAURIF, novembre 2004

L'idée que l'alternative ne peut se situer en matière de sécurité qu'entre une « prévention sociale » et un discours sécuritaire marqué politiquement, et très orienté vers des mesures répressives, conduit en effet à penser que la mise en oeuvre de projets urbains traitant de la sécurité ne peut être concrétisée que par la mise en place de solutions techniques, et la création d'univers architecturaux appartenant à l'imaginaire carcéral (Cf. les « Gated communities » aux Etats-Unis, les résidences entourées de grilles en France, la vidéosurveillance dans certains cas, etc.)

C'est pour cette raison que l'aspect qualité d'une telle démarche est fondamental, et ce spécifiquement dans le champ d'application de la rénovation urbaine où la question de l'insécurité, souvent centrale, a servi de prétexte à de nombreux détournements médiatiques.

▣ Une démarche qualité spécifique à chaque site et fondée sur les usages

La forme des espaces ne déterminant pas les comportements mais constituant un cadre capable de favoriser certains usages, il existe donc autant de réponses spécifiques à mettre en place qu'il existe de projets, selon les lieux, les usages et l'histoire urbaine.

L'étude des opérations évoquées au cours de cette étude, de manière thématique, s'appuiera donc sur l'analyse des usages, des modes de gestion, et de la lisibilité spatiale, de chacune afin de déterminer leur capacité à produire une sécurité durable.

En conséquence et puisque la notion d'insécurité est plurielle, aucune préconisation spatiale ou recette urbaine ne sera détaillée dans le cadre de cette étude, de manière à pouvoir orienter le propos vers une série de questionnements capables d'orienter de façon pertinente chaque projet, sa réalisation et son suivi en matière de prévention situationnelle.

STRUCTURE DE L'ÉTUDE

▣ Pistes de questionnement

La philosophie contemporaine de « construction de la ville sur la ville » pose la question de la résorption progressive des grands ensembles. Afin de faire des projets de rénovation urbaine des outils efficaces de transformation des formes typologiques existantes, il est aujourd'hui nécessaire d'imaginer les gardes-fou et méthodes capables d'éviter aux opérations construites de reproduire à terme, des dysfonctionnements d'usage similaires à ce que connaissent les grands ensembles actuels en matière de sécurité sociale et urbaine.

Dans ce contexte, quel type de pilotage ou de partenariat peut être capable de mettre en place une

« démarche qualité » de prévention situationnelle - intégrée et durable - à un projet de rénovation urbaine ? Comment et avec qui élaborer un diagnostic, partagé, spatial et réflexif, capable de servir de fondement à l'élaboration d'une stratégie spatio-temporelle de prévention de la malveillance ?

Comment déterminer les risques éventuels que l'environnement est capable de faire encourir au futur projet de Rénovation Urbaine ? A l'inverse quels types de risque le Projet de Rénovation Urbaine est-il susceptible d'engendrer dans le contexte environnemental spécifique dans lequel il s'inscrit ?

Au niveau très spatial de la qualité d'aménagement, quelles typologies architecturales et urbaines pourraient être à même de favoriser la mise en place d'usages propices à l'appropriation des espaces publics et privés ? Dans quel contexte ?

Comment, et dans quelle mesure concilier les logiques prônant l'urbanité et le « vivre ensemble », et l'impératif de gouvernance des risques urbains ?

Comment s'assurer qu'une démarche efficace de prise en compte des problèmes d'insécurité a été exécutée dans un projet de rénovation urbaine ? Comment en évaluer l'efficacité ? Comment être capable de la faire vivre dans le temps ?

▣ Structure de l'étude

Afin d'apporter des éléments de réponse organisés à ces pistes de questionnement, l'étude est organisée en chapitres thématiques qui reprennent les étapes fondatrices de la mise en oeuvre de la démarche sécurité.

Ainsi l'étude se penche sur les différentes formes de pilotage aptes à intégrer cette démarche de sécurité. Afin d'appuyer cette stratégie de pilotage, plusieurs outils de conduite de projets seront également proposés.

L'étude se propose ensuite d'analyser et d'élaborer un panel d'outils utiles à la construction d'un diagnostic de sécurité intégré au diagnostic urbain global. Ce diagnostic a pour ambition de déterminer, à partir d'une analyse fine du terrain, les risques que l'environnement et le projet présentent l'un pour l'autre, afin de déterminer une stratégie de prévention et d'appropriation durable des espaces rénovés. L'analyse de différentes configurations spatiales évaluées par rapport à leur capacité à engendrer une amélioration du sentiment d'insécurité, illustre ensuite la manière d'interpréter les préconisations du diagnostic.

Enfin, quelques pistes de gestion et de suivi font également l'objet de propositions de manière à compléter la démarche sécurité proposée

I. PILOTER UNE DÉMARCHE SÉCURITÉ

Pour intégrer une démarche sécurité à un projet de rénovation urbaine, il est nécessaire de pouvoir s'appuyer à la fois sur un pilotage légitime qui soit convaincu de la plus-value qualitative qu'une étude de sécurité peut apporter au projet urbain et qui ait les moyens de fédérer autour de lui un ensemble de partenaires, impliqués dans la coproduction de la sécurité sur le site du projet de rénovation urbaine.

La mise en réseau de ces partenaires intervenant à différents moments du projet, qu'il s'agisse des services de police ou de justice, des gestionnaires, des concepteurs, ou des acteurs socio-éducatifs, doit permettre de construire une culture commune de prévention situationnelle à partir d'une somme d'informations partagées, servant de fondement à l'élaboration de la stratégie de prévention intégrée au projet. La conduite de la démarche de sécurité peut ensuite se dérouler selon deux modes opératoires :

EN AMONT DU PROJET : cette démarche consiste à intégrer la sécurité de manière transversale comme une composante à part entière du projet depuis la programmation jusqu'à la gestion,

EN AVAL DU PROJET : cette démarche qui consiste à évaluer le projet préalablement à sa mise en chantier, suggère d'accepter l'intégration de modifications ou de réorientation du projet.

La démarche de sécurité procède ensuite d'un choix entre intégration et délégation, mission interne ou mission externe, ce qui sera fonction de la prise en compte des différentes contraintes que le site, les partenaires, que l'ampleur du projet auront imposées.

I.A. LA SÉCURITÉ SOUS SILENCE

I.A.1. LE SILENCE DES MAÎTRES D'OUVRAGE ET DES URBANISTES

▣ La sécurité, une thématique qui n'apparaît que de manière anecdotique dans les projets de rénovation urbaine

Si l'insécurité, sur les quartiers sensibles (ZUS, ZRU, ZFU) est un problème latent, et généralement fluctuant, il est cependant rare qu'elle soit à l'origine du lancement d'une opération de rénovation urbaine.²

Le projet de rénovation urbaine contemporain, après des années de « concours de façades »³, émerge en effet comme une démarche complexe.

En effet, si l'on examine attentivement les diagnostics des Grands Projets de Ville, ou bien, les conventions ANRU, qui servent de base à la fois à la compréhension d'un territoire spécifique et au projet qui doit en découler, la sécurité n'y apparaît que de manière anecdotique - si elle apparaît - au profit de thématiques de durabilité, de convivialité, et de gestion, qui, chacune, recoupe pourtant inévitablement son champ d'étude.

▣ Le paradoxe de la surexposition médiatique de l'insécurité, ignorée des urbanistes

Comment expliquer le paradoxe remarquable qui existe entre la discrétion observée à propos de la prise en compte de la sécurité dans les projets de rénovation urbaine, alors même que ces quartiers souffrent d'une sur-médiatisation de leurs problèmes d'insécurité ?

La réponse semble complexe :

- Tout d'abord la question du positionnement politique semble interdire à un certain nombre de municipalités d'évoquer trop ouvertement les problématiques de sécurité. Ainsi l'assimilation à tort d'une démarche de prévention situationnelle à certaines dérives sécuritaires connotées politiquement, comme on peut l'observer dans certaines opérations de résidentialisation ultra sécurisées réalisées en

France, peut être stratégiquement dissuasive pour certains décideurs.

- L'insécurité sociale n'étant que la résultante symptomatique de nombre de dysfonctionnements sociaux et urbains existants, il est peut-être également pertinent de s'attaquer à chacun des dysfonctionnements séparément sous forme d'actions de prévention sociale, de surveillance du cadre urbain par les forces de police, et d'amélioration de la qualité de l'aménagement et de la gestion urbaine. Toutefois, le manque de synthèse spécifique sur un site donné, au profit de l'application de politiques locales, régionales ou nationales dans les divers champs d'actions sus mentionnés, est à même d'engendrer une inefficacité territorialisée de ces politiques spécifiques non coordonnées.

En outre, dans le cas où la situation d'insécurité n'est pas forcément sur-médiatisée, la décision d'afficher la situation d'insécurité relève d'un véritable choix politique.

*« Afficher et communiquer une démarche de sécurité suppose de porter cet objectif à la connaissance du public, des médias et des autres. Cela suppose aussi de rendre publique la réalité d'une situation d'insécurité, décision appartenant au politique et prise au niveau du pilotage de projet ».*⁴

² Les quelques opérations spécifiques de prévention de la délinquance qui ont été menées après les premières flambées de violence dans les années 1980 (dans le quartier du Val fourré à Mantes-la-Jolie, par exemple), étaient en effet plus spécifiquement orientées dans le domaine de la prévention sociale.

³ Paul Chemetov interviewé par M Dari

⁴ « Aménagement et sécurité – Enjeux et Éléments de méthode à l'usage des acteurs de l'aménagement », IAURIF, novembre 2004.

I.A.2. L'INTÉGRATION DE LA SÉCURITÉ AU PROJET DE RÉNOVATION URBAINE : DEUX ATTITUDES ANTAGONISTES

Mis à part quelques projets de rénovation urbaine de petite taille⁵ affichant résolument la volonté de s'attaquer aux problèmes de sécurité par l'aménagement urbain, il est possible de recenser, en matière de rénovation urbaine, deux attitudes caractéristiques.

▣ Une approche technique et sécuritaire revendiquant la sécurisation comme élément structurant d'une opération architecturale ou urbaine

Dans le cadre de cette première approche, il est malheureusement dans la plupart de ces cas de figure impossible de parler de réels projets de rénovation urbaine. En effet la dimension urbaine du projet est rapidement éludée au profit d'une approche stratégique « technique » et sécuritaire. Ces projets présentent alors les mêmes défauts que ceux qui occultent radicalement les questions de malveillance et de délinquance en ne les évoquant pas : ils éludent la dimension des usages urbains posant problème, tout en risquant d'aggraver les pratiques malveillantes déjà en place⁶.

Les dispositifs de vidéo surveillance, installés aux points stratégiques, les portes à contrôle d'accès techniquement ultra performants et les grilles ne font en effet parfois que renforcer le problème d'insécurité, en accentuant des dysfonctionnements d'usage et d'appropriation des espaces, et en diminuant encore plus, par ces effets techniques les systèmes de surveillance naturelle.

▣ La seconde démarche, relativement discrète, a pour caractéristique principale d'être intégrée de manière transversale au projet, mais de manière « officielle »

Malgré la discrétion relative sur la thématique de l'insécurité dans le discours officiel, cette démarche intègre une véritable stratégie de coproduction de la sécurité de manière transversale. Ainsi, suite à l'élaboration d'un diagnostic poussé, les problématiques de sécurité sont repérées, analysées et intégrées aux côtés des problématiques de gestion urbaine, de dégradation du bâti, et d'enclavement physique et socioéconomique du quartier. A titre d'exemple le second « Projet de Mantes en Yvelines » (PMY2) évoque les problèmes d'insécurité en faisant état de problèmes sociaux à traiter :

« Les conflits entre les adultes et une partie de la jeunesse constituent la base des problèmes

⁵ A l'échelle de l'îlot ou d'un groupe de bâtiments – voir opérations à Brest sur les quartiers de Lambezellec et Kerourien, évoquées dans les chapitres « Diagnostic » et « Projet ».

⁶ Voir point de vue « la cité morte à Evry », dans le chapitre projet, - apports et limites de la résidentialisation.

sociaux du Val Fourré (...) souvent en situation d'échec scolaire, désœuvrés et tenus à l'extérieur du logement de leurs parents (...) ils passent la plus grande partie de leurs journées (et de leurs nuits) dans les halls d'escaliers et dans les espaces communs de la cité. Une telle situation pose un problème crucial, un problème de société. »

En étudiant le conflit d'appropriation des espaces communs entre-deux groupes sociaux, le diagnostic du PMY2 évoque une forme d'insécurité courante, sans la mentionner, mais en se proposant toutefois de la traiter de manière urbaine.

C'est à partir de ce second type d'expériences empiriques mais aux résultats probants, capables de produire un urbanisme de qualité, et luttant contre les problématiques de sécurité après avoir effectué un diagnostic élaboré, qu'il est aujourd'hui possible de mettre en lumière les étapes fondamentales nécessaires à la construction d'un projet nuancé et efficace. Projet pour lequel la communication autour de la sécurité gagnerait toutefois à être plus explicite.

*« Afficher l'objectif de sécurité, c'est-à-dire le formaliser par une démarche et le partager avec les autres partenaires, peut cependant leur permettre de mieux le préciser, de le détailler et de s'entourer de compétences complémentaires dans la logique de coproduction de sécurité. La prise en compte de la sécurité dans le projet est alors d'autant plus aboutie ».*⁷

⁷ « Aménagement et sécurité – Enjeux et Éléments de méthode à l'usage des acteurs de l'aménagement », IAURIF, novembre 2004.

I.B. UNE COMMANDE INFORMÉE

I.B.1. CAS D'UNE OPÉRATION PORTÉE PAR UN BAILLEUR

▣ Les bailleurs sociaux pionniers en matière de prévention situationnelle sur les opérations de rénovation urbaine

En effet en tant qu'acteurs de l'habitat, propriétaires, gestionnaires immobiliers et fonciers d'une grande partie de ces quartiers à rénover, les bailleurs sociaux peuvent légitimement devenir opérateurs des projets de rénovation urbaine, au même titre que les collectivités locales à qui revient la responsabilité des projets urbains sur le territoire communal.

Sur le plan de la sécurité, le bailleur est davantage à l'initiative par rapport à d'autres partenaires du projet de rénovation urbaine et dispose plus naturellement d'une large gamme de moyens d'action dans le domaine de la prévention situationnelle. En effet, être souvent propriétaire à la fois du foncier et du parc locatif immobilier, confronte les organismes HLM à des problématiques de gestion délicates :

- sur leur patrimoine architectural et urbain (dégradations, feux de poubelles, graffitis)
- dans le domaine de la gestion locative (vacance, violences urbaines, trafics illicites dans les caves par exemple)

Toutefois, les opérations de rénovation urbaine qui font l'objet d'un portage moteur du bailleur tout en intégrant une étude de sécurité, sont essentiellement de petites opérations, dans le cadre desquelles le bailleur a la maîtrise totale du foncier et de l'immobilier.

En mars 2000, un accord cadre entre l'état et l'USH consacre dans le cadre de son article 7, l'engagement des bailleurs sociaux en matière de prévention situationnelle:

« 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 auxquels participent les organismes HLM ».

▣ L'OPAC⁸ de Paris est exemplaire en la matière.

La prise de conscience de l'impact significatif que peuvent avoir des problèmes de gestion aggravés sur la recrudescence des actes de malveillance et de délinquance, a poussé l'OPAC de Paris à investir dans un dispositif complet de gestion de la sécurité⁹ il y a près de dix ans déjà. Ce dernier permet d'assurer à la fois la pérennité de son patrimoine existant et de celui en cours de rénovation. A ce jour, plusieurs projets de rénovation urbaine ont été lancés, mis en oeuvre et sont gérés, suivant un dispositif spécifique de sécurisation des sites, intégré au projet d'aménagement.

Dans le cadre de ce dispositif, des « conseillers sécurité » possédant à la fois une connaissance approfondie du territoire et une capacité d'expertise en matière de prévention situationnelle, agissent en interne de manière transversale sur l'ensemble des projets, avec l'ambition d'évaluer et éventuellement de modifier les dispositifs spatiaux prévus, en fonction de leur risque incitatif à l'action délinquante.

Enfin, plusieurs partenariats ont été passés par l'OPAC de Paris avec la préfecture, la Ville et le groupement inter-bailleurs afin de coordonner des actions de surveillance et de gestion de la tranquillité publique, sur l'ensemble des sites à gestion locative lui appartenant.

Voir Annexe « Le GPIS à Paris »

▣ L'écueil du tout sécuritaire

Toutefois Christian Plisson, architecte urbaniste à Colmar, remarque que l'obsession sécuritaire du bailleur peut parfois constituer un frein au projet urbain. Il évoque un débat houleux autour d'un refus initial du bailleur de mettre en place « de grands celliers partagés pour ranger les vélos et les véhicules à moteur, au niveau des halls d'entrée », « sous prétexte que tout ce qui ne serait pas individuel, risquerait la dégradation ».

Or face à ces espaces qui vivent bien aujourd'hui, C. Plisson souligne que l'enfermement dans une obsession sécuritaire peut également constituer un véritable problème, et que lorsqu'un projet est réalisé en concertation avec les habitants et qu'il sert de ferment à une requalification sociale, il faut aussi donner leur chance aux dispositifs traditionnels.

⁸ Voir chapitre projet et diagnostic

⁹ Voir chapitre II. A.3. Des partenaires informés à solliciter/II. A.3.1. Le bailleur

« L'Opération Hôpital Banquier Rubens de l'OPAC de Paris - Paris 13^{ème} »

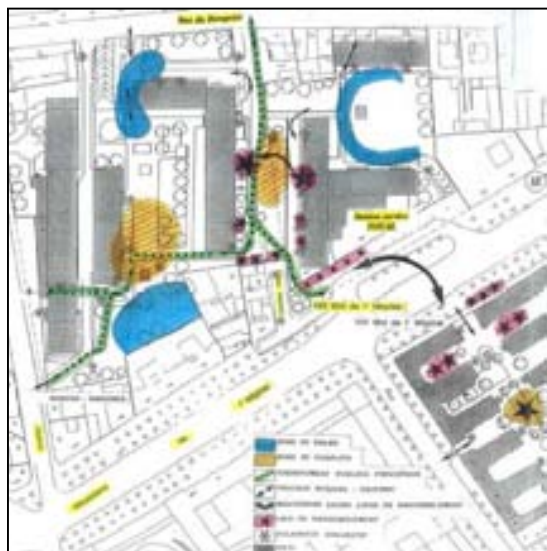
Les données ci-dessous sont extraites du mémoire de Richard Neuillet intitulé « Bilan de sûreté et de sécurité suite à l'opération de résidentialisation en 1999 du groupe de l'OPAC de Paris Hôpital Banquier Rubens » - Institut des hautes études de la sécurité intérieure - Septembre 2003

En 1994 une opération de réhabilitation, lancée par l'OPAC de Paris sur un groupement de 8 bâtiments dont l'entrée principale se situait au 122, boulevard de l'Hôpital, se transforme peu à peu, en une importante réhabilitation urbaine. Le diagnostic et la phase de concertation qui ont impliqué de nombreux partenaires de la ville a, entre autres, mis en évidence :

- « des phénomènes de délinquance fortement ancrés (trafic divers) »
- « une organisation des espaces apte à exacerber les conflits »
- « un sentiment d'insécurité ressenti par les locataires »

Le traitement des phénomènes de délinquance et du climat d'insécurité, s'est organisé en trois volets afin de répondre aux attentes concrètes et urgentes des locataires :

- **Un réaménagement de l'environnement urbain pour mieux contrôler les espaces, favoriser l'intimité résidentielle et « casser » les lieux de trafic,**
- La mise en place d'une politique concertée de répression /insertion avec la police, la Justice et la ville de Paris – (Voir annexes le GIPS à Paris),
- Le renforcement des dispositifs de sécurité active (îlotage, vigile, etc.).



© Richard Neuillet, Institut des hautes études de la sécurité intérieure -
-Septembre 2003 -« Situation sécuritaire avant travaux »

Le fait que ces actions aient été mises en place dans le cadre d'un véritable projet urbain et social, a permis de faire une opération exemplaire, à la fois sur le plan de la sécurité et sur celui de la qualité urbaine.

- Sur le plan urbain, la réouverture d'une rue, la création d'un jardin public, et la création de jardins familiaux constituent autant d'éléments issus d'une réflexion approfondie autour des usages.
- Sur le plan architectural, cette réhabilitation a fait l'objet d'une politique de sécurisation « light », avec des systèmes de contrôle d'accès relativement standard.
- Enfin sur le plan méthodologique, cette expérience a permis d'élaborer une méthode de travail partenarial axée sur la concertation entre les différents acteurs locaux et des habitants, et de fait très orientée sur la compréhension des usages.



© Volkwein /IAURIF - « Aménagement du cœur d'îlot avec protection de résidentialisation à droite »



© Volkwein /IAURIF - « résidentialisation le long de la nouvelle rue créée à l'occasion du projet »



© Volkwein /IAURIF - « Jardins familiaux, uniques à Paris et très bien entretenus »

I.B.2. CAS D'UNE OPÉRATION LANCÉE DANS LE CADRE DE LA POLITIQUE DE LA VILLE

I.B.2.1. LA PRÉVENTION SITUATIONNELLE, UNE DÉMARCHE TROP SOUVENT PONCTUELLE, ET MAL MAÎTRISÉE

▣ La prévention situationnelle, une approche complexe et nécessairement transversale

Dans le cas d'opérations de plus grande ampleur, sur des sites vastes et complexes, les stratégies de rénovation urbaine nécessitent une véritable volonté politique et la mise en oeuvre de partenariats multiples sur des temps relativement longs. Le diagnostic, fondateur du projet est alors fréquemment étayé d'études complémentaires, dans le cadre desquelles, une étude de sécurité, peut trouver sa place.

Toutefois, pour que la prise en compte de la sécurité dans le projet urbain soit efficace, elle doit pouvoir être intégrée au projet de manière transversale en affectant dans son orientation stratégique, plusieurs champs d'action du projet urbain : depuis la stratégie socioéconomique territoriale jusqu'à la qualité urbaine des aménagements, en passant par la mise en place attentive d'une gestion urbaine de proximité.¹⁰

« La sécurité, comme la qualité, devrait être traitée par tous les corps de métier : l'urbaniste, l'architecte, le bureau d'étude devraient naturellement intégrer les contraintes de sécurité dans leur travail. Parler de sécurité est complexe dans la mesure où c'est une donnée qui évolue en fonction du temps, qui n'est pas aisément quantifiable ou appréhendable.

En tant que donnée liée à la fois au sentiment diffus d'insécurité comme à des faits avérés, elle est complètement évolutive.

C'est donc un processus pluridisciplinaire à tous les niveaux qu'il faut essayer de mettre en place plus qu'une préconisation figée. »¹¹

▣ Comment intégrer, suivre et évaluer une telle démarche de prévention situationnelle ?

Comment, en tant que pilote, parvenir à traduire les données de l'étude de sécurité fournie par un prestataire extérieur, dans le cadre d'une stratégie de prévention de la délinquance, adaptée à chacun des champs d'action concernés ?

Comment, en tant que pilote imposer - à partir d'une étude de sécurité intégrée au diagnostic - une stratégie de prévention situationnelle, à un maître d'œuvre, responsable de la qualité des aménagements spatiaux

qu'il conçoit, si les techniques de prévention situationnelle ne sont pas maîtrisées en interne, et qu'aucun cadre législatif, normatif, ou municipal n'impose d'objectifs en la matière ?

Comment, alors que les dispositifs de pilotage des ORU, GPV et autres projets de rénovation urbaine, n'intègrent pas la dimension de l'aménagement en leur sein, vérifier que les données du diagnostic ont efficacement été intégrées au projet d'aménagement et que les configurations spatiales mises en place ne seront pas à même de favoriser de nouveaux usages déviants du territoire ?

▣ S'inspirer de « démarches qualité » existantes pour bâtir une stratégie transversale de prévention situationnelle

De la même manière qu'une démarche de sensibilisation a été initiée en matière de développement durable, il est nécessaire de sensibiliser l'ensemble des chargés de mission aux enjeux de la prévention situationnelle afin d'assurer la pérennisation du projet de rénovation urbaine, particulièrement affecté par les problématiques de sécurité. Une telle sensibilisation a pour ambition de permettre aux chargés d'étude et de mission de pouvoir :

- Assurer le suivi ultérieur de leurs opérations dans un contexte de gestion apaisé, puisque informé,
- Modifier de manière itérative les dispositifs spatiaux, alors même que les conditions d'insécurité fluctueront, en fonction de données sociologiques que la maîtrise d'ouvrage ne peut pas forcément influencer dans la durée.

En s'inspirant de démarches existantes en développement durable ou en gestion urbaine de proximité, qui toutes deux poursuivent des objectifs identiques de pérennisation du projet, il est possible d'amener un comité de pilotage à élaborer un dispositif de suivi et de validation interne de critères préétablis :

- En matière de développement durable, les mesures incitatives (ADEME) et les labels (qualibel, RT 2500) ont permis l'émergence de missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage HQE, permettant d'assurer une conception « durable » et suivie dans les domaines constructifs et énergétiques
- En matière de gestion urbaine de proximité, le suivi de toutes les étapes de conception du projet, depuis le cahier des charges où certains matériaux sont proscrits en raison de leur fragilité, jusqu'au chantier, permet de maîtriser les coûts ultérieurs de gestion spécifiques générés par le projet.

¹⁰ Voir chapitre « stratégie de prévention de la délinquance et projet d'aménagement ».

¹¹ Jean Luc Poidevin, entretien.

I.B.2.2. DES OUTILS À INVENTER : COMMISSION TECHNIQUE DE CONCOURS ET « AMO TRANQUILLITÉ PÉRENNITÉ »

Ainsi, alors que de rares projets urbains sont en passe d'être concernés par le futur contexte législatif porté par la loi de prévention sur la délinquance, il est aujourd'hui nécessaire d'inventer de nouveaux outils de suivi de la « démarche qualité de sécurité » - applicables à tous les projets de rénovation urbaine.

▣ Le passage en commission technique de concours

Dans un premier temps, - au moment du passage en commission technique des concours d'architectes, d'urbanistes ou de paysagistes, - il devrait être possible d'évaluer la capacité des projets urbains à engendrer un climat de tranquillité durable. De la même manière que les experts de ces commissions techniques se préoccupent de la solidité des ouvrages, de la sécurité incendie, de l'accessibilité, il devrait être possible d'intégrer, au sein de cette commission, un spécialiste de la prévention situationnelle.

Thierry Lacarriere, chargé de projet à la SEM plaine de France, témoigne :

« La prise en compte de la sécurité constitue à mon sens un vide complet dans le corps de métiers de la construction et de l'aménagement. A Villetaneuse à l'heure actuelle nous travaillons sur un projet qu'on nous demande de sécuriser. Oui mais comment ? Les équipements techniques posent énormément de problèmes ; c'est ce que nous rappelle la gestion du centre commercial de la Tour.¹²

Un « diagnostic sécurité » des usages et des flux présents sur le site, pourrait ainsi être réalisé et distribué aux équipes en amont du concours. Puis l'appréciation des qualités de projets en matière de prévention situationnelle pourrait être intégrée à la notation technique des projets.

Ensuite, en fonction de l'analyse qui a été faite du projet gagnant, un travail itératif d'intégration de ces contraintes de prévention situationnelle permettrait d'améliorer le projet petit à petit sans pour autant porter atteinte à son essence.

▣ L'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage « tranquillité pérennité », une mission d'étude à inventer

Cependant dans un contexte d'attribution des marchés direct (sans concours) la transcription spatiale d'un diagnostic de sécurité, reste difficile à apprécier pour un maître d'ouvrage peu familier avec la prévention

¹² Cf. « l'approche complémentaire des équipements techniques dans le chapitre « projet »

situationnelle, sans aide d'aucun organisme spécialisé en la matière.

Dans ce cadre, les organismes financeurs du projet, devrait pouvoir imposer à la maîtrise d'ouvrage - en attendant la mise en place d'une véritable formation universitaire - de se doter d'une assistance spécialisée, capable de l'accompagner tout au long du projet, sous peine de ne pas accorder leurs subventions.

De la même manière que ces missions existent dans le domaine de la Haute Qualité Environnementale, la mission « AMO – tranquillité pérennité » aurait alors un impact réellement plus important sur le projet qu'un simple diagnostic sécurité, préalable au projet :

« Les problèmes sont multiples : sociaux, financier, de montage etc., mais tout ce qui au fond pourrait permettre que soient montées de petites équipes qui appréhendent le projet depuis le début et l'aboutissent me semble bien préférable à cette idée que pour faire le projet il y a une méthode avec des études successives ou les concepteurs pourraient se passer le relais sans se connaître. Forcément des éléments fondamentaux du projet et du diagnostic vont se perdre »¹³

En s'inspirant de l'AMO HQE, la mission « AMO – tranquillité pérennité » pourrait ainsi être découpée en trois phases calées sur le déroulement du projet.

▣ Phase 0. Étude de risque et diagnostic spatial

L'utilisation du guide à l'usage des chefs de projet rédigé par la Commission Communale Consultative de Prévention Situationnelle de la ville de Lyon, peut dans le cadre de la phase 1 être utilisé comme fil conducteur de l'étude de sécurité préalable.

Cette phase réalisée en amont du concours de maîtrise d'œuvre, ou du projet, sera réalisée avec le bureau d'étude avec la maîtrise d'ouvrage afin de définir une série de cibles à atteindre affectant les objectifs de tranquillité et sécurité. Dans un premier temps l'AMO « tranquillité pérennité » sera chargé d'établir :

- Un diagnostic de la situation
- Une enquête préalable sur l'état de délinquance et le sentiment d'insécurité dans l'environnement du projet, afin de permettre la constitution d'une typologie des risques encourus : risques liés à l'environnement du projet, risques liés au type de projet envisagé, risques potentiels liés à la conception et/ou au fonctionnement.

Puis sur la base de ces deux documents, ces mêmes personnes seront chargées de déterminer les mesures adéquates en terme d'urbanisme, de construction et de

¹³ Nicolas Soulier, entretien du 13/06/06

gestion, qui seront rassemblées dans un document de programmation et de préconisation.

▫ Phase 1 : phase de conception

Le bureau d'étude travaillera ensuite avec l'équipe de maîtrise d'œuvre à la conception du projet :

Mise au point du projet, réunions de travail, mise au point d'une méthode d'analyse des documents du maître d'œuvre pour vérifier le respect des exigences de tranquillité sur le projet par la maîtrise d'ouvrage grâce à la mise en place d'objectifs quantifiables mesurables grâce à des indicateurs prédéfinis tels que les indicateurs de vacance, de propreté, de délinquance etc.

Le bureau d'étude devra également, à partir d'une analyse détaillée et multicritère du projet et pour les cibles prioritaires - stratégie socioéconomique territoriale qualité urbaine, GUP, etc., - apporter des propositions d'amélioration avec des éléments argumentés à partir de l'analyse des usages du diagnostic, amenant le maître d'ouvrage à décider des investissements et des études spécifiques complémentaires à intégrer au projet. (Étude spécifique d'une vidéosurveillance, d'implantation d'un équipement, d'une stratégie de prévention sociale, par exemple)

Les coûts globaux d'investissement et de fonctionnement, annoncés en phase concours, devront être confirmés par la maîtrise d'œuvre.

L'impact économique des choix d'aménagement et des choix techniques sur l'organisation, l'exploitation et la maintenance devra être étudié en coût global (investissement, fonctionnement, maintenance). L'impact en terme de « risque » sera analysé pour chaque option. Les surcoûts et sous-coûts engendrés par la démarche de prévention situationnelle seront identifiés, caractérisés et chiffrés en coût global. (Le surcoût d'une démarche consultative de redistribution des logements par exemple)

Au cours de la phase de conception, le bureau d'étude évaluera donc toutes les étapes du projet qui devront passer des mains des maîtres d'œuvre à la validation des maîtres d'ouvrage de l'AVP au DCE¹⁴

A l'issue de cette phase, un rapport d'avancement des deux premières phases sera à remettre aux organismes financeurs.

▫ Phase 2 : phase chantier et réception

Le bureau d'étude suivra les travaux de chantier, veillera au respect des cibles prédéfinies avec la maîtrise d'ouvrage lors de la phase d'étude de risque et de diagnostic (par exemple : respect des intentions initiales du projet en terme d'usage¹⁵, travail en binôme avec la police lors de l'apport des matériaux sur le chantier, etc.)

et rédigera des rapports trimestriels synthétisés par la suite dans un rapport final de fin de phase.

A l'issue de cette phase, un rapport d'avancement des deux premières phases sera à remettre aux organismes financeurs.

▫ Phase 3 : actions d'information et de sensibilisation (À combiner avec les autres phases durant le projet)

Le bureau d'études s'attachera à proposer des actions de sensibilisation et d'information de tous les acteurs du projet de rénovation urbaine, selon les besoins au long des 4 premières phases :

- maîtrise d'ouvrage, maîtrise d'œuvre et autres prestataires intellectuels,
- utilisateurs (habitants dans le cadre d'une concertation essentiellement, mais également l'ensemble des acteurs locaux sur le site, telle que l'éducation nationale etc.),
- entreprises,
- partenaires extérieurs.

Le bureau d'études rédigera des recommandations qui seront intégrées directement dans les chartes de gestion de chaque partenaire du projet (bailleur, ville, équipement, etc.).

I.B.2.3. L'ENSEMBLIER, UN PILOTE CAPABLE D'ASSUMER LA DÉMARCHE TRANSVERSALE QUE LA SÉCURITÉ IMPOSE

▫ Un portage spécifique capable d'intégrer la sécurité de manière transversale au cœur d'un projet de rénovation urbaine.

Ce dispositif contractuel n'existant pas encore dans les faits, il est toutefois possible de s'inspirer à l'heure actuelle de certains portages spécifiques incorporant déjà de manière indépendante, la sécurité dans le cadre de l'élaboration d'un projet de rénovation urbaine.

Le bilan positif de leurs actions en matière de prévention situationnelle constitue en effet une forme de garantie de l'efficacité de l'outil précédemment décrit.

Ce type de « portage spécifique » consiste en réalité en une instance de maîtrise d'ouvrage urbaine, abritant en son sein à la fois un portage politique et un portage technique.

Dans le récent ouvrage du Club Ville Aménagement, intitulé « la maîtrise d'ouvrage urbaine »¹⁶, Thierry Vilmin évoque cette typologie de pilotage en parlant des « ensembliers ».

L'ensemblier tel qu'il est défini dans « La maîtrise d'ouvrage urbaine », peut être soit un établissement public d'aménagement, une société d'économie mixte ou généraliste.

¹⁴ Avant projet sommaire (AVP), Avant projet détaillé (APD) Dossier Professionnel (PRO), Dossier de Consultation des Entreprises (DCE)

¹⁵ Cf. Expérience, les jardins des Coteaux de l'orge

¹⁶ Jean Frébault, 2005

« L'intérêt des ensembliers, qui sont le plus souvent des structures dédiées ayant une durée de vie limitée, est qu'ils possèdent, contrairement aux organisations classiques des aménageurs, une structure « croisée » : Les chargés d'opération travaillent régulièrement avec des responsables thématiques spécialisés sur la qualité urbaine et architecturale, sur l'environnement, sur le développement économique, etc. »

▣ **Un dispositif en interaction continue avec « le terrain » et ses usages**

Un tel mode de fonctionnement naturellement transversal, basé sur les qualités d'une équipe durable et dédiée, constitue un cadre idéal pour pouvoir intégrer un responsable thématique expert en matière de prévention situationnelle, capable de mettre en place des stratégies de « coproduction de la sécurité » coordonnées, ajustables et suivies, sur l'ensemble des projets traités par la structure.

En outre, l'avantage d'un tel dispositif qui associe en son sein à la fois des élus et des techniciens, est de permettre à la maîtrise d'ouvrage urbaine, d'appréhender des problématiques transversales de manière plus efficace que ne peuvent le faire les agents de régie dans des collectivités locales ou encore les chargés d'opérations d'un GPV, coupés du projet d'aménagement et donc d'une considération fine des usages.

En faisant « remonter des informations du terrain vers les élus » ces techniciens ayant intégré la stratégie politique du projet, constituent un excellent relais entre la politique de projet et la réalité des usages qui fonde l'approche de prévention situationnelle.

▣ **Le seul inconvénient de ce dispositif innovant est son ampleur**

Ainsi, avoir recours à un « ensemblier » nécessite un certain degré de complexité du projet, une dimension territoriale et financière que la plupart des petits projets de réhabilitation portés par un bailleur ou une régie municipale ne possèdent pas. (Même si sur chaque opération de rénovation urbaine à l'échelle d'un quartier de ville, la problématique - par définition extrêmement complexe - nécessite toujours l'intégration de démarches croisées sur le plan social, économique et urbain).

A titre d'exemple, le cas de l'EPAMSA, un Etablissement Public d'Aménagement, Ensemblier

L'EPAMSA est un établissement public d'aménagement, créé par décret en 1996, qui pilote et met en œuvre, dans le cadre des GPV de Mantes en Yvelines et de Chanteloup-les-Vignes, les actions de politique de la ville sur les territoires concernés. Ses missions de direction de projet, d'opérateur d'aménageur, de mandataire de maîtrise d'ouvrage, d'ingénieries individualisées, ainsi

que sa composition interne, permettent de le définir comme un « ensemblier ».

« La grande force qui caractérise l'EPAMSA est que même s'il manque une volonté d'action ou un manque de moyens de la part des acteurs sur le terrain -par exemple certains bailleurs- il est à la fois la force de proposition et de réalisation de projet. Ainsi au départ c'est l'EPAMSA qui a pris à sa charge l'intégralité du projet, depuis le diagnostic jusqu'à la réalisation des premières opérations, puis au fur et à mesure que ces opérations portaient leurs fruits, les partenaires se sont mis à travailler avec nous. »¹⁷

Dans le cas du quartier du Val Fourré à Mantes en Yvelines,¹⁸ l'EPAMSA intègre grâce à ce portage exclusif la question de la sécurité au sein du projet, dans une logique de coproduction appliquée. Sa direction technique collabore en effet avec les maîtres d'œuvre tout au long des études et particulièrement au moment du dossier de consultation, afin de veiller à ce qu'un certain nombre de thématiques qui lui semblent fondatrices du projet - dont la sécurité - soient constamment intégrées aux évaluations.

Dans le « quartier des peintres » ou « le quartier des médecins sud », la ville a réalisé une convention de mandat pour la conception et la réalisation des espaces publics. En conséquence, c'est l'EPAMSA qui a établi le cahier des charges et l'a soumis à la ville. Les bailleurs sont également consultés lors de la rédaction des cahiers de charges de conception-programmation, qui sont réalisés avant les concours de maîtrise d'œuvre. Nombre d'objectifs en matière de démolition, de désenclavement, d'image de quartier, et de sécurité sont alors pointés et permettent d'amorcer une conduite du projet plus sereine dans la mesure où les éléments de concertation sont intangibles.

¹⁷ Jean-Luc Poidevin, entretien

¹⁸ Convention ANRU signée en 2004 et projet en cours depuis 1999

I.C. DES PARTENAIRES INFORMÉS À SOLLICITER

I.C.1. LE RÔLE INCITATIF DE L'ANRU

I.C.1.1 LES MESURES EXISTANTES ET APPLIQUÉES

A l'heure actuelle, et au niveau national, l'ANRU s'appuie essentiellement sur le cadre législatif réglementaire existant prévoyant pour une opération de rénovation urbaine l'intégration d'éléments de sécurité et de tranquillité publique, afin d'apprécier les dossiers qui lui sont soumis.

▫ Le diagnostic territorial à l'examen

Ainsi, lors du comité technique d'examen des dossiers, le diagnostic fait l'objet d'un examen particulier, à la fois à l'échelle territoriale et à l'échelle de chacune des opérations - de démolition, reconstruction, résidentialisation - proposées. Si dans le cas du diagnostic territorial sont exposés d'éventuels problèmes de sécurité, l'ANRU est susceptible de suspendre son engagement dans l'attente de l'avis des instances compétentes - tel les commissaires de police locaux - sur le projet.

A titre d'exemple, il est arrivé que, suite à la mise en évidence d'une forme de grand banditisme dans le diagnostic territorial d'un dossier des pays de Loire,¹⁹ l'ANRU conditionne certains de ses financements, à l'intégration de la gendarmerie dans le processus de relogement de la population des bâtiments démolis lors du projet de rénovation urbaine.

▫ Des financements spécifiques pour diverses formes de sécurisation urbaine

Suite à la lecture du diagnostic, l'ANRU peut ensuite décider d'apporter son aide financière à certaines opérations urbaines affichant un objectif de sécurisation.

- Dans le cadre des aménagements publics : les **schémas de circulation qui favorisent la fluidité** des circulations, qui effacent les effets 'culs de sac', espaces publics et **réseaux d'éclairage** - avec un intérêt à la fois de mise en valeur du quartier, de sécurité, de développement durable,
- **La sécurisation des chantiers** (sécurisation des dépôts de matériaux de construction ou de gravats de chantiers de démolition ou de restructuration et

l'enlèvement systématique de matériaux susceptibles d'être utilisés comme armes ou projectiles)

- Des financements spécifiques peuvent aussi être apportés pour des équipements de **vidéosurveillance**
- **La résidentialisation** : clarification des espaces dans un objectif d'appropriation par les habitants, avec des réflexions sur la délimitation des espaces (limites végétales, vidéophones...) et la tranquillité des habitants.

▫ Les objectifs de la HQE, récemment intégrés par l'ANRU, appuient certains objectifs de sécurité

Si le Règlement Général de l'ANRU présente certains critères d'appréciation du projet, liés à des questions de sécurité, c'est principalement grâce aux altérations que lui a récemment fait subir l'intégration en son sein des objectifs de développement durable. Parmi les critères d'appréciation des opérations, signalons tout de même :

(1.6) La contribution d'un projet au développement durable résulte notamment de **l'amélioration de la sûreté des personnes et des biens à travers la reconfiguration des espaces, (...)**.

(1.7) la cohérence avec la politique de la ville qui s'apprécie notamment par rapport aux **mesures du contrat local de sécurité et de prévention de la délinquance**.

En outre des objectifs de durabilité – qui relèvent également de politiques de prévention situationnelle – doivent pouvoir être justifiés par des politiques de gestion urbaine et sociale de l'opération réalisée.

I.C.1.2 LE PRÉFET DÉPARTEMENTAL, GARANT DE LA PRISE EN COMPTE DE LA PRÉVENTION DE LA DÉLINQUANCE EN MATIÈRE DE RÉNOVATION URBAINE

S'il a au départ été question d'intégrer de manière permanente un membre représentatif des forces de police au sein des comités techniques et d'engagement, cette résolution a rapidement été abandonnée au profit d'une politique de libre orientation stratégique du projet par les instances locales.

¹⁹ Xavier Léti, entretien

Toutefois, la signature d'une récente²⁰ convention entre le Ministère de l'Intérieur et l'ANRU, en consacrant la relation privilégiée qui existe déjà entre l'ANRU et les Préfectures, offre désormais un véritable cadre d'incitation et d'accompagnement des mesures de prévention situationnelle intégrées au projet de rénovation urbaine.

En effet, c'est le Préfet, qui, et en tant qu'autorité hiérarchique des services déconcentrés de l'Etat et délégué territorial de l'ANRU, a la charge de relayer localement l'action de l'agence. Cette convention, qui précise à la fois la nature des missions respectives de l'ANRU et des préfets en tant que délégués territoriaux de l'ANRU, et la nature des relations qu'ils entretiennent, est intéressante à plus d'un titre.

En effet, en matière de prévention de la délinquance intégrée au projet de rénovation urbaine, la convention cite explicitement le guide méthodologique de l'Etude de Sûreté et de Sécurité Publique (Cf. chapitre I.A.4.1) comme outil privilégié d'aide à l'élaboration du projet, et ce, de manière à « anticiper puis à accompagner » l'application prochaine de l'article L-111-31 du Code de la Construction et de l'Urbanisme. (Cf. chapitre I.A.3.1)

Si les préfets ont depuis 2002, l'obligation de veiller à la prise en compte, dans les projets de rénovation urbaine, de la « prévention situationnelle qui recouvre l'ensemble des mesures d'urbanisme, d'architecture ou techniques, visant à prévenir la commission d'actes délictueux ou à les rendre moins profitables »²¹, ce n'est qu'avec la signature de cette convention renouvelable tous les cinq ans, que son rôle de garant de la sécurité d'un site en projet de rénovation urbaine, s'affirme réellement. En effet, la convention renforce le rôle du préfet en lui confiant la responsabilité de s'assurer de l'implication, à toutes les phases du dossier, du directeur départemental de la sécurité publique et du commandant de groupement de gendarmerie départementale. L'implication de ces intervenants est sollicitée en vue de bénéficier de leur expertise sur les questions de prévention situationnelle.

En la matière, il leur sera donc demandé :

- *« De faire assurer sur les sites de rénovation urbaine les plus sensibles, la sécurité des chantiers, (...) »*
- *D'inciter - à partir d'un diagnostic local - les collectivités locales et les maîtres d'ouvrage à recourir à leur charge à la vidéosurveillance sur les espaces publics et collectifs (...)*
- *De veiller - dans le cadre des démarches de Gestion Urbaine de Proximité - à prendre toutes les dispositions utiles pour prévenir la violence urbaine, la délinquance et les nuisances, en incitant notamment à une meilleure*

coordination des acteurs dans le traitement des troubles et nuisances affectant le cadre de vie quotidienne - dégradation, épaves, ordures ménagères, halls d'immeuble, nettoyage, maintenance, tapages et bruits, etc. - (...)

- *De proposer les mesures de prévention situationnelle et les interventions sur le bâti des immeubles ou des équipements publics surexposés aux risques d'infraction ou de dégradation du fait de vices de conception en matière de protection et de sécurité »²²*

Les relations que vont désormais entretenir régulièrement la DPGN, les directeurs départementaux de la sécurité publique et l'ANRU, est en outre renforcée par la volonté de constituer un réseau d'experts en prévention situationnelle, formé par la DCSP²³. Il semblerait donc que cette convention soit à même d'offrir de véritables garanties en ce qui concerne l'intégration effective de la question de la délinquance, à la fois dans les diagnostics locaux des projets de rénovation urbaine et dans les conventions de gestion urbaine de proximité.

I.C.1.3 LA POLITIQUE COMPLÉMENTAIRE DE L'AGENCE NATIONALE DE COHÉSION SOCIALE

La création de la future Agence Nationale de Cohésion Sociale (ANCS) devrait en outre constituer un pendant adéquat à la politique de l'ANRU en matière de sécurité. En effet le comité interministériel des villes, en lançant le contrat urbain de cohésion sociale, dont la mission est de succéder au contrat de ville, s'appuie sur cinq leviers en même temps: l'emploi, le développement économique, la réussite éducative, la santé et **'la prévention de la délinquance et la citoyenneté'**.

En matière de prévention de la délinquance, c'est surtout le renforcement affiché de la prise en compte de la sécurité dans les opérations de rénovation urbaine qui donne espoir. Pourtant, si les enjeux d'un véritable travail transversal entre une politique sociale et urbaine sont aujourd'hui véritablement importants en matière de sécurité, des questions essentielles subsistent :

- En quoi consistera réellement le rôle de l'ANCS en matière de « renforcement » de la prise en compte de la sécurité dans les opérations de rénovation urbaine ?
- Dans quelle mesure les deux agences nationales, de la rénovation urbaine et de la cohésion sociale parviendront-elles à intervenir de manière synchronisée sur les projets urbains ?

²² L'article 4.2.2. précise que les préconisations formulées par les directeurs départementaux de la sécurité publique, concernent en particulier, en terme de conception des espaces : « la recherche de l'accessibilité optimale aux forces de l'ordre du quartier, de ses espaces et équipements, la réalisation rapide de mesures correctives des vices de conception des immeubles et équipements, l'amélioration et le renforcement de l'éclairage »

²³ Direction Centrale de la Sécurité Publique

²⁰ Convention signée le 09/06/06 entre le ministère de l'intérieur et de l'aménagement du territoire et l'ANRU

²¹ Annexe 1 de la loi d'orientation et de programmation pour la sécurité intérieure du 29 août 2002

« L'ANRU, initiateur d'une démarche sécurité à Lormont Génicart »

Source : entretien téléphonique avec François Boulanger 18/04/06 - responsable de l'antenne de Lormont pour l'OPAC Aquitanis

CADRAGE:

Génicart : recense 65% des logements sociaux de la communauté d'agglomération de Bordeaux et compte 4000 habitants. *Le Bois Fleuri* est composé de barres de 4 étages en périphérie et de tours en cœur d'îlots.

HISTORIQUE:

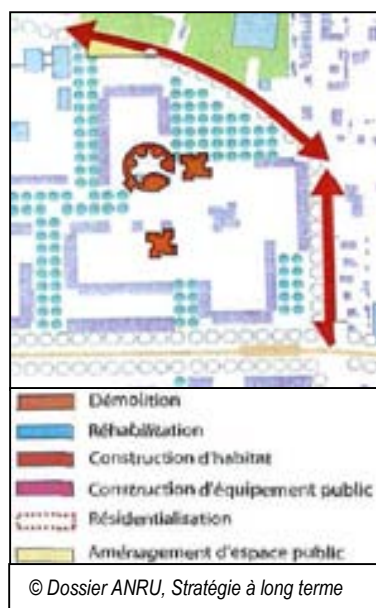
1990 : la destruction du « Ranch », une zone de non-droit dans les années 80, signe le départ des procédures de restructuration du quartier.

1994 : 100 logements vacants sur 650.

1996 : une première réhabilitation sommaire qui reste fragile avec un cœur d'îlot en impasse.

2005 : Dépôt de demande de subvention à l'ANRU.

LE PREMIER DOSSIER ANRU



Au moment de la construction du diagnostic du dossier ANRU, il est apparu que, malgré la mise en place des précédentes actions de requalification²⁴, les problèmes d'appropriation et de sécurité restent cruciaux au pied des tours du cœur d'îlot « Bois Fleuri ». En effet, le pied de ces tours est protégé par le

masque que les autres bâtiments forment depuis la rue et sert de point de ralliement à la fois à des « bandes de jeunes » et à des regroupement très organisés. (Cf. trafic illicite et économie souterraine assez importante)

En conséquence, dans le dossier de projet déposé à l'ANRU, le projet initial sur le bois Fleuri était de démolir deux des trois tours existantes et de conserver la troisième, en la traitant avec un petit programme de résidentialisation. (Cf. Schéma ci dessus)

²⁴ A titre d'exemple, la mise place d'un pôle de service qui occupe les rez-de-chaussée des immeubles en R+3 sur une superficie totale de 3000m² a permis de redonner une « adresse » à un certain nombre de locataires (« j'habite au-dessus du cabinet d'avocat »)

Lors du passage en commission technique à l'ANRU, cette option « légère » par rapport aux problématiques de délinquance lourde évoquée par les services en place, a fait l'objet d'un véritable débat : alors que le dossier déposé insistait sur les alternatives de reconstruction des logements des deux tours éliminées, l'ANRU a insisté pour que la ville retravaille le projet du cœur d'îlot de Bois Fleuri, et fasse, cette fois ci, intervenir dans le processus de conception, les services de police.

LA CONCERTATION DES SERVICES DE POLICE



© François Boulanger, Avenant à la convention ANRU : une avenue traverse le cœur d'îlot

Dans un quartier qu'elle considère comme extrêmement sensible et dans lequel elle ne se déplace qu'en police « portée », l'intervention des services de police a alors ensuite nettement fait évoluer le projet. Face à l'exigence de la Police de pouvoir atteindre tous les endroits critiques en cœur d'îlot (jusqu'en pied d'immeuble) en voiture, la création d'une voie traversante s'est imposée. Cette option, en remettant en cause le projet proposé à l'ANRU, a alors suscité des débats plus poussés en matière de prévention situationnelle.

L'ÉVOLUTION DE LA PROPOSITION URBAINE

Devant l'impossibilité devant laquelle s'est trouvée la municipalité à physiquement conserver la tour tout en créant une rue en cœur d'îlot (à moins de créer une rue entièrement bordée de grilles correspondant à l'arrière des barres résidentialisées), la décision a finalement été de démolir la dernière tour, et de construire à la place 4 blocs de logement collectifs longeant l'avenue proposée. (Cf. schéma ci dessus)

En outre, la mise en place de solutions de vidéosurveillance et d'horaires d'ouverture de la conciergerie plus étalés dans le temps, qui ont également permis d'assurer la période transition jusqu'au logement, ont été financées par l'ANRU.

I.C.2. LES BAILLEURS ET L'USH

I.C.2.1 DES DONNÉES STATISTIQUES PRÉCISES

▣ Un outil d'observation des faits d'insécurité dans le parc social locatif

Si l'Observatoire de prévention de la délinquance (OPD) intégré à l'Institut National des Hautes Etudes de la Sécurité, joue à l'heure actuelle un rôle non négligeable en matière d'information statistique, il ne fait en réalité que venir chapeauter un ensemble de mesures déjà existantes dans le champ du logement locatif social. Les missions de l'OPD sont :

- Recueillir des données statistiques auprès des départements ministériels et organismes publics ou privés, analyser ces données,
- Communiquer des conclusions aux ministres intéressés et partenaires,
- Assurer une mise en cohérence des indicateurs de la collecte et de l'analyse des données et en assurer la communication au public.

Parmi ces mesures existantes et encore aujourd'hui extrêmement pertinentes en matière de rénovation urbaine, il faut évoquer le fait que dans un premier temps, et dans le cadre de leur politique de gestion du patrimoine immobilier, c'est à l'initiative de certains bailleurs sociaux que les premières données statistiques de la délinquance ont été recueillies sur des patrimoines épars. Ayant senti la nécessité de disposer de données précises en matière d'insécurité, délinquance et malveillance, c'est pour pouvoir mieux calibrer leurs réponses en terme de gardiennage, d'attribution de logements, et de réponses architecturales et urbaines adaptées aux problèmes de rénovation urbaine, que ces données ont été collectées. Dans ce contexte, le Logement français, pionnier en la matière, réalise chaque année ses propres statistiques de délinquance sur son patrimoine.

Puis, pour les mêmes raisons qui ont porté ces bailleurs à occuper une position de premier plan dans les politiques de prévention situationnelle, l'Union Sociale de l'Habitat (USH) qui regroupe l'ensemble des fédérations professionnelles représentant les bailleurs sociaux s'est dotée depuis l'an 2000 d'un outil d'observation des faits d'insécurité dans le parc locatif social, ainsi que d'un dispositif de communication axé sur les démarches de prévention et de sécurité publique auprès des bailleurs.

Ce dispositif, constitué d'un ensemble de mesures croisées, offre un véritable outil d'analyse et de travail sur le sentiment d'insécurité et la réalité de la délinquance, dans les quartiers sensibles. Les mesures mises en place par les bailleurs sont multiples et prennent des formes variées : depuis la présence humaine sur le terrain, capable d'appréhender la réalité d'un sentiment d'insécurité repéré au cours d'un enquête, jusqu'à la mise en place d'un outils national « d'observation des

incidents »²⁵ en passant par la mise en place de structures associatives de médiation, le développement d'un partenariat avec les pouvoirs publics et les partenaires locaux, l'intégration de l'action « cadre de vie tranquillité et sécurité »²⁶, leur ambition est de parvenir à appréhender la réalité complexe urbaine et sociale des quartiers sensibles sous l'angle de la prévention de la délinquance.

▣ Un dispositif d'accompagnement des bailleurs sociaux dans le rôle de médiateur

Ce travail de connaissance en profondeur des difficultés que rencontrent les résidents du patrimoine social en matière de sécurité, a pour but de sensibiliser les bailleurs à la nécessité de développer des stratégies de travail transversal, en partenariat avec les collectivités locales, les communautés de communes, la police et la justice.

En outre il s'agit également de sensibiliser le bailleur en tant que premier interlocuteur des locataires, à son rôle de médiation, d'accompagnement des habitants, de vigilance sur le terrain, et à intervenir dans des domaines bien plus larges et plus complexes que celui de la seule politique patrimoniale.

I.C.2.2 L'ÉCOLE DE LA RÉNOVATION URBAINE

▣ L'école de la rénovation urbaine, un véritable cadre d'information partenarial, sensibilisé aux enjeux de la prévention situationnelle

C'est dans cette dynamique d'information et d'échange transversal que l'USH a fondé en 2005 avec la Caisse de garantie du logement locatif social, et la Caisse des dépôts, l'École de la Rénovation urbaine.

« La rénovation urbaine doit permettre de restructurer les quartiers classés en zone urbaine sensible ou présentant des caractéristiques économiques et sociales analogues, dans un objectif de mixité sociale, de mixité des fonctions urbaines, de diversité de l'offre d'habitat, de désenclavement et de développement durable, le tout étant articulé dans un projet urbain global. »²⁷

Initialement destinée à la formation exclusive de ses cadres dirigeants, l'USH a décidé d'ouvrir les portes de l'École de la Rénovation Urbaine, suite à une demande de l'ANRU, dès 2006 aux agents de l'État, délégués territoriaux de l'ANRU, des collectivités territoriales et à l'ensemble des intervenants dans les quartiers en rénovation urbaine.

²⁵ C. Thieffry, USH / INHES / OND – Rapport 2006

²⁶ Dans l'engagement professionnel signé lors du congrès de Lille en 2003 au titre de la qualité de service

²⁷ Cf. Plaquette de présentation de l'École de la Rénovation Urbaine

Créée pour que les bailleurs s'informent sur les modalités d'intervention de chaque partenaire d'un projet de rénovation urbaine, cette école permet désormais de confronter les cultures professionnelles des différents intervenants.

▫ **La sécurité, une donnée spécifique abordée en relation avec l'aménagement spatial et le fonctionnement social**

Dix modules d'approfondissement technique sont ainsi proposés aux participants en fonction de leur parcours propre et de leur expérience : la projection urbaine, la gestion urbaine de proximité, la participation et la concertation des habitants, le relogement des habitants, le montage financier de l'opération, le remodelage du foncier, l'aménagement, la démolition d'immeubles, la constitution d'une offre sur site, hors site et/ou diversifiée, les démarches et les outils de la communication.

C'est dans le cadre des modules 5 et 6 « Requalification des espaces urbains, l'enjeu de la résidentialisation » et « Compréhension du fonctionnement social du quartier », que la question de la sécurité et du sentiment d'insécurité est traitée en profondeur, offrant ainsi aux différents partenaires du projet des outils leur permettant d'appréhender de manière informée et spécifique l'intégration d'une démarche sécurité à un projet de rénovation urbaine.²⁸

Dans le cadre du module 5, la prise en compte de la sécurité appuie le constat que la résidentialisation se doit d'être une démarche complexe, et intégrant le plus de données sociales et liées aux usages que possible, afin d'être une réussite en matière de rénovation.

I.C.2.3 LES CONFÉRENCES INTERCOMMUNALES OU COMMUNALES DU LOGEMENT

Au-delà de ces instances de formation et d'information, il existe d'autres lieux, garants de « l'histoire statistique » du patrimoine locatif social, dont le pouvoir d'action offre également la possibilité d'agir de manière informée. Ces instances qui rassemblent bailleurs sociaux et représentants de la ville; abordent la question de l'insécurité urbaine à l'aune des enquêtes de satisfaction et de la connaissance fine des patrimoines locatifs et de leur environnement. Leur diagnostic de l'insécurité qui règne sur un site est précis puisqu'ils doivent être en mesure de recenser de manière fiable et rapide les dysfonctionnements sociaux générateurs d'insécurité sur chacun de leurs patrimoines, de manière à tenter de rétablir un équilibre social idéal, par des manœuvres de rééquilibrage spatial de la mixité sociale des résidents.

²⁸ C'est à partir d'outils développés par le Laboratoire de Sociologie Urbaine Générative (LSUG) du CSTB, tels les diagnostics en marchant, que l'École de la Rénovation urbaine permet à ses « élèves » de saisir la spécificité spatiale du site, et la complexité des usages qui l'habitent, et ce afin de donner aux bailleurs, et aux maîtres d'ouvrage des outils pour dialoguer avec la maîtrise d'œuvre.

A titre d'exemple, La Conférence Communale du Logement de Colmar constitue un véritable outil de diagnostic sécurité au service de l'ORU Palais Royal. Dès l'élection au dispositif des « 50 quartiers », de l'ensemble urbain de « Palais Royal », la municipalité de Colmar a mis en avant, comme cause de la désaffectation et de la dégradation du quartier « le bâti dégradé et les espaces extérieurs en friche (...) la densité excessive (...) et la sécurité vacillante et difficile à assurer du fait de cette densité, de la configuration urbaine et d'une image négative qui nourrit un processus de dévalorisation et accélère les signes avant-coureurs des phénomènes de vacance ». En conséquence, dans le dossier ORU de financement de 1997, l'objectif de sécurisation est appuyé par une politique de dé-densification et la recherche d'une qualité résidentielle par un traitement hiérarchisé des espaces.

C'est dans le but d'opérer une redistribution des populations de la zone à dé-densifier et d'effectuer en parallèle un rééquilibrage de la mixité sociale à l'échelle de la commune, qu'en 1998, une conférence communale du Logement (CCL) est donc mise en place, avec pour mission d'équilibrer les processus d'attribution des logements sociaux entre la ville et tous les bailleurs sociaux.²⁹

C'est en raison de la prise de conscience par la commune que l'image du Grand ensemble était capable de porter préjudice à l'image de la ville, que la commune s'est donnée les moyens de mener à bien son objectif de sécurisation des quartiers sensibles. En effet le centre-ville trop figé et le quartier trop « vivant » et insécure sont entrés dans une dynamique d'alimentation réciproque de leurs atouts respectifs: jeunesse, dynamiques associatives, solidarités familiales et sociales d'un côté, et image de marque d'un centre-ville historique préservé de l'autre.

²⁹ Alors que le parc social connaissait une forte diversité d'occupation sociale entre bailleurs, une forte segmentation du marché était observable dans les faits. La CCL a donc permis de concrétiser l'objectif de dé-densification massif, de rééquilibrage social et résidentiel à l'échelle de l'ensemble de l'agglomération.

I.C.3. LES SERVICES DE POLICE, MPC ET CLSPD

I.C.3.1. COMMENT SOLLICITER L'AVIS DE LA POLICE LORS DE L'ÉLABORATION D'UN PROJET DE RÉNOVATION URBAINE

Si le rôle des services de police dans le cadre de la mise en place d'un projet de rénovation urbaine est aujourd'hui renforcé dans le cadre de la récente convention passée entre le Ministère de l'Intérieur et l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine, il est également possible de les consulter en dehors de toute procédure officielle et assujetti à un financement ANRU, afin de bénéficier de leur connaissance du terrain.

Cette consultation peut se faire de différentes manières :

- **De manière passive**, sous forme de consultation de données officielles que les services de police transmettent à des organismes tel l'Observatoire de la Prévention de la Délinquance, ou les Contrats Locaux de Sécurité,
- **De manière consultative**, lors de l'élaboration du diagnostic et du projet, en sollicitant l'avis du commissaire de police sur le projet déjà élaboré, ou en commandant en amont une étude de sécurité à une cellule spécialisée comme celle de la préfecture de police de Paris,
- **De manière active**, en s'appuyant sur des « fiches actions » au sein du contrat local de sécurité, ou en sollicitant les cadre de l'élaboration de diagnostic partagés (en marchant par exemple).

Cette dernière option, qui est à l'heure actuelle la plus usuelle dans le cas de projets de rénovation urbaine de moyenne et de grande ampleur, consiste généralement à impliquer les services de police au sein du partenariat institutionnel afin de bénéficier de leur expertise en matière de prévention de la délinquance, depuis le diagnostic jusqu'au chantier.

Dans le cas de Chanteloup-les-Vignes, au moment où une opération de rénovation urbaine démarre, l'équipe technique du GPV commence à travailler en étroite collaboration avec le commissariat local³⁰. Cette manière d'inviter les services de police dès le travail de conception permet à la fois :

- de les informer très à l'avance sur le fait qu'une situation urbaine donnée risque d'évoluer significativement et d'engendrer des conséquences probables en matière de modification des comportements délinquants,

- de solliciter leur avis sur les propositions d'aménagement en cours.

Puis au moment où la phase opérationnelle démarre, le rythme des réunions avec les services de police locaux s'intensifie : le nom des entreprises leur est transmis, la chronologie précise du chantier fait l'objet d'un travail de calage minutieux et partagé. De cette manière il est possible de savoir à partir de quel moment le risque d'incidents de chantier liés à des problèmes de délinquance fort coûteux augmente ou diminue.³¹

I.C.3.2. CLS ET CLSPD

▪ Les CLS premiers détenteurs du diagnostic local de sécurité

Lorsque le pilotage d'une opération de rénovation urbaine recherche des partenaires et des outils informés en matière de sécurité, une des premières démarches doit être de solliciter les CLSPD locaux en place. En effet, une des finalités premières des Contrats Locaux de Sécurité étant de réaliser un diagnostic local de sécurité, ils constituent à ce titre la première et la meilleure source d'information sur les territoires de la rénovation urbaine. Ce diagnostic local de sécurité, réalisé à partir d'analyses de données quantitatives et d'entretiens des acteurs institutionnels concernés, a généralement pour ambition de repérer les enjeux cachés et les projets fédérateurs en matière de prévention de la délinquance.

Dans ce cadre, il est possible qu'un contrat local de sécurité fasse alors état de préoccupations urbaines, et fixe l'engagement des partenaires sur des plans d'action cohérents et programmés dans ce sens, engagements qui pourraient alors être pris en compte lors de l'élaboration d'un projet de rénovation urbaine.

A titre d'exemple, le CLS de Paris engage les signataires dans des actions de prévention situationnelle appliquée à la rénovation urbaine.

Dans l'article 3413-3 « réhabiliter les ensembles immobiliers vétustes », il est mentionné que :

« L'aspect extérieur négligé de certains sites influe négativement sur la sécurité. Parce qu'ils paraissent moins entretenus, les immeubles vétustes attirent davantage les populations marginales et génèrent un sentiment d'insécurité auprès des habitants. »

Cette constatation est suivie d'une injonction à l'attention des bailleurs sociaux :

« (...) d'accélérer la réhabilitation des ensembles immobiliers vétustes, et notamment

³⁰ Il s'agit du commissariat de Conflent St Honorine qui a un petit poste sur le site de la Zac de la Noé (territoire du GPV).

³¹ Le calage technique s'effectue généralement au moment du chantier autour des questions d'arrivée de matériaux. Les services de police sont alors régulièrement prévenus de manière à leur permettre de s'organiser en conséquence et prévenir tout incident.

ceux qui se trouvent dans les secteurs sensibles. »

De même l'article 3413-4 « Résorber l'habitat insalubre » réitère le même constat de causalité entre :

« La présence d'immeubles très dégradés laissés dans un état de quasi-abandon » et « la cristallisation de comportements délinquants (squats, toxicomanie, etc.) qui impose à la Ville de Paris un vrai objectif en matière de gestion du patrimoine immobilier dégradé. »

Ces articles, parmi d'autres, instaurent les conditions de dialogue autour d'objectifs précis touchant au projet urbain dans son rapport très clair avec le climat d'insécurité qu'il peut héberger.

Ce CLS, en faisant clairement le lien entre patrimoine immobilier et sentiment d'insécurité, pose donc les bases d'un dialogue constructif en matière de prévention situationnelle.

▣ Les CLSPD, un lieu d'échange d'information partiel ou un cadre d'action renforcé autour de projets

A l'heure actuelle, le rôle d'action et d'information des CLSPD se voit renforcé dans le cadre du plan de lutte contre la délinquance, ciblé sur 25 quartiers sensibles.

Ce plan d'action, qui a eu un réel impact sur la délinquance,³² avait pour objectifs de :

- Renforcer la répression des actes de violence et de délinquance en général, en menant une action policière aussi bien que judiciaire
- de mettre en place une politique de prévention de la délinquance spécifique à ces quartiers, afin d'éviter le passage à l'acte délictueux par :
 - 1) Le placement du maire au cœur des actions de prévention, en lui attribuant un rôle pilote (pour la lutte contre l'absentéisme scolaire, l'animation de réseau de travailleurs sociaux, la mise en place de dispositif d'accompagnement à l'utilisation des prestations familiales, la création de stage de soutien à la fonction de parent...),
 - 2) Le recours aux conseils départementaux de prévention de la délinquance pour mobiliser, dans leurs champs de compétences, les conseils généraux et les conseils régionaux.

³² Puisqu'après un an (en mars 2005), la délinquance générale avait baissé de 8.6% sur les 21 quartiers relevant de la police et de 6.6% sur les quatre cités relevant de la gendarmerie, la délinquance de voie publique a quant à elle baissé de 14.4% en secteur police et de 6.8% en zone gendarmerie.

- 3) La mise en œuvre d'actions spécifiques telles que la mise en place de centres de loisirs jeunes, d'opérations « Ville-Vie-Vacances », cadets de la police nationale, création ou réactivation des comités d'éducation à la santé et à la citoyenneté.

4) L'amélioration de la prévention situationnelle, grâce à un suivi des opérations d'urbanisation par les CLSPD

Dans ce domaine, le plan pilote des 25 quartiers préconise la mise en place de deux types d'actions en particulier :

- l'installation de système de vidéo-surveillance,
- des travaux de rénovation et de réhabilitation du parc d'habitat social.

Toutefois, dans bien des sites le partenariat renforcé, réunissant maire, préfet, procureur de la République, services de police et de gendarmerie, autour d'actions concertées pour combattre la délinquance était déjà pré existant au plan pilote des 25 quartiers. En permettant d'appuyer le plan d'action déjà existant des CLSPD, ce partenariat effectuait déjà une véritable mission de prévention situationnelle, que le plan pilote n'a en fin de compte pas réellement modifié.

Le CLSPD peut en effet de manière ponctuelle et intégrée conduire une ou plusieurs études dédiées au projet de rénovation urbaine, prenant en compte ses interactions spatio-temporelle avec son environnement.

A titre d'exemple, à Colmar, le CLS fournit dans le cadre des engagements partenariaux de la Ville et d'Alsace Habitat des principes de prévention situationnelle clairs et localisés que chacune des parties s'est engagée à respecter.³³

Mais c'est surtout la dynamique réactive du CLSPD face aux opérations de rénovation urbaine, qui en fait un véritable partenaire informé à solliciter.

Ainsi, dans le cadre du projet de rénovation du quartier Europe à Colmar, le CLSPD a fait réaliser une enquête sur le sentiment d'insécurité par le laboratoire de science sociale de l'université Marc Bloch à Strasbourg. Dans ses conclusions, le rapport détaille plusieurs propositions qui relèvent d'une logique d'action préventive et spatiale.

³³ Dans le cadre des actions que s'engage à prendre la Ville, l'aménagement de l'espace public devra « permettre de sécuriser passivement les déplacements piétons ou motorisés », et nombre de préconisations techniques devront permettre de lutter contre le sentiment d'insécurité, à savoir, la nécessité de prévoir des lampes à détecteurs de présence dans les recoins sombres publics tels préaux, ou la protection de lampadaires par des grillages anti-vandalisme. Dans le cadre des actions que s'engage à prendre le Pôle Habitat Alsace, il est fait mention de la nécessité de privatiser les entrées et accès réservés des halls d'immeubles publics, de supprimer les passages sous immeubles (« lieux d'attroupements nocturnes et de fuites en cas d'intervention de la Police »), de réaménager les places de stationnement, de mettre en place un dispositif de réparation des dégradations des cages d'escaliers et d'effacement des tags, d'associer les habitants à la gestion des espaces privés les concernant.

Dans cette étude, d'importants éléments de stratégie urbaine issus d'une enquête locale auraient ainsi servi à orienter les acteurs du projet de rénovation urbaine : désenclavement, convivialité des espaces publics, présence de la police de proximité sur site, importance de l'introduction d'une mixité sociale par le biais de commerces et nécessité de contrôler la mixité ethnique, en « déconcentrant. »

I.C.3.3. LE SERVICE INFORMATION ET SÉCURITÉ DE LA PRÉFECTURE DE POLICE DE PARIS (SISPP)

▣ Une expérience confirmée en matière de prévention situationnelle dans le domaine constructif

L'intégration de l'avis des services de police peut également se faire de manière plus ponctuelle et consultative. Le Service Information Sécurité de la Préfecture de police de Paris, est le premier service spécifique français (fondé en 1982) à délivrer une mission de service publique de prévention situationnelle.

Tout en ayant pour ambition de replacer l'homme au centre de ses études (à savoir les motivations des délinquants), ce service réalise des « audits stratégiques », pour la plupart dans le domaine constructif, et qui se focalisent essentiellement sur la protection du bâtiment à partir de dispositifs techniques.

Après avoir déterminé le « panel de malveillance », c'est-à-dire ce qui est de nature à impacter le fonctionnement de la cible donnée, le Service Information Sécurité de la Préfecture de police de Paris simule l'acte de l'attaque puis celui de la défense en trois dimensions en incluant à la fois les facteurs technologiques et les facteurs humains.

Mais si l'ambition de la cellule est de travailler le plus en amont possible des projets, au moment où il est encore possible d'influer sur la conception des espaces, il ne lui est encore jamais arrivé de travailler en amont sur un projet de rénovation urbaine. Seule les professions dites « à risque » (bijoutiers, industriels, pharmaciens etc.) sollicitent pour l'instant, la cellule afin de bénéficier de ses conseils avant de mettre en chantier leurs projets.

▣ Une expérience modeste mais concluante en matière de rénovation urbaine

L'expérience du service, sur certains patrimoines locatifs sociaux, lui confère une compétence spécifique aisément exploitable en matière de rénovation urbaine :

« Nous avons déjà été sollicités par des bailleurs pour des interventions sur des zones de réaménagement urbain, rue Robert Houdin dans le 11^e et Cité de la Grange aux Belles dans le 10^e arrondissement de Paris (2700 logements

patrimoine de l'OPAC). Dans le cas de la rue Robert Houdin, bien qu'il ne se soit pas agi d'un projet de rénovation urbaine à proprement parler, nous avons préconisé une réouverture de voie publique aux voitures et aux piétons. En effet, une ancienne voie piétonne avait été détournée de son usage et il fallait la réintégrer au maillage du quartier afin de lui permettre de changer d'usage.»³⁴

Ainsi dans la plupart des cas, le Service Information Sécurité de la Préfecture de Paris intervient après qu'une situation se soit dégradée sur le plan de la sécurité, que des actes de malveillance aient été commis, ou bien que des détournements d'espaces aient eu lieu, qu'il aient été accompagnés de trafics divers et / ou d'une montée forte du sentiment d'insécurité.

I.C.3.4. LES MISSIONS PRÉVENTION ET COMMUNICATION : MPC

Si le Service Information Sécurité de la Préfecture de Paris était le premier et l'unique à délivrer une telle mission de service publique en matière de prévention situationnelle, il y a quelques années de cela, un corps de fonctionnaires de police formés par le SISPP, à la prévention situationnelle est désormais en constitution en Île-de-France :

« Notre ambition aujourd'hui est de parvenir à former un vivier de fonctionnaires de police aptes à effectuer des études et des audits sur toute l'île de France. »³⁵

Il y a en effet aujourd'hui à Paris, au sein de chaque commissariat, une commission MPC « Mission Prévention et Communication » qui regroupe un à deux fonctionnaires chargés de traiter les demandes de leurs concitoyens en matière de protection de leurs biens ou personnes.

En Seine Saint-Denis, c'est à l'échelle de la direction départementale qu'un système similaire a été mis en place.

Dans ce contexte, trois cas de figures peuvent s'appliquer en fonction de la taille du risque que court le projet, le bien ou la personne à sécuriser :

- **La consultation** : il s'agit de la forme de conseil la plus simple. Elle se déroule oralement et de manière informelle lorsqu'un administré sollicite l'avis d'un fonctionnaire de police au sujet d'un projet ou d'une propriété personnelle. Ce dernier évoque alors dans ce cas tout le contexte législatif et réglementaire relatif aux obligations de fermetures essentiellement et de protection des ses biens.

³⁴ Jean Louis Marconnot, entretien

³⁵ Op. Cit

- **L'audit** : la différence entre la consultation et l'audit réside dans la taille du risque. Seule la MPC locale ou bien la direction départementale a le pouvoir de définir le protocole à suivre (entre une consultation et un audit). Dans certains cas de protection de personne sensible ou de protection de valeur à haut risque l'audit sera presque toujours de mise. L'audit se réalise sous forme d'un diagnostic et d'une série de préconisations qui ont pour but de réduire la possibilité de commettre des actes de malveillance. Il est délivré par écrit à l'administré. **C'est cette formule qui est la plus pertinente pour tous les projets de rénovation urbaine, n'étant pas soumis à l'obligation de réaliser une étude de sécurité publique.**
- **L'étude de sécurité publique** : dans le contexte défini par le projet de loi, c'est-à-dire dans les cas où l'étude de sécurité publique sera obligatoire (ZAC de très grande importance), les MPC ou la commission départementale se proposent d'étudier les risques que court le projet avant que l'étude de sécurité ne soit réalisée par les bureaux d'études privés compétents en la matière.

I.C.4. LES TRANSPORTEURS

I.C.4.1. MOBILITÉ DE LA DÉLINQUANCE ET TRANSPORT

▫ L'essence mouvante de la délinquance

La délinquance est une donnée territoriale fluctuante, indépendante, qui dépend d'un nombre de paramètres difficilement identifiables. En effet, les différentes formes de la délinquance répondent à des modes de fonctionnement variés eux même fonction de logiques territoriales ou sociales distinctes.

Ainsi les actes de malveillance, d'usage illégitime des espaces de type squat des halls d'immeuble, d'agression verbale ou de dégradation des espaces communs par le biais de graffitis par exemple, relèvent d'une logique d'appropriation revendicatrice d'un territoire donné, d'autres formes de délinquance, de type économie souterraine, et trafic illicite, relèvent elles d'une logique d'appropriation discrète d'un réseau de territoires.

Si la première typologie de délinquance (ou de malveillance) est en partie réductible par le biais de politique de prévention sociale couplée à une action localisée de prévention situationnelle, la seconde, à l'inverse - plus discrète et n'engendrant par le même sentiment d'insécurité que la première - est aussi la plus complexe à éradiquer.

Dépendante de territoires en réseau et très mobile, il est nécessaire pour prévenir son déplacement incontrôlé,

d'élaborer une stratégie de prévention situationnelle territoriale, s'appuyant en partie sur les différents modes de transport.

▫ Une interaction forte entre transport et (in)sécurité territoriale

S'il arrive régulièrement que des PRU soient initiés dans le cadre d'un dynamique territoriale globale incluant le lancement d'un projet de transport fort à l'échelle de l'agglomération,³⁶ les projets de transport et ceux de rénovation urbaine font rarement l'objet d'une coordination concertée, alors que l'interaction peut être forte entre transport et insécurité territoriale.

A titre d'exemple, l'arrivée du tramway à Strasbourg³⁷ illustre la relation étroite qu'entretient la sécurité dans le « quartier sensible » avec le réseau de transport en commun desservant le quartier.

Dans le cas du quartier de Hautepierre à Strasbourg, où près de 20 000 habitants sont répartis en six « mailles », le sentiment d'enclavement a longtemps été très fortement ressenti de la part des habitants et ce malgré la présence de l'autoroute toute proche.

En effet, les barrières topographiques fortes et multiples - réseau ferré, autoroute, parc du glacis entre le centre-ville et le quartier, enclavaient temporellement les « Hautepierrois »³⁸.

Lorsque le terminus de la première ligne de tramway est arrivé au cœur du quartier de Hautepierre, avant même qu'un projet de rénovation urbaine ne soit initié, le visage de ce quartier enclavé, stigmatisé et insécure a profondément évolué.

Martine Marshall adulte-relais, et résidente à Hautepierre témoigne :

« Le tram est un bénéfice indiscutable: les Hautepierrois utilisent le tram pour circuler à l'intérieur d'Hautepierre (...) mais surtout au centre-ville, autrefois quasi inaccessible à cause des changements et de la longueur du trajet debout. Avec l'ajout des trottoirs et la mise en place du double sens de circulation au niveau de certaines mailles, ce projet a véritablement reconnecté le quartier à la ville tout en contribuant à améliorer la circulation inter-mailles grâce aux aménagements urbains connexes à la mise en service du tramway. »

Pourtant le bilan est nuancé en matière de sécurité et de nombreuses polémiques ont éclaté à propos de « l'arrivée des loubards en centre-ville ».

³⁶ Telle que la mise en place d'un réseau de tramway ou d'un TCSP. A Brest aujourd'hui dans le cadre d'un projet ANRU sur le secteur de Pontanézen, l'arrivée d'un tramway sert d'épine dorsale au PRU.

³⁷ et plus précisément dans le quartier d'Hautepierre - une ZUS.S

³⁸ Le trajet en bus durait en moyenne une heure entre l'actuel terminus du tramway à Hautepierre et le terminus en centre-ville, tous deux en cœur de quartier.

En effet, la « place de l'Homme de Fer » à Strasbourg a fait, dès sa mise en service du tramway, l'objet d'une appropriation exclusive et soudaine par un groupe d'usagers immédiatement stigmatisés comme « appartenant au quartier ». En effet, les quelques espaces publics centraux jouxtant les arrêts de tramway présentaient des faiblesses d'aménagement en matière de prévention situationnelle puisque aucune surveillance naturelle ne pouvait s'exercer sur les places centrales de l'Homme de Fer ou Kléber, à partir de l'heure de fermeture des magasins le soir. Seule une politique relativement vigoureuse, de renfort des effectifs de police au centre-ville principalement, a permis de rétablir une situation quasi normale, au détriment d'une ambiance.

Dans ce cas c'est l'attractivité du centre-ville et son accessibilité soudaine qui ont poussé certains jeunes appartenant à un quartier stigmatisé à étendre « leur territoire ».

Mais la mobilité de la délinquance, n'est pas forcément motivée par la plus grande visibilité.

Il est en effet possible que, dans le cas où l'efficacité d'un mode de transport croît, le mode de fonctionnement habituel des délinquants peut être perturbé, et peut les pousser à déplacer leur activité dans un endroit où, contrairement au centre-ville, ils restent à l'abri des regards.

Ainsi un quartier rénové et ayant pris en compte la prévention de la délinquance dans son aménagement sera susceptible de voir des trafics préexistants sur son territoire disparaître... alors qu'ils réapparaîtront ailleurs.

A Hautepierre, ce phénomène a également été observé, mais au niveau du terminus du tramway en cœur de quartier. En effet des populations délinquantes d'autres quartiers - peut-être rénovés - ont profité de cette nouvelle liaison directe pour s'approprier les espaces attenants au terminus du tramway à Hautepierre. Auguste Muller, retraité et réside à Hautepierre témoigne :

« Au niveau des détériorations chez nous, le grand problème c'est le terminus du tramway. Avec l'arrivée du tram nous avons deux terminus maintenant, ceux des bus 50 et 4 et du tram. Nous, on recueille toute la racaille ici maintenant: Surtout ceux qui n'habitent pas chez nous. Alors évidemment ils s'en fichent de brûler des voitures ici ou de s'attaquer aux immeubles : ils vivent ailleurs. »

Il semble donc que seule l'intégration d'une politique de sécurité spécifique au sein du réseau de transport en commun reliant différents quartiers aux niveaux d'insécurité variable pourrait permettre de contrôler partiellement les phénomènes de déplacement de la délinquance.

I.C.4.2. DES INITIATIVES PARTENARIALES DE PRÉVENTION SITUATIONNELLE DANS LE DOMAINE DES TRANSPORTS

Ainsi, la nécessité d'élaborer une véritable politique de coproduction de la sécurité affectant conjointement les transports et la politique de rénovation urbaine semble évidente, au vue de l'interaction existante entre la mobilité de la délinquance et les modifications d'un réseau de transport.

Certaines initiatives partenariales de prévention situationnelle appliquées au domaine des transports existent déjà et pourraient s'articuler avec des politiques locales de rénovation urbaine.

Ainsi, la Régie Autonome des Transport Parisiens (RATP) s'implique depuis 1997 dans le renforcement de la présence humaine, le développement des investissements de sécurité et l'intensification des partenariats dans un but de coproduction de la sécurité locale et territoriale. Dans ce contexte, la RATP est signataire de plusieurs contrats départementaux de sécurité dans les transports collectifs : Essonne, Paris, Val-de-Marne, Hauts-de-Seine, Yvelines, etc.

A titre d'exemple, le cas de l'Essonne offre un véritable exemple d'intégration à une approche territoriale, d'une politique de prévention situationnelle dans les transports.

En effet, le Contrat Départemental de Sécurité de l'Essonne dans les Transports en commun s'est inscrit, directement à la suite du colloque de Villepinte en 1997 - préalable à la mise en place des CLS - dans la perspective proposée par le ministère de l'Intérieur.

La démarche suivie dans l'Essonne couple :

- une approche globale des questions de sécurité concrétisée par un partenariat général dans le cadre d'un CLS départemental transports,
- avec des actions de proximité conduites dans le cadre des contrats locaux de sécurité conclues sur les communes de son territoire de desserte.

Après avoir été confronté depuis plusieurs années, à une tendance à la dégradation de l'insécurité sur leur réseau : violences contre les personnels et les voyageurs, vandalisme, fraude, la TICE - Société Transports Intercommunaux du Centre Essonne - a en effet tout d'abord signé une convention avec le STIF pour la création d'un service « contrôle ambiance », qui s'est rapidement développé en une démarche complexe de prévention situationnelle.

Cette démarche a pour but de produire trois effets :

- Dissuader les délinquants,
- Favoriser le sentiment de sécurité,
- Identifier les auteurs d'incidents.

En décidant d'allier délibérément une démarche technique (la vidéosurveillance) et humaine (agents de médiations) dans les bus et sur les territoires desservis, la TICE a eu pour ambition de mettre en place une stratégie partenariale afin de prévenir les risques de passage à l'acte délinquant.

L'équipement des bus en caméras n'est donc dans ce cadre qu'un outil au service d'une stratégie de sécurité alliant dissuasion, médiation, réorganisation de la présence humaine dans les bus, actions de prévention sociale et de citoyenneté en coordination avec les villes et les associations locales, partenariat avec la police, amélioration de l'aide aux victimes et réponse judiciaire adaptée.

Mais la démarche territoriale devient particulièrement intéressante, lorsqu'elle est articulée avec un territoire spécifique que le réseau traverse.

En effet, c'est en observant que les territoires et les transports s'auto-alimentent les uns les autres, d'un potentiel d'actions délinquantes, qu'il apparaît qu'une véritable coproduction de sécurité ne peut être accomplie qu'en combinant ce travail territorial à l'échelle des transports avec un travail local d'urbanisme à l'échelle de la commune. C'est dans ce contexte que la TICE en travaillant également à la modification de cinq CLS à la fois et en s'impliquant dans des actions associatives sur les quartiers sensibles, ouvre la voie à une nouvelle forme de coproduction de la sécurité en matière de rénovation urbaine.

I.C.5. L'EXPERTISE D'USAGE DES HABITANTS

I.C.5.1 LES HABITANTS, UN « MATÉRIAU » À PART ENTIÈRE DU PROJET DE PRÉVENTION SITUATIONNELLE EN RÉNOVATION URBAINE

Si le point de vue de chacun des acteurs locaux et institutionnels en présence est essentiel, celui des habitants, l'est encore plus dans la mesure où ils sont les principaux usagers du projet de rénovation urbaine, un « matériau » à part entière en quelque sorte.

Cette donnée est fondamentale pour comprendre l'importance de la concertation dans le cadre d'une étude de sécurité intégrée au projet de rénovation urbaine: il y va de la vie des habitants, de leur santé mentale et physique, qui s'inscrit dans une temporalité très longue.

Plus encore que dans un quartier de centre-ville où les « non-riverains » constituent la majorité des usagers de l'espace public, dans le cas d'un quartier résidentiel et sensible, l'usager principal de l'espace public reste le

résident, qui ne bénéficie alors d'aucune surveillance naturelle extérieure.

En conséquence, il est fondamental d'intégrer au diagnostic de sécurité, et au projet de rénovation urbaine les usages et modes de vie des habitants du quartier, qui sont à la fois influencés par le quartier tel qu'il existe avant le projet, et qui vont également à leur tour influencer l'opération une fois réalisée. L'implication de cet habitant en tant que coproducteur de la sécurisation urbaine passive de son quartier passe donc en premier lieu par sa concertation.

▣ Un constat de départ : l'absence d'implication des habitants dans une coproduction de la sécurité

Toutefois, il est intéressant de remarquer que, bien que la participation des habitants soit consacrée comme l'une des priorités de la politique de la ville depuis la mise en place des contrats de ville, les habitants sont souvent absents de l'élaboration et de la mise en oeuvre de la sécurité de proximité.

A contrario de certains pays - notamment anglo-saxons - où la participation directe des habitants à la sécurité est une tradition, (cf. policiers bénévoles, surveillance de voisinage au Royaume-Uni et aux États-Unis, patrouilles de résidents au Canada, etc.), cette absence d'implication des habitants s'explique en France par :

- Une tradition française soucieuse d'éviter les dérives potentielles de l'implication des habitants dans leur propre sécurité : telle que les milices d'autodéfense, la culture de la délation, les logiques communautaristes, etc..
- Le risque de voir émerger une sécurité à deux vitesses, les habitants des quartiers favorisés étant mieux en mesure de pourvoir à leur défense. (cf. gated communities.)

▣ Comprendre les usages en cours sur le site pour appréhender les usages futurs

La pérennisation du projet sous l'angle de la sécurité n'est que peu évoquée lors de la mise en place d'un projet de rénovation urbaine, sauf peut être dans le choix de matériaux solides et résistants. (Voir chapitre projet)

Si l'intégration d'une démarche de gestion urbaine de proximité, la mise en place de systèmes de surveillance, et un système constructif de bonne qualité, contribuent à la pérennisation d'une opération de rénovation urbaine, il est également essentiel d'anticiper l'appropriation des espaces ainsi que la nature des usages qu'ils vont pouvoir favoriser.

Pour autant cette approche participative, capable de faire le lien entre les usages et les lieux prévus pour ces usages ne se veut pas communautariste, au sens où le projet ne doit pas nécessairement être conçu pour une

catégorie de personnes données à un moment donné. Mais seule l'expérience de personnes habitant au quotidien les espaces de « l'avant rénovation » peut aider à comprendre la manière dont ils sont utilisés, après rénovation, et les lacunes qu'ils présentent en terme d'usage.

C'est en ce sens que le projet de rénovation urbaine, doit privilégier, dès le diagnostic et la phase de programmation, une approche par les populations et leurs usages, en même temps qu'une approche par l'espace, de manière à pouvoir expliciter les problématiques de détournement et d'usage illégitime des lieux (cf. squat, etc.) symptomatiques d'une situation sécuritaire perturbée.

Un déficit ou un détournement d'usage non anticipé peut en effet avoir des conséquences graves.

En effet, il arrive fréquemment que n'ayant pas saisi les causes de l'intervention de sécurisation les habitants, non concertés, entravent volontairement ou inconsciemment le fonctionnement des systèmes techniques mis en place, qui se révèlent alors déficients.

I.C.5.2 LES PARADOXES DE LA PREMIÈRE LECTURE : LA DIMENSION CULTURELLE DES USAGES

Au delà du constat que fait Paul Chemetov en comparant le Grand Ensemble de Marly-Grande-Terre à celui de la Courneuve, il est possible de remarquer que deux expressions architecturales apparemment similaires sont capables d'engendrer deux modes de fonctionnement et de stigmatisation antinomiques.

▣ Quelles sont les raisons qui font que les usages différent d'un lieu à l'autre ?

Si l'architecture traditionnelle est davantage prisée que l'architecture moderne, c'est certainement en raison de sa dimension anthropologique et culturelle. En effet, certaines formes architecturales – le toit protecteur, les fenêtres hautes qui correspondent plus à l'image de la « maison » - influencent avec force la perception des habitants.

Les grands ensembles eux, possèdent indiscutablement une marque culturelle, mais c'est celle de l'efficacité technique :

« Les grands ensembles ne sont pas dénués de culture, mais ils portent une culture de l'efficacité technique qui réduit l'homme complexe et divers à sa plus simple expression : son fonctionnement biologique.

L'un des aspects de cette architecture, qu'on a aussi appelée "internationale", est précisément la négation de cette partie de la culture qui tient à nos histoires particulières. (...)

C'est sans doute l'une des raisons pour laquelle la réhabilitation des barres et des tours des années 60 est tellement problématique, plus que ne l'est celle des immeubles en centre ancien. »³⁹

Or c'est certainement cette négation de toute culture sociale spécifique dans leur expression architecturale, qui permet aux grands ensembles de faire ressortir par contraste la marque culturelle individuelle de chacun.

▣ La dimension culturelle des usages

Dans le cadre d'un Grand Ensemble, cette dimension culturelle qui ressort avec plus d'insistance que dans le cas d'autres cadres typologiques fait donc fréquemment l'objet d'anecdotes relatées par les personnels des agences locales des bailleurs présents sur le site. (Il s'agit essentiellement de déplorer le manque d'entretien des appartements, attribué aux pratiques culturelles de certains locataires d'origine immigrée.) On ne compte plus les récits plus ou moins arrangés de locataires ayant fait un feu de camp sur leur plancher « afin de retrouver leur mode de vie « de là bas ».⁴⁰

Or ces anecdotes sont importantes pour éclairer le rapport « culture et modes d'habiter », qui est en mesure d'influer les pratiques architecturales et urbaines à adopter dans le cadre d'un projet de prévention situationnelle, recherchant une plus grande appropriation des espaces par tous.

Dans un contexte où cette dimension culturelle des usages, ne peut légalement être quantifiée, il est tout de même nécessaire, en utilisant des techniques d'enquêtes sociales et en effectuant un travail de terrain spécifique, d'approcher cette dimension garante d'une véritable compréhension des usages. A titre d'exemple, des enquêtes avec les partenaires sociaux présents sur le site peuvent permettre d'appréhender cette dimension - sur le plan qualitatif du moins :

« Ma rencontre avec le capitaine Scherrer m'a énormément apporté dans le travail de conception du projet. Il était dans une logique efficace de police de proximité, proche de son quartier et des gens qui l'habitent. Il m'a sensibilisé à l'importance de créer des lieux de sociabilité spécifiques permettant une surveillance des espaces - autres que par le biais de la surveillance des petits enfants. Il m'a ainsi exposé l'avantage que peut présenter un espace pour laver les tapis, un espace assez

³⁹ Daniel Pinson, Professeur, Op Cit.

⁴⁰ Gorcas Piqueras, dans la même veine, relate ici un épisode symptomatique d'appropriation culturelle d'un espace intime : « Un jour un ami qui travaille dans SA HLM, a été appelé en urgence dans un immeuble parce que le plancher menaçait de s'effondrer. Le gardien l'attendait sur place, paniqué, pour qu'ils rentrent en force. Sur place, ils se sont rendu compte que le sol était jonché de galet, de centaines de galets énormes. Le locataire avait reconstitué son 'chez soi' ! »

large de pelouse préservée pour permettre aux femmes musulmanes de se rencontrer assises dans l'herbe les après midi de beau temps, un espace de vidange pour les voitures, etc. »⁴¹

Ainsi, la question du jardin privatif analysée du point de vue de la prévention situationnelle est souvent évoquée comme un excellent espace de transition entre le logement et l'espace public, capable de générer une surveillance naturelle. Toutefois, cette solution particulièrement adaptée aux cultures anglo-saxonnes par exemple, peut se révéler désastreuse si les pratiques du jardinage « d'agrément » ne correspondent pas aux pratiques culturelles des populations locataires. Certaines populations africaines, par exemple, n'ont pas de tradition culturelle spécifique en matière de jardin d'agrément, et peuvent potentiellement laisser ces espaces à l'abandon, si l'interdiction leur est faite d'en faire des jardins vivriers.

▣ **Mais au-delà de la dimension culturelle des usages, dans le cas particulier de la rénovation urbaine, il devrait être possible d'évoquer le risque de ségrégation sociale et de ghettoïsation ethnique.**

En effet, la culture française d'intégration des populations immigrées – à contrario de la culture traditionnellement communautaire anglo-saxonne – repose sur la capacité supposée qu'aurait la société française à assimiler les différentes cultures des populations présentes sur le territoire. Si ce modèle peut fonctionner, grâce à la fréquentation quotidienne de la « culture française » dans un contexte « normal » (École de la République, travail dans un cadre législatif français), il possède également ses limites, lorsque la logique de l'entre soi du grand ensemble reprend le dessus.

A l'heure actuelle, un certain nombre d'études (anglo-saxonnes) tendent à prouver que pour qu'il n'y ait pas de tensions entre des populations de différentes origines ethniques et que leur intégration au sein d'un système culturel de référence, se fasse sans difficulté, il faudrait que le taux de résidents d'origine « ethnique » ne dépasse pas les 10 à 20% de la population de la zone concernée.

Comment dans ce contexte, exonéré de données quantitatives fort utiles en matière de connaissance des pratiques réelles, concevoir des formes adaptées à des populations qui – peut-être – n'ont pas eu l'occasion d'assimiler les usages typiques d'un modèle de référence (cf. le petit jardinier « d'agrément à la française ») ?

De la même manière, le problème de la paupérisation de certains quartiers sensibles⁴² pose la question de la viabilité sociale d'une telle concentration de personnes en difficulté économique. En effet, en suivant un

raisonnement similaire, il est possible de démontrer que le fait que la loi n'impose pas de taux *maximum* de logement sociaux par commune⁴³, le risque est grand, et susceptible d'être à l'origine des mouvements de révolte massive, qui dépassent par leur nature et leur ampleur, le cadre des revendications sécuritaires habituelles. Les émeutes de novembre 2005 en sont un exemple parmi d'autres.

I.C.5.3. ENTRE ABANDON ET DÉPENDANCE, LA QUESTION DE L'APPROPRIATION SEMBLE PARFOIS DÉPASSÉE

« Je pense que le projet de réhabilitation est un moment très important dans la vie d'un quartier car il peut être l'occasion d'une vraie reconquête de la citoyenneté, permettant une prise de conscience du devenir de chacun ainsi que du tout. »

▣ **De la nécessité de faire état de l'histoire d'un site (sa dégradation et son abandon) dès le diagnostic**

Il est fréquent qu'après avoir négligé l'entretien quotidien du patrimoine architectural et urbain pendant plusieurs années, certaines volontés partenariales se mobilisent pour agir sur un site au moment où des subventions étant disponibles, une possibilité de projet conséquent voit le jour.

Dans le cadre d'un travail sur un patrimoine très social, la dialectique qui existe entre dépendance des locataires et abandon ressenti peut fortement altérer la conduite d'une consultation, et risquer de compromettre durablement les pratiques d'appropriation espérées dans le cadre d'un projet de prévention situationnelle.

En effet, un projet de prévention situationnelle implique un engagement sur la durée de tous les partenaires, contre la négligence gestionnaire, à l'origine d'une dégradation partiellement responsable du sentiment d'insécurité. Or pour lutter contre cet abandon, il faudrait pouvoir s'y intéresser, en découvrir les causes profondes et mettre en place une stratégie de correction par rapport à cette attitude.

▣ **Désarroi, conditions de vie sérielles et abandon, sont au cœur des déviations d'usage, des questions de dégradation ... et des problèmes d'insécurité**

François Daune, architecte urbaniste, familier des questions de rénovation urbaine insiste sur le fait que le travail sur l'insécurité revient en partie à traiter le desarroi d'une population qui se sent abandonnée par toutes les instances publiques ou parapubliques.

⁴¹ Christian Plisson, entretien

⁴² dû à des mouvements migratoires selon le rapport 2005 des ZUS

⁴³ cf. taux maximum de 20% de logement sociaux par communes

« La gestion est un des symptômes de l'insécurité, mais faisons attention à ne pas prendre le symptôme pour la maladie. Je pense que ce qui est réellement en question c'est le déni démocratique. »

En axant ses projets sur les notions de désarroi et de relégation, plus encore que sur celle d'insécurité, qui lui semblait en découler, François Daune remarque que les conditions de vie « complètement sérielles » participent grandement à ce désarroi.

« Un homme m'a raconté que tous les matins à 5h30, il voyait toutes les cuisines s'allumer en même temps. Il apercevait par la fenêtre tous les autres hommes qui prenaient leur café en même temps que lui, café fait dans la même cafetière que la sienne acheté dans le même supermarché que tous les autres. Il se demandait tous les matins quelle était la singularité de sa vie. »

Gorcas Piquera, architecte-urbaniste également, assimile la dégradation de communication entre le bailleur et ses locataires à l'abandon de l'appropriation ou de gestion de la part de chacune des deux parties sur les territoires qui cristallisent leur relation.

« La dégradation de communication et d'intérêt entre le bailleur et son locataire, se traduit par la dégradation des espaces publics extérieurs, la présence de voitures garées urbi et orbi alors que personne ne réagit. C'est-à-dire que les déviances d'usages ont pris le pas sur les qualités qui devaient être entretenues. »⁴⁴

Voir annexes : « Comment se gagne l'autonomie ?, par Daniel Pinson »

⁴⁴ 44 Gorcas Piqueras, entretien

II. RÉALISER UN DIAGNOSTIC SÉCURITÉ



© IAURIF

L'observation du déroulement de nombreux projets de rénovation urbaine, laisse à penser que le diagnostic est l'étape clef au cours de laquelle se joue la réussite potentielle du projet.

En matière de sécurité, le diagnostic est également crucial puisqu'il permet de mettre en évidence la nature des problèmes rencontrés par la population, mais aussi d'évaluer l'impact qu'aura le projet sur l'apparition ou le renforcement des phénomènes insécurisants.

II.A LE DIAGNOSTIC SÉCURITÉ

II.A.1. RECONNAÎTRE ET ANALYSER LES FORMES SPATIALES DE L'INSÉCURITÉ

▣ Définir le type et le niveau de risque encouru par le projet et par l'environnement du projet

L'ambition d'un diagnostic sécurité est de parvenir à définir le type et le niveau de risque encouru par les usagers du projet, en déterminant à la fois la nature des facteurs de risques liés au programme lui-même et celle des facteurs de risques liés à l'environnement du projet.

En matière de rénovation urbaine, alors qu'il est fréquemment question d'insécurité, sans pour autant qu'il soit facile de faire la part de choses entre l'effet de médiatisation, la fragilité des populations résidentes, la fragilité des constructions, et le danger réel, il est nécessaire de mener une étude de risque, même en interne et de manière concise, avant de commander une étude de sécurité et de sûreté spécifique publique. En effet c'est l'étude de risque qui permettra de déterminer si l'étude de sécurité et de sûreté est nécessaire et établissant la valeur et la nature du risque. C'est également elle qui permettra de déterminer la manière dont l'étude de sûreté devra être engagée et pourra enfin constituer un véritable élément du diagnostic sur lequel appuyer les préconisations.

▣ Quels sont les principaux risques à évaluer dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine?

(Par ordre de gravité en terme de sentiment d'insécurité)

- Risque d'agression à la personne
- Risque d'atteinte aux biens personnels
- Risque d'appropriation illégitime des espaces, et incivilités
- Risque de dégradation du patrimoine architectural et urbain
- Risque de trafic illicite

Chacun de ces risques correspond au moins à un de ces signes de défaillance du rôle d'urbanité de l'espace:

- Le manque de visibilité
- Le manque de lisibilité

- Le manque de contrôle naturel d'accès
- Le manque de territorialité
- Le manque de socialisation et de fréquentation des espaces
- L'absence du garant des lieux pouvant exercer ses fonctions
- L'absence de mobilier urbain qualifiant

Le détail de ces risques à l'aune des défaillances de l'espace urbain étudié peut faire l'objet de la classification suivante :

a. Risque d'agression à la personne:

[Insultes, menaces, agressions sans arme, avec arme, violence intra familiale, maltraitance à un enfant]

L'agression à la personne qu'elle soit acquisitive, verbale, ou physique, peut se dérouler à la fois dans la sphère semi-privée (palier, hall) et semi-publique (hall d'entrée, jardinet et parking privé s'ils existent), et dans la sphère publique (espace public, voirie, parking public).

Sur le plan de l'aménagement urbain, ce risque d'agression permet essentiellement de mettre en évidence l'absence d'un garant des lieux, et le manque de contrôle d'accès naturel à une zone semi-privative.

Sur le plan de l'aménagement des espaces privés, ce risque d'agression permet essentiellement de mettre en évidence le manque de sociabilité et de fréquentation des espaces publics présents sur le site.

b. Risque d'atteinte aux biens

[Portes d'entrée cassées, incendies volontaires, dégradations sur véhicules, Vols à la roulotte, cambriolage, recel, etc.]

Ce risque peut se présenter sous deux formes :

- Dans le cadre d'émeutes et de manifestations de « violences urbaines » dépassant le cadre d'une délinquance « ordinaire » (feus de voitures par exemple),
- Dans le cadre d'une délinquance ordinaire qui peut conduire à un acte de malveillance acquisitive (cambriolage de voiture, vol à la tire, vol d'effets personnels sur une terrasse, etc.).

c. Risque d'appropriation illégitime des espaces et incivilités

Lorsqu'on parle d'appropriation indésirable des espaces, il est peut être à la fois question d'espaces publics et d'espaces privés. Dans un scénario idéal, l'usage de

Sur le plan de l'aménagement urbain, cet acte de délinquance acquisitive permet éventuellement de mettre en évidence le manque de sociabilité et de fréquentation des espaces publics, et éventuellement le manque de contrôle d'accès naturel à une zone semi-privative (dans le cas d'un parking, d'un jardin, ou d'un balcon privé par exemple).

chaque espace doit pouvoir être respecté, et facilement repérable. Un espace barricadé n'est pas plus sûr qu'un espace ouvert : il risque même de l'être moins s'il ne bénéficie pas de surveillance naturelle.

▣ Le cas particulier du risque de violences urbaines dans les espaces publics

[Rodéos, gymkhanas, véhicules brûlés, jets d'objets contre la police, les pompiers, les médecins, la poste, bagarres entre bandes, pitbulls et autres chiens dangereux, découverte d'engins incendiaires, d'armes, de projectiles]

Ces « activités » se déroulent généralement sur de vastes terrains à l'intérieur de la zone « indéfinie » semi-privée du grand ensemble, et sont rarement accessibles par la police portée.

▣ Le cas particulier du risque d'appropriation indésirable des espaces privés ou collectifs

[Regroupements simples dans les halls ou parties communes, avec dégradations, avec attitudes agressives]

Dans ce cas, le risque se situe davantage au niveau d'un

Sur le plan de l'aménagement urbain, cette accessibilité des voitures et des deux roues à moteur sur une zone semi-privée de l'ensemble résidentiel, permet essentiellement de mettre en évidence l'absence d'un mobilier urbain qualifiant (potelet par exemple) ainsi que le manque de territorialité

manque de délimitation claire et graduelle entre les espaces publics et semi-privés. En effet lorsqu'un squat est possible dans un hall d'entrée, c'est-à-dire à l'intérieur du bâtiment, cela signifie que la succession de filtres qui devrait permettre de marquer la distance entre le public et l'intime est inexistante.

d. Risque de dégradation du patrimoine architectural et urbain et incivilités

[Ordures oubliées, jet de débris, mauvaises odeurs, déjections canines, urine crachat, salissures, mise en panne volontaire d'ascenseur, graffitis, boîtes aux lettres vandalisées, vitres brisées, dégradations du petit matériel : interphone lumineux, etc. destruction des dispositifs de contrôle d'accès, etc.]

La dégradation du patrimoine locatif et urbain d'un quartier sensible suppose que :

- Les conditions de surveillance naturelle soient suffisamment réduites pour qu'il existe des endroits où se dissimuler.

Sur le plan de l'aménagement urbain, cette réduction des conditions de surveillance naturelle permet essentiellement de mettre en évidence le manque de visibilité et le manque de sociabilité et de fréquentation des espaces publics présents sur site

- Et/ou bien que la démission des habitants, « acteurs de la surveillance naturelle » soit telle que même au vu et au sus de tous une dégradation puisse être commise.

Sur le plan de l'aménagement urbain, cette démission des habitants permet essentiellement de mettre en évidence le manque de sociabilité et de fréquentation des espaces publics présents sur site.

- Et/ou que la politique de gestion du patrimoine architectural et urbain soit défailante. En effet si celle-ci est défailante, le risque est grand que dans un environnement déjà détérioré (car non entretenu) la dégradation soit reconnue comme un « droit » de ceux qui dégradent.

Sur le plan de l'aménagement urbain, cette défailance de la gestion du patrimoine architectural et urbain permet de mettre essentiellement en évidence l'absence d'un garant des lieux sur le site

En outre, quelque soit la raison pour laquelle le risque est présent sur le territoire, ce risque est particulièrement susceptible d'engendrer de nouveaux risques : celui de détournement des espaces par les auteurs des dégradations qui auraient ainsi « marqué » leur territoire, et celui de l'agression verbale et physique réelle, encouragée par le non respect de l'environnement s'entendant au non respect des personnes, etc.

Sur le plan de l'aménagement urbain, de telles manifestations permettent éventuellement de mettre en évidence l'absence d'un garant des lieux, et le manque de contrôle d'accès naturel à des zones semi-privatives dans le cas où les parkings seraient privés. (Mais il permet surtout de mettre en évidence la concentration excessive de désespérance sociale en un même lieu. Cf. Chapitre II.C.5.2.)

d. Risque de trafic illicite

La problématique de tout type de trafic illicite est fortement liée avec celle de l'accessibilité urbaine du quartier. En effet, la configuration du réseau de voirie (en cul de sac, débouchant sur des échappatoires piétonnes, semi-privées ou publiques) détermine à la fois l'accessibilité aux délinquants (drug drive-in) et celle de la police.

Sur le plan de l'aménagement urbain, cette accessibilité non contrôlable par les forces de police permet essentiellement de mettre en évidence l'absence d'un mobilier urbain qualifiant, le manque de lisibilité (des forces de police, et éventuellement le manque de territorialité dans le cas où les délinquants utilisent des espaces privés pour fuir.

▣ Le cas particulier des trafics de drogue

[Toxicomanies, consommation de cannabis, trafic de cannabis, (va et vient observé), présence d'héroïne (seringues, « kit d'héroïnomanie », consommations et trafics autres]

Au contraire du risque de cambriolage, le parcours de ce type de délinquance ne croise pas forcément celui des habitants, ainsi qu'il le fait dans le cas d'un cambriolage. En effet, dans le cas de l'organisation d'un trafic illicite, le but n'est pas de pénétrer dans les appartements (sauf éventuellement s'ils sont vacants), mais de parvenir à s'approprier des lieux stratégiques de guet, de passage, ou de stockage qui se trouvent parfois être des parties communes d'immeuble collectif : escaliers, caves, halls ou auvent d'entrée.

Sur le plan de l'aménagement urbain, cette appropriation des espaces privés permet essentiellement de mettre en évidence l'absence d'un garant des lieux, et le manque de contrôle d'accès naturel à des zones semi-privatives.

▣ Le cas particulier des ateliers de mécanique sauvage

[Désossages et trafic de deux roues, travaux de mécaniques sur les parkings et espaces communs, véhicules abandonnés ou à l'état d'épave, recel]

Les ateliers de mécanique sauvage se caractérisent par l'appropriation d'aires de stationnement semi-privées ou publiques par des véhicules immobilisés, en réparation ou en démontage, engendrant à la fois des nuisances sonores, olfactives et visuelles, mais également un détournement illégitime de ces espaces de stationnement.

Sur le plan de l'aménagement urbain, cette appropriation des espaces privés permet essentiellement de mettre en évidence l'absence d'un garant des lieux, le manque de territorialité, et le manque de contrôle d'accès naturel à une zone semi-privative.

Sur le plan de l'aménagement urbain, cette appropriation des zones de stationnement par une activité illicite et nuisible permet essentiellement de mettre en évidence l'absence d'un garant des lieux, le manque de territorialité, et éventuellement dans le cas d'un parking semi-privatif, le manque de contrôle d'accès naturel à la zone semi-privative.

NB : Les ateliers de mécanique sauvage peuvent dans certains cas constituer une source substantielle de revenus¹ pour une grande partie de la population résidente, qui accepte dans ce cadre les nuisances implicites.

L'objet du diagnostic sécurité est donc de parvenir :

- identifier et à localiser les risques qui sont présent sur le territoire de projet,
- et à analyser leurs causes de manière à pouvoir fournir les éléments nécessaires à la mise en place d'une stratégie de prévention intégrée au projet urbain et adaptée au territoire

II.A.2 UN DIAGNOSTIC NÉCESSAIREMENT TRANSVERSAL

La majeure partie des sites en politique de la ville ont, dès le départ, été conçus comme des quartiers d'habitat sociaux spécifiques. Ils ont ensuite fait l'objet de politiques sociales spécifiques, puis de politiques de réhabilitation spécifiques. Toutefois, en pointant alternativement des problèmes sociaux, des problèmes de dégradation du bâti ou de conception urbaine, ces différentes approches « spécifiques » ne sont jamais réellement parvenues à diagnostiquer toutes les données du malaise, ni à les partager avec l'ensemble des acteurs du projet.

L'alternance de politiques d'actions renforcées, soit dans le secteur social (mise en place d'aide spécifique, emploi jeune, médiateurs etc.), soit dans le secteur urbain ou de la construction (façadisme, réhabilitation, démolition), concorde avec le déblocage de crédits particuliers traitant plus précisément de la question sociale, architecturale ou urbaine.

Or en matière de sécurité, comme en matière de rénovation urbaine, malgré les volets sociaux et économiques inclus dans la loi d'orientation et de programmation du 1^{er} août 2003, c'est une stratégie

relativement cloisonnée entre approches aménagistes, urbaines et sociales, qui a cours.

En conséquence, dans le cadre du diagnostic du projet de rénovation urbaine, il n'est généralement fait état que des « faits urbains », c'est-à-dire touchant au cadre bâti, aux espaces publics, ou aux éléments de programmation. Il peut donc être question d'enclavement, de dégradation d'un bâti qui ne serait plus au normes, ou encore de manque de mixité programmatique.

Mais la question de la sécurité, jugée trop « sociale » dans ce cadre, est le plus souvent soustraite au diagnostic spatial du projet urbain, pour être adjointe au diagnostic de prévention sociale.

II.A.2.1. INTÉGRER LA NOTION D'ESPACE-TEMPS AU PROJET

En effet, la prévention situationnelle examine avec circonspection les relations que les usagers d'un site entretiennent avec ce dernier. Il s'agit de comprendre

- Comment un site vit aux différents moments de la journée, de la nuit et des saisons,
- Comment les usages évoluent alors que les bâtiments restent,
- Comment la régularité de la gestion d'un espace peut influencer sur le niveau de sécurité réel et ressenti, etc.

Il est en effet impossible de dissocier l'urbain du social. Il est par contre nécessaire de mettre le projet urbain au service du projet social.

De manière à aborder l'ensemble de ces questions touchant successivement à l'urbain, aux pratiques sociales, aux phénomènes de désespérance liés à l'économie d'un quartier, la prévention situationnelle est forcée d'adopter une politique transversale.

Cette dernière nécessite l'apport de multiples éclairages complémentaires (partenaires et outils) afin d'être intégrée efficacement à un projet de rénovation urbaine et de pouvoir influencer sur la complexité d'un site en politique de la ville.

II.A.2.2 GESTION URBAINE DE PROXIMITÉ ET PRÉVENTION SITUATIONNELLE

En matière de rénovation urbaine, les liens que les problématiques de sécurité entretiennent de manière très étroite avec la gestion urbaine de proximité obligent le maître d'ouvrage à asseoir son diagnostic sur une prise en compte informée des pratiques de gestion urbaine de proximité.

▣ « Plus c'est sale et plus ça coûte... »

En matière de gestion urbaine de proximité, le défi relève avant tout de la maîtrise d'une régularité des actions d'entretien. En effet, la gestion urbaine c'est « ce qui ne se voit pas » ou ce qui fait que « le temps qui passe » passe inaperçu....

Or, même lorsque la délimitation entre les espaces est satisfaisante et permet d'identifier les responsables de la gestion, l'entretien des espaces extérieurs est confié à des bailleurs sociaux ou à des syndicats de copropriétés qui n'ont pas forcément les moyens ni la volonté d'en assumer la responsabilité. Cette situation accentue la relégation de ces quartiers en laissant nombre d'espaces mal entretenus.

L'inexistence d'une politique de gestion urbaine efficace peut donc avoir des conséquences économiques non négligeables dues aux coûts cumulés des dégradations engendrées par une insuffisance d'entretien du patrimoine locatif, sur une période trop importante.

▣ « La saleté entraîne la saleté, et l'insécurité ...»

Mais les coûts ne sont pas uniquement financiers.

En effet, l'acceptation de la dégradation continue du patrimoine par le bailleur signe une forme de reconnaissance de ces quartiers comme étant des territoires d'exception, et encourage ainsi leur dégradation volontaire. Les graffitis, les feux de poubelle volontaires, le non-respect des lieux publics, (incivilités, jet de débris sur les pelouses depuis sa fenêtre, souillures des parties communes d'un immeuble, etc.) peuvent alors légitimement renforcer, ou faire naître un fort sentiment d'insécurité.

Le coût social risque ensuite de croître avec force, allant d'une stigmatisation du territoire validé par la vacance du patrimoine jusqu'au non respect du bien privé, sous la forme d'incendie de véhicules par exemple.

▣ « Dis-moi où tu habites, je te dirai qui tu es... »

Enfin les coûts de gestion urbaine doivent pouvoir être maîtrisables afin de garantir le respect d'une certaine image :

- Celle du quartier, de manière à se préserver d'une mobilité résidentielle de « fuite » engendrant une paupérisation et une homogénéisation sociale « par le bas » du quartier,
- Celle de la commune également, puisque la réputation d'un quartier dégradé, insécurité et donc stigmatisé, détermine pour partie l'attractivité de l'ensemble de la commune.

II.A.2.3 EN-QUÊTE D'USAGES

▫ **Quelle légitimité démocratique pour les instances de concertation locale ?**

Avant d'entamer la mise en place d'un processus de consultation dans le cadre d'un diagnostic de sécurité intégré à un projet de rénovation urbaine, il est nécessaire de s'assurer de la représentativité de la population consultée.

En effet, l'écueil le plus fréquent est de ne parvenir à mobiliser qu'un fragment non représentatif de la population ciblée qui risque alors de fausser, surtout dans le domaine sensible et subjectif du sentiment d'insécurité, le diagnostic.

L'expérience tend en effet à prouver que les personnes s'investissant sur des projets de longue haleine dans des instances consultatives locales ne sont pas forcément représentatives de la population dans son entier. En appartenant soit à une catégorie sociale spécifique susceptible d'être plus touchée par le sentiment d'insécurité (personnes âgées disposant de temps), soit à des personnalités surinvesties de rôles représentatifs, et éventuellement impliquées dans le cadre d'autres projets concurrents (représentants d'association), le diagnostic peut s'orienter vers des options qui ne correspondent pas aux aspirations réelles de la population, mettant ainsi en danger l'appropriation des aménagements projetés et leur pérennité.

▫ **Les jeunes et les femmes étrangères, absents du processus de concertation, risquent de fausser le diagnostic de sécurité**

L'écueil suivant, dans le cadre d'une consultation sécurité, est que les personnes présentes s'appuient sur l'absence des jeunes au sein de l'instance consultative, et renforcent leur stigmatisation en raison de la peur que leur simple présence engendre auprès de certaines populations sensibles, au risque de fausser le diagnostic en l'orientant vers un état des lieux rendant compte d'un sentiment d'insécurité surdimensionné par rapport à l'opinion plus nuancée de l'ensemble de la population.

A contrario, les femmes d'origine étrangère peuvent souffrir d'un plus grand sentiment d'insécurité que d'autres et sont pourtant fréquemment sous-représentées, du fait de leur ignorance de la langue, ou de données culturelles les empêchant de participer à de tels débats publics. Cet état de fait risque également de déséquilibrer le diagnostic de sécurité et de générer la mise en place de préconisations inadéquates, sous estimant l'importance de certaines pratiques.

▫ **Conserver les instances consultatives existantes**

Enfin, il est important dans le cadre d'un diagnostic de ce type, fortement axé sur des valeurs d'usage et l'évaluation du sentiment d'insécurité auquel la mémoire

du site donne également corps, de s'appuyer sur les lieux d'écoute existants. En effet, lorsque les conseils de quartiers ont été « institutionnalisés »⁴⁵, le Conseil National des Villes avait appelé le législateur à faire preuve de vigilance, afin que la mise en place des nouveaux « conseils de quartier » ne vienne pas « tuer » les autres formes d'organisation citoyennes, telles que comités d'habitants, associations, syndicats ouvriers, associations de femmes etc., mais viennent, au contraire, les encourager comme autant d'enceintes dans lesquelles se prépare le point de vue des habitants avant que la phase de dialogue et de négociation ne se déroule dans le cadre du conseil de quartier.

La réussite du nécessaire processus de consultation des habitants, dépend donc essentiellement de l'équilibre entre les forces en présence et de la qualité des modes de fonctionnement mis en place.

Ainsi afin d'obtenir des réponses précises et représentatives, il est donc important de cibler la concertation et la participation lors de moments charnières du projet et à propos de thématiques très définies.

A titre d'exemple, dans la commune de Chanteloup-les-Vignes, le choix politique déjà ancien a été de favoriser le développement participatif - « faire avec les habitants et non pour eux » - ce qui est considéré comme étant la seule alternative au risque d'assistanat majeur et d'inadaptation des modes d'intervention. C'est donc sur la constitution et le renforcement d'un réseau associatif construit avec les habitants et qui a montré sa capacité à réguler les tensions sociales et à initier des réponses adaptées que le pilotage du GPV a majoritairement appuyé sa politique de concertation.⁴⁶

▫ **La concertation avec les habitants peut donc se dérouler à plusieurs moments du projet telle que le montrent les expériences ci après :**

- En amont du projet afin de constituer des éléments du diagnostic partagé

Cf. « Le forum de Palais Royal à Colmar »

- En cours de construction, un projet informé sur les usages

Cf. « La Bourse aux logements quartier Pablo Neruda à Saint-Denis »

- En cours de réalisation afin de s'occuper d'une thématique particulière

Cf. « L'observatoire de la vie quotidienne à Persan »

⁴⁵ L'article premier de loi relative à la Démocratie de proximité, dite loi Vaillant, rend obligatoire la création de conseils de quartier dans les communes de plus de 50 000 habitants.

⁴⁶ En parallèle un comité consultatif, associant les habitants et différents partenaires institutionnels concernés, a été mis en place conformément aux dispositions de l'article L.2143.3 du code général des collectivités locales.

« Le Forum du Palais Royal à Colmar »

Visite sur site et entretien téléphonique avec C. Plisson, architecte urbaniste du Palais Royal.

1997-1998 : Elaboration d'un schéma d'orientation du quartier Europe et du programme Palais Royal.

1998 : Dans le prolongement du programme 50 quartiers, concours pour le projet de requalification Palais Royal.

27 juin 1998 : Forum présentant le projet de restructuration du PR et les modalités futures de la participation des habitants.

1999 : Début de réalisation de la restructuration du Palais Royal par l'aménagement d'un local pour les services de police.

2000 : Démarrage de la première phase de travaux.

2000-2001 : Poursuite de la concertation bâtiment par bâtiment en fonction de l'avancée des travaux.

LA PARTICIPATION EN TROIS ÉTAPES

1. Une concertation préalable avec les locataires au montage du projet de renouvellement urbain : Huit réunions d'écoute sur six mois rassemblant 52 personnes.

2. Le Forum : Les habitants se sont investis concrètement dans la préparation du forum (montage d'une exposition, reportage photos, préparation de la prise de parole publique...). La valorisation de l'expression des habitants sur le devenir de leur quartier et les moyens de la pérenniser ont été le cœur de la problématique. Ils ont pu choisir ce jour là entre les quatre variantes de projet présentées par l'architecte.

3. L'organisation de la concertation permanente.

« LE FORUM » : LA CLEF DES USAGES

« Cette manifestation exposition débat avait pour ambition d'exposer une réflexion partagée sur les différents aspects de la vie quotidienne qui plaisait ou au contraire déplaisait fortement aux habitants du Palais Royal. Cette opération de sensibilisation a été un véritable « coup de pouce » pour notre projet. (...) Ils avaient au cours de cette exposition eut l'idée de présenter – outre des doléances – des exemples d'aménagements qu'ils souhaitaient voir éventuellement repris sur leur quartier.. (...)

Concernant la question de l'insécurité, les habitants avaient surtout insisté sur la question de l'éclairage inadapté laissant dans l'ombre nombre d'espaces de passage, sur le passage sous immeuble obligatoire des habitants la nuit.

(...) Dans ce passage étaient également stockées les poubelles, très proches du vide ordure installé dans tous les immeubles, poubelles qui malheureusement prenaient feu régulièrement... Je ne suis pas certain que les habitants aient eu réellement conscience du danger ! (...)

Enfin sur la question de l'insécurité, les caves venaient d'être fermées suite à d'importants problèmes de trafic de drogue et de même de viols. La question du rangement et du cellier était donc très importante à ce moment là et c'est ainsi qu'elle est devenue structurante du projet. Lors de cette exposition, les habitants avaient également insisté sur la nécessité de construire des aires de jeux et de repos clairement identifiés, des zones pour laver les tapis, des zones de vidanges de voiture... Ces données culturelles spécifiques à un site à une composition sociale donnée sont extrêmement précieuses dans le sens où elles parlent des usages invisibles au cartographe, ceux-là même sur lesquels il faut appuyer pour construire un projet pérenne ». (Christian Plisson, entretien)

LA CONCERTATION PERMANENTE

Les réunions de cages d'escalier (1998- 2003) proposées une fois par mois avec un développeur de la Colmarienne et le chef de projet urbain de la ville ont essentiellement eu un rôle informatif, et ont parfois permis d'anticiper des dysfonctionnements de relogement par exemple.

L'atelier de travail urbain qui a visé à élargir la concertation initiée par la Colmarienne sur le Palais Royal à l'ensemble du quartier Europe (ANRU).

La réunion de coordination ville-OPAC a mobilisé la population à raison d'un habitant-relais une fois par mois.

Le comité de pilotage, s'est réuni 3 fois par an sous l'égide du Maire avec la participation d'un habitant-relais et d'un représentant des acteurs du quartier issus de l'atelier de travail urbain.

L'ÉCOUTE AU QUOTIDIEN DES DOLÉANCES

A la suite du chantier-école et de la phase de concertation permanente, les habitants ont souhaité que la Colmarienne du Logement fasse des travaux complémentaires pour sécuriser davantage la tour du 2, rue de Zurich qui n'allait être démolie que trois ans plus tard. En réponse à cette demande, la sécurisation de l'entrée avec la pose d'un interphone dans chaque logement a été mise en place rapidement.

« La Bourse aux logements, quartier Pablo Neruda à Saint-Denis »

Entretien avec François Daune, architecte urbaniste, maître d'œuvre sur l'opération.

CADRAGE

1973: Construction du bâtiment 5.

1980: Démolition envisagée.

1992: Concertation et projet de remodelage avec pour objectif de désenclaver le quartier, diversifier les activités, multiplier les formes d'habitat, restructurer le bâtiment existant, développer un véritable espace public.

1996 - 2001: Chantier: Construction de 103 logements individuels en bande et collectifs, restructuration des parties communes de l'existant, réhabilitation des 194 logements restants, relogement d'une majorité d'habitants dans le quartier, 1000m² de locaux d'activité.

DIAGNOSTIC ET CONCERTATION

Le processus de diagnostic et de concertation s'est déroulé en plusieurs temps.

Un premier diagnostic empirique réalisé par l'équipe de maîtrise d'œuvre a servi de base à l'élaboration d'un plan de travail, portant les grands axes du projet de rénovation urbaine. Une maquette mettant en forme cette première esquisse a servi de base de dialogue avec les habitants. Pour que le démarrage du dialogue soit efficace, le diagnostic, les axes de projet, et la maquette ont fait l'objet d'un film d'une dizaine de minutes. Ce dernier a été enregistré sur des cassettes VHS et mis chez la gardienne en 10 ou 15 exemplaires. L'idée était que les habitants puissent emprunter ces cassettes de manière à ce que les populations pour qui la barrière de la langue est importante, puissent voir le document dans l'intimité de la famille, autant de fois que nécessaire jusqu'à ce qu'ils réussissent à en appréhender le diagnostic et le projet, même s'ils n'avaient pas participé au diagnostic en lui-même.

A partir de cet instant, des réunions « cage d'escalier » par cage d'escalier en semaine et « le samedi pour les gens qui n'avaient pas pu être là » prirent le relais.

LOGIQUE DE VOISINAGE ET ACTIVITÉ

L'identification du mécanisme de distinction mentale des populations « assignés à résidence » dans un quartier stigmatisé - « ce quartier est un ghetto pauvre et violent, mais moi je suis différent » - est à l'origine de la démarche participative mise en place dans le cadre de la Bourse au Logement.

En effet cette attitude de distinction entraîne systématiquement une déshérence de l'implication dans les systèmes de gestion localisée, qui se traduit par une disparition des réunions publiques et des relations de voisinage superficielles.

« Un des principaux problèmes de ce type de territoire, c'est que les gens sont assignés à résidence, c'est-à-dire qu'ils ne font pas le choix de leur voisinage ou de leur localisation. »⁴⁷

BOURSE AUX LOGEMENTS

Mais la grande innovation du diagnostic a été de décider de prendre en compte les modes de vie des habitants pris individuellement, et leur culture.

En prenant en compte les correctifs habituels, à savoir : les divers taux d'effort, les niveaux d'impayés, la construction des familles, la correspondance avec le cadre... la Bourse aux logements s'est imposée comme une instance de dialogue extrêmement ouverte.

En effet tous les habitants étaient invités à participer, et pas uniquement ceux dont le logement allait être détruit. L'idée était que tout pouvait être dit : du « je ne supporte pas de vivre à côté d'un tel à je veux un jardin ».

Dans le contexte de ré-attribution de logement, l'équipe de maîtrise d'œuvre en partenariat avec le bailleur a donc mis en place un système triangulaire entre les logements neufs, les logements non réhabilités et les logements réhabilités.

Cette grande flexibilité dans l'attribution des logements avait pour ambition de renforcer les logiques de voisinage, de faire en sorte que les nouveaux aménagements spatiaux correspondent aux habitudes culturelles de leurs nouveaux résidents, afin qu'au final, la pérennité du projet soit assurée grâce à un système de contrôle social. En effet, selon François Daune :

« L'approche de la logique de sécurité devrait plutôt se faire sur des logiques de ce type de contrôle social, par la mise en place de petites unités résidentielles et d'un contrôle de voisinage, plutôt que sur des dispositifs coercitifs qui vont techniciser la délinquance.

(...) Contrairement à ce que l'on croit, tout le monde ne rêve pas d'habiter dans un pavillon. Il y a un système de chauffage à gérer soi-même, une relative coupure par rapport au réseau de voisinage de la barre et une autonomie à acquérir sur beaucoup de questions de gestion. Il y a aussi des gens que jardiner n'intéresse pas, ça n'a donc aucun sens de leur confier un jardin! (...) Ce processus implique donc une discussion avec les personnes candidates au déménagement pour connaître leurs rêves de logement. »⁴⁸

⁴⁷ François Daune, entretien

⁴⁸ Idem

II.B LES OUTILS DU DIAGNOSTIC

Dans le cadre d'un projet de rénovation urbaine, comme dans le cadre d'un projet architectural ou urbain « classique », deux choix s'offrent au décideur en matière de conduite de l'étude de sécurité.

Elle peut en effet être :

- soit menée en amont du projet et intégrée de manière transversale telle que ça a été développé dans le chapitre « pilotage »,
- soit en aval du projet.

Cette distinction réalisée par entre autre dans le document « Aménagement et sécurité – Enjeux et éléments de méthode à l'usage des acteurs de

l'aménagement » publié par l'IAURIF en novembre 2004, et dont cette étude est une déclinaison thématique, nous permet de proposer un découpage des outils du diagnostic en trois ensembles. Si le diagnostic institutionnel et partagé pourra indifféremment être réalisé lors du diagnostic amont ou aval du projet,

- Le diagnostic spatial sera quant à lui réalisé dans le cadre du « scénario 1 – en amont du projet »,
- Alors que les techniques du diagnostic réflexif seront développées dans le cadre d'un diagnostic itératif menée en aval de la proposition spatiale du maître d'œuvre* ;

En amont du projet⁴⁹

« La démarche peut venir en amont du projet, c'est-à-dire au moment du lancement des études préalables, voire au moment de la phase de consultation, en étant spécifiée dans l'appel d'offre ou à l'appel à projet par exemple (au moins dans ses objectifs)

Dans ce cas la sécurité est préalablement affichée comme objectif. Elle entre alors comme une composante du programme et du parti architectural et urbain du projet. Elle intervient ensuite dans les réunions de suivi et au fur et à mesure des arbitrages. Elle est donc détaillée au cours des étapes du projet :

- Dans la phase des études préalables, par l'élaboration du diagnostic croisé et partagé,
- Dans la phase de programmation et de conception, par la définition de stratégies basées sur les résultats du diagnostic,
- Dans la phase de gestion, pour assurer le suivi après la livraison du projet.

L'objectif sécurité peut d'ailleurs être à l'origine même du projet s'agissant d'un site marqué par l'insécurité. C'est la version la plus efficace si l'on souhaite que le projet intègre bien les questions de sécurité et que les conflits, avec les autres volets soient anticipés. »

En aval du projet

« Si la démarche vient en aval, alors que le projet est en attente de validation, le principe consiste en son évaluation vis-à-vis du paramètre de sécurité.

Il s'agira donc de révéler dans les choix urbains et architecturaux les éléments à interroger du point de vue de leur vulnérabilité aux risques identifiés dans le diagnostic. L'objectif est de juger s'ils entravent ou au contraire s'ils sont favorables aux facteurs de sécurité tenant à la conception des espaces. Il s'agira aussi d'organiser la consultation des acteurs de la prévention et de la lutte contre l'insécurité pour recueillir leurs avis sur le projet.(...)

Les conclusions aboutissent alors à la validation effective ou à une révision du projet. Cet examen suggèrera d'amender, de modifier ou de ré-orienter certaines de ses composantes et permettra de définir des stratégies intervenant comme correctifs mais dont il faudra mesurer leur application à ce stade du projet.

C'est un cas plus difficile à gérer et à arbitrer, car les conflits entre l'objectif de sécurité et les autres volets du projet (déjà décidé) peuvent être nombreux et obliger à un délai supplémentaire ».

⁴⁹ « Aménagement et sécurité – Enjeux et éléments de méthode à l'usage des acteurs de l'aménagement », IAURIF, novembre 2004.

II.B.1 LE DIAGNOSTIC INSTITUTIONNEL ET QUALITATIF

II.B.1.1. L'ENQUÊTE QUANTITATIVE ET L'ÉCHANGE AVEC LES ACTEURS INSTITUTIONNELS

▣ L'approche exhaustive du guide méthodologique de l'étude Sûreté et Sécurité Prévisionnelle

L'étude Sûreté et Sécurité Publique (ESSP), telle qu'elle est proposée dans le cadre du guide annexe à la prochaine loi pour la prévention de la délinquance, effectue un inventaire relativement exhaustif de l'ensemble des modes opératoires de fabrication d'une enquête quantitative et d'un échange avec les acteurs institutionnels.

Après avoir rappelé l'importance de rassembler tous les documents pertinents relatifs à la problématique « aménagement sécurité » sur le site du projet : tels que des diagnostics déjà réalisés dans le cadre des CLS ou CLSPD⁵⁰, PDU, PLU, GPV, ou éventuellement la consultation de la presse, le guide évoque l'approche statistique, qui dans le cas de la rénovation urbaine peut être portée par les organismes tels que l'USH⁵¹, les bailleurs sociaux, les observatoires locaux mis en place dans le cadre de la politique de la ville, ou encore les diverses institutions présentes sur le territoire, tels les services de police⁵² ou l'éducation nationale.

▣ Des prises de consciences nécessaires et préalables à la discussion partenariale :

Ces documents étant rassemblés et les contacts avec les principaux « partenaires informés à solliciter » étant pris, une des premières étapes du diagnostic partagé consiste alors à faire prendre conscience aux acteurs institutionnels et aux responsables de projets, de leur rôle en tant qu'acteur de la sécurité publique à part entière.

De la même manière qu'ils s'investissent de ce rôle en ce qui concerne la sécurité incendie, qui fait l'objet de réglementations strictes, il va leur falloir s'investir dans une « démarche sécurité » capable de préserver le projet d'autres risques non négligeables, possiblement aussi importants que ceux que l'incendie peut lui faire courir.

Il est également fondamental de leur faire prendre conscience que le projet peut à la fois influencer le contexte sur le plan de la sécurité publique et être influencé par lui.

Enfin, il est important de souligner que le projet, s'il est examiné, discuté et adapté en amont, est capable d'aller

dans le sens d'une amélioration de la situation environnementale existante.

II.B.1.2 COMMENT COMBINER LES DIAGNOSTICS PARTIELS DE CHACUN DES PARTENAIRES ET EN FAIRE LA SYNTHÈSE ?

▣ La consultation des acteurs partenaires du projet

La consultation des ces acteurs, qui peuvent être soit des acteurs institutionnels - éducation nationale, service de police, municipalité, etc. - soit des usagers du projet, peut se dérouler de plusieurs manières :

- sous formes d'entretiens individuels,
- sous formes d'entretiens collectifs,
- sous forme de travaux de groupe en salle, calqué sur le modèle classique des groupes de travail habituellement formés dans le cadre de la politique de la ville, en orientant toutefois spécifiquement les thèmes vers la prévention de la malveillance.

La synthèse de ces différents entretiens peut se faire de manière classique et thématique sous forme d'un rapport. Toutefois, il est possible d'envisager une synthèse plus active.

A titre d'exemple, l'Observatoire des Faits Urbains et Sociaux, mis en place sur le quartier du Val Fourré à Mantes-la-Jolie en 2000, offre une alternative aux méthodes traditionnelles d'entretiens et de consultation.

Face au bilan mitigé du premier Projet Mantes en Yvelines (PMY1), le directeur général de l'EPAMSA a décidé de réaliser en 2000 « une opération commando » de rénovation urbaine, dont la première étape a consisté à mettre en place un véritable diagnostic partagé.

Si la richesse du Mantois a permis à l'EPAMSA d'aborder le diagnostic avec efficacité, parce que tous les acteurs se connaissent et se respectent et grâce à un réservoir de données précis mis à disposition par l'AUMA⁵³, ces atouts ne suffisent néanmoins pas à réaliser un véritable diagnostic partagé.

La difficulté tient en effet rarement au fait que les données n'existent pas, mais au fait que chaque acteur ne les partage pas avec les autres acteurs.

« Dans les territoires où se concentrent les difficultés urbaines et sociales, les outils traditionnels ne sont pas forcément pertinents. Les acteurs comme les moyens d'intervention sont nombreux, mais dispersés, cloisonnés, organisés selon une logique administrative et sociale au détriment d'une approche globale et transversale. »

⁵⁰ voir chapitre II.C Des partenaires informés à solliciter

⁵¹ Idem

⁵² Idem

⁵³ Agence d'Urbanisme du Mantois, l'agence d'urbanisme recense des données sur le territoire du Mantois depuis plus de 30 ans.

Le diagnostic du « blocage » est simple: cela fait vingt ans que les gens travaillent, mais sans réel résultat positif. En conséquence, le sentiment de culpabilité vif résultant de chaque acteur participe au repli sur soi et à une position défensive. »

En montant l'Observatoire des Faits Urbains et Sociaux, L'EPAMSA a donc fait le pari de construire un lieu de concertation et de coordination de toutes les initiatives publiques et privées existantes. Ce faisant, il a ainsi été possible de réunir autour de la même table tous les acteurs du projet qui possédaient chacun des diagnostics intéressants à partager, mais qui, en ne coordonnant pas leurs actions, restaient sans effet.

La stratégie d'élaboration du diagnostic partagé a donc consisté à diviser le territoire en cinq parties. Puis, il a été demandé à chacune des institutions sollicitées dans le cadre du projet de fournir deux de leurs représentants à l'Observatoire, afin qu'ils viennent chacun présenter le diagnostic spécifique que l'institution portait sur le territoire. Jean Luc Poidevin témoigne :

« En demandant à ces institutions de venir partager leur diagnostic au sein de l'Observatoire, il a été possible de redresser un certain nombre d'erreurs de jugement subjectif.

Cet observatoire était en réalité un prétexte pour permettre à nouveau le travail ensemble : C'est dans ce cadre qu'un commissaire de police était là, au même titre que d'autres acteurs, afin de nous donner la lecture que la police avait du quartier, des problèmes qu'elle rencontrait et qu'elle puisse réagir sur les propositions faites.

Ce qui était intéressant à travers de travail transversal à la fois sur l'urbain, le social, la gestion, c'était la manière de sécuriser les espaces sans se focaliser sur une politique sécuritaire. »

II.B.2. LE DIAGNOSTIC SPATIAL DES USAGES

Au-delà d'une enquête quantitative et du recensement de l'avis de chacun des partenaires informés, il est nécessaire de se poser les questions suivantes :

- Comment faire en sorte que les habitants se sentent bien chez eux?
- Comment faire en sorte qu'ils s'y sentent en sécurité ?

Ces questions touchant directement à la pratique des espaces, on en conclut donc que le diagnostic sécurité se devra d'être fortement orienté vers une compréhension fine et spécifique de la spatialité de ces dits usages.

« Plus qu'un diagnostic il s'agit d'un état des lieux, architectural, sociologique, technique et urbain. Il faut pouvoir précisément mesurer s'il y a de la qualité, comment ça peut évoluer, est-ce que la distance entre la haie et le bâtiment est viable, etc. »⁵⁴

II.B.2.1 LA CARTOGRAPHIE DES USAGES

La cartographie des modes d'appropriation de l'espace par les usagers permet d'appréhender des données que ni l'enquête quantitative ni l'échange avec les acteurs institutionnels ne peut précisément identifier. Cette cartographie, exclusivement réalisable à partir d'un véritable travail de terrain, permet donc de repérer les formes spatiales que revêt l'insécurité.

▪ La cartographie des usages par immersion dans le site par un expert de la prévention situationnelle, dans le cadre d'une ESSP

Dans le cas où l'étude de sécurité est confiée à un bureau d'étude externe, il arrive fréquemment que ce dernier effectue la cartographie des usages permettant de repérer les stratégies d'appropriation des territoires par les délinquants et par les habitants, en s'immergeant dans le site.

Dans ce cas de figure, la cartographie établira le plus souvent des cartes de spatialisation :

- **Des cartes de spatialisation de l'économie souterraine** si elle existe. Cette carte pourra mettre en évidence le positionnement des lieux de guet, lieu de trafic, lieu de squat, lieu de rencontre générant des nuisances
- **Des cartes de spatialisation du vandalisme.** Ces cartes pourront mettre en évidence les lieux connus d'attaque à la voiture bélier, les lieux d'incendie, les lieux d'entrée par effraction.
- **Des cartes de spatialisation des activités illicites liées aux voitures.** Ces cartes pourront mettre en évidence la localisation des ateliers de mécanique sauvage et les lieux de rodéos.
- **Des cartes de spatialisation des interventions des forces de l'ordre.** Ces cartes pourront mettre en évidence les parcours des véhicules de police, le

⁵⁴ Gorcas Piqueras, entretien

périmètre inaccessible au véhicule et les zones d'agression contre les forces de police.



Exemple de carte de spatialisation de l'économie souterraine réalisée dans le cadre de l'étude sur le centre commercial de la tour à la Courneuve, réalisé par Paul Landauer, architecte. (Cf Annexes)

▫ Les « marches exploratoires » ou « diagnostic en marchant » par les acteurs locaux⁵⁵

Les marches exploratoires sur site permettent, elles, de produire une forme de cartographie informée du regard spécialisé d'intervenants complémentaires. Des représentants des usagers du site, dont des habitants, des représentants des services locaux relais (services de police, centre culturel, services sociaux, éducation nationale, services de gestion, poste, agence local du bailleur, personnel de terrain, prestataire de service) parcourent le site avec pour objectif de :

- Préciser les lieux de dysfonctionnements, c'est-à-dire les lieux (éventuellement dégradés) où le sentiment d'insécurité est fort,
- Analyser les causes de la dégradation en évoquant les pratiques légitimes ou illégitimes qui caractérisent l'occupation du site.

⁵⁵ Les pratiques de diagnostic en marchant sont courantes dans un certain nombre de municipalités : A Chanteloup-les-Vignes en Île-de-France le diagnostic de la ZAC de la Noé en GPV a en grande partie été réalisé à l'aide d'un diagnostic en marchant. A Brest également, la ville utilise les diagnostics en marchant de manière régulière, et sur tous les projets dont elle traite dans le cadre de la politique de la Ville. (Cf. convention ANRU sur le quartier de Pontanézen.) A Hénin Carvin, l'accent est même spécifiquement mis sur la réalisation de telles marches dans le cadre de la convention ANRU.

Il est important d'organiser un second volet du diagnostic en marchant, en soirée. Effectivement le sentiment d'insécurité est beaucoup plus fort lorsque l'obscurité altère la perception des volumes.

L'ensemble des dysfonctionnements relevés est ensuite consigné sur un outil de mesure commun, constitué d'une « grille d'état des lieux » et d'une cartographie des résultats. La hiérarchisation des priorités s'effectue ensuite :

- En interne au sein de chaque institution,
- De manière conjointe grâce à un arbitrage global.

▫ La cartographie des usages par les habitants

Le travail de cartographie des usages s'apparente à un travail de terrain déjà amorcé lors de l'évocation des marches exploratoire.

Dans le cas d'une cartographie des usages en phase de diagnostic, deux options de mise en oeuvre seront privilégiées :

L'approche la plus courante consiste à faire réagir les habitants à un projet existant, dans le cadre d'une consultation publique obligatoire. En confrontant leurs habitudes au nouveau projet, les habitants évoquent spontanément des dysfonctionnements existants qu'ils n'auraient peut-être pas mentionnés dans le cadre d'un diagnostic « non réactif ». Cette approche ne concerne malheureusement que la phase de diagnostic réflexif (voir plus loin).

Il est également possible de solliciter les habitants dans le cadre d'entretiens individuels au cours du diagnostic préliminaire et dès la phase de programmation, et de les amener à réaliser au cours d'une interview individuelle, une cartographie personnalisée de la manière dont ils vivent le site.

Cf. « Les cartographies d'usages à Hautepierre »

▫ La compréhension des usages déviants par le biais d'entretiens avec des ex-délinquants

En matière d'approches complémentaires, le guide ESSP évoque la possibilité de s'inspirer de techniques peu connues dans le contexte français, mais relativement efficaces, telles les réunions d'appartements ou les échanges avec les ex-délinquants.

Si la première technique s'apparente aux réunions de cage d'escalier par son ampleur et le fait de réunir le « voisinage » d'une famille type dans un lieu de proximité (l'appartement par exemple), la seconde semble bien plus innovante, surtout dans le cadre de la mise en place d'un projet de rénovation urbaine.

En effet, le repérage spatial qui constitue une part importante du diagnostic sécurité est généralement construit à partir de la reconnaissance du mécanisme des usages déviants. Or seuls des ex-délinquants

peuvent expliciter avec précision et objectivité (contrairement aux habitants) les stratégies d'occupation de certains espaces plutôt que d'autres : détournement de halls, cages d'escaliers, caves, etc., choisis pour leur fonction d'observatoire par exemple.

II.B.2.2. SYNTHÈSE ET PRÉCONISATIONS SPATIALES

L'ensemble des données recueillies par le biais des différentes méthodes, doit ensuite être analysée et synthétisée afin de pouvoir en extraire un ensemble de préconisations programmatiques et urbaines capables d'orienter la conception du projet.

Les données programmatiques des préconisations seront principalement identifiées à partir de l'enquête

quantitative et l'échange avec les acteurs institutionnels. En effet ces étapes permettront d'identifier de manière objective la nature des actes de délinquance observés.

Les données urbaines et spatiales seront, elles, issues à la fois du premier travail réalisé lors de l'étude de risque et de l'analyse de cartographies réalisées soit par les usagers, soit par le biais d'outils tels le diagnostic en marchant, soit par une observation attentive réalisée par un professionnel (en immersion ou par le biais d'une enquête de terrain dont la cartographie constituerait une synthèse) dans le cadre d'une ESSP.

Cf. « Le diagnostic sécurité Lambezellec »

« Cartographies d'usages à Hautepierre – Strasbourg »

Voir annexe pour la présentation de la démarche de projet de YUN dans le cadre de la réalisation d'un cycle de séminaire européens portant sur la thématique « urban safety »

L'ATELIER DE RÉFLEXION DE STRASBOURG

Organisé par l'association Young Urban Network, la philosophie de l'Atelier de Réflexion de Strasbourg intégré dans un cycle d'ateliers européens similaires, était de rassembler autour de la maille Jacqueline (quartier Hautepierre), les différents points de vue d'intervenants locaux, sur la réduction possible des problèmes liés à l'insécurité par l'aménagement urbain. A travers le travail d'étudiants en architecture sur les quatre jours de l'atelier, aidés par l'ensemble des intervenants et experts en prévention situationnelle, cet atelier a permis de confronter les impressions subjectives, les « connaissances objectives » et méthodes d'approche du territoire, dans le but de proposer des éléments de réponse urbains aux problèmes d'insécurité, repérés par le diagnostic spatial et élaboré en concertation avec les partenaires acteurs.

LES CARTES « USAGES & INSÉCURITÉ »

Ce diagnostic initial a été réalisé en amont de l'atelier, par le biais d'une série d'entretiens individuels réalisés à l'aide d'un fond de carte de type plan masse (avec le nom des rues et les adresses) ainsi qu'avec une photo aérienne de la maille permettant un repérage plus aisé.

Les habitants ont eux même transcrit sur des calques superposés aux fonds de plan leurs perceptions variées portant sur les espaces extérieurs de la maille, lors d'entretiens individuels réalisés à l'aide d'un questionnaire très ouvert portant sur :

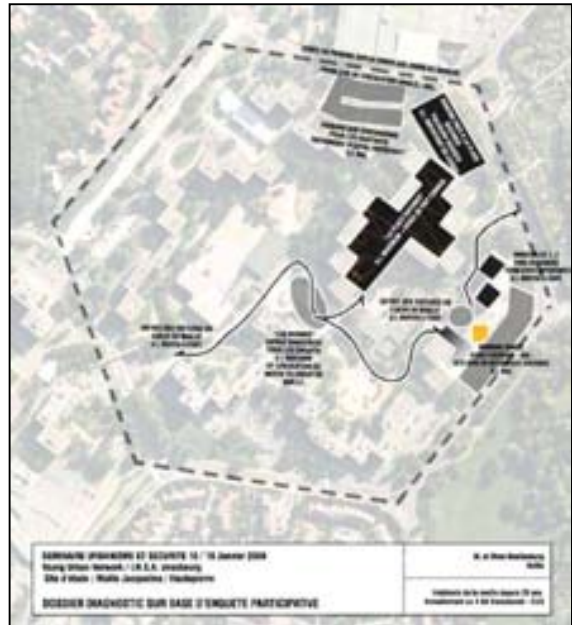
- La manière dont les habitants se sentaient dans leur quartier et l'image qu'ils en avaient.

[Ces questions visaient à mesurer le sentiment de relégation, et/ou au contraire de choix assumé d'habiter le quartier.]

- La mesure et la nature des problèmes de sécurité auxquels ils sont aujourd'hui confrontés et l'évolution de ces derniers depuis leur apparition.

[Cette approche a permis d'évoquer des politiques actuelles de résorption de la délinquance et de leur évaluation. Elle a également permis de mettre des noms sur les conduites déviantes et d'identifier les risques objectifs (rodéos, trafic, agression, atelier de mécanique sauvage, etc, et de repérer les lieux précis de détournement des usages, ainsi que leur dynamique spatiale.]

- La manière qu'ils avaient de « vivre l'espace public de leur maille » - sous quartier de Hautepierre.



© Magali Volkwein, exemple de cartographie spatiale des usages réalisée lors du premier diagnostic. Plus les zones repérées sont foncées plus le sentiment d'insécurité est important (en orange la résidence de la personne interrogée).

[Cette série de questions a permis d'identifier les risques subjectifs, ceux qui sont trahis par l'identification de leurs conduites éventuelles d'évitement liées à leur sentiment d'insécurité, l'identification à l'inverse des principaux cheminements empruntés, des lieux encore « publics » et de ceux qui leurs semblaient détournés, même si aucune trace de ce détournement ne transparait réellement spatialement au moment d'une visite de site.]

- Enfin des questions portant sur l'attente ou les rêves de quartiers ont permis par le contraste que ces réponses apportaient parfois avec la situation précédemment décrite de pointer des problématiques de gestion ou de sentiment de dépendance vis-à-vis du bailleur, qui peut également expliquer le manque d'appropriation de certains espaces publics, semi-publics (paliers) ou même privés.

Ces cartes - retravaillées pour permettre leur comparaison graphique et accompagnées du compte rendu des entretiens les explicitant - ont ensuite été données aux élèves architectes.

Cette approche très simple a permis aux concepteurs débutants, d'entrer rapidement dans le projet en comprenant les tenants et aboutissant de l'insécurité ressentie sur le projet de rénovation urbaine, et en proposant des aménagements spatiaux en conséquence, alors qu'ils n'avaient initialement aucune connaissance en matière de prévention situationnelle.

« Le diagnostic sécurité à Lambezellec – Brest »

Visite sur site et entretien téléphonique avec Jean-Jacques Pot, directeur de la Gérance à Brest Métropole Habitat (BMH)

Confronté à des phénomènes d'insécurité, l'OPAC de la Communauté Urbaine de Brest a mis en place, dans le cadre du partenariat existant au sein du CLS, différentes procédures, en association avec le Commissariat Central de Brest. Parmi elles, un observatoire permet de recenser trois types de troubles : les atteintes au patrimoine de l'OPAC, les incidents dans l'espace public, les atteintes aux biens et aux personnes.

Toutefois, en 2002, sur le site de Lambezellec, BMH a été confronté à un sévère problème de squat dans le hall d'entrée d'une tour de logement, que l'observatoire n'a pas permis de véritablement expliciter. Ce squat s'accompagnait d'agressions verbales et physiques des locataires, de dégradations importantes du bâti, d'un très fort sentiment d'insécurité et d'une augmentation rapide du taux de rotation et de la vacance.

Face à la redondance de ces problèmes sur d'autres sites au même moment, le bailleur a décidé de faire appel à un bureau d'étude, capable d'effectuer une véritable étude de sécurité analysant les causes des troubles affectant les halls d'entrée, sur trois de leurs sites.

« Il nous semblait qu'au-delà de la question judiciaire et sociale, certains sites avaient un potentiel pour générer des troubles de l'ordre public. »

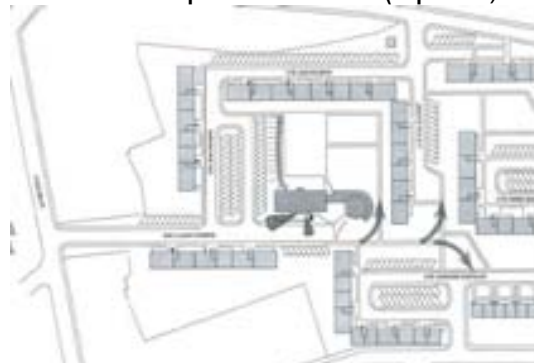
Grâce à la mise en évidence de la fonction « stratégique » de ces sites en difficulté l'étude a permis au bailleur de comprendre :

- Pourquoi sur ces lieux particuliers, aucune autre forme d'appropriation n'est en mesure de contrebalancer cette occupation illégitime et insécurisante des espaces par des groupes de délinquants.
- Que les usages déviants qu'il déplorait dépendaient d'un secteur urbain plus vaste que celui initialement proposé à l'étude (les halls) et que leur résorption dépendait de plusieurs logiques d'interventions imbriquées (urbaine, sociale et technique).

A la suite de ce diagnostic, des préconisations spatiales portant à la fois sur :

- Des aménagements internes : déplacement de la loge de la concierge,
- Des aménagements extérieurs : cf. refonte du système de parking et de voirie,
- La mise en place de contrôles d'accès renforcés ont été proposées. (voir cartes ci contre)

Éléments de cartographie extraits de l'Etude de sécurité réalisée par Paul Landauer (sept.2002)



© Étude de sécurité sur 3 sites à Brest, Paul Landauer, 2002
Analyse des vues et échappée : le palier d'accès de la tour est mis en valeur dans sa fonction urbaine de promontoire.



Le promontoire donnant accès à la tour du n°10 rue Claude Farnere offre une vue sur le principal accès automobile au site ainsi que sur la rue Yves Giloux. Sa position, en bout d'impasse, la rapproche de plus des réseaux exclusivement piétons du quartier. Surveillance facilitée, possibilités d'échappées, espace maîtrisable et proximité du bourg constituent ici quatre critères faisant de ce promontoire un lieu particulièrement "stratégique" pour les tenants d'une économie souterraine. C'est la raison pour laquelle certains jeunes du quartier et d'ailleurs l'ont choisi pour "occuper le terrain".

© Étude de sécurité sur 3 sites à Brest, Paul Landauer, 2002
Analyse du rôle stratégique de certaines configurations spatiales

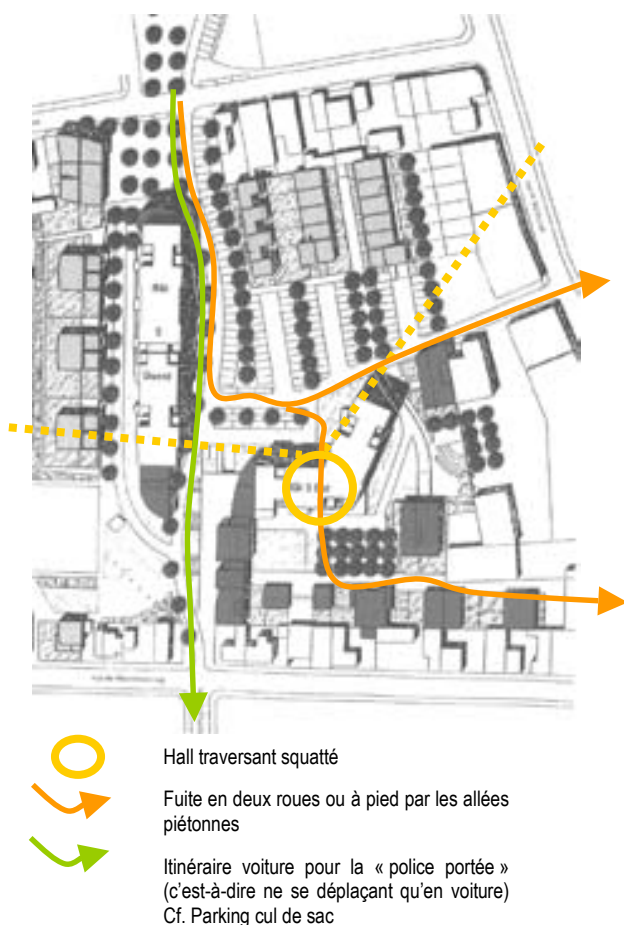


©Volkwein IAURIF, transformation de l'accessibilité à la tour, création d'espaces publics de qualité, mise en place de conteneur enterrés pour palier au risque de feux de poubelles.

II.B.3. LES OUTILS DU DIAGNOSTIC RÉFLEXIF OU L'ANALYSE DE L'IMPACT DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

II.B.3.1 LE DIAGNOSTIC SUR PLANS

De la même manière que cela a été fait avec le diagnostic spatial, le diagnostic d'impact sur l'environnement doit évaluer à partir de l'observation des plans, les conséquences du projet en terme de sécurité sur les cheminements et la lisibilité des espaces et des parcours.



© Volkwein /IAURIF

De manière générale, c'est l'accès au logement et aux immeubles d'habitation qui est au cœur du projet de rénovation urbaine, le plus souvent dans le cadre d'une logique de résidentialisation.

Cependant, son dessin n'a pas fait l'objet d'un second diagnostic d'impact sur l'environnement en matière de sécurité.

Aujourd'hui sa configuration spécifique, de connexion à un embranchement piéton « de fuite » (voir schéma), combiné avec sa connexion idéale au réseau viaire du

quartier, lui permet de faire perdurer un important trafic de produits illicites.

En conséquence, un hall d'immeuble traversant, positionné au croisement de l'itinéraire de fuite, et de la voie de desserte, possède désormais une position stratégique d'observatoire. Il est donc utilisé comme tel, ce qui accroît aujourd'hui de manière localisée le sentiment d'insécurité sur le quartier.

La configuration de la voirie aurait du faire l'objet d'une lecture attentive par les services de police lors du diagnostic sécurité, afin de vérifier à la fois leurs besoins en matière d'accessibilité au site, et d'empêcher l'élaboration d'un système de voirie ne leur permettant pas d'accéder au cœur du site avec facilité.

De manière générale, la lisibilité de l'espace, sa capacité à être géré simplement, et sa vulnérabilité aux divers actes de délinquance devront être testés :

- à l'aune du premier diagnostic,
- à l'aide du questionnaire de l'IAURIF présenté ci-dessous et conçu pour tout type d'opération urbaine,
- à l'aide d'une instance consultative permettant de diagnostiquer l'impact du projet sur son environnement.

Un outil de référence : la grille de questionnement de l'IAURIF,

Ou Comment identifier les caractéristiques spatiales favorables à la sécurité

Objectif : Évaluer l'aménagement d'un espace par rapport aux caractéristiques favorables à la sécurité et au sentiment de sécurité : mécanisme préventif de gestion et d'usages, principe de lisibilité spatiale et utilité pour les actions de prévention et de lutte contre l'insécurité.

MÉCANISMES DE PRÉVENTION : GESTION ET USAGES DES ESPACES

Mécanismes organisationnels : gestion, entretien et maintenance, surveillance formelle, accessibilité des « autorités » et des intervenants sur le site

- Comment l'espace sera-il géré ? La configuration spatiale rend-elle la capacité de gestion difficile, par une architecture particulière, par un découpage complexe des espaces appelant une multiplicité de gestionnaires ? Dans ce cas comment éviter les différentiels de gestion entre les espaces ?
- La morphologie architecturale entrave-t-elle la visibilité de certains lieux et de fait la capacité de surveillance formelle, et informelle (cœur d'îlots, square interne) ?
- Le maillage des voies, permet-il une accessibilité facile aux différents espaces pour faciliter l'intervention du gestionnaire ?
- Si ces mécanismes ne fonctionnent pas, les mécanismes sociaux comme la surveillance informelle ou l'appropriation peuvent-ils prétendre les suppléer ?

Mécanismes « sociaux » : surveillance informelle, fréquentation, animation, appropriation positive, responsabilisation

- Le site offre-t-il des espaces « centraux » où les usagers peuvent se croiser ?
- Cette publicité de l'espace est-elle favorable à la surveillance informelle ? Y-a-t-il des espaces isolés qui mériteraient d'être reliés physiquement aux espaces publics pour améliorer la capacité de surveillance informelle ?

Interprétation relative au cas de la rénovation urbaine de la grille proposée dans l'étude « Aménagement et sécurité, enjeux et éléments de méthode à l'usage des acteurs de l'aménagement », 2004, IAURIF.

Dans le cas d'un projet de rénovation urbaine, la gestion de l'espace se cristallise autour de la délimitation entre les espaces appartenant au bailleur et ceux appartenant à la ville, consécutives aux rétrocessions de foncier que les résidentialisations et démolitions engendrent. Il arrive fréquemment que les problèmes soient résolus par la mise en place d'une charte commune de Gestion Urbaine de Proximité établissant les responsabilités de chacun.

Cf. chapitre V.C.1.2.

Les conditions à partir desquelles les mécanismes sociaux comme la surveillance informelle ou l'appropriation peuvent partiellement suppléer aux mécanismes de gestion seront examinés, dans le sous-chapitre V.B.1.1.

*Dans un projet de rénovation urbaine, plus encore que la centralité, c'est la **multiplicité des itinéraires** qui est importante. Mais il vaut mieux avoir des cheminements « canalisés » que « dispersés » (non définis). A partir du moment où les flux sont canalisés et la population est incitée à prendre ce cheminement, le sentiment de sécurité peut exister.*

Tous les espaces ne doivent pas être indifféremment centraux, ni traversants. De manière générale, les espaces publics doivent être tous interconnectés et les espaces privés doivent voir leur accessibilité protégée par une succession d'espaces semi-privés et semi-publics qui garantissent leur appropriation par leurs occupants légitimes

Cf. Chapitre V.A.2.2.

- Y-a-t-il une animation continue et régulière sur la journée ou se concentre-t-elle à des périodes particulières ? Ces temporalités d'animation posent-elles problèmes en terme de sentiment d'insécurité et certains espaces demandent-ils à être animés tout au long de la journée ?
- Y-a-t-il des espaces ne générant ni fréquentation ni surveillance informelle, pour lesquels il conviendrait d'engager une surveillance formelle ou un mode de sécurisation particulier ?
- La délimitation entre les espaces publics et les espaces résidentiels suggère-t-elle aux usagers leurs fonctions ? Les engage-t-elle « naturellement » dans les pratiques correspondantes ? Permet-elle un sentiment d'appropriation, favorable au contrôle social et à la responsabilisation ?
- La qualité architecturale et urbaine valorise-t-elle assez l'espace pour susciter le respect des usagers et un sentiment de responsabilisation ?

En matière de rénovation urbaine, la mixité programmatique est essentiellement abordée pour des raisons de temporalité. En effet, l'espace résidentiel se vide des adultes en journée. Ce sont essentiellement les enfants et les adolescents, qui fréquentent les espaces publics et collectifs. La difficulté est donc de parvenir à fabriquer des lieux résidentiels également capables d'accueillir des activités en journée afin que les adultes ne soient pas une entité abstraite de 7h du matin à 7h du soir.

Cf. chapitre V.B.1.

Dans le cadre d'un projet de rénovation urbaine, la qualité architecturale et urbaine constitue l'élément générateur de pérennisation du projet. Mais il n'est pas seul. Au-delà des questions d'usage et de surveillance naturelle, la responsabilisation des habitants locataires doit être abordée dans une optique de reconquête de la vie citoyenne du quartier.
Cf. Chapitre II.C.5.

PRINCIPE DE LISIBILITÉ DES ESPACES

A minima : articulation entre statut, fonction, usage, et modes de gestion des espaces à travers l'affectation et la hiérarchisation des espaces

- Peut-on lire dans la forme urbaine et architecturale la fonction de l'espace et son statut ? Le maillage des voiries est-il un élément structurant du site organisant l'interface entre les différents espaces ?
- Les limites entre-deux types d'espaces sont-elles claires ou faut-il les renforcer par des mesures architecturales et paysagères ?
- La définition des espaces est-elle conforme aux usages et pratiques observées ? Y-a-t-il des pratiques « déviantes » ou des détournements d'usages qui semblent trouver leur origine dans la confusion spatiale ?
- Le gestionnaire est-il identifiable ? Si un usager a besoin d'aide, saura-t-il se situer et décider vers qui se tourner ? L'usager perçoit-il l'autorité du gestionnaire ?

Cf. Chapitre V.A.2.2.

Cf. Chapitre V.B.4.

*En matière de rénovation urbaine, la visibilité du gestionnaire s'effectue essentiellement par l'intermédiaire du gardien. Sa loge doit être vue, autant qu'elle lui permet de voir. Sa disponibilité et sa mission de proximité doivent lui permettre d'être connus de tous. **Il est le véritable garant de lieux.***

UTILITÉ AUX ACTIONS DE PRÉVENTION ET DE LUTTE CONTRE L'INSÉCURITÉ

Les caractéristiques spatiales permettent-elles de répondre aux exigences des missions de surveillance et d'intervention des acteurs chargés de l'ordre public ?

- Les espaces seront-ils accessibles et visibles aux patrouilles ?
- La configuration du site est-elle suffisamment lisible pour qu'elles puissent s'orienter et intervenir sans difficulté ? Se prête-t-elle à l'ilotage ?

Les caractéristiques spatiales permettent-elles d'appuyer les actions de prévention de la délinquance ?

- Si besoin est, y-a-t-il des infrastructures dédiées aux actions socio-éducatives, des lieux de socialisation, des services et d'accueil à la population ? La composition spatiale engage-t-elle à une fréquentation par différents types d'usagers, favorables à la rencontre et à l'apaisement des conflits, au contrôle social ?
- Comment le site s'intègre-t-il à son contexte territorial ? Le traitement de ses franges facilite-t-il l'intégration urbaine dans un environnement ou au contraire marque-t-il une coupure ? L'accessibilité aux services situés en dehors de son périmètre est-elle aisée ? La composition sociale du site participe-elle à l'équilibre du peuplement dans ce contexte

En matière de rénovation urbaine, l'accessibilité aux forces de police se manifeste surtout par l'introduction de la « police portée » sur les quartiers difficiles.

Les contraintes inhérentes à son mode de fonctionnement peuvent se révéler extrêmement lourde en matière d'aménagement.

Cf. Expérience II.C.1.1

L'ilotage n'étant plus une pratique en cours, la question n'a plus lieu d'être .

...Si ce n'est pour rappeler la pertinence qu'avait la police de proximité en matière de prévention de la délinquance

Cf. Chapitre V.1.1.

II.B.3.2 ÉTUDE DE DÉFINITION ET OBSERVATOIRES DE LA VIE QUOTIDIENNE, DES PROCESSUS ITÉRATIFS QUI COMBINENT DIAGNOSTIC SPATIAL ET RÉFLEXIF

▣ Les maîtres d'œuvre utilisent le projet comme un outil d'analyse itératif

L'étude de définition est une procédure qui permet à la maîtrise d'ouvrage de lancer un concours de maîtrise d'œuvre et de retenir non pas une mais plusieurs équipes, dans le but de les faire travailler ensuite ensemble à la définition d'un programme.

Ce processus est intéressant en matière de diagnostic de sécurité puisqu'il admet l'élaboration d'un processus itératif entre maître d'ouvrage et maîtrises d'œuvre, et qu'il accepte que s'élaborent en même temps des propositions spatiales et le contenu du programmatique du projet.

Ce processus itératif permet en effet de combiner à la fois les bénéfices du diagnostic spatial (Cf. Scénario 1.) ainsi que les bénéfices du diagnostic réflexif (Cf. Scénario 2.)

En effet, en interne, le maître d'œuvre utilise fréquemment le projet comme un outil d'analyse itératif, dans le sens où il émet une proposition spatiale qu'il confronte ensuite au site, afin d'évaluer sa « qualité ». A l'aune de cette confrontation figurée, il fait ensuite évoluer son travail jusqu'à temps que sa proposition spatiale finale ait une qualité suffisante et un impact véritablement positif sur la qualité de l'environnement.

Lorsque ce travail est partagé avec d'autres maîtres d'œuvre ET la maîtrise d'ouvrage selon un processus d'étude de définition cadré, le diagnostic itératif que fait habituellement le maître d'œuvre en interne peut alors s'enrichir énormément du regard externe des participants à l'étude de définition.

En effet les différentes propositions spatiales de projet formalisées de manière concrète - voir matérialisées sous forme de maquette - offre la possibilité aux différents acteurs du projet de faire rejaillir des éléments - d'usages le plus souvent - que le diagnostic n'avait pu faire ressortir en première lecture.

C'est dans ce cadre que la thématique de la sécurité a toutes les chances de pouvoir être abordée de manière sereine, transversale et partagée, sans pour autant avoir recours à une instance de pilotage « ensemblier » par exemple.

Le maître d'ouvrage - au vu des problématiques que soulève l'affrontement des différentes propositions, et dans le cadre de ce processus itératif - peut en effet décider d'organiser une confrontation des équipes avec les habitants et les gestionnaires.

Puisque la procédure de l'étude de définition tend à valoriser une plus grande pertinence du projet urbain, en

mutualisant les compétences et spécialités de chaque équipe, le maître d'ouvrage peut donc tout à fait décider d'enrichir le projet final des réactions des habitants, sollicités dans le cadre d'une « concertation-diagnostic » superposée à l'étude de définition.

A titre d'exemple, sur le quartier de la Saussaie Courtille à Saint-Denis, les maîtrises d'œuvre participant à l'étude de définition ont pu assister à des réunions de concertation/locataires bailleurs dans le cadre d'une procédure de concertation superposée à l'étude de définition.

Ils ont ainsi pris conscience que le projet ne serait pas à même d'évoluer tant que les problèmes de sécurité et de gestion courante ne seraient pas réglés. Grâce à cette prise de conscience intervenue au cours de l'étude de définition, un « laboratoire d'observation du quotidien » a ensuite été mis en place, afin d'intégrer les problématiques liées aux usages, à la sécurité et à la gestion, à l'élaboration du projet de rénovation urbaine.

A Persan, c'est également lors de l'étude de définition qu'un Observatoire de la Vie quotidienne a été mis en place afin de traiter de problématiques de sécurité et de gestion similaires.

Cf. « L'observatoire de la vie quotidienne de Persan »

A Chanteloup-les-Vignes, dans le cadre de la concertation, la municipalité a décidé en 2004 d'aller au-delà des classiques expositions. Elle a invité l'ensemble des habitants de la Zac de la Noé (le quartier qu'elle avait pour ambition de rénover dans le cadre du GPV) à effectuer avec les services de la mairie et du GPV une visite de leur propre quartier en car.

Lors de cette visite, c'est l'ensemble du diagnostic et le projet dans son ensemble qui ont été explicités sur site.

Cette initiative, outre son succès phénoménal, a permis de :

- donner les moyens aux habitants – chacun détenteur d'un diagnostic partiel - d'appréhender l'ensemble des problématiques affectant leur quartier, et de saisir la cohérence de l'ensemble des interventions et la nécessité de leur mise en oeuvre dans un ordre particulier,
- solliciter l'avis des habitants par rapport au projet, et en fonction de leur diagnostic d'usage, par le biais d'un débat organisé autour d'un jeu de question-réponse.

« L'observatoire de la vie quotidienne à Persan »

Visite sur site avec Vincent Bounneau, responsable de la GUP de Persan en 2006 et entretien téléphonique avec Yann de Saqui de Sannes.

CADRAGE

Persan : Commune de 10 000 habitants au nord du Val d'Oise, 55% de ménages non imposables, 55% de logements sociaux.

Le Village : Grand ensemble dans un tissu majoritairement résidentiel localisé en centre-ville : 1200 logements sociaux construits entre 1967 et 1972, 4300 habitants.

Tous les espaces extérieurs appartiennent et sont gérés par la ville.



© Volkwein /IAURIF, « vue de la place de la rencontre à Persan – voir chapitre projet « des espaces publics en cœur d'îlot »

L'OBSERVATOIRE DE LA VIE QUOTIDIENNE

Alors que l'étude de définition était achevée et que le projet arrêté prévoyait une centaine de démolitions, la municipalité a fait appel à un chargé de mission « afin d'accompagner les habitants à l'épreuve du relogement ». Ce dernier, arrivé après l'étude de faisabilité dans le but de « communiquer » sur le projet urbain, s'est rapidement chargé de recueillir les dysfonctionnements et les réclamations provenant des habitants ou des acteurs locaux durant les deux permanences par semaine qu'il animait dans un local du quartier ("Forum du Projet Urbain").

Face à l'instauration de ce dialogue soulevant des véritables questions de gestion et de sécurité, un cadre partenarial plus serré s'est alors instauré entre la Maîtrise d'œuvre urbaine et Sociale (MOUS), les partenaires institutionnels et financiers et les habitants. **En 1997, un Observatoire de la Vie Quotidienne voit alors le jour** : Il regroupe en son sein des représentants des habitants, le commissaire, un élu, ainsi que d'autres acteurs locaux. La mise en place de l'Observatoire découle d'une volonté de traitement global des aspects de propreté et de sécurité par une approche liant des actions techniques et sociales, et a pour ambition de permettre la constitution d'une culture commune sur les différentes activités de gestion urbaine.

Son ambition est d'instaurer un diagnostic permanent afin d'actualiser le projet et de porter chaque nouvelle action concrète de manière collégiale.

TROIS INSTANCES COORDINATRICES

Trois instances complémentaires structurent le partenariat fondateur de l'Observatoire :

1. Le comité de pilotage regroupe les financeurs et les gestionnaires du patrimoine locatif.

2. Le comité de suivi se compose de l'animateur, et :

- des responsables de projet (Contrat de Ville, CLSPD/CLS, Projet Urbain),
- de l'OPIEVOY
- des acteurs locaux (Centre Social, Club de prévention, Police, Éducation Nationale, assistantes sociales...)
- des représentants d'associations d'habitants (Amicale des locataires).

Sur la base de réunions bimensuelles, le comité de suivi étudie les dossiers transmis par l'animateur, établit des priorités d'action, et assure le suivi et l'évaluation des actions engagées.

3. Des groupes de travail peuvent également être constitués sur l'initiative des membres du comité de suivi pour le traitement de problèmes spécifiques. Neuf domaines d'action ont ainsi été identifiés: propreté, maintenance, entretien des espaces extérieurs et des pieds d'immeubles et du mobilier urbain, éclairage public, sécurité, civilité, transports en commun, action sociale, animation commerciale, stationnement et collecte des déchets.

PROJETS

Au-delà des actions orientées sur la propreté générale du quartier⁵⁶, l'Observatoire en se nourrissant de la vie quotidienne, a servi de « moteur de vie sociale » au sein du quartier jusqu'en 2003.

En s'attaquant entre autre à la mise en place d'une politique de Gestion Urbaine de Proximité intégrant des préoccupations de sécurité dans l'espace public, telle que l'installation d'un éclairage plus propice à la baisse du sentiment d'insécurité, l'Observatoire a favorisé l'émergence de la sécurité comme domaine d'action en soi, à intégrer au projet de rénovation urbaine.

⁵⁶ L'amélioration de la propreté associée à la réduction du temps de présence des containers poubelles et des encombrants sur la voirie, chartes de propretés dans les cages d'escaliers, journées de nettoyage du printemps, campagne de sensibilisation des habitants, etc.

▫ Accepter le dialogue avec le maître d'œuvre autour des préconisations

Une anecdote relatée par Paul Chemetov au sujet de la rénovation du centre commercial de la Tour illustre l'avantage qu'il peut y avoir à travailler de manière itérative sur le projet en confrontant des points de vues parfois opposés, mais qui permettent d'intégrer de manière souple et transversale, les problématiques de sécurité au projet d'aménagement.

Dans le cadre d'un projet de rénovation du centre commercial de la Tour à la Courneuve, l'architecte mandataire du projet, Paul Chemetov, s'est appuyé sur l'analyse de la structure spécifique du bâtiment (poteau poutre) afin de conforter son projet de rénovation. En conservant une rangée de poteaux le long de la façade donnant sur la « place parking », son ambition était de parvenir à réaliser une galerie ouverte au Sud, capable d'accueillir la déambulation des consommateurs le long des magasins.

Mais la peur du maître d'ouvrage, cultivé en matière de prévention situationnelle, de créer ainsi un « lieu de drogue » parce qu'une « galerie empêche d'apercevoir les magasins » a donné lieu à de vifs débats.

En effet, en raison de problèmes de délinquance recensés sur un autre centre commercial appartenant au maître d'ouvrage, il avait été décidé de proscrire l'usage de galeries. Mais cette forme de « jurisprudence » est problématique, puisqu'il faudrait, à chaque fois, procéder à une nouvelle analyse architecturale des préconisations de sécurité initiales.

« Ici la galerie dispose de 3.70m sous plafond et elle est située plein sud... Une galerie est aussi un élément de confort: les meilleures rues, celle de Rivoli, par exemple en possèdent une! Or, sur ce projet, l'occasion était offerte de faire une galerie « gratuite ».

Le projet s'est finalement construit sur un compromis, entre la « jurisprudence sécuritaire » du maître d'ouvrage et l'envie du maître d'œuvre d'apporter une qualité d'usage à l'ouvrage : des « skydome » ont donc été disposés sur le toit de la galerie.

Ce compromis, loin d'être un échec, constitue un exemple de coproduction de la sécurité.

Adapté à la qualité d'usage désirée, cette solution permet également de parer aux éventuels usages illégitimes.

Thierry Decarrière, chargé d'opération sur le projet du centre commercial de la Tour à la Courneuve témoigne en conséquence de la bonne santé sécuritaire du site, plus d'un an après sa livraison:

«Ce bâtiment est bien inséré dans son environnement, il semble bien accepté et il n'est à ce jour pas l'objet de dégradation (tags etc.). (...)⁵⁷ De même, en ce qui concerne les trafics de drogue ou toute forme de squat de l'espace public lié à un commerce souterrain, il n'y en a plus de trace aujourd'hui sur le site. Je pense qu'il doit y avoir eu un phénomène de déplacement ailleurs, même si ce n'est pas flagrant. »

II.B.3.3 LA « RÉOLUTION DES PROBLÈMES ⁵⁸», UN OUTIL DE DIAGNOSTIC PARTICIPATIF EFFICACE

▫ Une démarche visant à conforter ou inventer la base culturelle identitaire du quartier

Alors que la structure de la population des quartiers d'habitat sociaux s'est transformée au fil des ans, en substituant aux familles installées depuis plusieurs générations, des familles à forte mobilité et à moindre ancrage local, l'identification au quartier est de plus en plus difficile. J.Borja le souligne:

«Les habitants de ces territoires sans lieux, sans attributs ni signification, ne peuvent se sentir fiers de leur maison ni de leur quartier et ne peuvent construire cette double identité de citoyens, d'appartenance à un quartier et à une ville »⁵⁹

Le véritable enjeu d'un projet de prévention situationnelle intégré au projet urbain est de parvenir à impliquer les habitants dans une logique de coproduction à la fois de la sécurité et de l'urbanité nouvelle, génératrice d'un sentiment d'appartenance.

Dans ce contexte, une approche plus pragmatique a récemment vu le jour, dans les pays anglo-saxon, puis en France. Cette démarche, vise essentiellement à conforter et/ou à inventer la base culturelle identitaire, constitutive du quartier. Pour ce faire, l'idée est d'impliquer le résident afin qu'il devienne acteur de projet et accomplisse un véritable travail de transformation de son environnement, tout en s'appropriant petit à petit les espaces publics requalifiés, en accord avec lui.⁶⁰

⁵⁷ Le fait que la société de gardiennage qui a été choisie pour s'occuper du site soit locale et emploie des jeunes du quartier contribue également à sa bonne insertion.

⁵⁸ « Problem solving » en anglais. La technique est originaire du monde anglosaxon

⁵⁹ « Citoyenneté et sécurité urbaine, une réflexion européenne », Rapport du Conseil de l'Europe, 1997

⁶⁰ En France, « l'urbanisme participatif », tel qu'il est décrit dans cette nouvelle approche a fait l'objet de nombreuses mesures législatives incitatives depuis plus de 20 ans. Mais le peu de résultats probants en terme de vie apaisée du quartier une fois le projet participatif terminé, a détourné les maîtres d'ouvrage de cette voie laborieuse.

A titre d'exemple, une opération de ce type commentée par Véronique Levant⁶¹ permet de mieux saisir les tenants et aboutissants d'une démarche réussie de « prévention situationnelle participative ».

Située à Paris, cette opération de concertation lancée par le bailleur autour de problèmes d'insécurité du quartier, a pris un tour différent de ceux généralement impulsés dans le cadre d'opération de « sécurisation ».

En effet, le bailleur a tout d'abord commencé par proposer à la principale amicale de locataires de revoir entièrement avec elle la stratégie de communication « habitant / bailleur », en utilisant une approche de « problème solving. » Cette forme de technique de questionnement, applicable à divers champs de réflexion ; se décline en cinq étapes :

1. Définir le problème
2. Déterminer les solutions possibles
3. Choisir la meilleure solution
4. Arrêter un plan d'action
5. Faire le bilan

Dans le cadre de l'opération précédemment citée, cette approche consultative a permis de mettre à jour un certain nombre de priorités des habitants en matière de sécurité, de gestion des dégradations et de problématiques urbaines d'accessibilités.

Il apparaît en outre que postérieurement à cette démarche de « problem solving », les résidents se seraient sentis responsabilisés au point de s'improviser « garant des lieux ».

« Au cours d'une visite du quartier organisée en décembre 2003 par le gestionnaire, l'une des résidentes présentes n'a pas hésité à réprimander un groupe de jeunes rassemblés dans le hall d'un immeuble, pour leur occupation illégitime des lieux associée à l'apparition de dégradations et de nuisances sonores ou olfactives générées, entre autres, par la consommation de produits illicites. »⁶²

Il n'existe évidemment pas d'étude scientifique tendant à prouver que la participation des habitants non pas seulement consultative mais aussi dans le cadre décisionnel (ici la participation à la résolution des problèmes de sécurité) influe de manière systématique sur la mise en place de systèmes de « veille ».

Toutefois, il semblerait qu'une fois qu'un cadre est instauré pour que la relation binaire de don/dépendance entre le bailleur et les habitants fasse place à un système de coproduction de solutions spécifiques (« problem solving »), les chances d'accroître la mobilisation des habitants se voient rapidement démultipliées.

« Démocratiser l'accès à la sécurité, dans les quartiers dits « à problèmes », exige de porter l'attention sur les dimensions sociale et humaine de la demande sécuritaire.

Dès lors, cette démarche est à même de donner lieu à une « culture commune » urbaine partagée à la fois par les prestataires de l'offre de sécurité, et par les bénéficiaires. »⁶³

⁶¹ Véronique Levant, 2004

⁶² Idem

⁶³ Idem

III. INTÉGRER LA SÉCURITÉ AU PROJET

Les enjeux d'une stratégie de prévention intégrée au projet urbain sont réels :

- Respect du parti architectural ou conceptuel,
- Bon fonctionnement des équipements,
- Bien-être des utilisateurs, des habitants.

A l'échelle territoriale, le projet doit pouvoir bénéficier d'une stratégie de soutien économique et d'intégration urbaine à la « ville ».

A l'échelle de l'aménagement, un panel complet de mesures de conception, de réalisation, de gestion et de surveillance du projet nécessaire à la pérennisation du projet s'appuie sur:

- La visibilité et la lisibilité des aménagements,
- Le contrôle naturel d'accès aux espaces privés,
- La définition des territorialités (appropriation),
- La socialisation des espaces (fréquentation),
- La présence du garant des lieux,
- La présence du mobilier urbain qualifiant.

En outre, la mise en place des mesures de gestion et de « veille » spécifiques, prévues tout au long de la vie de l'opération à venir, permet de pérenniser les aménagements conçus grâce aux préconisations issues du diagnostic.



III.A. UN PROJET A L'ÉCHELLE DU TERRITOIRE

III.A.1. UN PROJET SOCIO-ÉCONOMIQUE À L'ÉCHELLE DU TERRITOIRE

III.A.1.1. RÉÉQUILBRER LES TERRITOIRES ET CHANGER D'IMAGE

▣ Transformer l'image du territoire

En matière de prévention situationnelle, la transformation de l'image du territoire est essentielle, dans la mesure où la stigmatisation de ce dernier contribue fortement à favoriser le développement d'un sentiment d'insécurité préexistant.

En outre, la mobilité caractéristique de la délinquance présente un danger significatif de déplacement des troubles liés à un trafic d'un territoire rénové à un autre le jouxtant, une fois que les caractéristiques spatiales et de pratiques d'appropriation légitime du territoire rénové ne permettent plus d'opérer de détournement d'espace⁶⁴.

Il arrive fréquemment que les territoires pauvres jouxtent les ZUS : en effet selon une enquête récente de l'IAURIF basée sur une analyse des données de l'INSEE⁶⁵, 60% de la population vivant dans un espace à bas revenus sont à l'heure actuelle au contact d'une ZUS. En outre, cette étude montre également que ces espaces pauvres jouxtant les ZUS ont un profil proche de l'ensemble des ZUS avec une forte proportion de HLM et de logements bâtis entre 1945 et 1975, de jeunes de familles nombreuses, de ménages étrangers, d'ouvriers et un taux de chômage élevé.

En démontrant plus loin que le voisinage des ZUS est fréquemment constitué de territoires pauvres, il est intéressant de s'interroger sur la viabilité d'un projet de rénovation urbaine localisé sur le quartier.

En effet, si l'amélioration de l'image de la ZUS, après rénovation, peut dans une certaine mesure rejaillir sur l'ensemble du territoire, à l'inverse il est également possible que l'immobilité d'un territoire voisin en difficulté socio-économique empêche le projet de rénovation urbaine d'avoir le véritable impact de revalorisation espéré, tant la stigmatisation du territoire reste forte.

Ainsi la question de la rénovation d'une ZUS doit pouvoir s'étudier à l'échelle de la commune ou de l'intercommunalité, de manière à s'assurer que :

- Le projet de rénovation d'un quartier n'ait pas pour conséquence le déplacement de la délinquance dans un quartier voisin.
- l'attractivité du territoire alentour est suffisante pour permettre au quartier de se réinsérer dans une dynamique socio-économique globale, capable d'inverser durablement la logique d'abandon et d'enclavement combattue lors du projet de rénovation urbaine.

A titre d'exemple, dans le cas du Val Fourré à Mantes-la-Jolie, un des postulats de départ établit la nécessité de modifier en premier lieu le centre-ville voisin de la ZUS avant d'entamer le processus de rénovation urbaine sur le quartier du Val Fourré.

En effet l'idée phare était d'éviter de réduire la représentation mentale de Mantes-la-Jolie, au quartier de logement social du Val Fourré, en parvenant à imposer une autre image de référence, qui puisse ensuite indirectement bénéficier aux habitants du quartier.

Jean Luc Poidevin témoigne de l'efficacité de cette démarche d'action indirecte, sur le Val Fourré. :

« Le centre-ville a été entièrement rénové, en raison de sa perte d'attractivité économique trop importante : en effet le nombre des fermetures de magasins enregistrées annuellement ne cessait d'augmenter. Un complexe cinématographique et un marché en centre urbain ont ensuite été réalisés. C'est également dans ce cadre qu'une OPAH a été lancée sur 1080 immeubles et plus de 300 commerces. »

En amorçant un système continu de double flux socio-économique entre le Val Fourré et le centre-ville, l'objectif était de « désenclaver » les comportements et les habitudes des habitants du centre-ville et de ceux du Val Fourré. Pour appuyer cette démarche, toutes les voies entrant ou sortant du Val Fourré ont donc également été restructurées en incluant la réalisation d'un Transport en Commun en Site Propre, élaboré avec un transporteur local.

Enfin, dans le cadre de cette politique privilégiant les lieux d'animation, le réaménagement du centre commercial du Val Fourré a permis de rééquilibrer définitivement les données de l'échange. Cette réorganisation prenant en compte un certain nombre de principes de prévention situationnelle et de sécurisation⁶⁶

⁶⁴ Cf. chapitre II.C. Des partenaires informés – les transporteurs

⁶⁵ « Les territoires de pauvreté en Ile de France » Note rapide n°407, Février 2006, IAURIF.

⁶⁶ Renfort de polices mis en place les jours de marché dès 2002, suite à une grève des commerçants pour prévenir le vol à l'étalage.

a en effet réussi à offrir à ce marché une attractivité meilleure qui résonne aujourd'hui à l'échelle francilienne.

« Construit sur une dalle, le centre commercial de "Mantes 2" avait périclité. Il a fallu restructurer l'espace au complet, démolir, découper, retrouver une unité, en travaillant les toitures par exemple, les auvents. Il a été nécessaire aussi, pour désenclaver, d'ouvrir le centre commercial vers l'extérieur, en créant une place reliée à un boulevard surélevé.

Les volumes vacants ont été achetés par la ville pour faire les travaux et re-commercialiser les boutiques, mentionne Jean-Luc Poidevin. Aujourd'hui on compte 60 commerçants mais aussi une mairie annexe, un gymnase, des bureaux. Un poste de police doit ouvrir à la fin de l'année.

Dans le même état d'esprit, le marché exotique qui a été relancé connaît actuellement un grand succès, drainant pour la variété de ses épices, une population venant de toute l'Île-de-France.»⁶⁷

Les conséquences de ce pré-projet, en terme de désenclavement des usages, ont été rapides :

« C'est tout un processus économique qui s'est ré-enclenché. Les gens du Val Fourré sont revenus dans le centre, alors que les gens du centre sont venus au marché »⁶⁸

Mais « désenclaver c'est aussi mettre le quartier en relation avec son environnement naturel » explique Delphine Bouttier⁶⁹:

« Le quartier des peintres tournait complètement le dos aux berges de la Seine, et aux coteaux du Vexin et c'est pour ces raisons que nombre de percées Nord/Sud ont été créées afin de « raccrocher » le quartier à la nature. »

En imposant en premier lieu un standard urbain de qualité à un endroit de la ville, qui sera ensuite imposé ailleurs, la réhabilitation du quartier ne peut plus faire l'objet d'une stigmatisation, mais procède au contraire d'une dynamique de rénovation d'ensemble de la commune.

▣ **Opérations d'accession sociale : Offrir la possibilité d'un parcours résidentiel capable de générer un sentiment d'appartenance au quartier**

La mise en place d'un parcours résidentiel, au sein du quartier ou à l'intérieur du territoire permet au locataire de la ZUS de se projeter dans une perspective évolutive,

et active de son mode de vie – le mettant ainsi sur un pied d'égalité avec d'autres résidents de l'agglomération.

La possibilité offerte à chacun d'imaginer quitter le logement « attribué » auquel on ne s'identifie pas, pour choisir d'aller vivre dans un logement correspondant plus à ses aspirations personnelles, SANS pour autant abandonner le réseau de solidarité élaboré au fil des ans, génère fréquemment une véritable envie d'appropriation du quartier parmi les primo-accédants, et les jeunes ménages.

Dans le contexte d'un projet de rénovation urbaine, il est donc important de mettre en place des programmes connexes de logements différenciés, offrant la perspective d'un parcours résidentiel en accession sociale - maisons de ville, petits collectifs, pavillons.

Ces opérations, à l'échelle du territoire communal ou bien à celui du quartier, doivent avoir pour ambition d'être accessibles aux résidents de la ZUS à la fois physiquement - c'est-à-dire pas trop éloignées du réseau de solidarité constitué sur le quartier - mais également économiquement, de manière à ce qu'elles puissent réellement entrer en ligne de compte dans le cadre d'un choix de déménagement éventuel.

Pour réaliser de telles opérations, il est essentiel de tester l'attachement des locataires aux quartiers dans un premier temps, en effectuant de petites opérations, puis sur cette base de lancer des aménagements plus conséquents. Puis, afin de parvenir à rendre ces opérations viables économiquement, il est en outre important de parvenir à maîtriser les coûts du foncier, qui en Île-de-France, restent prohibitifs dans une telle optique.

A titre d'exemple, dans le cas de Chanteloup-les-Vignes, le schéma de cohérence impose comme ligne directrice de favoriser un parcours résidentiel diversifié, notamment en mettant sur le marché, au fur et à mesure de la commercialisation, auprès de promoteurs ou d'aménageurs, privés ou publics, les opportunités foncières et en rééquilibrant l'offre en petits logements et en individuel.

Dans ce contexte la création de la ZAC de la Feucheret, qui s'inscrit dans la continuité urbaine de la ZAC de la Noé, offre une nouvelle possibilité de parcours résidentiels pour les habitants du grand ensemble. Aujourd'hui, la livraison de 200 logements environ sous forme de petits collectifs ainsi que des pavillons en accession constituent des produits suffisamment attractifs (180000 Euros par maison de ville), pour espérer que l'introduction du parcours résidentiel soit effective.

▣ **Une qualité urbaine identique sur l'ensemble du territoire**

Le choix des matériaux ayant des conséquences directes et visibles en matière de gestion des espaces publics et donc du sentiment d'insécurité liée à leur éventuelle

⁶⁷ <http://www.ville.gouv.fr/infos/dossiers/renouvellement.html>

« les dossiers ville » de la DIV

⁶⁸ Jean-Luc Poidevin, entretien

⁶⁹ Delphine Bouttier, entretien

dégradation, un intérêt poussé pour la nature et la résistance des matériaux mis en oeuvre, caractérise les premières étapes d'une démarche de sûreté intégrée au projet d'aménagement.

Mais la question de la qualité des matériaux doit également être abordée sous l'angle de « l'équité territoriale ».

En adoptant un langage similaire urbain au centre-ville et dans le quartier en rénovation, l'objectif est d'établir un mode de reconnaissance des populations stigmatisées.

Ainsi même si les matériaux choisis doivent répondre à des critères de solidité et de longévité importante en raison du risque de dégradations attendu - plus fort statistiquement en ZUS qu'en centre-ville où la surveillance naturelle est le plus souvent très forte, il est important que ces matériaux possèdent les mêmes caractéristiques esthétiques que les matériaux standards employés dans le centre-ville. (pavés en granit, mobilier urbain en inox, etc.) et ce, sous peine d'entrer dans une logique de stigmatisation, capable d'influer sur le sentiment d'insécurité.

A titre d'exemple, la politique du Grand Lyon est exemplaire en la matière. En effet, dans le cadre des opérations de rénovation urbaine qui ont été lancées à Vaux-en-Velin dans le quartier d'Ecoin et de la Thibaude, la quasi-totalité des matériaux employés pour l'aménagement des espaces publics est identique à ceux employés dans le cadre de n'importe quel projet urbain de la ville de Lyon.

Cette considération affichée pour les habitants, par l'« hommage » qui leur est fait de leur octroyer une qualité élevée et reconnue comme telle (« on ne fait pas mieux sur la place Bellecour à Lyon ») contribue de manière efficace au respect des espaces publics et à leur appropriation.

III.A.1.2. CRÉER DES PÔLES ÉCONOMIQUES POUR SUPPORTER LE QUARTIER

▫ Comment permettre à la commune de disposer des moyens de son développement urbain dans la durée?

L'extension d'un développement économique local peut constituer une réponse pertinente, dans le cadre à la fois d'un rééquilibrage économique communal et d'une pérennisation à long terme des investissements.

A titre d'exemple, Chanteloup-les-Vignes a ainsi décidé d'intégrer à son GPV la création d'un pôle économique capable à la fois d'instaurer une mobilité intra-communale et de mixer les fonctions au sein de la commune.

D'après la convention ANRU, la capacité à poursuivre le programme communal de développement économique

de la commune (poursuivre la commercialisation des zones d'activité, créer une offre de locaux relais type hôtel d'entreprise, pépinière etc.)

« doit permettre de donner à la commune les moyens financiers qui lui font défaut – recettes fiscales - de capitaliser sur une image « positive » de son développement, et enfin de constituer l'assise des nouvelles dynamiques urbaines qu'elle s'efforce de constituer. »

En effet, si la « mixité », garante espérée d'un équilibre socio-économique idéal, reste une notion difficile à appréhender,⁷⁰ ce n'est peut être pas à l'échelle de la résidence qu'elle se joue mais à l'échelle du territoire :

« Je pense que la vraie mixité se fait dans la commune, dans le sens où on ne propose pas que du résidentiel mais du service à l'entreprise également. (...)

Ainsi à partir du moment où on a de l'entreprise, on a du service. A partir du moment où on a du service, on peut espérer avoir du commerce, etc., et un peu l'emploi.

Les premières zones d'activité qui ont été mises en place à Chanteloup-les-Vignes ont bénéficié à la population active de la commune, et plus spécifiquement à celle de la Zac de la Noé à hauteur de 20%. »

Cette approche de rééquilibrage des territoires et de support de l'un par l'autre est nécessaire à la fois en terme de gestion économique (générer des entrées fiscales pour être capable d'entretenir des investissements réalisés) et en terme de pérennisation d'une dynamique socio-économique.

⁷⁰ Est-elle sociale ? Programmatique ? À quelle échelle se conçoit-elle ?

«Le quartier des peintres au Val Fourré : de la ZUS au symbole territorial»

Le « quartier des peintres », dernier quartier à avoir été construit dans le Val Fourré, est aussi le plus dense, et le plus insécuré. Jean Luc Poidevin témoigne de l'état d'insécurité caractérisant le site en 2000 :

« Le sentiment de peur était palpable, les volets étaient fermés en permanence. Il n'y avait aucun point de repère, une densité monstrueuse : c'était le mal-être. Il était impossible de parler de parking ou d'atelier de mécanique sauvage. L'espace public était tout simplement informe, une succession de non-lieux. Des carcasses de voitures désossées jonchaient le sol non loin de restes de voitures brûlées. »

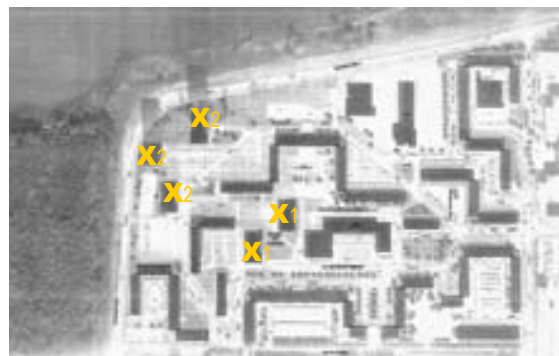
En décidant de s'attaquer au quartier des peintres en premier avant tout autre sous-quartier du val Fourré, l'Epamsa a décidé d'agir fortement pour opérer une véritable inversion des valeurs sur le Val Fourré. Cette volonté de changer d'image s'est donc accompagnée d'une action à la résonance territoriale, de manière à marquer durablement le changement.

Ainsi, sur les cinq tours initialement construites dans ce quartier, deux d'entre elles ont été démolies en 2000. A leur place, et dans le cadre d'une politique d'intervention sur les espaces publics dont l'ambition est de servir de déclencheur urbain sur l'ensemble du territoire - un square a été construit sur leur emprise foncière en 2001. Les qualités d'usage révélées par l'aménagement de ce square (délimitation très claire des emprises, qualité des matériaux, etc.) ont eu pour conséquence que, ce square neuf, vivant, dans un quartier en chantier permanent et entouré d'immeubles vétustes, n'a jamais subi de dégradation. Cette preuve par l'exemple a incité la ville à donner une vraie dimension territoriale à sa stratégie « d'espaces publics déclencheurs ».

Sur l'emprise foncière des trois tours restantes (détruites en juillet 2006), se construira donc dès 2007 le plus important investissement du quartier.

Cet équipement à l'échelle d'attractivité intercommunale (un pôle nautique de 7 millions d'euros) s'impose donc au cours du projet de rénovation urbaine comme un symbole architectural et urbain. Il s'agit en effet de valider la métamorphose d'un quartier réputé comme extrêmement insécuré grâce aux « vertus » du réaménagement urbain et du changement d'image.

Cette démarche territoriale signe l'accomplissement d'un véritable travail de réhabilitation du quartier, et ce, même si la résidentialisation ou la réhabilitation des immeubles d'habitation n'est pas encore effective.



©dossier ANRU, quartier des Peintres, état initial



©dossier ANRU, quartier des Peintres, état projeté



Zone d'implantation
du futur pôle nautique



Square réalisé
en 2000



©www.mantesenyvelines.com -
liaison du quartier des
peintres avec la Seine
Cf. Annexe FICHE SITE 1
Le Val Fourré à Mantes-la-
Jolie / Le pôle nautique est
un paysage.

▀ La démolition, un outil de rééquilibrage sectoriel ?

La démolition d'une proportion significative de bâtiments dégradés sur le Val Fourré a en outre engendré la libération d'emprises foncières importantes que ni les projets de reconstruction, ni les projets d'aménagement d'espace public ne sont à même de combler de manière qualitative. Or, un tissu urbain distendu par des espaces trop vastes et non qualifiés est par définition un générateur d'insécurité. L'Epamsa a donc demandé à ce que soit identifié l'ensemble des réserves foncières, et que la totalité des propositions d'aménagement soit consignée dans des cahiers des charges de cession type ZAC de manière à être capable d'enclencher une procédure réactive au moment où une opportunité commerciale se présenterait, tout en tenant sur le long terme un projet cohérent.

III.A.2 UN PROJET URBAIN INTÉGRÉ AU TERRITOIRE

III.A.2.1. DES TERRITOIRES ENCLAVÉS

L'enclavement d'un grand ensemble peut à la fois être physique (barrière typologique, distanciation à la ville) ou bien être du à la rupture de continuité de la trame urbaine, marqué par la limite domaniale du bailleur.

Dans les deux cas de figure, cet enclavement se traduit par une absence de mixité programmatique liée à l'impossibilité qu'à une activité de s'implanter au cœur d'un bassin de vie très pauvre vivant en autarcie.

▣ Enclavement typologique

Dans de nombreux cas de figure, le grand ensemble a été construit hors la ville, en rupture totale avec la progression urbaine "naturelle", au-delà des barrières typologiques fortes que forme le passage des infrastructures ceinturant ou desservant les villes centre, ou encore au-delà des zones industrielles imperméables.

Dans ce cas, une procédure de désenclavement « classique » passera dans ce cas en premier lieu par une politique de franchissement des infrastructures, de travail conjoint sur l'urbanisation des friches industrielles en lien avec le grand ensemble et la mise en place d'un transport en commun efficace. Puis, le rattachement aux zones urbaines avoisinantes se fera dans une logique de couture urbaine en de multiples points.

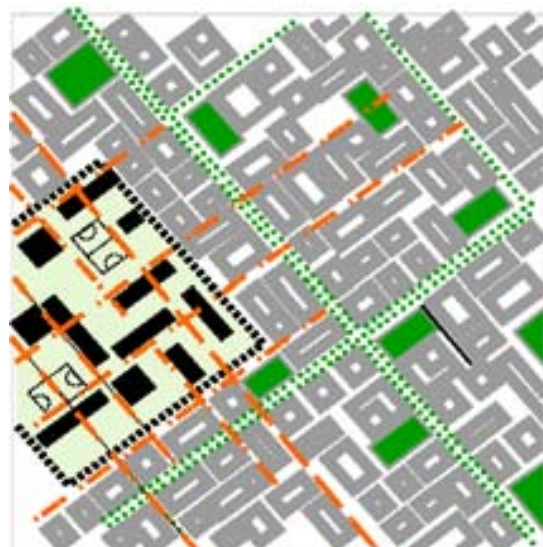


© Volkwein /IAURIF

▣ Enclavement par rupture de la trame urbaine

Mais l'enclavement d'un grand ensemble n'est pas forcément du à la présence de barrières typologiques fortes. En effet, dans la mesure où les grands ensembles se sont souvent constitués sur la base d'une emprise foncière unique, ils ont pour la plupart été conçus comme

des systèmes clos, et déconnectés du réseau viaire traditionnel.



© Volkwein /IAURIF

III.A.2.2. DÉSENCLAVER PAR LA RECONSTITUTION D'UN MAILLAGE TRADITIONNEL PARTAGÉ

La ville « normale » est caractérisée par la possibilité qu'elle offre de flâner, d'aller au hasard des rues sans choisir son chemin et de découvrir ainsi des endroits inconnus.

Ce cheminement urbain aléatoire, dans lequel le grand ensemble ne s'inscrit pas, est du à la multiplicité des itinéraires qui s'offrent pour aller d'un point à un autre. C'est cette multiplicité de trajets proposés, dans un contexte urbain traditionnel qui forme la continuité banale de la ville et offre la possibilité à une gamme complète d'activités de s'implanter sur ces axes de transit.

En conséquence, dans un grand ensemble où ce travail de voirie et de raccrochement à un système viaire généralisé n'existe pas, les probabilités qu'un commerce s'installe et perdure sont réduites.

En effet, s'il ne doit compter que sur le bassin des résidents, qui très souvent pour des raisons de précarité se dotent de systèmes d'achalandage dissocié, ses chances de survie sont faibles face à la concurrence de grandes surfaces plus lointaines mais moins onéreuses.

Un des premiers enjeux de l'aménageur dont l'ambition est de recréer une mixité programmatique au sein d'un grand ensemble capable de favoriser une surveillance naturelle continue est donc :

- **d'éliminer cette mesure d'exception d'enclavement urbain⁷¹,**

⁷¹ Exception urbaine que les grands ensembles partagent toutefois avec nombre de lotissements enclavés, desservis par une structure arborescente en impasse, similitude ne s'arrêtent d'ailleurs pas au niveau de la forme urbaine de desserte en impasse puisque ces derniers constituent également des formes de ghettos socio-économiques, de classes moyennes à aisées.

- puis, de recréer une voirie qui participe à un système viaire plus général, afin que la notion de transit à travers le grand ensemble devienne légitime.

A titre d'exemple, le GPV de Chanteloup-les-Vignes est entrain de réaliser un travail exemplaire en matière de désenclavement d'un quartier au cœur de la ville.

Voir ci-après « Désenclaver le grand ensemble au cœur de la ville »

▫ Banalité de la forme urbaine et mélange des genres

Réintroduire la notion de transit à travers ces quartiers revient à accepter de les inscrire dans une certaine « banalité de la ville », une sorte de trame continue offrant une multiplicité d'itinéraires d'accès et de transit.

Mais cette multiplicité ne doit pas être entendue au sens où l'urbanisme fonctionnaliste l'entendait. En effet, en isolant délibérément les ensembles d'habitat social des flux de circulation, l'objectif affiché était la séparation entre habitat et secteur piétonnier d'une part, circulation automobile d'autre part.

Or, c'est cette séparation qui a conduit à une véritable problématique de sécurité. En effet, en ne desservant les secteurs d'habitat que par des impasses (cf. circulation en périphérie de blocs de logements) ou en superposant deux fonctions au moyen d'un urbanisme de dalles, aucun système de surveillance ne peut s'exercer avec efficacité qu'il s'agisse de surveillance naturelle ou de contrôle policier. En effet, l'encercllement par des voies de circulation, leur étroitesse, l'existence de passages piétonniers sous les immeubles interdisent souvent toute poursuite en véhicule.



© Eric Chenderowsky, communauté urbaine de Strasbourg
Plan initial d'aménagement

L'illustration ci-dessus met parfaitement en évidence le dédoublement volontaire des flux voitures et piéton.

En orange les circulations piétonnes en cœur de maille et en rouge les circulations des voitures rejetées à l'extérieur.



© IAURIF

Ce dédoublement des flux se traduit donc par l'existence de zones échappant à la surveillance de la population et des forces de sécurité. Certaines installations urbaines facilitent en effet particulièrement le guet et la fuite. C'est notamment le cas des passerelles, et réseaux de coursives installées en surplomb de dalles.



© IAURIF

Ainsi, en matière de prévention situationnelle, la morphologie urbaine, introduisant dans un même espaces, piétons, voitures vélos etc., permet de favoriser la mise à vue des pratiques des habitants, et donc la sûreté de l'environnement urbain.

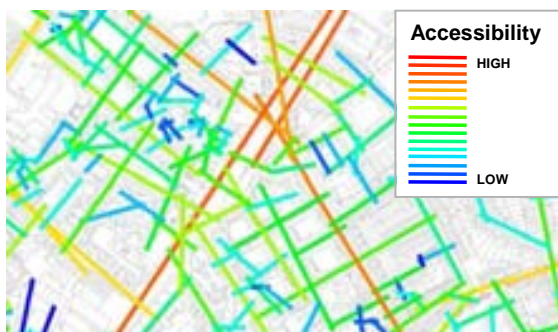
En ce sens, l'urbanisme haussmanien, avec ses longues avenues travaillées en perspectives fait office de modèle en matière de lisibilité de l'espace.

La clarté des parcours et leur longueur, qui permettent d'appréhender les événements à venir sont autant d'éléments qui favorisent à la fois la fréquentation d'une rue et le sentiment de sécurité que cette dernière offre.

Dans le cadre d'un projet de rénovation urbaine dont la trame originelle est orthogonale, cette banalisation de la trame urbaine implique, au delà du tracé, la qualification et la hiérarchisation des différentes voiries existantes. Ainsi pour Jean Luc Poidevin il est possible de redéfinir les infrastructures en privilégiant certains axes de manière relativement simple :

« Pour signaler un axe primaire, il suffit d'élargir la taille des trottoirs et d'installer des plantations. Sur chaque quartier ensuite, et selon les besoins, les interventions passent par la réhabilitation du bâti, la démolition, la reconstruction, la création de parking, la redéfinition des espaces publics et privés. »

Pour l'agence londonienne de Space Syntax, la relation qu'entretient la forme du maillage urbain avec la fréquentation qu'il engendre et donc la sécurité qu'il génère, est désormais « scientifiquement » mesurable grâce à un outil méthodologique clair et fiable⁷² de conception urbaine mettant en évidence l'importance de la continuité visuelle d'un cheminement (perspective et continuité urbaine) sur la fréquentation de ce dernier.



© Space Syntax Modélisation de la fréquentation et donc de la sécurité des rues de Londres en fonction de leur accessibilité calculée à partir de leur longueur, morphologie courbes, nombre de connexion, etc

Cet outil a d'ailleurs été remarquablement utilisé dans le cadre d'une étude sur un certain nombre de grands ensembles à Londres.

III.A.2.3 DE QUELLE BANALITÉ DE LA FORME URBAINE PARLE-T-ON ?

▫ La cité jardin, un modèle pour la résidentialisation?

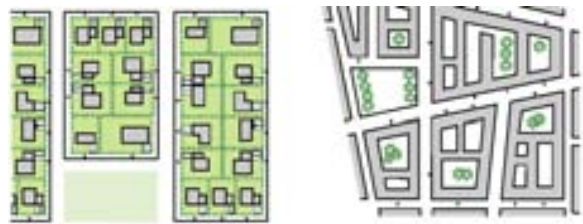
Si l'on rassemble les opérations de réhabilitation qui ont eu pour souci l'introduction de hiérarchie spatiale, on constate que les transformations opérées s'approchent de l'organisation et du traitement des formes bâties présentées par les cités jardins. Ceci est sans-doute légitimé par le fait que la cité-jardin présente une forme de compromis urbain entre le grand ensemble et la ville conventionnelle.

La typologie des cités jardins mérite d'être étudiée afin de saisir les modes d'appropriation "importables". La question du jardin est centrale : En effet, si la résidentialisation s'inspire de l'accès à l'entrée de l'immeuble par le jardin "avant", il est nécessaire de noter que la nature de cet espace de représentation n'est pas la même que celle des jardins "arrières". Ces derniers, à

l'abri du regard de la rue ont un statut plus "intime" et constituent à ce titre de véritables extensions du logement. La dimension communautaire de la continuité visuelle qui existe en eux les soumet cependant à un véritable système de surveillance naturelle prévenant tout risque d'abandon et de dégradation. Dans le cas d'une opération de rénovation urbaine, cette distinction entre jardin arrière et avant est fondamentale puisqu'elle induit les règles d'aménagement que le bailleur doit imposer à ses locataires : le jardin privatif même individuel a un rôle essentiellement représentatif. A ce titre, il doit être visible et traité à la manière d'un jardin d'agrément dans le cas d'un jardin individuel, ou bien répondre à un usage communautaire dans le cas d'une courée, en accueillant les parkings de la cage d'escalier comme le font, les parkings privatifs des pavillons des cités jardins.

▫ Centre-ville dense traditionnel - Une délimitation très claire entre le domaine public et privé

Le tissu de type haussmanien est exemplaire en matière de prévention situationnelle, étant lui-même issu d'une politique de "purification" des quartiers insalubres et insécures du centre-ville organique et moyenâgeux. Toutefois, si ses caractéristiques typologiques qu'il convient de copier, sont intéressantes par la délimitation claire des espaces qu'elles induisent (les cours sont privatives et leur entrée est généralement surveillée par le biais d'une loge de concierge ou la commande d'un code porte), c'est surtout sur le modèle des cours berlinoises ou de Belleville qu'il convient de se pencher, afin d'observer les usages qu'elles permettent ; en particulier l'appropriation et l'auto-régulation sociale spontanée qu'elles génèrent grâce à la présence des artisans qu'elles hébergent.



© Volkwein /IAURIF

⁷² La ville de Londres utilise les méthodes de Space Syntax pour la programmation et la validation de la plupart de ses projets d'aménagement urbain : le plus récent et connu en la matière est celui du réaménagement de la place de Trafalgar Square.

« Désenclaver le quartier au cœur de la ville à Chanteloup-les-Vignes »

LA ZAC DE LA NOÉ

Si la ZAC de la Noé semble à première vue peu enclavée, puisque le tissu est continu de la gare jusqu'au centre-ville et qu'il n'y pas de barrière typologique majeure entre le quartier et l'ancien bourg, au dire des chargés de mission de la commune travaillant sur le GPV, « le quartier vit en autarcie ».

La composition urbaine de Chanteloup-les-Vignes permet d'explicitier cet état de fait :

- La ville haute d'une part, correspond à l'ancien village de Chanteloup. Cette dernière fonctionne de manière autonome avec des accès routiers indépendants.
- La ville basse ensuite, est entièrement composée du quartier d'habitat social de « la Zac de la Noé ». Les habitants y accèdent en majorité par le réseau ferré sans pénétrer dans la ville haute puisque la gare SNCF de Chanteloup-les-Vignes est au point le plus bas de la ville basse. (voir plan).

Or, la rue d'Andrésy qui agit comme une ligne de démarcation entre les deux quartiers, n'est qu'une voie urbaine normale à double sens, aisément franchissable. C'est donc en terme d'usage que la cohabitation entre le grand pôle résidentiel de la ZAC de la Noé et le petit bourg auquel il s'est greffé pose problème.

L'ambition principale du schéma de cohérence dans le cadre de la recomposition urbaine de la Zac de la Noé a donc été de concrétiser un lien qualifié entre le quartier bas et le haut de la ville, afin de faire en sorte que ces deux entités puissent fonctionner comme un seul et même ensemble. Pour ce faire deux axes de recherche ont été étudiés :



© Volkwein /AURIF. Restructuration du cœur de quartier

- La redéfinition d'un maillage de l'ensemble de la commune par le réaménagement d'axes nord sud de type gare / centre-ville, accompagné d'une forte qualification des nouveaux axes par le biais d'une politique de résidentialisation.
- Le renforcement de la présence d'équipements sportifs dans la ville basse - il s'est agit de créer des liens d'usages entre la ville haute et la ville basse. Le prolongement de la rue Delouval dans les « quartiers Est » accompagné de l'aménagement de l'espace public menant jusqu'aux équipements illustre cette ambition.

En outre, afin de conforter le quartier existant, et de l'inscrire dans une continuité urbaine dynamique signifiant son appartenance à un tissu urbain vivant, la construction d'une ZAC voisine a été décidée afin que la ZAC de la Feucheret s'inscrive dans la continuité urbaine de la Zac de la Noé. De cette manière cette dernière, une fois réhabilitée, ne s'arrêtera plus « directement dans les champs », mais s'intégrera au cœur d'un mouvement urbain se prolongeant plus avant dans une logique de transition.



	Liaisons à créer ou à requalifier
	Espaces publics à créer ou à requalifier
	Emprises constructibles
	Équipements à créer
	Réhabilitations et résidentialisations
	Restructuration d'équipements scolaires
	Restructuration et/ou création de locaux commerciaux en RDC
	Zone d'activités à développer
	Espaces verts à créer ou à requalifier
	Front paysager
	Liaison piétonne à créer

©EPAMSA, plan masse stratégique de restrcturation de la Zac de la Noé.

III.B. LISIBILITÉ & QUALITÉ – APPORT ET LIMITES DE LA RÉSIDENTIALISATION

Les théories de la prévention situationnelle pourraient faire penser qu'un habitant n'exerce spontanément une surveillance sur les espaces semi-privés ou publics voisins que s'ils sont délimités par des barrières réelles ou symboliques. Ainsi l'espace totalement libre empêche-t-il la constitution d'une surveillance naturelle de voisinage.

Dans ce contexte, comment certains aménagements spatiaux peuvent-ils favoriser la surveillance naturelle d'un site?

Comment et dans quelle limite la résidentialisation peut-elle être utilisée afin de durablement favoriser la mise en place de bonnes pratiques en matière de rénovation urbaine ?

III.B.1. LA RÉSIDENTIALISATION, UN OUTIL EFFICACE À UTILISER DE MANIÈRE INFORMÉE

III.B.1.1. RÉSIDENTIALISATION, DE QUOI PARLE-T-ON ?

▫ **Un aménagement urbain qui fait le choix de se couper de l'espace public, en multipliant les espaces collectifs surveillés**

Oscar Newman notait déjà il y a plus de vingt ans que l'espace public a tendance à se fragmenter en une multitude d'espaces collectifs. A l'heure actuelle, les initiatives qui tendent à borner, segmenter, privatiser les espaces communs au nom de la sécurité ne se comptent plus : pratiques de sécession, fermeture de lotissements ou d'espaces autrefois ouverts au public, ces initiatives résultent d'une volonté de créer un environnement défendable.

De même certaines voies qui semblent publiques sont fermées afin de les sécuriser (le centre commercial du parc de Bercy gardé par des vigiles en permanence par exemple).

Dans ce contexte urbain, l'espace public devient le lieu d'une confrontation entre les individus socialement

intégrés et les groupes exclus et son appropriation devient un véritable enjeu.

Les résidences fermées et protégées qui se sont multipliées aux États-Unis⁷³ - en tentant d'organiser la séparation de ces deux mondes à l'échelle de la résidence - constituent la forme la plus aboutie de ce processus d'appropriation réservée.

Or une tendance similaire est apparue en France il y a quelques années déjà. Dans la presse grand public⁷⁴, la résidentialisation à laquelle se réfère l'auteur stigmatise essentiellement l'émergence, sur le marché immobilier, d'une nouvelle offre de résidences sécurisées.

« Une enceinte – grille, mur ou grillage – enferme la résidence composée de petits immeubles coquettement disposés sur d'impeccables pelouses, des caméras de surveillance sont reliées au téléviseur de chaque appartement et des gardiens sont présents jour et nuit : la formule dite d'habitat sécurisé fait désormais les beaux jours de l'offre immobilière à Toulouse. »

▫ **Une application au logement social consacrée par la loi sur la rénovation urbaine de 2003**

En matière de logement social, c'est également le concept de résidentialisation qui depuis quelques années s'impose également dans le cadre soit d'opérations de rénovation urbaine, soit plus simplement d'opérations de sécurisation affichées comme telles par les bailleurs de logement sociaux.

En effet, en 2003 le plan de rénovation urbaine annonçait 200 000 constructions, 200 000 réhabilitations, 200 000 démolitions, et un nombre correspondant de résidentialisations. Suite à cet effet d'annonce, un engouement notoire autour de la résidentialisation, perçue comme une forme de « solution miracle » capable de répondre aux problèmes de sécurité, de gestion, de bonnes pratiques des grands ensembles a vu le jour.

⁷³ « (Elle) se distingue par une fermeture sécuritaire sur le monde extérieur matérialisée par des contrôles à l'entrée (gardes armés, badges magnétiques) et inopinés, des murs d'enceinte électrifiés la plupart du temps, et parfois même une couverture radar. » Vincent Renard, *Le Monde de la Culture*, octobre 1998.

⁷⁴ *Le Monde* du 15 Mai 1999.

III.B.1.2. UNE MÉTHODE GLOBALE QUI DÉPASSE LE CADRE DE LA GRILLE ET DU DIGICODE

De cette résidentialisation appliquée aux quartiers d'habitat sociaux, les partenaires de la politique de la ville attendent beaucoup. Véronique Levant porte un regard pertinent sur ces attentes :

« La déclinaison française de la sécurisation des quartiers d'habitat social repose sur un double postulat.

D'un côté, la banalisation de portes d'entrées avec protections, de systèmes digicodes, l'érection de grilles toujours plus hautes et infranchissables, devraient, par leur caractère perçu potentiellement comme dissuasif, contribuer à limiter de manière significative la perpétration d'actes déviant.

De l'autre, la connotation sociale associée au vocable de « résidence » pourrait conférer aux habitants le sentiment d'avoir reçu un statut privilégié par le prisme de la lecture de la carte de leur parcours résidentiel.

En retour, il est souvent implicitement escompté de leur part qu'ils s'engagent à veiller au bon respect des espaces semi-privatifs et semi-publics communs et à la préservation de la qualité du cadre de vie, dans l'intérêt général. »

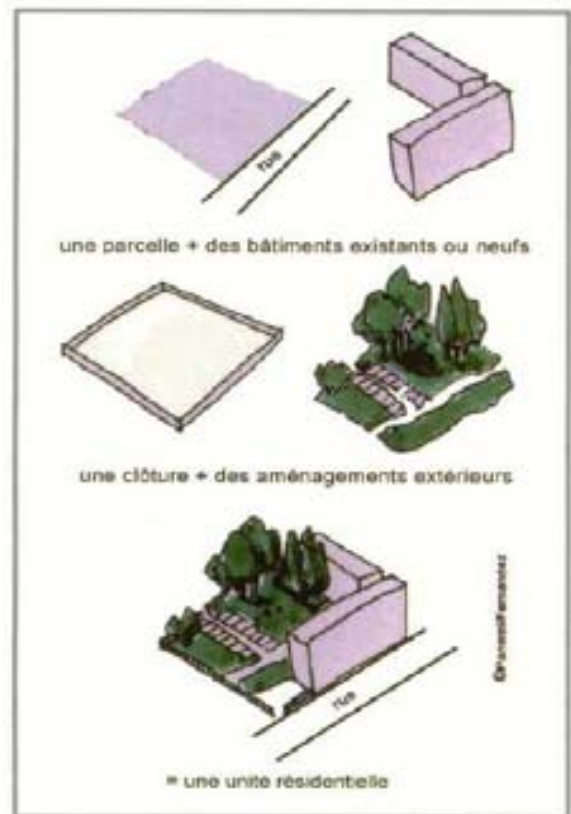
▣ Des conditions d'application en matière de rénovation urbaine

Le principe de responsabilisation des habitants par le biais d'un processus de privatisation d'une emprise foncière exclusivement dédiée aux résidents du bâtiment d'habitation est intéressant. Toutefois cette démarche de résidentialisation est à même de constituer un véritable avancement en matière de rénovation urbaine, si et seulement si :

- Elle parvient à répondre aux demandes des habitants : demandes de sécurité, demandes de meilleure gestion, demandes d'espaces semi-privatifs à usage collectif, type jeux pour enfants, parkings, celliers etc.
- Elle est intégré à la stratégie de l'organisme bailleur et du projet urbain en général.
- Elle constitue une démarche globale (et non pas un catalogue de travaux) incluant, comme tout projet architectural ou urbain, un diagnostic partenarial, une stratégie spécifique d'accompagnement social et des procédures de gestion.
- Elle respecte un certain nombre de précautions d'application et fait usage de méthodes d'évaluations itératives au cours de la réalisation du projet.

La plupart des opérations de résidentialisation obéissent à une logique de découpage qui vise à isoler chaque bâtiment derrière une enceinte protégée.

« Quand bien même elle le sécurise, une clôture autour d'un équipement ne peut suffire à instaurer un espace. Elle peut contribuer à finir un territoire, à le limiter, mais pas à l'ordonner par rapport à d'autres lieux. Les grilles de protection ne s'implantent généralement pas pour séparer deux domaines mitoyens mais pour cerner l'étendue d'un territoire au-delà duquel son responsable ne l'est plus. »⁷⁵



© Pareraï, Fernandez Schéma de résidentialisation

Pour que l'espace public n'apparaisse pas comme l'espace qui reste entre des enclos grillagés et pour que chacun des pôles bénéficie de la surveillance du domaine public, il convient d'envisager le plus en amont possible la répartition des rôles de chacun. Le poids des clôtures ne pourra en effet s'alléger que dans la mesure où des garanties seront données que la sécurité a été envisagée à une échelle plus globale.

Cependant, si la mise en place d'une limite plus ferme entre le public et le privé fait effectivement partie

⁷⁵ Centre commercial de la Tour Leclerc - Diagnostic sécurité et propositions d'aménagement, Paul Landauer architecte, 2001.

intégrante d'une opération de résidentialisation, elle ne constitue pas son essence.

▣ Une méthode globale de requalification des espaces extérieurs

Dans cette optique de respect d'un processus global et intégré, Michel Péna⁷⁶ propose d'appréhender la résidentialisation comme une méthode globale de requalification des espaces extérieurs, déclinable en 7 points :

- **Point 1** : Relier à la ville, réintégrer dans la ville
- **Point 2** : Proposer un nouveau découpage : clarifier quartiers/public/privé, qui gère quoi ?
- **Point 3** : Cerner les pratiques – utiliser les équipements et traiter les pratiques conflictuelles
- **Point 4** : Simplifier le fonctionnement intérieur – éloigner les circulations le long des façades poubelles
- **Point 5** : Valoriser par le végétal – palette arbustive fonctionnelle – suppression des gazons
- **Point 6** : Caractériser les lieux, les entrées – personnaliser, thématiser
- **Point 7** : Discuter avec les locataires

Dans une perspective de sécurisation du site, il est intéressant de remarquer que les pratiques évoquées plus haut dans l'étude, telle que

- la prise en compte de l'échelle territoriale (Point 1),
- l'introduction du maillage urbain « banal » (Point 2),
- la réalisation d'un diagnostic partagé et concerté (Point 3 et 7).

sont identifiées par les spécialistes comme faisant partie d'une démarche de résidentialisation.

Cette assimilation met donc bien en évidence le fait que le rajout d'une grille le long d'un tour d'échelle de bâtiment ne saurait en aucun cas constituer une opération de résidentialisation, capable de modifier les caractéristiques d'usages ou les pratiques conflictuelles du site traité, mais ne ferait que présenter un simulacre de résidentialisation.

▣ L'enjeu de la résidentialisation à long terme : Rendre possible l'évolution foncière à l'attention des privés, afin de tendre vers la banalisation de la trame urbaine

L'Union Sociale pour l'Habitat reproche aux grands ensembles leur « faible propension à évoluer »⁷⁷. Conçus comme des entités finies, ils n'ont pas été imaginés comme « mutables ».

« Si l'on veut que ces quartiers reviennent dans le droit commun, il faut qu'ils puissent évoluer comme évolue un tissu urbain ordinaire. »⁷⁸

⁷⁶ Paysagiste DPLG. Christine et Michel PENA ont créé l'agence l'Entredeux à Paris.

⁷⁷ « De la cité à la résidence, repères pour la résidentialisation » ; Union Sociale pour l'Habitat, PUCA, janv. 2004.

⁷⁸ Idem

Cela signifie que la possibilité est envisagée que l'on puisse démolir un bâtiment obsolète, densifier une parcelle insuffisamment construite, reconstruire à la place du bâtiment démoli, changer l'affectation d'une parcelle. Donc à travers la résidentialisation, l'Union Sociale pour l'Habitat voit aussi un moyen, à long terme, de rendre possible une évolution, voire une mutation immobilière.

Or la plupart des grands ensembles, malgré la loi LOV qui le prescrivait, n'ont pas fait l'objet d'un nouveau POS (ou PLU) lorsque leur statut de ZUP a été supprimé. En conséquence, l'exercice devient assez complexe : comment définir des droits à construire dans de vastes aires dépourvues de parcellaire ?

La loi SRU, en créant le PLU simplifie l'exercice, mais surtout, ce sont les nouveaux découpages introduits par la résidentialisation qui peuvent désormais rendre plus aisé ce travail de remise des grands ensembles dans le droit commun de la réglementation.

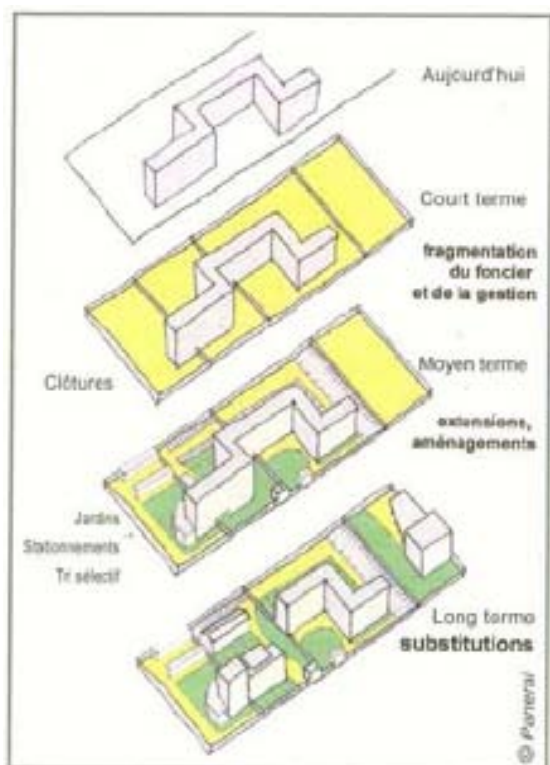
La réflexion sur le découpage du sol peut également être l'occasion de dégager du foncier constructible en dehors de démolitions de bâtiments, en récupérant des terrains qui n'ont pas vocation à devenir de l'espace public ou à être inscrits dans une unité résidentielle. Cela peut être utile dans le cadre d'opérations tiroirs (construire avant de démolir) pour diversifier l'offre de logements sur le quartier ou pour construire sans le poids financier de la charge.

Donc, pour l'Union Sociale pour l'Habitat, la résidentialisation est un outil dont les enjeux ne s'étalent pas uniquement sur les résultats à court terme, mais entrent véritablement dans un vaste programme qui vise progressivement à agir sur des sites figés depuis leur création.

Ce point de vue est partagé par Philippe Panerai. Pour ce dernier, la résidentialisation permet à court terme d'améliorer le cadre de vie des habitants, et à long terme de faire évoluer l'état du foncier (...) afin d'attirer d'autres investisseurs, des promoteurs, voire des entreprises.

Cette méthode permettra dans le futur « l'arrivée par petites touches de nouveaux bailleurs »⁷⁹.

⁷⁹ Philippe Panerai, Le Moniteur, « Aménagement urbain 2002 ».



Le découpage d'unités résidentielles permet un redécoupage en parcelles, une diversité de gestion, et finalement une redistribution à long terme du foncier entre bailleurs et propriétaires multiples. Et c'est avec ce regard sur la résidentialisation que la notion de « création de tissu urbain » prend selon Panerai et Langé tout son sens.

Le schéma ci dessus illustre les propos de Panerai dans les enjeux de la résidentialisation à plus ou moins long terme.

▣ **Les enjeux de la résidentialisation au stade de l'aménagement : retrouver la banalité de la typologie urbaine classique et définir clairement les emprises foncières rattachées à l'immeuble**

Au stade de la conception des aménagements, le véritable enjeu du projet de résidentialisation est celui de la mise en forme réussie et spatiale des données du diagnostic. Cette mise en forme doit donc s'attacher à :

1. Définir lisiblement et spatialement les nouvelles emprises foncières de chaque partenaire en fonction des usages que le projet de résidentialisation et urbain leur affecte.
2. Permettre de conserver une grande visibilité depuis les espaces privés vers les espaces publics et inversement, sans pour autant céder à la tentation panoptique du grand ensemble.
3. Déterminer la qualité et la nature des espaces non bâtis en fonction des usages repérés et espérés, ainsi qu'en fonction de l'image qu'on désire faire passer.

Mais afin de savoir comment faire « évoluer les espaces non bâtis », il est nécessaire de savoir vers quel modèle tendre.

Dans le chapitre précédent, la nécessité de recourir à la « banalité de la trame urbaine », en vertu de la multiplicité des parcours qu'elle offre, a été évoquée.

Dans le cadre de la définition spatiale et qualitative de la limite entre le domaine public et le domaine privé, il est désormais nécessaire de se pencher sur les différents éléments typologiques que la trame urbaine banale reprend, et d'analyser leur sens précis afin de ne pas faire d'erreur de conception. Dans le cadre de cette étude nous retiendrons essentiellement les éléments suivants :

- **La rue** (les espaces urbains)
- **Le seuil** et l'adresse du bâtiment (le logement)
- **L'entre-deux** (les espaces collectifs)

III.B.1.3. LA RUE

Si la rue peut être définie comme un espace de circulation et de desserte dans la ville, structurant les quartiers, elle est avant tout un lieu de rencontre et d'échange.

▣ **Un lieu d'échange informel avant d'être une voirie**

C'est sur la qualité de cet espace d'échange informel générateur de confiance et de surveillance naturelle que se fonde la pratique de la prévention situationnelle.

C'est d'ailleurs, ce que Janes Jacobs met en évidence dans son ouvrage de référence « déclin et survie des grandes villes américaines » :

« (...) cette confiance prend forme avec le temps, grâce à de nombreux, très nombreux contacts quotidiens entre les individus qui fréquentent la même rue. (...) »

La plupart de ces contacts entre usagers de la rue sont tout à fait superficiels, mais leur somme ne l'est pas. En effet, cette somme de contacts publics inopinés, dans le quartier, la plupart fortuits ou en rapport avec les courses quotidiennes, mais toujours effectués de plein gré et jamais imposés, est une grande richesse : elle constitue à la fois un réseau de confiance et de respect mutuel, et un recours possible en cas de nécessité personnelle ou collective.

Pour une rue, l'absence de confiance générale est vraiment dramatique, mais on ne peut pas la réglementer car elle n'implique aucun engagement personnel des habitants. »

Ainsi l'ambition de la résidentialisation, en tendant vers une trame urbaine traditionnelle, est avant tout de

parvenir à retrouver les qualités d'usage de la rue telle que décrite plus haut. En conséquence, pour que la rue dessinée par le projet de résidentialisation fasse montre de ces qualités d'usage indispensables, il faut lui donner les moyens d'être vivante, de la vie des gens qui y vivent au quotidien.

▣ Des usages quotidiens

Dans ce contexte pour qu'une rue se distingue d'une route, elle doit pouvoir inclure dans ses prérogatives un certain nombre d'usages « du quotidien » :

- des gens qui rentrent à pied chez eux,
- des gens qui se garent devant leur immeuble,
- des gens qui la traversent pour aller d'un point à un autre,
- des gens qui s'y arrêtent sur un banc pour observer ce passage justement,
- des gens qui s'y rendent pour y faire leurs courses ou y travailler, etc.

Pour inciter les échanges informels tels que les décrit Janes Jacobs, il est nécessaire d'accepter le rôle de mélangeur et de canalisation de l'ensemble des pratiques que l'espace public autorise.

▣ La rue n'est pas un site propre

La séparation des flux de circulation par type d'usagers n'est donc pertinente que lorsqu'elle touche à des conflits d'usages évidents.

Il peut ainsi y avoir :

- des trottoirs pour les piétons,
- des aménagements cyclables pour les vélos,
- des chaussées pour les véhicules motorisés, éventuellement scindées en voies réservées aux bus et voies non réservées,
- des « sites propres » pour le passage du tramway et/ou du bus.

Mais la technique du « site propre » ne doit pas être utilisée de manière systématique. En effet, proposer des rues « dédiées » aux piétons par exemple, dans des centres-villes qui auraient préalablement souffert d'avoir fait trop de place aux voitures, peut constituer un véritable problème.

Dans le cas d'une rue piétonnisée, le seul fait de mettre en place des locaux commerciaux le long des nouveaux axes piétons ne suffit pas à accroître l'attractivité de la rue. Si les commerces possèdent effectivement une certaine attractivité en soi, leur accessibilité est également responsable de cette attractivité.

En conséquence, il n'est pas rare de voir certains centre-ville « piétonnisés », devenus inabordable, se vider de leurs piétons et se dégrader rapidement, car l'aménageur, ayant compté sur la seule attractivité des commerces, a omis de prévoir une desserte de remplacement, type tram, bus en site propre, parking relais, etc.

▣ La rue, la résidentialisation et la surveillance naturelle

La surveillance naturelle est portée par le brassage continu des usages. En supprimer une partie revient à diminuer sérieusement la fréquentation de la rue et sa capacité à prévenir des comportements malveillants.

L'opération de résidentialisation doit donc définir sa formalisation, non pas à partir de la résidence « à protéger », parce qu'une grille ou une haie ne peuvent réellement protéger d'aucun acte de malveillance, mais à partir de la rue ou de l'espace public à créer.

L'écueil de certaines opérations de résidentialisation est, en effet, de se focaliser sur la nature de la séparation entre :

- un enclos sécurisé où il serait possible de vivre de manière idéale sans « parasitage » ;
- et l'espace public accessible au tout venant (voiture, caïds, etc.)...

... au lieu de chercher à concevoir une rue capable de dissuader les comportements déviants.

De la même manière François Daune, témoigne de « la peur de l'autre » que la dérive sécuritaire affiche :

« On est dans une dérive sécuritaire démente, où l'espace public est considéré comme ultra dangereux, l'espace résidentiel comme contrôlé grâce à des systèmes de volets, de digicodes etc, et l'entre-deux est géré comme un espace de fortification. »

La résidentialisation, comme outil de prévention situationnelle, ne doit donc pas se concevoir comme une tentative d'éloigner le plus possible de la porte le « danger » de la rue, mais au contraire de faire bénéficier l'immeuble des qualités d'une rue devenue « urbaine ».

A titre d'exemple, dans le projet des Coteaux de l'Orge à Viry-Châtillon, la redéfinition de la rue et de ses caractéristiques est fondatrice du projet urbain.

Le plan directeur réalisé par Nicolas Soulier définissait une série de préconisations pour faire des rues et de l'avenue principale un « bout de ville ».

Ainsi les commerces qui tournaient le dos à ce qui n'était qu'une voie de desserte ont été supprimés.

Les nappes de parking au pied des immeubles - « dans les abords indéfinis de l'étendue de l'herbe râpée en réalité »- ont été partiellement éliminées au profit d'une organisation plus linéaire le long des rues.

La voie de desserte principale a ensuite été retournée pour devenir une avenue élargie, de manière à ce qu'il puisse y avoir un double sens de circulation, des arbres, des lampadaires, et en linéaire d'avenues, le remplacement des commerces précédemment détruits, ainsi que de nombreuses places de stationnements.

III.B.1.4. LE SEUIL

▫ Le seuil : une adresse sur la rue et un rôle représentatif

Dans un contexte urbain traditionnel, le pas de porte, ou seuil, permet de marquer physiquement et très clairement la limite entre le domaine public et le domaine privé. En outre, ce pas de porte sert également à renseigner le passant sur la qualité de l'édifice qu'il longe ainsi que sur la position qu'il occupe dans la ville.

L'adressage du pas de porte et par extension de l'immeuble ou de la résidence est donc fondamental dans ce cadre. En effet, c'est cette « adresse » qui confère pleinement au bâtiment son inscription au sein de la trame urbaine précédemment évoquée.

Par le biais du repérage continu (nom de rue et numéro) que l'adresse offre au visiteur, il devient aisé de construire un itinéraire à travers la ville, sans nécessairement avoir recours à un plan de repérage.

Quant au locataire qui dispose d'une adresse référant à une rue, constitutive d'un tissu urbain continu - au lieu de définir son lieu de résidence comme le bâtiment 5, ou la tour 2 - il s'inscrit naturellement dans la ville, et non plus dans un système architectural autonome.

Le pas de porte possède également un rôle représentatif : c'est une des premières images que le visiteur aura de la personne qu'il vient visiter. Si dans le cas d'un pavillon, la porte est fréquemment personnalisée (bouquet de houx à la nouvelle année, fleurs sur le rebord de la fenêtre etc.), dans le cas du hall d'entrée d'un immeuble collectif, cette personnalisation ne peut avoir lieu de la même manière. C'est donc l'état de propreté et de décoration de ce hall, aussi impersonnelle soit-elle qui va permettre de donner des informations sur l'environnement et le standing de l'immeuble. Ainsi à Colmar, le choix du maître d'œuvre en ce qui concerne les halls d'entrée s'est porté sur la brique comme matériau de revêtement intérieur. Ce choix d'un matériau d'une telle qualité est fondateur du projet dans le sens où il inscrit le projet dans un processus de requalification visible, et presque luxueux. Il ne s'agit pas là de repeindre mais de changer de statut.

▫ Des usages spécifiques qui consacrent l'interaction entre le dedans et le dehors

Le seuil est également un endroit de passage : de personnes, d'informations, des ordures ménagères également.

Dans le cadre d'un lotissement pavillonnaire, les ordures ménagères sont sorties sur le trottoir le plus souvent devant la descente de garage, à la limite de la propriété. Il n'est en effet pas permis au camion poubelle de pénétrer sur la propriété privée. De la même manière la boîte aux lettres se situe fréquemment à côté du portillon d'entrée devant la porte.

Ainsi les boîtes aux lettres, les locaux poubelles ou les digicodes servent-ils traditionnellement à marquer le seuil. Il est donc également possible de se servir de ces repères traditionnels pour élaborer le projet de résidentialisation.

En outre, la dimension des usages dans cet espace d'interaction entre le dedans privé et le dehors public est essentielle. Or c'est l'importance de ces usages appartenant encore au domaine de l'intime qui fait que la dégradation des halls d'entrée et des parties communes est aussi durement vécue par les habitants des immeubles « squattés ». François Daune témoigne de l'importance de préserver de tels usages.

« Durant la concertation avec les habitants, on a parlé de la manière de s'habiller, de sortir de chez soi, etc.

Souvent la question du miroir dans le hall d'entrée est revenue. Nous avons osé, justement après cette phase de dialogue, installer de grands miroirs dans les halls d'entrée, et jusqu'à maintenant ça n'a pas posé de problèmes particuliers, et les miroirs sont toujours en état, parce qu'ils correspondent à des usages.»⁸⁰

▫ La ligne de démarcation entre les lois publiques et les lois collectives - marquer la limite du domaine privé

Dans un contexte traditionnel, franchir le pas de porte en passant de l'extérieur à l'intérieur correspond à pénétrer dans un univers privé dans lequel les lois qui régissent les comportements ne sont pas identiques à celles régissant les comportements dans l'espace public.

Or le pas de porte du logement collectif, en incluant les halls d'entrée et dans une moindre mesure les parties communes, prend une épaisseur que le pas de porte d'un logement individuel ne possède pas : c'est donc l'éirement du passage, de la frontière, qui fait sa fragilité. Les espaces collectifs nés de cet éirement ne sont en effet ni régis par les règles de l'espace privé ni par celles de l'espace public.

Or, sur le patrimoine locatif social des quartiers sensibles, la délimitation entre public et collectif, n'existe pas. Elle est repoussée à la porte de l'appartement sous forme de limite public/ privé.

Les usagers illégitimes se comportent donc dans ces espaces collectifs comme ils le feraient dans un espace public ; c'est-à-dire en y effectuant des stations prolongées, en y parlant aussi fort que le nécessite la conversation, en y fumant, etc.

En outre, l'ambiguïté portée par le statut de cet espace ni privé, ni public, mais collectif, porte sur deux points :

⁸⁰ François Daune, entretien

- Certains comportements interdits sur l'espace public, comme la prise de boissons alcoolisées, etc., mais autorisés dans l'espace privé y seront incités par la configuration des lieux (absence de surveillance naturelle de la rue, absence des forces de police censées contrôler ces interdits sur la voie publique, etc.).
- L'absence de contrôle d'accès incite les usagers illégitimes à s'installer dans ces espaces communs comme ils le feraient dans l'espace public. Ils instaurent alors une présence et un contrôle permanent sur les faits et gestes de tous les habitants de l'immeuble. Cette forme de surveillance naturelle exercée « à l'envers » peut aisément troubler et déranger l'usager légitime.

Comment dans ce contexte, parvenir à marquer clairement la limite, entre l'intérieur et l'extérieur, et à rendre claire les règles de comportement dans les espaces collectifs ?

Puisque le contrôle d'accès à des espaces collectifs ne peut s'effectuer de manière aussi directe, que dans le cas d'un espace privé (cf. l'autorisation du propriétaire des lieux), il est alors nécessaire de l'instaurer, soit :

- de manière électronique par le biais d'un digicode par exemple,
- de manière humaine, par le biais de la présence d'un gardien surveillant visiblement l'entrée (une loge qui voit et qui est vue),
- par le biais d'une succession de « filtres » architecturaux plus ou moins aisément franchissables.

▣ La résidentialisation ou « la technique des filtres » capable de repousser le pas de porte au-delà de la limite « intérieur – extérieur »

En instaurant une distance entre l'espace semi-privé du hall d'entrée et le domaine public de la rue, la résidentialisation permet un meilleur contrôle d'accès à l'espace collectif. En effet le franchissement d'une succession de filtres marquant avec répétition l'intrusion dans le domaine privé (filtre paysager, puis portillon, suivi d'un escalier peut-être, puis la porte du hall d'entrée, éventuellement assortie d'un digicode) peut agir de manière aussi dissuasive sur la volonté de l'usager illégitime que la présence d'un concierge.

En outre, la délimitation de cet entre-deux, permet de repousser de manière figurée le pas de porte au plus près de la rue. Cette distanciation peut alors être utilisée comme « zone d'observation de l'intrus » par les habitants du rez-de-chaussée ou le gardien, de la même manière qu'un œil de bœuf sert à mettre à distance observable le visiteur à la porte d'un appartement privé.

III.B.1.5. L'ENTRE-DEUX

▣ Repousser le rôle représentatif du seuil à la grille

La matérialisation de la limite repoussée entre espace privé et espace collectif, qui assure un rôle fonctionnel de protection contre les intrusions, est en outre le dépositaire d'une véritable dimension symbolique. En matière de résidentialisation dans le patrimoine locatif social, il s'agit d'évoquer une forme de réhabilitation sociale, par l'utilisation de signes distinctifs caractéristiques de l'habitat privé de standing.

Le travail des grilles ou celui de la limite paysagère qui fait office de séparation est donc investi d'un rôle représentatif qui possède une dimension complémentaire à celle du hall d'entrée.⁸¹

Une fois de plus, il est nécessaire de rappeler que le choix du standing de cette « limite » doit faire l'objet d'une décision concertée avec les locataires. En effet, le fait d'opter pour une grille dont le standing serait trop éloigné de l'image que les locataires ont de leur lieu de vie, ou aimeraient avoir de leur lieu de vie, peut amener à un rejet massif de l'opération.

A titre d'exemple, le cas de la résidence Provence dans la « Cité morte » à Evry illustre bien ce risque. Les habitants rencontrés par l'auteur d'une étude menée en 2001 par l'IAURIF⁸² n'ont pour la plupart pas compris le choix du portail, des grilles et des gros pots de fleur en acier gris, que le bailleur avait fait avec l'ambition de réellement transformer l'image dévalorisée de son patrimoine.

« C'est vraiment moche ces clôtures, ce portail. Ils auraient pu trouver autre chose, on se croirait en prison (H, 39 ans, couple, 2 enfants, ancienneté 2 ans) »

Inspirée d'une esthétique résolument contemporaine : barradage de fines lamelles métalliques et utilisation de la couleur grise, cette grille a en conséquence fait l'objet de rudes critiques de la part des habitants. L'auteur de l'étude s'interroge alors :

« Pourquoi la perception du bailleur et des habitants va-t-elle aussi manifestement à l'encontre des intentions des concepteurs pour qui le choix de ce portail était tout au contraire une manière de valoriser la résidence ? Si ce portail dérange de façon aussi manifeste, quelles que soient ses qualités esthétiques, n'est-ce-pas, parce qu'il différencie trop franchement cet ensemble d'habitants de ce qui se fait habituellement dans les immeubles

⁸¹ En effet dans le cas du hall d'entrée, c'est la façade de l'immeuble qui s'offre en premier lieu au regard du visiteur : l'identification du standing du logement, HLM ou privé est donc clairement identifiable.

⁸² « La résidentialisation de la cité morte dans une ville nouvelle d'Île-de-France », 2004, Op.Cit.

résidentiels ? N'est-ce pas parce qu'il ne parvient pas à remplir le rôle qui lui a été assigné par le bailleur, à savoir « tirer vers le haut » la cité, et l'ancrer dans un statut social valorisé de résidence ? »

Cette étude met donc en évidence le fait que si la grille a un vrai rôle représentatif, les habitants la rêvent la plus banale possible.

« Le souhait majeur des habitants d'immeubles sociaux - comme d'ailleurs de la majorité des citadins - est de se fondre dans le paysage urbain, de ne pas être montré du doigt. Dans cette opération le point de vue des habitants rejoint la volonté du bailleur d'enlever les stigmates du logement social. »

▣ Des usages pour contrer la neutralité d'un « sas de décontamination », défensif et inerte

Au-delà de la valeur esthétique de la limite, il est également nécessaire de se pencher sur la qualification de l'entre-deux. Si son rôle d'espace tampon est recherché pour la distanciation qu'il offre entre l'espace public et l'espace privé, l'entre-deux ne saurait rester sans usage. En effet, en se transformant en « sas de décontamination » vide de toute vie, l'entre-deux serait alors susceptible d'anéantir les efforts de qualification de la rue, banale et idéale, à savoir sa surveillance naturelle par ses usages vivants.

Ainsi, pour que la rue vive de la vie des gens qui y habitent, il est nécessaire d'affecter à cet espace tampon des usages spécifiques capables d'en faire une fenêtre représentative et qualifiée de la vie quotidienne des résidents - de la même manière que le gui de Noël, la voiture sur le parking privé, ou l'aménagement saisonnier du petit « jardin de devant », qualifient l'entrée d'une résidence individuelle privée.

Ainsi en fonction des pratiques recensées lors du diagnostic, une liste d'usages à favoriser peut être dressée, dans l'optique d'aider à imaginer la forme que peuvent prendre les entre-deux.

- Garer sa voiture à portée de vue en rentrant de son travail le soir (un parking résidentiel),
- Surveiller les enfants qui jouent après l'école (un espace de jeu),
- Aller faire un tour de vélo le week-end ou plus régulièrement et le ranger ensuite dans un abri à vélo (un abri vélo),
- Faire du jardinage ou du bricolage (un cellier et un espace de bricolage, un jardin partagé).

En matière d'usages, Philippe Panerai insiste sur la capacité des « unités résidentielles » à favoriser à nouveau l'existence d'usages populaires :

« Les unités résidentielles doivent permettre aux habitants de trouver des lieux d'activités.

Ces activités familiales ou collectives vont du bricolage et de l'entraide au travail "au noir". L'enjeu est de trouver les moyens de faire passer progressivement le travail informel dans le cycle économique officiel. »

En outre, toujours selon Philippe Panerai, la création d'espaces privatifs clos doit :

« (...) faciliter la constitution d'unités de vie où les gens se sentent chez eux, avec une cour-jardin dans laquelle entrent les voitures et restaurer une autorité des habitants sur l'espace, qui pourra ensuite s'étendre à l'espace public. »

▣ Lutter contre la demande maximaliste et sécuritaire des habitants grâce à une formalisation qualitative

En raison de la grande sensibilisation des résidents due à leur longue tolérance forcée d'incivilités en tout genre, les habitants, au moment de la résidentialisation, sont souvent les premiers à formuler une demande maximaliste de sécurisation de leur entrée.

C'est donc au maître d'œuvre de parvenir à inventer des solutions spatiales capables de combler ce besoin de sécurité tout en recherchant une réponse adaptée qualitative et aux usages que le maître d'ouvrage désire encourager.

III.B.2. DES FORMES TYPOLOGIQUES PLUS EFFICACES QUE D'AUTRES EN MATIÈRE DE PRÉVENTION SITUATIONNELLE

La configuration des sites ainsi que les usages spécifiques à chaque région, culture, ou catégorie socioprofessionnelle permet d'apporter des réponses différentes à chaque projet.

Toutefois, toutes les configurations spatiales ne possèdent pas indifféremment les mêmes qualités. En effet, certaines configurations montrent une capacité à favoriser des bonnes pratiques et des usages vivants que d'autres ne possèdent pas.

Voir ci après « Courées, comparaison, à l'aune des usages »

III.B.2.1. LES COURÉES

▣ Une typologie populaire, marquée par une vie sociale et des pratiques communautaires fortes

Caractéristiques des quartiers ouvriers, les courées véhiculent avec leur histoire un imaginaire de convivialité et de vivre ensemble que certains maîtres d'œuvre tentent de se réapproprier dans le contexte de résidentialisation.

A l'Estaque, un quartier de Marseille, où les courées ont été inventoriées et analysées⁸³, les habitants de la courée font référence à une manière d'habiter spécifique où la notion de collectif et les relations de voisinage sont ressenties plus fortement qu'ailleurs :

« Ici c'est un peu la communauté »

« Tout le monde se connaît »

« C'est familial »

« C'est plus intime »

« On n'est ni chez l'un ni chez l'autre, on est ensemble. »

Dans le chapitre « Être ensemble ou la "culture de la courée" » de l'étude, la force de la relation de voisinage est interprétée comme un véritable outil de « surveillance de proximité »

Bien évidemment, il est nécessaire de noter que cette culture de la courée implique nécessairement que son entretien ne dépende pas de la municipalité ou, dans le cas du logement social, du bailleur.

Mais le fait que les courées soient toujours bien tenues, tend à prouver que ce mode d'occupation spatial de l'espace, conçu historiquement pour les familles précaires du Nord de la France, pourrait être importé

avec précaution dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine et de sécurisation.

La courée comme élément de résidentialisation constituerait ainsi la seule véritable typologie capable de favoriser la responsabilisation et la socialisation des habitants d'un immeuble donné, et de fait la sécurisation de la rue et de l'ensemble urbain attenant.

▣ Ré-interprétation de la courée en matière de rénovation urbaine



© - Photo tirée d'un rapport sur l'insalubrité à Roubaix vers 1950 - Médiathèque municipale de Roubaix - cl. Paul Povoas - <http://asso.nordnet.fr/vandermeersch/expo/courees>

Ces courées de références qui ressemblent au « mews » (ruelles en impasses) anglaises de par leur proportion et la typologie de l'habitat qui les bordent, des maisons individuelles en R+1 ou R+2 accolées pour la plupart, nécessitent toutefois une ré-interprétation à l'échelle d'une cage d'escalier du grand ensemble.

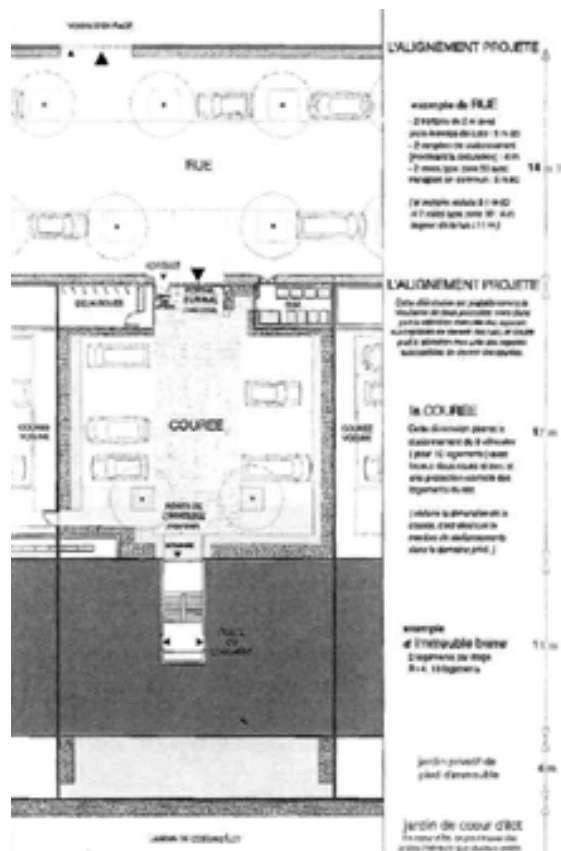
Ainsi, même si le nombre de familles peut être identique dans les deux cas, soit entre une dizaine (immeuble R+4 à deux logements par palier) et une vingtaine (immeuble R+7 à trois logements par palier), la culture de courée, et la surveillance naturelle en découlant, risquent de fonctionner sur un mode légèrement différent.

En effet, dans le cas d'une courée traditionnelle, chacune des entrées ou terrasses individuelles donne sur l'espace commun, une sorte de rue en impasse et piétonne pour simplifier, alors que dans le cas d'un immeuble collectif d'habitation, une seule entrée, commune, donne sur la courée.

Les conversations sur le pas de la porte ne peuvent donc avoir lieu puisque chacun ne visualise pas le seuil de l'autre. C'est pour cette raison qu'il est nécessaire de pallier à cette déficience en introduisant un autre usage, comme celui du parking, ou des jeux d'enfants par exemple, pour qu'un échange puisse naturellement avoir lieu autour de ces nouvelles fonctions collectives extérieures.

⁸³ « Le quartier de l'Estaque », Service régional de l'Inventaire, Ministère de la Culture et de la Communication - Direction régionale des Affaires culturelles et l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération marseillaise, 2005.

A titre d'exemple, les courées témoins des Coteaux de l'Orge à Viry-Châtillon, illustrent cette tentative d'inclure de nouveaux usages au sein de l'espace commun.



© Modèle type de courée défini par Nicolas Soulier sur la projet de Viry-Châtillon paru dans « Quelles nouvelles formes architecturales et urbaines pour les grands ensembles ? », 2003 .

Ainsi dans le plan directeur élaboré par Nicolas Soulier en 2000 pour le projet de rénovation urbaine des « coteaux de l'Orge » à Viry-Châtillon, le principe des entrées par des courées, c'est-à-dire des entrées sur avenue, a été fortement mis en avant. Pour ce faire, une forme de résidentialisation par courée s'est imposée au concepteur comme outil à la fois de sécurisation et d'appropriation. Ces courées constituées d'un marquage simple au sol, et d'un traitement paysager, restaient malgré tout perméables aux cheminements piétons depuis la rue et d'autres courées.

En matière de pratiques, c'est finalement l'organisation des usages relatifs à la voiture ou à l'espace public qui a capté l'attention du concepteur. En effet, une des caractéristiques de ce projet de courée a été d'insister sur la nécessité de garer les voitures le plus proche possible de la rue, à la fois le long de cette dernière et surtout à l'intérieur des courées. Une place de parking en moyenne avait en conséquence été prévue pour une cage d'escalier de 10 logements, faisant ainsi de la courée une sorte de parking auto surveillé et paysager.

▣ **La fermeture de la courée, un moyen de contrôle adaptable du degré d'intimité désiré par les résidents**

Enfin, le contrôle de l'ouverture et de la fermeture de la courée en revenant aux habitants leur confère un véritable pouvoir de gestion de leur intimité :

« A l'entrée des courées, le passage est libre, ou "réglementé" par un portail ou un portillon. Cet aménagement sert plus de marquage des limites que de véritable fermeture. (...) Un jour, c'était un samedi matin, c'est le jour du marché, il y a quatre jeunes qui sont venus s'installer sur notre terrasse, comme ça, comme s'ils étaient chez eux. Je les ai fait partir, et puis j'ai fermé le portail, mais sinon, il reste toujours ouvert, on n'y pense pas, à le fermer". »⁸⁴

Ainsi à Viry-Châtillon, lors de la visite de site effectuée en juin 2006 une habitante a fait la remarque suivante :

« Oui très, mais la barrière d'entrée tombe tout le temps en panne. A mon sens elle est tout à fait inutile. On ferait mieux de l'enlever, elle ne sert à rien. »

La barrière automatique ne permet pas ce réglage autonome des populations de leur rapport à la rue.

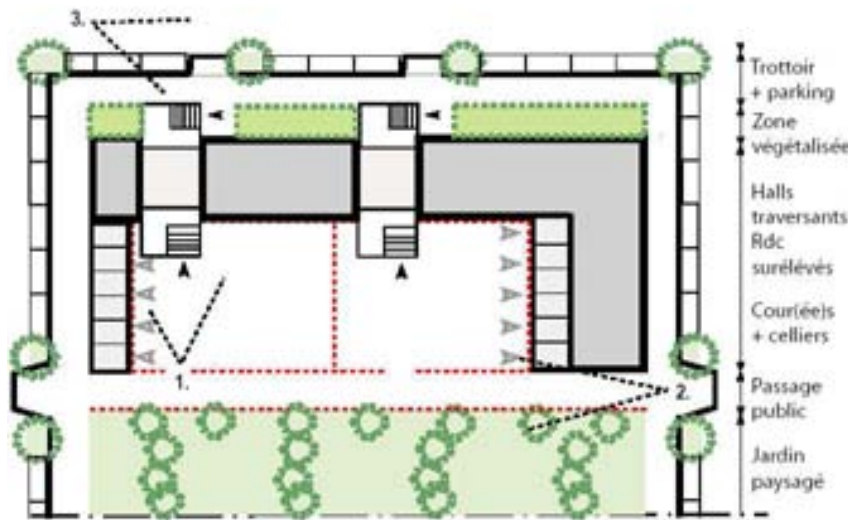
⁸⁴ « Le quartier de l'Estaque », Op, Cit

« Courées, comparaison à l'aune des usages à Colmar et Persan »

Les courées de Colmar et de Persan diffèrent toutes les deux du modèle type de courée tel que défini par Nicolas Soulier pour son Projet de Viry-Châtillon (voir plus haut). Si les courées de Colmar affichent résolument un aspect privatif au moyen de grilles, elles s'appuient sur une réelle force d'usage

Les courées de Persan quant à elles, profitant d'une architecture naturellement configurée pour accueillir des usages collectifs (en U sur la rue), elles jouent la carte d'une délimitation « soft » par le biais d'un traitement paysager léger, mais sont exemplaires en matière d'appropriation et de génération du sentiment de sécurité.

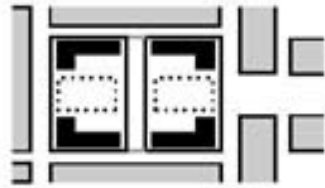
COLMAR - "Palais Royal"



1998 - 2004 : ORU
478 lgts > démolition > 290 lgts

Prise en compte de la sécurité du site à travers

- une politique de résidentialisation étudiée en fonction des usages grâce à une vraie concertation
- une amélioration de l'éclairage
- un aménagement d'un bureau de police en coeur de quartier
- une amélioration de la GUP avec réactivité particulière aux dégradations et graffitis (données ANRU)



Mixité de typologie et compréhension fine des usages

Cette forme de résidentialisation particulière reprend plusieurs typologies, en les mixant mais sans faire d'erreur d'usage.

▫ **Côté rue**, les entrées font vivre la rue par le rythme qu'elles lui donnent et les usages qu'elles lui confèrent (passage du facteur, des habitants depuis leur stationnement, des visiteurs, des ordures ménagères, etc.), sans pour autant avoir fait l'objet d'une résidentialisation "classique". Une distanciation simple - par le biais d'un escalier et d'une zone de végétation de type buisson inaccessible - (1.50m environ) permet de clarifier le statut des espaces, publics, semi-publics et privés. Les halls, sont traversants mais restent naturellement sécurisés du fait des statuts des espaces de part et d'autre. Côté rue, le renforcement de la paroi vitrée n'est pas assez important pour constituer un lieu d'observation stratégique. Côté jardin, les usages privatifs de la cour préviennent toute appropriation illégitime du perron.

▫ **Côté jardin**, si les courées n'abritent pas de stationnement - puisque ces derniers sont disposés le long des rues - elles abritent des usages collectifs qui en font des espaces de vie, en interaction visuelle avec le jardin public. Ces courées en simple asphalte servent en effet à la fois de cour de jeux pour les enfants (les dessins de marelle en attestent) mais également de lieu de bricolage en lien avec les grands celliers communs (réparation de moto le jour de ma visite). Sans ambition paysagère ni par conséquent de difficulté d'entretien, elles offrent un véritable espace partagé, à la juste dimension, qui s'apparente aux courées traditionnelles.



1. courées et cellier

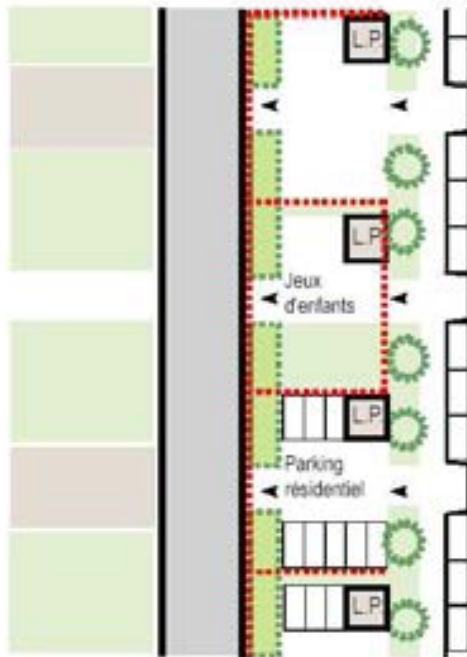


2. ouverture du jardin public sur la rue

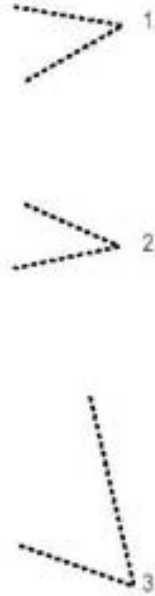


3. côté rue

PERSAN "Le village" Courrée sur rue type 1



L.P. = Local Poubelle



1. courée simple

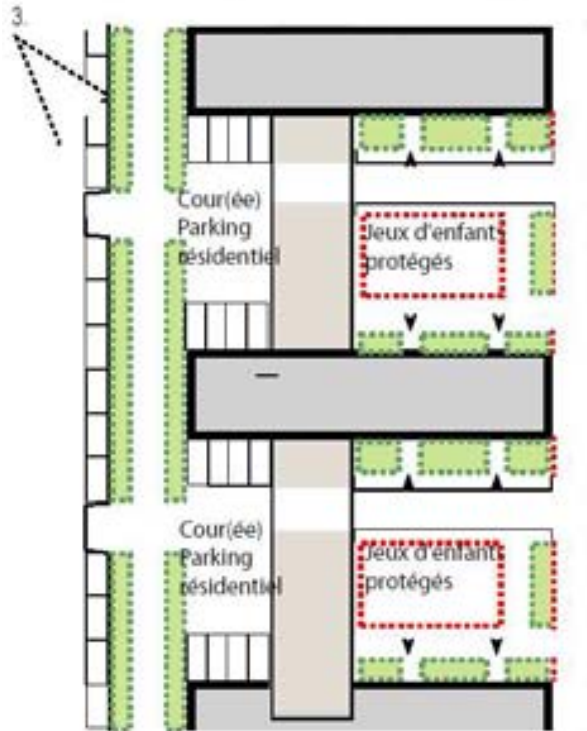


2. courée pour enfant



3. vue de l'ensemble des courées sur rue

PERSAN "Le village" Courrée sur rue type 2



1. Mise à distance des rez de chaussée



2. vue d'ensemble de la courée



3. courée parking arrière

III.B.2.2. LES JARDINS PRIVATIFS

La réalisation d'espaces privatifs en prolongement du logement, telles les terrasses privées sur les immeubles neufs ou des jardins privatifs en pied d'immeuble, peuvent éventuellement constituer une alternative à la création de la courée, de l'espace de jeu, ou du jardinet commun et paysager.

▣ Une réticence naturelle des bailleurs à importer un modèle typologique ayant fait ses preuves dans les pays anglo-saxons

Si les réticences sont généralement importantes de la part de l'organisme bailleur, c'est souvent la question de la différence culturelle entre pays latins et nordiques qui creuse les divergences d'opinion :

« La France est un pays méditerranéen. Ici les habitants n'ont pas la même culture de l'espace de proximité que les Anglo-saxons, les Allemands, ou bien les Hollandais. On nous dit « N'essayez même pas, les petits jardins privatifs vont se transformer en dépotoir »⁸⁵

Mais comment faire l'impasse sur ce motif typologique qui reste un modèle d'espace de sociabilité important ?

Dans l'Est de la France (à Strasbourg par exemple), il est fréquent d'observer, en milieu urbain dense comme dans les faubourgs, des pieds d'immeubles de quatre ou cinq étages datant du début du siècle et agrémentés de jardins privés.

Les jardins privés donnant sur rue offrent en effet dans la majorité des cas une garantie d'appropriation que la plupart des « entre-deux » – même sécurisés et entretenus par le service de gestion du bailleur - ne connaissent pas. (voir limites de la résidentialisation – témoignage de Philippe Panerai)

A titre d'exemple, les jardins privés de la rue de Zurich sur le Palais Royal à Colmar sont exemplaires en matière d'appropriation.

Si la résidentialisation a naturellement fait sens à Colmar, c'est certainement parce que le re-découpage en îlot était presque déjà naturellement inscrit dans le site.

En effet, l'implantation orthogonale et l'organisation claire et bien dessinée de l'ensemble du quartier Europe permettait le recalage d'une trame urbaine classique sur la trame existante. Le projet urbain initial - conçu par un architecte grand prix de Rome - était en effet suffisamment fort tout en possédant une architecture globalement de très bonne qualité.

La résidentialisation de la rue de Zurich a pourtant été le fruit d'un débat long et passionné entre le concepteur et le bailleur sur l'inégalité de traitement que conférait l'attribution de jardins collectifs en rez-de-chaussée à certains locataires sans ne rien offrir en compensation aux autres.⁸⁶

Finalement, en offrant à l'ensemble des locataires de la cage d'escalier un carré de terre commun au niveau du hall d'entrée traversant, l'aménagement des jardins privatifs pour les rez-de-chaussée surélevés⁸⁷, a été voté.

« Lorsque enfin les jardins privatifs ont été réalisés conformément au projet initial, j'ai rencontré un locataire d'un rez-de-chaussée avec jardin qui m'a dit : « Grâce à cette terrasse j'ai invité tous les locataires de la cage d'escalier pour un petit barbecue ! »⁸⁸

La première tranche de l'opération, mis en place en 2002 est aujourd'hui encore caractérisée par une excellente tenue des aménagements.⁸⁹

Ainsi, dès lors que la sociabilité des locataires de la cage d'escalier est bonne et que leur nombre n'est pas trop élevé, ce dispositif de rez-de-chaussée rétrocedé au locataire semble fondateur d'une meilleure appropriation des lieux.

▣ Conserver une visibilité naturelle du jardin depuis la rue



© Volkwein /IAURIF

Parmi les arguments fréquemment opposés par le bailleur à la mise en place de jardins privatifs, au-delà des problèmes de conflits d'usage avec les occupants des étages supérieurs (jets d'objets, jalousie) ou les difficultés de gestion liées à la

nécessité de mettre en place un éventuel surloyer, c'est certainement l'utilisation abusive des attributaires qui semble poser le plus de soucis.

Comment faire en sorte que ces jardins privatifs que l'on attribue à des locataires spécifiques afin qu'ils puissent être appropriés de meilleure manière que dans le cadre

⁸⁶ En effet la politique de la Colmarienne du logement était d'offrir des prestations identiques pour chacun des locataires

⁸⁷ Cette surélévation naturelle a permis de mettre à distance le trottoir et les jardins par le biais d'un talus planté et infranchissable d'un mètre de largeur environ, mais ne dépassant pas en son point le plus haut 1.20m.

⁸⁸ Christian Plisson, entretien

⁸⁹ La particulière réussite de l'opération de résidentialisation de la Rue de Zurich est toutefois également due à la mise en place d'une forme de « base arrière-relais » accompagnant la bonne mise en place du dispositif.

⁸⁵ François Daune, entretien

d'une résidentialisation inaccessible, ne deviennent pas des blockaus, rendant de fait insécure la rue coupée du regard des habitants du rez-de-chaussée?

Afin de répondre à cette problématique, il est important de comprendre la distinction d'usage qui existe, même dans le cadre d'un lotissement, entre les jardins « avant » et les jardins « arrière ».

- Le jardin arrière est le lieu d'appropriation privée indiscutable dans lequel l'intimité du transat trouve sa place. Il peut être assimilé à une terrasse en étage dans le cadre d'un immeuble d'habitat collectif.
- Dans un lotissement, un jardin « avant », même s'il est « privé », ne l'est pas de la même manière : il a en effet un rôle représentatif qui ne peut se permettre d'accueillir des fonctions trop intimes.

Une fois que cette distinction est faite, il est aisé de comprendre la nécessité de prévenir tout risque de protection visuelle du jardin privatif dans le cadre d'une barre de logement.

En effet, ce jardin privatif avant, en portant la représentation globale de l'immeuble, ne doit pas faire l'objet d'une appropriation trop intime, de type « chambre » ou débarras.

C'est en ce sens que le rôle de représentation du jardin privé en pied d'immeuble ne peut fonctionner sans l'existence d'un contrôle ou d'une surveillance naturelle, exercée cette fois-ci, depuis la rue.

« Lorsque les jardins privés ne sont pas « transparents », c'est-à-dire à la vue du passant, ils ont de fortes chances d'être laissés à l'abandon de temps à autre. C'est le regard de l'autre qui gère l'entretien qu'on fait du jardin »⁹⁰

En termes de préconisations spatiales, il suffit donc d'interdire les haies de plus de 1.50m de haut, les palissades de bois, etc., afin de favoriser grandement une appropriation certaine de ces espaces (à condition que les locataires possédant ces espaces aient préalablement fait montre d'intérêt pour un jardin d'agrément lors de la consultation participative les ayant intégré au projet d'aménagement.)

« Jardins privés, comparaison à l'aune des usages à Colmar et Saint-Denis »

COLMAR - "Palais Royal"

Jardins privés surélevés et résidentialisation
Voir Expérience V.B.2.



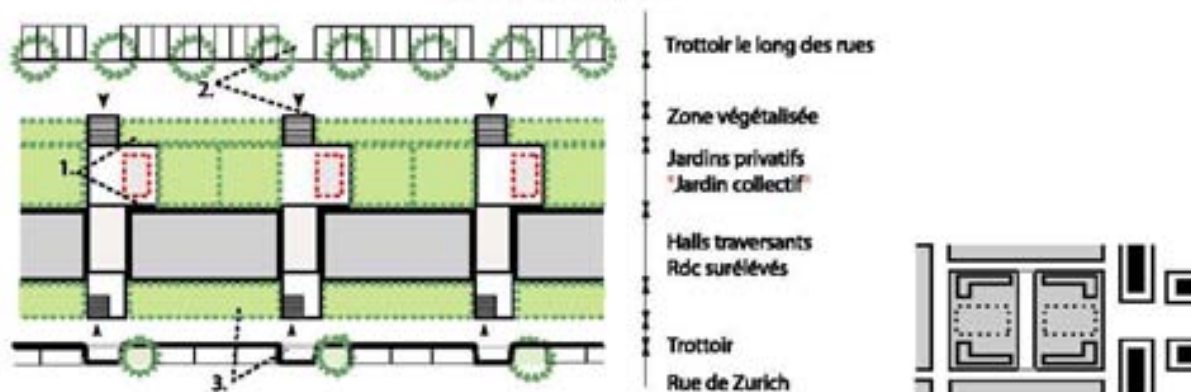
1. Jardin collectif + terrasses privées à l'arrière plan



2. vue de la "contre-allée piétonne": l'intimité des jardins est préservée mais le contact visuel perdu



3. entrée sur la rue de Zurich



⁹⁰ Nicolas Soulier, entretien

SAINT DENIS "Pablo Neruda"

1973: construction du bâtiment 5 / 1980: démolition envisagée

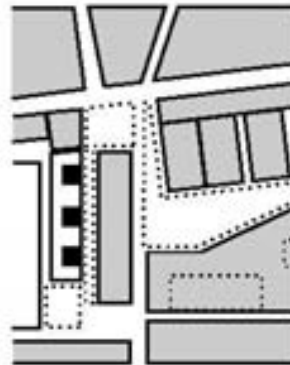
1992: concertation et projet de remodelage avec objectifs de déséclaver le quartier, diversifier les activités, multiplier les formes d'habitat, restructurer le bâtiment existant, développer un véritable espace public

1996 - 2001: chantier: Construction de 103 logements individuels en bande et collectifs, restructuration des parties communes de l'existant, réhabilitation des 194 logements restants / Relogement d'une majorité d'habitants dans le quartier
1000m² de locaux d'activité

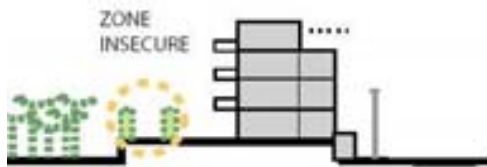
Budget: 15 244 902 Euros TTC

Jardins privés en rez-de-chaussé

visite de site, en juin 2006 soit 5 ans après la livraison



▫ Ce projet de rénovation urbaine et de remodelage peut à bien des égards être considéré comme un exemple notamment en matière de concertation, de désenclavement, d'intégration urbaine, de qualité architecturale et urbaine. Toutefois, un petit problème de conception, récurrent sur de nombreuses opérations, mérite d'être relevé. ▫ En effet, si les usages ont été pris en compte notamment au moment de l'attribution des logements avec jardins privatifs dans les

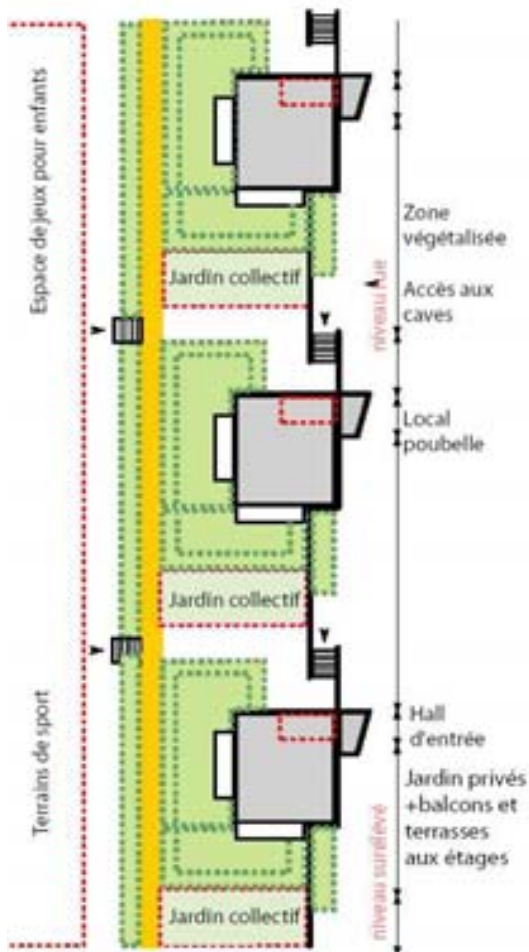


collectifs (cf expérience « la Bourse aux logements » à Pablo Neruda), il n'en reste pas moins que ces derniers ne sont visiblement pas appropriés dans une majeure partie des cas. Les schémas ci contre mettent en évidence un exemple typique de leur mise en oeuvre. Les parcelles privées et le chemin public se trouvent en effet isolés visuellement l'un de l'autre par de très hautes haies plantées à l'intérieur de l'emprise foncière des jardins. Cette configuration a progressivement entraîné la transformation en dépotoir de ces jardins et la transformation du chemin en lieu à haut risque (agression, trafic.) dû à sa typologie de "couloir isolé du monde".

Or, en matière de prévention situationnelle, **tout espace contigu à un espace public entretient à minima une interaction visuelle avec ce dernier.**

L'abandon de ces espaces contigus, privatifs ou non, doit donc être prévenu par tous les moyens possibles.

Dans ce cas de figure, il aurait suffi que les haies soit à l'extérieur des limites privées et soient entretenues par la ville à une hauteur permettant le regard. Le règlement du bailleur pourrait également stipuler l'interdiction de mettre des palissades.



ZONE INSECURE

A Chanteloup-les-Vignes, le problème est le même sur une réhabilitation récente dans les quartiers Est, dont les soubassements des jardins privés sur-élevés et « barricadés » sont sans cesse graffités.



III.B.2.3. LES COMMERCES OU SERVICES EN REZ-DE-CHAUSSÉE

▫ La disparition des mécanismes d'autorégulation sociale spontanée

Une des raisons pour lesquelles l'espace public structure la vie sociale dans un quartier « traditionnel » est qu'il sert de vecteur de communication entre les habitants du quartier, autour des commerces et des services publics de proximité ainsi que des différents événements s'y produisant (marchés, foires, défilés, bals populaires...).

L'appropriation positive qui en résulte favorise donc l'identification des habitants à leur quartier et une forme d'expression citoyenne se manifestant par un contrôle social capable de mieux prévenir les phénomènes de violence.

Dans le cas des quartiers d'habitat social, la fonction résidentielle s'est imposée au détriment de cette mixité traditionnelle. Et c'est la fonctionnalisation de l'espace, qui - en distendant les liens de proximité - a privé les quartiers de convivialité, d'initiatives collectives et d'esprit de participation.

En réexaminant le modèle de la ville traditionnelle, il est d'ailleurs intéressant de remarquer que les cours des immeubles parisiens ne sont privées de mécanismes d'autorégulation sociale spontanée que depuis que l'artisanat en a disparu⁹¹.

Or, la conséquence de la disparition de l'interaction des cours avec l'espace public s'est rapidement fait sentir : les adolescents se sont alors appropriés l'espace de la rue puisqu'il s'agissait du seul terrain de jeu libre. La disparition des adultes de l'espace public en journée, consécutive à la disparition des activités dans les cours a ensuite encouragé l'appropriation totale par des « groupes de jeunes » du pied de certains immeubles.

« Avant lorsque des gamins dépassaient des limites, un artisan sortait de sa cour et les réprimandait et ils étaient calmés. Éventuellement le soir il allait voir les parents pour signaler des comportements qu'il fallait corriger. Ça se faisait à une petite échelle très simple dans une logique de voisinage. »⁹²

▫ Réintroduire des commerces et services en rez-de-chaussée pour retrouver une forme d'autorégulation spontanée : un processus global et territorial

En lieu et place d'une simple résidentialisation dont l'efficacité est dépendante d'une certaine vie dans les courées et/ou d'une présence effective dans les rez-de-

chaussée, garante d'une forme de surveillance naturelle, il peut donc être pertinent de décider d'insérer des locaux d'activité en rez-de-chaussée des immeubles d'habitation.

C'est l'option que François Daune a choisi pour le projet de rénovation urbaine du quartier Pablo Neruda à Saint-Denis. En introduisant 1000m² de services, 3 ateliers d'artistes et un commerce d'alimentation, son ambition était d'insuffler dans le quartier d'habitat social une nouvelle mixité programmatique tout en luttant contre la désertion des espaces publics par les adultes.

L'intégration de ces services en rez-de-chaussée s'est effectuée avec talent sur le plan architectural, en marquant un véritable socle en volume, dont le « toit » pouvait servir de terrasse aux locataires du 1^{er} étage.

Toutefois, cinq ans après la livraison, le bilan en matière d'appropriation et de sécurité reste mitigé : seuls les bureaux de la Croix Rouge, une petite entreprise et une ludothèque sont demeurés dans les locaux destinés à leur usage, alors que les autres restent vides, créant un effet de « mur aveugle » très préjudiciable en matière de prévention situationnelle.

Pourquoi une telle difficulté à réintroduire des commerces de proximité dans les quartiers d'habitat social ?

Comment faire en sorte de pérenniser des services en interaction avec la population, capable de servir de repère dans le quartier (médecin, garderie, ludothèque, compagnie ayant pignon sur rue : artisan plombier, compagnie d'assurance, etc.) ?

Les obstacles sont :

- D'ordre urbain tout d'abord : la mauvaise connexion au tissu urbain environnant comparée à celle d'un quartier de ville « normal » avec les quartiers avoisinants prive les éventuels commerces d'un flux de passants nécessaire à leur viabilité (voir chapitre sur le projet de territoire et la banalité de la trame urbaine)
- D'ordre économique ensuite : Les quartiers d'habitat sociaux ne présentant qu'un faible potentiel de consommation : il est en conséquence important de favoriser les conditions d'implantation dans le quartier à la fois sur le plan fiscal et dans le cadre d'une mise en réseau de services aux entreprises.

En outre, la valorisation de l'image du territoire - à laquelle les commerces pourront partiellement participer mais qu'ils ne peuvent pas seuls créer - doit également être étudiée dans sa globalité afin de garantir une véritable attractivité du territoire.

Dans ce cadre, seule la mise en place d'une politique globale et territoriale est susceptible d'être efficace.

⁹¹ Lors la mise en place du plan Malraux.

⁹² François Daine, entretien

A titre d'exemple, à Mantes-la-Jolie, sur le quartier du Val Fourré, la mise en place de la zone franche urbaine a permis, la création de plus de 240 entreprises, engendrant un total de 800 emplois créés. Si en matière d'emploi, à l'échelle d'un quartier de 23 000 habitants le bilan reste pauvre, en matière de projet urbain et de prévention situationnelle, le bilan est plus significatif, puisqu'il permet la pérennisation des intentions initiales de mixité et garantit que les aménagements spatiaux qui leur sont dédiés continuent de faire sens.

Mais cette pérennisation de la mixité nouvelle dans le cas du Val Fourré, comme dans d'autres cas, réside essentiellement au cœur de la création d'un environnement facilitant les implantations d'entreprises (services aux populations et à l'emploi par exemple, une pépinière d'entreprises), conforté par des actions conjointes à l'échelle du territoire (réintroduction d'«équipements nobles » autour d'un pôle santé⁹³, d'un pôle éducatif ⁹⁴ et d'un pôle culturel et sportif ⁹⁵ et mise en place d'un plan de valorisation de l'image du Mantois).

En conséquence, si l'option des commerces en rez-de-chaussée dans les quartiers d'habitat social de type grand ensemble apparaît à de nombreux points de vue comme la plus pertinente (cf. réintroduction de la mixité programmatique et temporelle, réintroduction d'une identité et de repères de quartier, mécanismes d'auto-régulation sociale et surveillance naturelle), elle reste aussi la plus difficile à mettre en place.

Au regard des exigences de sécurité qui introduisent la temporalité des usages au cœur du projet de rénovation urbaine, il ne suffit donc pas de dessiner le local commercial : il faut également prévoir une mise en réseau efficace ainsi qu'une accessibilité urbaine véritable dans un environnement facilitant l'implantation d'entreprises grâce à une revalorisation de l'image globale du quartier.

⁹³ Avec l'extension de l'hôpital régional François Quesnay et la construction d'une nouvelle école d'infirmière

⁹⁴ Avec l'ouverture de classes préparatoires au lycée, le regroupement de l'IUT, de l'école d'ingénieurs et de la plate-forme technologique

⁹⁵ Ouverture en 2006 de l'École nationale de musique, de danse et d'art dramatique, un multiplex au centre-ville et non en périphérie, un pôle nautique, un centre de congrès et d'expositions d'envergure régionale.

III.B.3 LES LIMITES DE LA RÉSIDENTIALISATION

III.B.3.1. ABSENCE D'ATTENTION AU SITE

▣ La résidentialisation, une réponse inadaptée à certaines échelles architecturales

Une brève analyse de plusieurs projets de résidentialisation peut contribuer à mettre en évidence le fait que l'échelle du cadre bâti d'origine est un facteur important dans la mise en place d'un processus de résidentialisation.

A titre d'exemple, si on examine la résidentialisation de l'ensemble du Palais Royal à Colmar, dont le bilan reste plutôt positif, il apparaît que le rapport d'échelle entre la hauteur des bâtiments, la largeur des nouveaux espaces résidentialisés et la largeur de la voie longeant les barres se rapproche d'une typologie classique de faubourg.

A l'inverse, si l'espacement entre les barres est trop important pour permettre une clarification des espaces, ou si la hauteur des bâtiments à résidentialiser est trop importante, la mise en place d'une opération de résidentialisation est compromise.

Il semblerait qu'il existe effectivement une sorte de dimension « critique » de résidentialisation relative à la fois au nombre d'appartements par cage d'escalier, ainsi qu'à la dimension de l'espace public à résidentialiser.

La privatisation d'espaces publics ne relève en effet d'un véritable intérêt commun que :

- lorsque la dimension réduite des espaces communs permet aux locataires d'avoir des rapports plus individuels,
- lorsque le nombre réduit de locataires lui-même permet d'établir un lien de reconnaissance commun autour de l'immeuble. (voir chapitre « de la tour à la barre, un véritable parcours résidentiel »).

Dans ce cadre seulement, la résidentialisation présente une perspective réalisable et pérenne, en matière de réduction de l'insécurité.

▣ Les dérives sémantiques issues d'une volonté de changer d'image relèvent d'un « déni de patrimonialité »

Enfin, se penchant sur les descriptions de l'Union Sociale pour l'Habitat de l'opération pilote des Merisiers à Aulnay-sous-Bois, il est très intéressant d'analyser les mots employés pour décrire les nouveaux équipements dont disposent désormais les aulnésiens et dont l'ambition est de contribuer au changement d'image.

Aux Merisiers, le terme de « gloriette » (qui peut s'apparenter aux kiosques où l'on pouvait jadis se délasser) évoque les locaux d'ordures ménagères dans

le parc ; celui de « chalets » est employé pour parler de ces mêmes locaux mais qui dépendent des immeubles d'habitations.

Le terme de « courée » est également employé à Aulnay pour désigner les espaces privés desservant chaque entrée d'immeuble. Pour autant, ces « courées » ne possèdent quasiment aucune des caractéristiques traditionnelles de la courée, à savoir la possibilité d'une appropriation des habitants, la vie en communauté, la liaison directe à l'espace public, etc.

Il semblerait donc que la volonté de modifier l'image des Merisiers a mené l'Union Sociale pour l'Habitat à certaines dérives sémantiques qui auraient pour but de mettre en valeur cet ensemble, mais qui contribuent finalement à ce que Jade Tabet peut appeler un « déni de patrimonialité ».

« (...) Les recherches architecturales et les considérations esthétiques ne suffisent pas pour résoudre le paradoxe d'un modèle bon chic-bon genre, plaqué sur une réalité qui lui est totalement étrangère. »⁹⁶

De fait, si le modèle des résidences a du mal à coller à la réalité, c'est qu'il fait abstraction des contradictions à l'œuvre dans les terrains qu'il se propose de transformer.

En effet, si les trois termes sus-mentionnés font référence à des architectures traditionnelles dans lesquelles les gens pourraient trouver de nouveaux repères, leur emploi dans ce contexte ne fait que faire ressortir avec plus de force la différence entre l'absence des usages qu'ils évoquent. Dans ce sens, les résidents qui ne sont pas dupes, et lorsqu'une opération n'a pas eu les effets escomptés en matière d'usage et de sécurisation, leur discours s'oppose aux dérives sémantiques officiellement employés.

A titre d'exemple, dans l'étude réalisée sur la « Cité morte » à Evry en 2001, l'auteur note que malgré les intentions de métamorphoser l'image de son patrimoine, la résidentialisation n'est perçue qu'au travers de quelques interventions emblématiques de type, clôture, installation de bancs, ravalement de façade, sécurisation.

« D'une façon fréquente, les résidents rencontrés ont le sentiment que les apparences ont été améliorées, mais que les problèmes vécus par les habitants, notamment dans les espaces collectifs, restent présents. La remarque d'un résident traduit un sentiment partagé par les personnes rencontrées : « Les travaux, c'est un cache misère (F, 42 ans, célibataire, ancienneté 19 ans) (...) Les habitants refusent dans leur grande majorité l'idée d'une transformation du lieu de résidence qui est au cœur des projets du bailleur : « Dire que cela

fait résidence, non ce serait trop élevé. Ça fait un peu banlieue ici. »⁹⁷

III.B.3.2. LA PERCEPTION DES GRILLES

▣ la résidentialisation une réponse inadaptée, en cas d'insécurité endogène

C'est peut être parce que les « gated communities » aux États-Unis, qui sont une forme de caricature de la résidentialisation à l'échelle du quartier, partent du principe que l'insécurité est exogène - c'est-à-dire qu'elle est générée par des éléments extérieurs à la communauté résidente - que la protection de la communauté est conçue à partir de systèmes de contrôle d'accès croisés, humains, techniques etc. qui se chargent d'empêcher l'intrus de pénétrer à l'intérieur de l'îlot sécurisé.

Mais dans le cas où l'insécurité est endogène, et que le diagnostic ne prend pas finement les usages en compte sur le territoire analysé, il peut arriver qu'une opération de résidentialisation soit ressentie comme un emprisonnement de la population résidente. Piégés dans les espaces collectifs qu'on leur laisse en partage, les usagers de l'immeuble concerné peuvent alors voir leur sentiment d'insécurité s'accroître dramatiquement.

Face à ce détournement d'espace venu de l'intérieur, des pratiques opposées peuvent alors voir le jour - un comportement de fuite, augmentation de la vacance ou à contrario une dérive sécuritaire par renforcement des systèmes de sécurité techniques - en sont symptomatiques. La privatisation de l'espace public, si elle est mal conçue, peut en effet exacerber le sentiment d'insécurité en renforçant la notion de propriété à défendre. Les habitants concernés feront de l'espace privatisé un blockhaus défensif, comme l'est leur appartement !

▣ La perception des grilles, même lorsqu'elles n'entourent pas une résidence est souvent synonyme d'emprisonnement.

Christian Plisson témoigne :

*« En travaillant sur le site d'Haudincourt - un autre ensemble de logements sociaux - un petit garçon vient me voir et me parle ainsi :
- Eh m'sieur t'es flic ?
- Non pas du tout, je suis architecte.
- Eh m'sieur si tu travailles pour la ville, tu mets plus de grilles autour de mon quartier !*

⁹⁶ Les Annales de la Recherche Urbaine N°83-84

⁹⁷ « La résidentialisation de la « Cité morte » dans une ville nouvelle d'Île-de-France », Op. Cit.

Cette anecdote est intéressante parce qu'en réalité les grilles qu'il percevait étaient les grilles de son école primaire.

Aucune autre grille n'existe encore dans ce quartier là, mais à son échelle, ces grilles qui se déroulent tout autour de l'école se déroulent dans et tout autour de son quartier.

Leur expression est en effet très fortement ressentie par les enfants comme un synonyme d'emprisonnement. »

A titre d'exemple, la résidentialisation de la « la Cité morte » à Evry⁹⁸ met en évidence une forme de rejet des « grilles » hautes de deux mètres de haut qui ont été mises pour définir l'entrée d'une sorte de cour interne sur dalle.

« La forte visibilité des clôtures et des dispositifs de contrôle d'accès contribue à faire de ces travaux (de résidentialisation) et de la « sécurisation » qu'ils sont censés garantir, un des éléments emblématiques de la résidentialisation.

Cette sécurisation ne fait pas l'unanimité. (...) Pour les habitants, la clôture est vécue moins comme une protection vis-à-vis d'un extérieur menaçant que comme un enfermement dans un intérieur qu'ils perçoivent comme dévalorisé. La violence des termes employés par ces personnes pour désigner à la fois l'espace résidentialisé – prison, zoo, cage, etc. - et les habitants de ce lieu témoigne du caractère peu supportable de ce sentiment d'enfermement. »

▣ Les grilles engendrent un malaise fort, résultant du paradoxe existant entre leur forte visibilité et leur inefficacité sur le plan du contrôle d'accès

Ce sentiment de malaise se double en outre d'une forme d'énerverment dès lors que des systèmes de fermeture aussi voyants ne permettent pas de réellement contrôler les allers et venues des personnes extérieures à la résidence. Ainsi dans le cas de la « cité morte » à Evry, la plupart des résidents rencontrés lors de l'étude sus mentionnée se sont montrés déçus par l'efficacité de la clôture de la résidence :

« Le principal grief des résidents concerne le manque d'efficacité du système de fermeture. Presque tous les habitants s'accordent pour dire que la fermeture n'empêche pas les allers et venues : «ça ne sert à rien la fermeture. Qu'est ce que vous voulez que ça change ? Personne ne contrôle, tout le monde entre et sort comme dans un moulin. Non c'est de l'argent jeté en l'air. »

⁹⁸ « La résidentialisation de la cité morte 'dans une ville nouvelle d'Île-de-France », Op. Cit.

L'auteur de l'étude insiste également sur le fait que la déception vient en partie des dysfonctionnements du dispositif technique et de certains effets induits et non maîtrisés, auquel il est nécessaire de porter une attention particulière dans le contexte de toute résidentialisation :

- claquements de portail,
- portes qui s'ouvrent, avec un simple coup de pied car elles sont montées dans le mauvais sens,
- manque de lisibilité des noms,
- inadaptation du dispositif pour les enfants,
- obligation de sonner deux fois à l'interphone,
- nuisance des gens qui sonnent à l'aveuglette,
- contraintes pour les non-résidents, etc.

III.B.3.3. DE LA DIFFICULTÉ DE VOIR NAÎTRE LES USAGES PLANIFIÉS

▣ Les doutes de Philippe Panerai sur le quartier de Teisseire à Grenoble⁹⁹

Dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine, il est relativement complexe de prévoir à l'avance l'implication réelle qu'auront les habitants dans le processus de concertation et l'usage réel qu'ils réussiront à faire d'espaces semi-privatifs mis en oeuvre.

Le projet de résidentialisation doit donc pouvoir résulter d'un diagnostic vérifié auprès des habitants de chaque immeuble à résidentialiser. En effet, les pratiques de socialisation ne sont pas les mêmes partout. Or ce sont elles qui conditionnent particulièrement l'appropriation des espaces collectifs extérieurs qui caractérisent ce genre de projets.

Philippe Panerai témoigne de la semi réussite de l'opération de résidentialisation de Teisseire :

« À ce stade de la réalisation, les usages sont à peu près conformes aux attentes des concepteurs, à savoir que les espaces résidentialisés n'ont pas été appropriés par des groupes de jeunes, ceux-ci se réunissant plutôt sur les espaces publics et aucun conflit d'usages n'a été observé; cependant les pratiques que l'on présupposait type bricolage ou usages plus informels ne semblent pas s'être développées.

D'une manière générale, le projet a suscité des adhésions mais aussi des critiques car on touche là à des espaces de proximité et les habitants se sont plaints d'un manque de

⁹⁹ « Teisseire est un quartier d'habitat monofonctionnel (37 immeubles soit 1 250 logements sociaux construits entre 1958 et 1960 et gérés par un bailleur unique, l'Opale), constitué de petits immeubles (barres de deux à quatre étages) et de sept tours de onze étages. Le projet urbain mis en oeuvre depuis 1999 implique, outre la résidentialisation des réhabilitations, des démolitions-reconstructions avec une diversification de l'offre d'habitat, la dynamisation des équipements et des commerces, la valorisation et l'amplification des jardins et promenades. » Violaine Pinet, 2001

concertation et parfois d'un manque de prise en compte de leurs usages. »

Cette anecdote, permet de souligner que la référence à des pratiques populaires, ou à tout autre type de pratiques qui supposent le partage d'une culture commune, même diverse, ne va pas forcément de soi.

En outre, dans le cas où la composition sociologique de la population d'un ensemble immobilier est très hétérogène, il arrive fréquemment que les résidents - interrogés sur l'usage qu'ils font des espaces collectifs - invoquent un positionnement « en retrait ».

En effet, la crainte des tensions avec d'autres usagers semble être un motif important de non appropriation de ces espaces.

C'est dans ce contexte que seule la concertation peut véritablement permettre d'éclairer la maîtrise d'ouvrage sur la nature des relations qu'entretiennent entre eux les locataires, et sur la nature des usages ou des références communes qu'ils partagent.

Cf. « La Bourse aux logements – quartier Pablo Neruda »

▫ Une forme d'opposition des bailleurs à l'appropriation des « espaces de transition » peut-elle expliquer le déficit d'usage ?

C'est en tout cas ce dont Nicolas Soulier témoigne dans le cas du projet de courées de la résidence des Merisiers à Aulnay-sous-bois¹⁰⁰

« L'expérience engagée à Aulnay a eu le mérite de montrer que le bailleur a eu petit à petit une autre conception de la sécurité, de la « sécurisation », et des adresses. Pourquoi ? De toute évidence, le bailleur a eu peur de l'appropriation.

(...) Ainsi en même temps qu'il ordonnait de démolir la courée témoin, le bailleur écrivait : « Nouvelle définition de la courée : une courée correspond à la volonté de créer entre l'Espace Privé et l'Espace Public un Espace Tampon – dit de transition – qui prend des formes diverses en fonction des résidences et qui à Aulnay sur ce quartier se traduit par une courée »

Il est précisé noir sur blanc :

« La courée n'a pas pour fonction de créer une zone d'appropriation des locataires, y compris ceux de la cage d'escalier concernée, ce qui amène à planter fortement l'espace non utilisé au transit ».

¹⁰⁰ « Quelles nouvelles formes urbaines et architecturales pour les grands ensembles ? », les dossiers de la DGUHC.

III.C. LES ALTERNATIVES A LA RÉSIDENTIALISATION

III.C.1. REPENSER DES ESPACES DE VIE POUR LES ADULTES

III.C.1.1 REPENSER DES ESPACES DE VIE POUR LES ADULTES

Si l'espace public constitue avant tout un bien commun, il est à la fois l'étendue sur laquelle chacun possède un droit d'accès, le lieu où les individus se croisent sans établir de relations, et la place où s'échangent et se débattent les opinions.

A l'heure actuelle pourtant - alors même qu'il est historiquement un lieu de confrontation par des manifestations parfois violentes contre les autorités - il est désormais lui-même menacé par une nouvelle forme d'appropriation agressive par certains groupes - généralement attribué à la déficience du rôle d'intégration sociale de la jeunesse des modes traditionnels.

La tendance au retrait général dans un univers clos - collectif mais non public - en est aujourd'hui la preuve.

▫ La disparition des adultes des espaces publics

Dans les quartiers d'habitat social, la disparition des adultes de l'espace public, au-delà de la disparition des mécanismes d'autorégulation spontanés évoqués précédemment, résulte essentiellement de deux problématiques :

- l'absence de mixité sociale permettant la mise en place effective d'une temporalité d'usage (évoquée précédemment sous la forme de la disparition de la régulation sociale spontanée)
- la défiance qui existe dans les patrimoines sociaux dépréciés dans lesquels le « turn-over » est important. Cette problématique a été évoquée précédemment sous l'angle de la difficulté qu'il y a à faire participer des locataires à des actions de concertation ou des activités collectives, avec un voisinage vis-à-vis duquel ils souhaitent plutôt se protéger et garder leurs distances.

▫ Lisibilité et visibilité sur les espaces extérieurs

Au contraire de la résidentialisation, permettre cette réappropriation des espaces publics extérieurs ne relève

pas d'une logique de renforcement de la cohésion sociale autour d'intérêts communs.

L'espace public, au contraire de l'espace collectif, doit pouvoir être approprié par le plus grand nombre de personnes possible afin qu'il acquiert une véritable dimension pluri-culturelle et ne subisse pas le contrôle exclusif d'un groupe social donné.

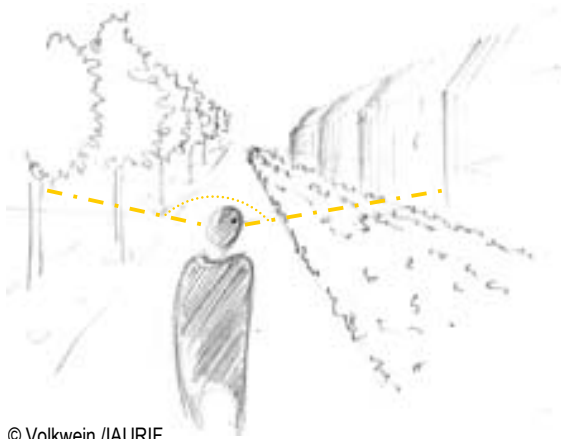
En ce sens, la qualité première d'un espace public est son accessibilité. Il doit se situer sur les cheminements naturels de différentes catégories d'usagers, afin de favoriser leur croisement inopiné générateur de la somme des contacts informels et quotidiens, qui constituent la base de la sociabilité et de la fréquentation d'un espace public. (Cf. Janes Jacobs évoquée plus haut).

En second lieu, l'espace public doit pouvoir être lisible : Il est essentiel qu'aucune zone ne présente une configuration de nature à favoriser une appropriation exclusive et « protégée » de la part d'un ensemble d'individus donnés. Ainsi les recoins et les culs de sac - dans l'espace public - seront-ils proscrits.

En terme de visibilité, la végétation présente un intéressant cas d'école de prévention situationnelle.

Si la présence de « vert » permet fréquemment d'augmenter la qualité urbaine, et le confort des usagers, grâce à une approche paysagère des espaces publics (type square, parc, etc.), il reste nécessaire de contrôler sa forme et l'impact qu'elle a sur la visibilité globale de l'espace.

A titre d'exemple, un arbre, s'il permet de jalonner efficacement un cheminement, doit pouvoir garantir la visibilité de la rue grâce à une taille des branches basses ne descendant pas au-dessous de la hauteur du regard. De la même manière, un buisson, s'il permet de délimiter efficacement la frontière entre une propriété privée et le domaine public, doit également pouvoir garantir la visibilité de la rue depuis le jardin et du jardin depuis la rue, grâce à une taille des branches hautes autorisant une interaction visuelle entre le jardin et la rue. (Cf. appropriation des jardins privés en rez de chaussée évoquée plus haut).



© Volkwein /IAURIF

Les différents aménagements doivent eux aussi pouvoir offrir une visibilité importante aux usagers du lieu. Ainsi ni les bancs, les bacs à fleur, les escaliers, les murets, ou les palissades ne doivent-ils constituer d'obstacle particulier sur le cheminement visuel du passant.

A titre d'exemple, sur le projet de rénovation urbaine de la place de la rencontre à Persan (évoquée plus bas), la proportion des bancs en briques a fait l'objet d'une modification après que les services de police aient estimé que « les renforcements prévus pour les bancs en brique en limite d'espace tampon étaient trop profonds et en rendaient la surveillance difficile. »¹⁰¹

A titre d'exemple également, le parc de l'opération de rénovation urbaine sur le quartier Floréal-Saussaie-Courtille à Saint-Denis, ayant récemment reçu les trophées de l'aménagement, constitue une forme réussie d'aménagement d'espace public paysagé.

Sur le plan paysager, si les aménagements urbains et paysagers sont de qualité (grâce à l'usage de bois, graminées), c'est essentiellement grâce au travail sur la courbe naturelle du terrain, qui appuie divers usages fonctionnels du parc (bassin de rétention, canisite, etc.), que le parc est également une réussite en matière de prévention situationnelle. Ces mouvements de terrain, grâce à la souplesse et la lenteur de leurs soulèvements, offrent en effet une grande visibilité de l'ensemble du parc, sans pour autant le rendre monotone.

En outre, en étant placé à la croisée de deux infrastructures viaries, il sert de liaison entre la cité et le tissu urbain environnant. Bénéficiant de fait du passage quotidien des habitants le traversant, et de l'animation d'une ludothèque située à la frontière entre le quartier et la prairie, ce parc bénéficie d'usages naturels que le projet, réalisé en concertation avec les habitants, contribue à renforcer. Serge Renaudie Architecte urbaniste témoigne suite à la remise des trophées de l'aménagement :

« On mesure déjà l'impact de ce long travail à la manière dont les gens se sont appropriés ces nouveaux lieux. Les habitants sont devenus des spécialistes de l'espace public. Pendant le chantier, les responsables des associations discutaient « métier » ; les jeunes ont suivi après la réalisation de leurs terrains de sports avec une attention digne des professionnels. Les liens sociaux se sont créés dans la fabrication même de l'espace. »

Si dans le cadre de l'aménagement du parc de la Saussaie, la participation des habitants constitue le moteur d'appropriation de l'espace public, la conception des espaces publics sur les projets de rénovation urbaine des quartiers sensibles de Vaux-en-Velin, fait également systématiquement l'objet d'enquêtes d'usage auprès des habitants en amont du projet ainsi que d'évaluations des usages qu'ils sont capables de générer en aval.

III.C.1.2 LES JARDINS PARTICIPATIFS ET FAMILIAUX



©IAURIF - Jardins familiaux à Vaux-en-Velin

Les jardins ouvriers étaient traditionnellement attribués à des ménages précaires et ouvriers que la culture vivrière contribuait réellement à aider économiquement. A l'heure actuelle, alors que la part de l'alimentation a considérablement chuté dans le budget des ménages, la raison d'être originelle des jardins ouvriers semble avoir disparu.

Pour autant, dans le cadre d'un projet de rénovation urbaine, leur potentiel urbain est non négligeable.

En effet, ces petites parcelles privées de terre font exception dans le contexte d'une zone résidentielle majoritairement constituée d'immeubles collectifs, ou la seule extension du logement dont les habitants disposent est leur balcon, s'il existe.

¹⁰¹ Clément Noel Douady, 2003

A l'inverse des jardins privatifs en pied d'immeuble, les jardins ouvriers ne sont pas régis par les mêmes règles de représentation, même si au final, leur aspect a de forte chance de constituer une valorisation significative de l'espace public qu'ils bordent.

En effet, les jardins familiaux peuvent accueillir différents usages, depuis le jardin potager traditionnel jusqu'à la pelouse qui sert à déposer les transats, en passant par le jardin d'agrément. Cette grande liberté d'appropriation, associée à la véritable intimité qu'ils offrent - dans le cas où une cabine leur est associée - favorise naturellement les échanges et la naissance de réseaux de sociabilité.

A titre d'exemple, dans le cadre de l'opération de résidentialisation du patrimoine de l'OPAC dans le treizième arrondissement de Paris (voir annexes), la rétrocession aux « Jardins ouvriers de Paris » de foncier en cœur de parcelle a permis de créer le long de l'allée piétonne qui traverse l'îlot une série modeste - mais appréciable en centre-ville - de jardins familiaux. Ce défi lancé par la municipalité aux habitants d'un ensemble résidentiel que les problèmes de dégradation et de sécurité affectaient très sérieusement a vaillamment été relevé. Dix ans après l'opération, M. Carloni, résidant dans l'un des immeubles de cet ensemble résidentiel, atteste du succès de l'opération :

« Les jardins sont magnifiques au printemps. Ils sont tous cultivés et embellissent véritablement le cœur d'îlot.

Si nous avons quelques problèmes avec le square intérieur ou les entrées de la résidence qui subissent des dégradations, les jardins ouvriers, eux, n'ont jamais été touchés.

Les jeunes respectent le travail des gens qui cultivent. »

En outre, le processus de gestion à l'échelle de l'agglomération par une association comme « les jardins ouvriers de Paris » induit une forme d'attribution aléatoire des locataires sur les différents sites dispersés sur l'agglomération. En conséquence, la création de jardins familiaux au sein d'un ensemble résidentiel en politique de la ville est susceptible d'apporter une certaine forme d'échange avec l'extérieur, par le biais des réseaux de solidarité qu'ils génèrent. Suscitant respect et gérant des promenades agréables le long de paysages variés et très entretenus, les jardins ouvriers constituent donc une véritable alternative à un aménagement urbain paysager.

De la même manière, il est possible de réamorcer un processus participatif et d'appropriation de l'espace public à partir d'un système de jardins partagés, différent dans leur fonctionnement des jardins ouvriers, mais moins contraignants en terme de surface.

▣ Qu'est-ce qu'un jardin partagé ?

Directement inspirés des "community gardens" new-yorkais, les jardins partagés sont des jardins de proximité à l'instigation d'habitants qui désirent se retrouver pour

jardiner. Il est généralement planté et entretenu par les riverains regroupés au sein d'une association.

Le montage du jardin participatif est souvent le fait d'une action coordonnée et partenariale entre une association et la communauté urbaine, sur un espace réduit. Dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine, le jardin participatif peut constituer un véritable déclencheur participatif préalable au projet de concertation urbaine.

A titre d'exemple, dans le quartier de HautePierre, sur la maille Eléonore, un jardin participatif expérimental a été mis en place en amont du projet de rénovation urbaine. Cette action proposée par le groupe de travail "Réappropriation de l'espace public par l'adulte en tant qu'éducateur", fait partie d'une démarche participative dont l'initiative de départ revient au bailleur.

Sur le plan de l'aménagement, une clôture de 50cm de haut délimite le contours du jardin de manière symbolique. Le travail de la ville qui s'est limité à aplanir les terrains, amener l'eau, créer de petites allées de sable propre et un parcellaire grossier est modeste en comparaison de l'attente que la participation des habitants génère. Situé au cœur de la maille, dans un quartier d'habitat très dégradé, cet endroit est à l'heure actuelle un des seuls du quartier où il est possible de voir des adultes en journée !

III.C.1.3 LES JARDINS PUBLICS EN CŒUR D'ÎLOT, UN BILAN MITIGÉ EN MATIÈRE DE PRÉVENTION SITUATIONNELLE

Afin d'essayer de comprendre ce qui fait qu'un espace public en cœur d'îlot fonctionne, et ce qui au contraire fait qu'il peut devenir source de nuisance et d'insécurité, l'étude se propose de faire une comparaison rapide entre deux jardins réalisés dans le cadre d'un projet de rénovation urbaine, dont le diagnostic avait au départ mis en évidence des problèmes importants d'insécurité, et de dégradations dus à des actes de vandalisme répétés.

La première opération est celle que l'OPAC de Paris a lancé sur le site « HÔPITAL BANQUIER RUBENS » en milieu des années 1990. La création d'une rue au cœur de l'ensemble résidentiel, la résidentialisation des différents bâtiments, la sécurisation des entrées par le biais d'une résidentialisation des différents bâtiments, ainsi que la création d'un square public en cœur d'îlot, constitue un résumé des opérations d'aménagement sur cette opération. (Cf. annexes)

La seconde opération, traite de l'aménagement de la place de la Rencontre, au cœur du projet de rénovation urbaine du Village à Persan (Cf. annexes). Cette opération, qui a consisté à ouvrir aux quatre angles un bâtiment en forme de U qu'une barre opposée refermait complètement, s'est accompagnée de la création d'un espace public interne sur deux niveaux et d'une forme de

mise à distance (plus que de résidentialisation) des rez-de-chaussées donnant sur l'espace public central.

CE QUI RASSEMBLE CES OPÉRATIONS

Si les typologies ne sont pas les mêmes (bâtiment R+3 ou R+4 à Persan, contre des bâtiments de 8 à 14 étages à Paris), **le nombre d'habitants** résidant dans les bâtiments entourant le square est sensiblement le même.

La **configuration des bâtiments en U refermé** est également similaire.

En outre, **l'entrée des bâtiments** pour les résidents se fait dans les deux cas par la rue, c'est-à-dire par l'extérieur de l'îlot, et sans passer par l'espace public en son cœur.

Un espace tampon paysager et inaccessible protège dans les deux cas les rez-de-chaussée domaine public.

La gestion de l'espace public central est dans les deux cas abandonné à la ville.

CE QUI DISTINGUE CES OPÉRATIONS

▣ Un échec contre une réussite en matière de prévention situationnelle

Dans le cas de la première opération (à Paris) le square central rétrocedé à la Ville est un échec notable en matière de nuisances et de sentiment d'insécurité ressenti par les habitants. En effet, l'appropriation exclusive de cet espace, en journée comme tard dans la soirée par des « jeunes » est source de nuisances à la fois sonores et olfactives (consommation et trafic (?) de cannabis) .

Dans le cas de la seconde opération (à Persan), c'est au contraire l'aménagement de la place de la Rencontre qui a - aux yeux de la maîtrise d'ouvrage et des habitants - permis de « sauver » le quartier de la situation insécuritaire décrite dans le diagnostic. En effet, la place était à l'origine complètement fermée sur elle-même et la cour intérieure qui la ceinturait au rez-de-chaussée était devenue au fil des ans et de la dégradation des bâtiments un repère notoire de délinquance (trafic, incidents violents, etc.)

▣ Visibilité et accessibilité de l'espace public central depuis la rue

La première distinction entre les deux espaces réside essentiellement dans le fait que la place de la Rencontre à Persan est visible depuis la trame urbaine et que son accès en est facilité, alors que dans le cas de l'opération Hôpital-Banquier-Rubens, le square central n'est pas visible depuis la rue, et que son accès est censé être réglementé (fermeture des jardins de Paris à 21h tous les jours).

Toutefois, comme dans le cas des résidentialisation, qui utilisent les grilles comme dispositif anti-intrusion, cette fermeture n'est pas efficace. Il est en effet possible d'ouvrir la porte d'un seul coup de pied à l'heure actuelle.



© « Les dragons de Persan », Clément Noël Douady, Percée visuelle à travers la Place de la Rencontre



©Volkwein /IAURIF, entrée du square de l'opération Hôpital Banquier Rubens

▣ Des proportions publiques et des proportions « intimes »

En second lieu, il faut souligner que les proportions diffèrent notablement entre la place de la Rencontre à Persan et le square de l'opération Hôpital Banquier Rubens. à Paris 13ème.

Dans le premier cas de figure, la largeur de la place est 4 à 5 fois supérieure à la hauteur des immeubles l'entourant, alors que dans le second cas de figure, la largeur du square est égale à la hauteur du bâtiment de moyenne hauteur et inférieur à la hauteur des deux autres. Cette différence proportionnelle joue de manière significative sur la perception du lieu. Cette domination des bâtiments d'habitation, donne une impression d'assujettion du square parisien à l'ensemble résidentiel, alors que dans le cas de la place de la Rencontre, la dimension de l'espace public s'impose avant la lecture de l'unité résidentielle.

Dans le premier cas de figure, il est impossible d'oublier les espaces d'habitation alors que dans le second, c'est la qualité de l'espace public qui entoure qui prime.

En matière de proportion encore, la dimension des espaces tampon au rez-de-chaussée, est 3 à 4 fois plus importante à Persan (10 mètres) qu'à Paris (1 mètre). Dans ce cas, la notion de distance critique s'applique : il est en effet difficile de conserver un semblant d'intimité lorsque des gens peuvent s'installer autant de temps qu'ils le désirent à 1 mètre de notre table de cuisine, et observer ainsi notre intimité ! (voir schéma plus bas)

▣ Le masque végétal

En outre, en terme de prévention situationnelle, il est essentiel de faire état du rôle véritablement fondamental que jouent les arbres dans les deux cas de figure. En effet, s'ils sont dans les deux cas, de taille relativement similaire (c'est-à-dire 7 à 10 mètres de hauts) ;

- dans le premier cas de figure, il s'agit de feuillus qui obstruent la visibilité depuis la majorité des fenêtres de logements avoisinants au sol,
- alors que dans le second cas, il s'agit de pins dont l'emplacement au centre de la place permet une vue oblique sous le ramage depuis la totalité des habitations.

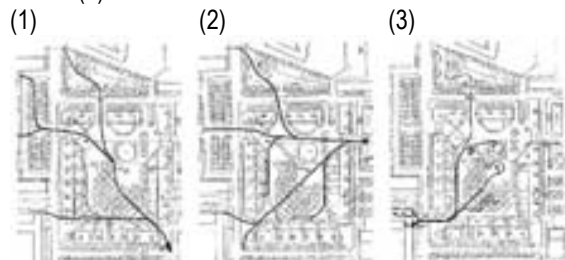
L'effet masque d'arbres au feuillage dense dans des espaces publics, mais à proximité des habitations, et loin d'une route, est fréquemment générateur d'un fort sentiment d'insécurité. En effet, les délinquants potentiels, peuvent à loisir « squatter » sous les arbres la nuit, sans que personne ne puisse les identifier visuellement.

▣ La prise en compte des usages entre aussi dans la conception d'un espace public en cœur d'îlot

Le troisième point de comparaison s'appuie sur la prise en compte des usages dans la conception du projet d'aménagement.

Dans le cas du square parisien, la rétrocession à la Ville s'est effectuée essentiellement pour des raisons de gestion.

À Persan, le dessin de l'espace public a pris en compte les différents cheminements quotidiens des résidents repérés lors du diagnostic. Les cheminements vers la gare depuis les quartiers nord ouest (1), les cheminements vers la halle de marché depuis les quartiers ouest (2), les cheminements au retour de l'école (3).



© Clément Noël Douady, 2003, Op. Cit.

En outre, le fait que tous les rez-de-chaussée ne soient pas résidentiels et que la ludothèque, le centre social, les salles polyvalentes et quelques locaux associatifs donnent sur l'espace central confèrent à la place de la Rencontre un rythme naturel.

Cette prise en compte des usages s'est également accompagnée à Persan d'une intervention artistique participative, conférant encore à l'heure actuelle une réelle plus-value aux aménagements publics. En personnalisant à la fois l'adressage, la signalisation ainsi que divers éléments du mobilier urbain, la réhabilitation technique de l'ensemble résidentielle s'est doublée d'une réhabilitation sociale et plastique de l'ensemble.

▣ PRÉCONISATIONS

La comparaison rapide de ces deux opérations a permis de mettre en évidence, un certain nombre de conditions nécessaires à la mise en place d'un espace public en cœur d'îlot, alors que les entrées des bâtiments se font sur rue.

- Vérifier que les **proportions** de l'espace public n'en fassent pas une dépendance des bâtiments résidentiels. De manière générale, une proportion minimum de 1/2 pour la hauteur des bâtiments/largeur de l'espace public semble correcte.
- Vérifier que l'espace public est **accessible DIRECTEMENT** depuis la trame urbaine. Des systèmes prévenant la pénétration de véhicules à moteur peuvent être prévus, mais le franchissement d'un escalier, enclave l'espace public par surélévation.
- Vérifier que l'espace public central est **visible** depuis la trame urbaine. Cette visibilité est essentielle à la fois pour des questions de surveillance naturelle et pour favoriser les cheminements à travers l'espace public central (qui sans cheminements de gens extérieurs à l'ensemble résidentiel n'est pas public, mais collectif.)
- Vérifier que l'espace public est en mesure d'accueillir des **usages quotidiens favorisant la présence équilibrée d'adultes** et d'enfants. Pour mémoire, un adulte ne s'assied que rarement sur un banc « pour se poser » si l'une des deux conditions n'est pas présente : 1. le banc donne sur un « spectacle urbain » (rue, passage, place, etc.), 2. le banc est situé au cœur d'un espace paysager favorable à la méditation ou la lecture telle un parc aux perspectives paysagères étudiées. Mettre des bancs dans un square, sous les fenêtres des locataires considérant cet espace comme collectif n'incite pas un passant à s'y asseoir !
- Vérifier que les **aménagements paysagers, haies, arbres, buissons, buttes de terres, ne constituent pas d'obstacle visuel**, à la fois depuis la rue, les logements et l'espace public en lui-même. Dans le cas des arbres, il est important de se remémorer que leur feuillage important positionné trop près des habitations peut constituer une véritable « couverture ».

« Espaces publics en cœur d'îlot – La place de la Rencontre à Persan & le square Hôpital Banquier Rubens à Paris 13^{ème} »

122 Bvd de l'hôpital - PARIS 13^e

Un espace public en cœur d'îlot qui présente des problèmes de sécurité



1. L'intérieur de l'îlot vu depuis les jardins familiaux



2. sous les arbres: le lieu des nuisances nocturnes

PERSAN "La place de la rencontre"

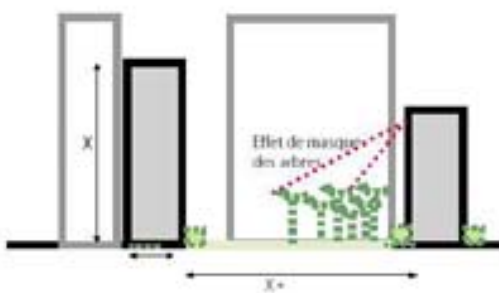
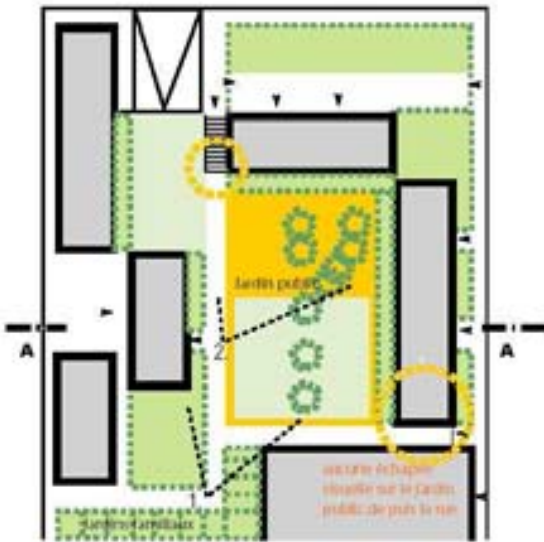
Un espace public en cœur d'îlot qui fonctionne



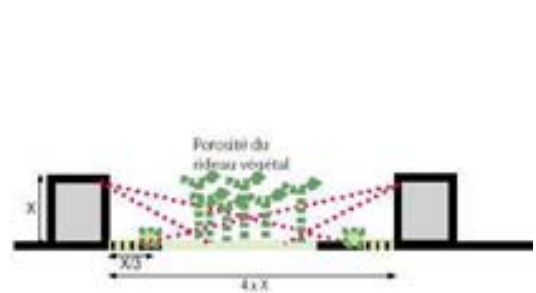
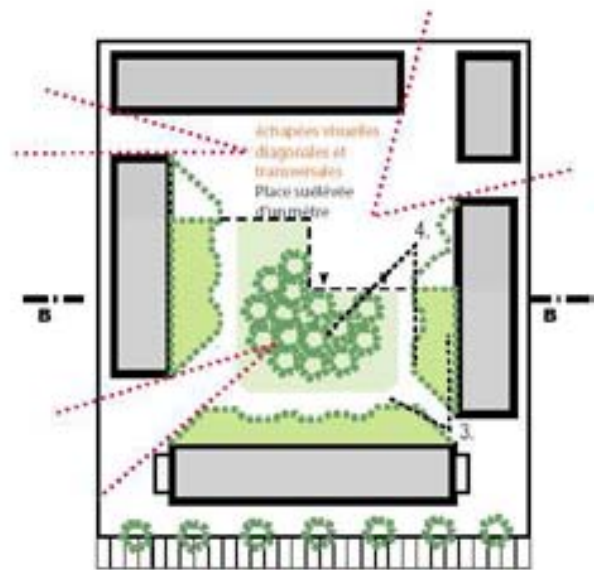
3. la "prairie tampon"



4. Le parc intérieur



Coupe A - A



Coupe B - B



Point crucial de sécurité marquant le défaut de conception initial: les contrôles d'accès sont sans cesse fracturés. Ces zones avec peu de visibilité présente des traces de trafic, dégradations, etc...



Zone de nuisance sonore et olfactive (cannabis)



Angle de vue des photos



Cône de visibilité, à la fois depuis l'espace public dans une optique de continuité visuelle du parvours, et depuis les logements dans une optique de surveillance naturelle

III.C.2. APPROCHES COMPLÉMENTAIRES

III.C.2.1. LE REMODELAGE

▣ Une attention portée à l'urbain par le biais d'une sculpture « en creux » - Qualification des espaces urbains

Le remodelage tel que le traite l'agence Castro Denissof dans le cadre de plusieurs projets en politique de la ville prend appui sur des références urbaines afin d'initier une sorte de démarche de « sculpture à l'envers » de l'espace public.

Au lieu de s'attacher à transformer d'abord les aménagements extérieurs, pour espérer ensuite transformer la vie des espaces collectifs intérieurs, le remodelage utilise la forme « pleine » du bâti comme point de départ. Les formes du projet façonnent donc l'espace urbain et lui donnent un caractère spécifique.

De ce point de vue, la qualité du projet dépend de la manière dont ses volumes définissent les espaces urbains, de la qualité de ses façades et de leur rapport aux édifices existants en termes de hauteur, de continuité, de proportion, de rythme, etc.

Le traitement des éléments architectoniques, la position des fenêtres, des balcons, des terrasses, des porches, des corniches sont autant de facteurs donnant à la ville son caractère. C'est aussi à travers le traitement des éléments urbains (soubassements, attiques, passages, percées visuelles, entrée des immeubles, commerces, etc.) que le bâtiment participe à la définition et la qualification de l'espace public et des espaces intérieurs de l'îlot.

« (...) la « résidentialité » entendue comme l'introduction de codes permettant l'appropriation individuelle et collective des bâtiments et des lieux, constitue, elle aussi un élément majeur de l'urbanité des projets de remodelage »¹⁰²

Cependant, cette approche ne constitue pas la qualité première du remodelage en matière de lutte contre le sentiment d'insécurité.

▣ Lutter contre la stigmatisation de la forme architecturale en introduisant une « diversité banale »

La stigmatisation des quartiers évoquée plus haut ne s'établit pas exclusivement à partir de l'image dégradée des espaces publics non qualifiés.

Elle provient également en grande partie de la démarche d'identification qui s'opère de manière dévalorisante sur les patrimoines locatifs dégradés, entre le locataire et son logement.

L'ambition du remodelage est donc de substituer à cette image négative du logement - qui fragilise le locataire

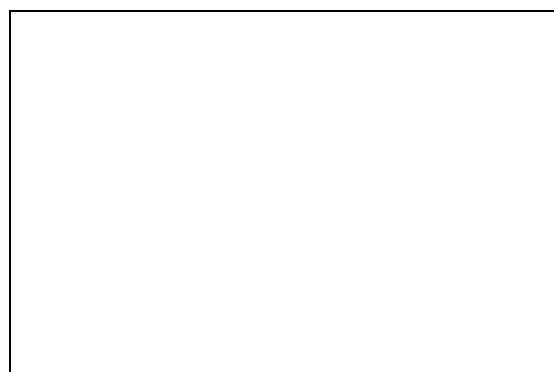
dans sa démarche d'identification et donc d'appropriation de son lieu de vie - une nouvelle image plus positive.

Ce changement d'image ne se veut cependant pas pour autant excentrique, au contraire. Il s'agit de trouver une re-formalisation du langage architectural, contrastant avec la régularité industrielle stigmatisée des « architectures de la reconstruction ». C'est en effet la forme banale de l'aléatoire de la ville traditionnelle que les habitants recherchent. Celle qui résulte de la construction parcelle après parcelle de bâtiments respectant les mêmes règles urbaines, mais affichant une diversité d'expression architecturale, fonction à la fois de la nature des programmes hébergés et des modes esthétiques successives.

Ainsi, la mise en oeuvre d'une écriture architecturale parfois embourgeoisée (corniche etc.), contrastant avec l'écriture moderniste des grands ensembles est à même d'offrir cet effet de « palimpseste » qui signe la construction stratifiée d'une ville, et qui, par la multiplication des symboles superposés, retrouve finalement la banalité de la patine historique.¹⁰³

En outre le remodelage, à l'inverse des opérations de démolition, et du point de vue de la prévention situationnelle, a le mérite de travailler avec le « substrat humain » existant, et de pouvoir plus aisément appréhender les pratiques en cours sur le site, en utilisant la dimension affective des locataires vis-à-vis de leur cadre de vie. A l'inverse, la démolition qui semble résoudre le problème de l'insécurité dans l'immédiat, est obligée de réintroduire la question des usages au moment du relogement des populations fragilisées.

« La pratique du remodelage propose une alternative optimiste prônant une continuité du récit urbain : la ville substitutive est à inventer chaque fois de façon singulière »¹⁰⁴



© <http://www.castrodenissof.com> ; La caravelle

▣ Le remodelage, une nécessité face au gigantisme

Grâce à sa capacité à substituer au gigantisme insécure des grands ensembles une représentation (factice) de la

¹⁰³ Celle qui fait considérer comme « ancien » de manière indifférente la ville du moyen-âge, celle de la renaissance, celle des années « art nouveau », par opposition à la ville moderne et donc contemporaine.

¹⁰⁴ Roland Castro – Sophie Denissof, 2005

¹⁰² Roland Castro – Sophie Denissof, 2005

diversité architecturale d'une ville, le remodelage constitue également un véritable outil de « dé-densification mentale ». En effet, face à la dimension sérielle que semble prendre la vie dans les grands ensembles, et à l'insoutenable sentiment d'étouffement, et de surdensité que produit la répétitivité d'un module de logements, 1000 fois répété, la différenciation formelle réduit l'échelle de référence visuelle à des unités humainement et mentalement appréhendable. François Daune témoigne de la condition sérielle de la vie dans un grand ensemble confronté au problème du gigantisme :

« Les conditions de vie étaient complètement sérielles (dans le quartier Pablo Neruda avant rénovation).

Un homme m'a raconté que tous les matins à 5h30, il voyait toutes les cuisines s'allumer en même temps. Il apercevait par la fenêtre tous les autres hommes qui prenaient leur café en même temps que lui, café fait dans la même cafetière que la sienne achetée dans le même supermarché que tous les autres. Il se demandait tous les matins quelle était la singularité de sa vie. »

Le gigantisme d'une tour ou d'une barre trop haute peuvent en effet provoquer un sentiment d'anonymat insurmontable par rapport à celui auquel aspirent les citoyens en général. En effet, il est possible d'estimer qu'à partir de plus de dix logements par cage d'escalier, les habitants changent de système de sociabilité et adoptent en effet un mode de repli face au trop grand nombre.



© plaquette « Le quartier Pablo Neruda » Ville de Saint-Denis, Saint-Denis Habitat, Bouygues

▣ Densité perçue et dégradation des relations sociales

Le principal objectif d'une recherche menée en 1999¹⁰⁵ et intitulée « Perception de la densité et sentiment d'entassement en habitat collectif » était de mettre en évidence le rôle de plusieurs facteurs sur la perception de la densité en habitat collectif. Les liens entre densité perçue et satisfaction vis-à-vis du logement, ainsi

qu'entre évaluation objective et subjective de cette densité, ont été étudiés, de manière à saisir l'impact des caractéristiques architecturales sur la sociabilité des locataires.

En sélectionnant trois immeubles (deux tours de 23 et 28 étages) et une barre (13 étages) situés dans un même quartier de Paris, l'étude s'est appuyée sur les entretiens de 162 résidents (soit 54 par immeuble) réalisés à l'aide d'un questionnaire standardisé homogène distinguant les réponses en fonction des facteurs économiques, de l'âge du sexe, et de la durée de résidence de chaque habitant. Les résultats de cette étude ont mis en évidence le fait que ce sont les habitants de la plus haute tour qui :

- ressentent le « sentiment d'entassement » le plus fort,
- font preuve d'un comportement de repli,
- ont les moins bons rapports sociaux avec d'autres locataires,
- éprouvent moins de contrôle sur les interactions sociales.

Or, il est important de remarquer que le sentiment d'entassement ou la densité trop importante évoquée n'est souvent que l'objet d'une perception erronée.

En effet, de nombreuses études prouvent que la densité dans un grand ensemble est souvent nettement moins importante que celle d'un quartier de ville ordinaire - de type haussmanien 5 à 6 étages en alignement sur la rue - alors que dans ce dernier, la densité est perçue comme supportable, voir agréable.¹⁰⁶

(Cf. plan masse de HautePierre dans le chapitre « Etude de Risque. »)

▣ De la tour à la Barre : un vrai parcours résidentiel

Le cas du quartier des Peintres au Val fourré à Mantes-la-Jolie est également intéressant de ce point de vue là. En effet, dans le cadre du projet de rénovation urbaine, les opérations de démolition, de construction, et de relogement ont permis de souligner le véritable attachement que portent les habitants du Val Fourré à leur quartier. En effet près de 80% d'entre eux ont souhaité y demeurer, mais en accédant à une nouvelle forme de logement.

La quasi-totalité des relogements prévus dans le dossier ANRU¹⁰⁷ ayant eu lieu, il est aujourd'hui possible de mettre en évidence l'existence d'un parcours résidentiel depuis le Nord - le quartier des peintres - jusqu'aux quartiers Sud.

C'est l'analyse du parcours résidentiel consécutif aux démolitions de cinq tours dans le quartier des peintres,

¹⁰⁵ « Perception de la densité et sentiment d'entassement en habitat collectif » par Annie Moch de l'Université de Nanterre et présentée au congrès de Rennes de psychologie sociale en 1999.

¹⁰⁶ Cf. Étude réalisée lors de la conférence « Logements - Pression foncière, logement social et forme urbaine » organisée par le CAUE 92 dans le cadre de l'exposition « +/- dense », accueillie au Pavillon de l'Arsenal le 23 février 2006.

¹⁰⁷ 80 % début 2006

qui montre à quel point la tour est une forme architecturale et urbaine stigmatisée. Delphine Bouttier¹⁰⁸ témoigne :

« Aujourd'hui, on démolit des tours parce que c'est une demande d'habitat qui est rejetée. Les gens ne veulent plus y habiter. Concrètement ce refus se traduit fréquemment au niveau du bailleur par la présentation, répétée plus d'une dizaine de fois, de ce type de logement à des ménages différents avant qu'enfin l'un d'entre eux ne l'accepte.

La tour représente vraiment le type d'habitat des années 70 qui porte le stigmate de l'insécurité et de la dégradation du logement social. En effet, les bailleurs sont confrontés à davantage de problèmes de gestion au niveau des ascenseurs dans ce type de logement qu'ils ne le sont dans des typologies de « barre » par exemple.

Or ces problèmes de gestion ne font que renforcer le ressenti de l'insécurité et du sentiment d'abandon par les habitants. »

C'est la perte de contrôle de ces espaces de protection du logement, par leur anonymat, qui induit une forme de déresponsabilisation du locataire en matière de gestion de ces espaces collectifs. Ce désengagement s'accompagnant fréquemment d'une rupture des modes de sociabilité de base, isole alors d'autant plus le locataire, et augmente proportionnellement son sentiment d'insécurité.

Cf. « La restructuration de la Tour du Palais Royal à Colmar, une 'schnaps-idée' »

108 Delphine Bouttier, entretien

« La restructuration de la Tour du Palais Royal à Colmar, une 'schnaps-idée' »

Entretien avec Christian Plisson, architecte-urbaniste à Colmar sur l'opération Palais Royal

Sur le site de Palais Royal, lors de l'opération de rénovation urbaine, deux tours ont fait l'objet de traitements différenciés, mettant chacune en évidence la problématique de l'insécurité induite par une densité perçue comme trop importante.

LA TOUR DÉMOLIE

Les différentes options qui ont été présentées aux habitants lors du processus de concertation et durant la phase d'avant projet portaient essentiellement sur l'objectif de « dé-densification ».

Le besoin de dé-densification correspondait :

- à la fois au fait que pour une densité relativement importante (1000 locataires dans 2 immeubles), aucun équipement de proximité n'était mis à disposition des locataires,
- et au fait que la densité sur le site était PERÇUE comme trop importante.

Les habitants ont choisi la dernière des quatre solutions d'aménagement que le maître d'œuvre a proposé lors du « forum ». Cette solution, la plus « extrême » et la plus coûteuse aussi, consistait à détruire le plus de logements possible, en démolissant notamment une tour en bordure de site. Or, le comité de pilotage a entériné sans difficulté cette décision des habitants, puisqu'elle avait également emporté leur aval en interne, et ce malgré les importantes conséquences financières.¹⁰⁹

Comment se fait-il que tous les partenaires du projet aient senti la nécessité de détruire cette tour sans que cela ne suscite plus de débat ?

« L'explication est à la fois simple et stupéfiante : nous nous sommes en effet aperçus au cours de la discussion de concertation que cette tour là avait été rajoutée durant le chantier initial, alors que la plupart des bâtiments étaient déjà construits !¹¹⁰ Au moment où la tour est tombée, ça a été comme une révélation pour tout le monde : l'ambiance du quartier Palais Royal et de tous les quartiers avoisinants a changé du tout au tout.

Des perspectives se sont ouvertes, le sentiment d'enfermement et de non-lisibilité des espaces propices au sentiment d'insécurité a disparu. Le plan d'ensemble cohérent de départ et portant en lui un certain nombre de qualités indéniables était enfin perceptible. »

LA TOUR RESTRUCTURÉE

« La tour est une « schnaps idée » c'est-à-dire une idée venue sur le coup et tout de suite appliquée. »

Cette « schnaps idée » consistait en une politique de dé-densification de la tour sans en diminuer le nombre de logements. En réalité, la décision a été prise de proposer moins de logements par cage d'escalier.

« En effet, mon expérience en matière de logement social me fait dire qu'à plus de 8 logements par cage d'escalier, on se trouve rapidement face à des problèmes de dégradation et de non-appropriation des espaces communs.

En outre, lorsque le temps d'attente dans le hall est trop long, on s'expose à des dégradations plus importantes qui sont dues au désœuvrement momentané. L'augmentation de la vitesse des ascenseurs ne nous permettant pas de résoudre le problème, nous avons successivement envisagé plusieurs solutions. »

La première des solutions envisagée était l'écrêtage. Mais le coût prohibitif, surtout après les opérations de remodelage interne des bâtiments du square Palais Royal, ont dissuadé les maîtres d'œuvre de creuser l'option. Puis en travaillant autour de l'idée de détourner les ascenseurs pour que chacun distribue un étage sur deux, l'idée de couper la tour en deux s'est imposée.

Pour ce faire, deux ascenseurs ont été rajoutés sur la façade ouest. Ces derniers desservent donc la moitié supérieure de la tour (étage 7 à 14) tandis que les ascenseurs existants sur la façade Est ne desservent plus que les étages 1 à 6.

Les conséquences de cette restructuration ont été importantes : les mouvements dans le hall existant ont fortement diminué et les dégradations aussi. En outre le second hall n'a jamais été sujet à des problématiques de squat non plus.

Enfin « une mise à l'échelle urbaine » de la tour par rapport à son voisinage a été travaillée :

- un socle en brique marque sur deux étages l'occupation des locaux associatifs,
- une « casquette » sur le hall d'entrée Ouest a été rajoutée de manière à n'appréhender depuis la rue que l'échelle de l'entrée au détriment de celle de la tour.

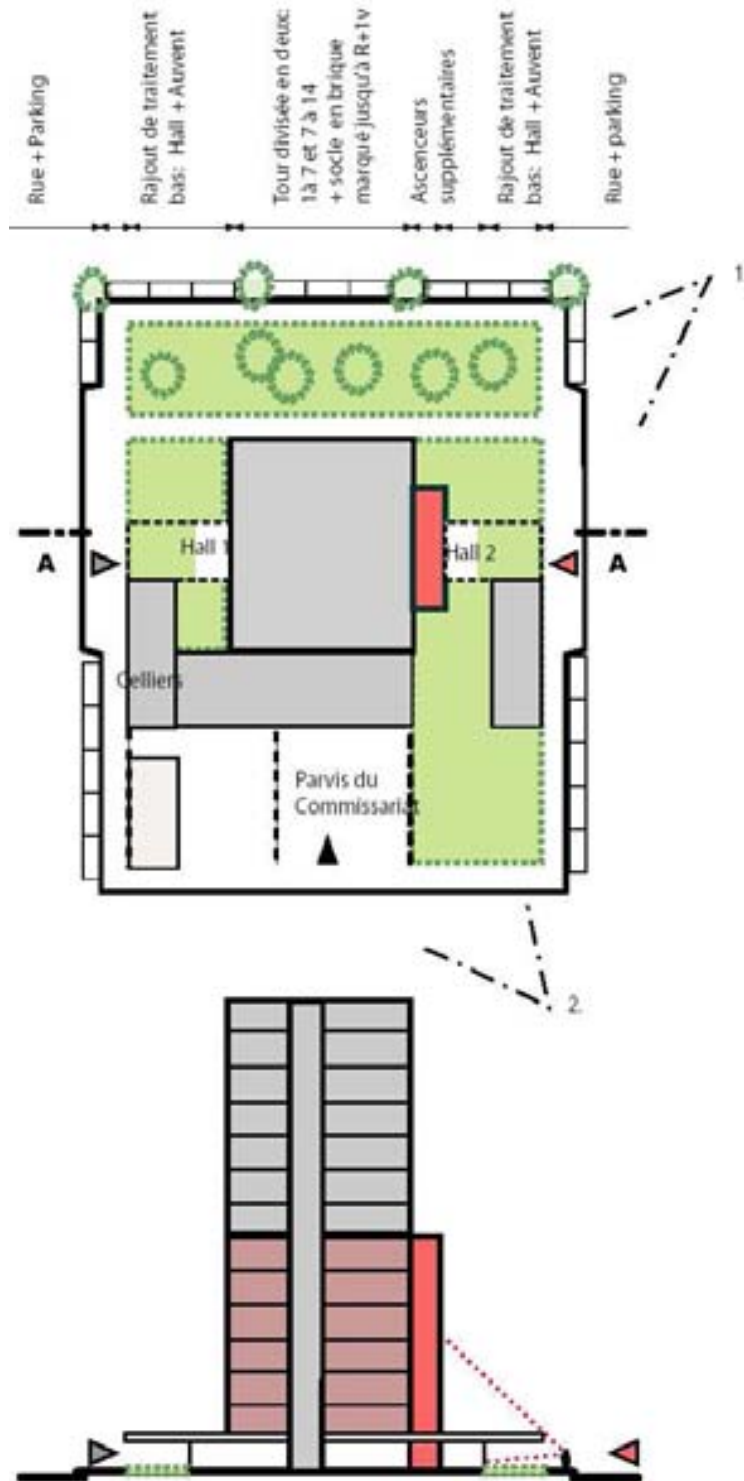
¹⁰⁹ Le projet n'était pas encore sous convention ANRU

¹¹⁰ Il s'agissait en effet de répondre à la demande urgente de cinquante logements supplémentaires.

"La tour, une schnaps idée"

Tour réhabilitée par le jeu de la division verticale

Voir Expérience V.B.1.2.



COLMAR - "Palais Royal"

1998 - 2004 - ORU
478 lgts > démolition > 290 lgts

Prise en compte de la sécurité du site à travers

- une politique de résidentialisation étudiée en fonction des usages grâce à une vraie concertation
- une amélioration de l'éclairage
- un aménagement d'un bureau de police en coeur de quartier
- une amélioration de la GUP avec réactivité particulière aux dégradations et graffitis (données ANRU)



1. vue du commissariat



2. vue du sous-bassement, marqué par les locaux de service (brique), le hall et l'ascenseur en fond (orange)

Coupe A - A

▫ Ascenseurs rajoutés en façade

▫ Ascenseurs existants

▫ Nouvelle adresse et modénature de façade

▫ Pas de résidentialisation, mais un traitement paysager simple et un marquage clair des cheminements

▫ Hauteur visible réduite cf. casquette + celliers



III.C.2.2. L'ÉCLAIRAGE

▫ Une influence incontestée de l'éclairage sur le sentiment d'insécurité

La qualité et la continuité de l'éclairage public sont également unanimement considérées comme des éléments de sécurisation des espaces urbains.

En conséquence, la plupart des villes, que ce soit dans le cadre d'un projet de rénovation urbaine ou dans le cadre de la création d'un nouveau quartier, investissent aujourd'hui dans la conception de « plans lumière » élaborés.

A titre d'exemple, un récent appel à projet conjoint de la DIV et d'EDF a récemment permis de recenser 39 projets primés pour la qualité de leur intégration de l'éclairage public au service du projet urbain.

Dans ce contexte, certains d'entre eux, en plus de la dimension esthétisante de la mise en lumière, invoquent effectivement le rôle sécurisant de cet éclairage pensé pour « voir et être vu » la nuit aussi bien que le jour.

Les quartiers d'habitat sociaux, grâce aux financements qu'ils permettent de rassembler dans le cadre d'un projet de rénovation urbaine, constituent en outre un levier idéal pour développer une politique de mise en lumière cohérente et diversifiée en vue d'un transfert d'expérience sur l'ensemble de la ville.

Dans le cas de Lormont, le plan lumière joue même un rôle de « fédérateur des projets »

*« Le plan lumière utilisera toutes les facettes de l'éclairage et de la mise en valeur par la lumière : rôle social (au travers d'une nouvelle identité du quartier et du lien à créer avec les autres quartiers), rôle culturel (éclairage festif et évènementiel) **contribution à la sécurité**, au développement économique (valorisation des activités, etc.) »¹¹¹*

▫ Une gestion de l'éclairage adaptée aux risques du vandalisme

Cependant, dans le cadre d'un projet de prévention situationnelle, un des enjeux de l'éclairage est sa gestion. En effet, le risque majeur, consiste essentiellement à voir les sources de lumières vandalisées régulièrement, et favoriser la montée d'un sentiment d'insécurité accru sur les zones d'obscurité localisée aux alentours des candélabres défectueux. Une réflexion poussée doit donc pouvoir être menée sur la nature de l'éclairage, le type de candélabre utilisé, ainsi que sur les dispositifs techniques permettant de parer à tout type de dégradation immédiate.

A titre d'exemple, à Chanteloup-les-Vignes, ce type de réflexion a été initiée avec la mise en place de candélabres « améliorés », grâce au simple déplacement de la trappe d'accès aux câbles disposée à 2.50m du sol et en ajoutant un dispositif discret de protection des ampoules. Cette altération du dispositif standard qui ne se perçoit pas sur le plan esthétique et ne contribue donc pas à stigmatiser les quartiers, s'est révélée efficace puisque, désormais les candélabres ne font plus que très rarement l'objet de dégradation et assure de fait un éclairage continu.

▫ La violence du tout éclairage

Mais cet engouement récent pour les projets d'éclairage peut également constituer une dérive sécuritaire, nuisible à la qualité urbaine du projet global.

En effet, dans les quartiers d'habitat sociaux, il arrive fréquemment que l'éclairage soit indifféremment localisé sur l'ensemble du site. Cette envie de « mettre la cité sous les projecteurs », peut même parfois conduire les aménageurs à disposer les lampadaires en haut des immeubles d'habitation de manière à se prémunir des actes de vandalisme.

Cette pratique qui induit la perte d'intimité nocturne de l'ensemble des résidents (on peut lire le journal la nuit dans toutes les chambres de tous les logements) présente le risque d'entraîner un repli de la population résidente.

Or en terme de prévention situationnelle, cette situation revient à construire l'équivalent d'une rue aveugle, où tous les volets des immeubles la bordant seraient fermés, et ce, quelque soit la hauteur du bâtiment.

En conséquence, malgré le fait que l'ensemble de la cité soit sous les projecteurs, tout devient alors possible : les volets sont clos et le taux de réactivité des résidents par rapport à ce qui se passe sur l'espace public est faible.

▫ Une modulation nécessaire de l'éclairage en matière de prévention situationnelle

Comme pour tous les éléments du projet d'aménagement, le projet d'éclairage doit pouvoir se référer au diagnostic du projet de rénovation urbaine, en interprétant de manière nuancée chacune des données mises en évidence.

A titre d'exemple, dans le cas du projet de Vandoeuvre, également primé par le récent appel à projet d'EDF et de la DIV, la modularité de l'éclairage en fonction des territoires dans lesquels il s'inscrit fait l'objet d'une étude itérative sur site, capable de proposer à terme une solution nuancée sur l'ensemble des sites concernés. L'objectif du projet est en effet d'installer un éclairage dynamique et sécurisant, modulable selon l'heure et les événements. C'est dans cette optique que le projet a prévu de faire sur un site pilote une première sensibilisation des habitants à la lumière, qui sera

¹¹¹ « 39 projets primés », EDF-DIV, 2003

prolongée par l'élaboration de « plans lumière », adapté quartier par quartier sur l'ensemble de « l'axe vert » du projet urbain de Vandoeuvre.

« Chacun de ces plans permettra à la fois d'identifier avec les habitants, les zones où l'éclairage n'est pas satisfaisant du point de vue de l'ambiance et de la sécurité, et de coordonner l'éclairage public avec l'éclairage privé, afin de proposer des variations du niveau d'éclairage selon l'heure ou l'intensité du passage. »

Cette idée de modulation de la lumière est également très importante en matière de prévention situationnelle dans une logique de « stimulus » de l'attention de l'habitant.

Ainsi, en Hollande, dans le cadre de label de sécurité attribué à des logements individuels ou collectifs, l'intégration d'un déclencheur de lumière au passage du passant est fréquemment valorisé par rapport à la mise en oeuvre d'un dispositif de lumière continu. Les arguments mis en avant relèvent du bon sens :

- Dans l'obscurité le délinquant ou l'utilisateur illégitime peut bénéficier de moins d'assurance que l'utilisateur légitime dans un environnement qu'il maîtrise parfaitement.
- Le déclenchement inattendu d'une source de lumière au passage d'un intrus permet d'éveiller l'attention de l'utilisateur légitime et lui permet de préparer une réaction appropriée (sans mentionner le rôle dissuasif que ce déclenchement aura certainement sur le délinquant potentiel).

III.C.2.3. LA VIDÉOSURVEILLANCE

En plein essor depuis les années 1990, la vidéosurveillance rassure et inquiète à la fois. Pour les uns, elle est un outil de paix sociale, pour les autres, elle menace le droit à la vie privée. Dans le cadre d'un programme de logement social, son usage peut donc être légitimement débattu.

Aujourd'hui plus de cinq cent quatre vingt dix communes en France exploitent déjà un réseau de vidéosurveillance grâce à la mise à disposition de multiples procédés financiers aisément mobilisables pour favoriser leur installation. A titre d'exemple, il est bon de rappeler que, dans le cadre de la rénovation urbaine, l'ANRU participe financièrement à l'heure actuelle, à l'installation de réseaux de vidéosurveillance dans certains quartiers difficiles.

▫ Un outil de dissuasion temporaire ou permanent

Ainsi dans le cadre du projet du Bois Fleuri à Lormont Génicart (voir « le rôle incitatif de l'ANRU »), un programme de vidéosurveillance (et d'horaires

d'ouverture de la conciergerie plus importants) sur une tour présentant de graves problèmes de délinquance a été mis en place afin d'assurer la période de transition jusqu'au relogement. Depuis l'installation du système de vidéosurveillance, les troubles ont considérablement diminué - au dire de la maîtrise d'ouvrage.

A Colmar, dans le cadre de l'opération Palais Royal, un système de vidéosurveillance a été installé de manière permanente dans les halls de la tour restructurée.

Si ce système de vidéosurveillance a essentiellement été installé pour des motifs dissuasifs (son fonctionnement semble aléatoire), il semble malgré tout être efficace puisque les actes de petite délinquance de type petit trafic et squat dans les parties communes ont presque totalement disparus.

Mais le remodelage conjoint de la tour (sa division horizontale, voir « la tour une schnaps idée »), pourrait également être responsable de ce changement de comportement.

A contrario, dans certains cas de figure, l'installation d'un système de vidéo surveillance, alors qu'il n'est pas intégré à un projet global de prévention situationnelle peut déclencher une augmentation significative d'actes de vandalisme à son égard¹¹².

▫ Une approche technique coûteuse, dont l'efficacité peut être débattue

Cette approche technique de la sécurité ne constitue une politique efficace en matière de prévention de la délinquance que lorsque certaines conditions sont réunies.

Ainsi, pour être efficace, un système de vidéosurveillance doit à la fois disposer d'une stratégie de support sur le long terme, et être intégré dans un projet plus global de prévention situationnelle.

A titre d'exemple, sur le centre commercial de la Tour à la Courneuve, un système relativement complet de vidéosurveillance et de contrôle d'accès a été mis en place.

Si la maîtrise d'ouvrage¹¹³ a fait montre depuis l'origine du projet d'un véritable souci d'intégration de la sécurité au projet architectural et urbain, en imposant dès le départ une étude de sécurité complète comportant un diagnostic détaillé ainsi qu'une série de préconisations

¹¹² A titre d'exemple, à Bienne, le plan d'investissement de la commune mentionne un crédit destiné à l'installation de caméras de surveillance qui permettent de lutter contre la criminalité depuis l'an 2000. A proximité de la Coupole, centre autonome de jeunesse de Bienne, une caméra a donc été installée : « (...) Ici sévit un trafic non négligeable, (...), mais de drogue. Les trafiquants se sont simplement déplacés pour être hors du champ de la caméra: c'est dire l'efficacité d'un système qui n'engendre que le déménagement des problèmes qu'il assure résoudre !! Et cette caméra est si mal perçue qu'elle a été à maintes reprises vandalisée. » La police a dû installer un dispositif de surveillance de la caméra!

Source : <http://www.lecourrier.ch>

¹¹³ L'EPARECA pour le centre commercial et la SEM plaine de France pour la commune

spatiales d'aménagement élaborées par un bureau d'étude spécialisé, la part de sécurisation technique du projet semble malgré tout poser plus de problèmes qu'elle n'en résout.

Thierry Decarrière, chargé d'opération sur le projet du centre commercial de la Tour à la Courneuve oppose en effet de nombreuses réserves à ce système technique :

« Ainsi, bien que le poste de contrôle de sécurité se situe au cœur du centre commercial de la Tour afin d'effectuer une mission de gardiennage continue, le système d'alarme se révèle relativement inefficace. En effet, en novembre dernier, l'école de la deuxième chance a été l'objet d'une tentative d'incendie criminel. Les délinquants ont agi avec rapidité dans l'obscurité de la nuit, ont aspergé d'essence une partie du sol et des façades et ont mis le feu. Mais avec l'obscurité et la fumée, malgré l'enregistrement du système de vidéosurveillance, il a été impossible d'identifier les auteurs du délit !

Sur le plan économique, la mise en place de ce système a largement été sous-évaluée sur la durée. En effet, l'entretien et la gestion de ce système de sécurisation est extrêmement coûteux : le budget prévu pour le gardiennage à temps plein, et le remplacement fréquent du matériel de haute technologie que sont les caméras de vidéosurveillance, est nettement supérieure à celui estimé à l'origine. »

IV. GÉRER & ÉVALUER



Sur les territoires qui souffrent d'un véritable déficit de gestion, le fait de retrouver une normalisation du site en terme de propreté et de prévention du sentiment d'insécurité par une réactivité forte aux problèmes de vandalisme participe au plus haut point d'une sécurisation du site.

Préalablement au projet de projet de rénovation urbaine, la mise en place d'un levier partenarial solide sur la durée, entre les gestionnaires des différents espaces et les prestataires de services, permet à la fois :

- de garantir la connaissance des moyens et capacité d'actions de chacun,
- de permettre l'élaboration de procédures d'interventions communes capable d'accroître notablement l'efficacité des procédures de gestion et l'apaisement des conflits.

L'évaluation du projet s'inscrit dans la même logique que la démarche de gestion. En effet, une évaluation régulière permet d'amener la gestion et les aménageurs à adopter une logique itérative, capable de constamment ajuster les actions en place, de manière à garantir une qualité urbaine durable

IV.A. GÉRER, POUR GARANTIR LA DÉMARCHE SÉCURITÉ

IV.A.1. DES LEVIERS D'INTERVENTION POUR UN PLAN D' ACTIONS CIBLÉES ET TERRITORIALISÉES

IV.A.1.1. LA GUP COMME DÉCLENCHEUR DE PROJET ET GAGE DE CONFIANCE

Sur les territoires qui souffrent d'un véritable déficit de gestion, la relation de confiance entre un maître d'ouvrage et les résidents court le risque lors de la mise en place d'un projet de rénovation urbaine, de se détériorer au point de bloquer toute coopération.

En effet, lorsqu'on vit dans un quartier extrêmement dégradé, s'il est très difficile de se projeter dans une amélioration qualitative de l'espace et de croire en une véritable métamorphose de son lieu de vie, il semble plus facile de penser « remise en état ».

De fait, même si les locataires acceptent de croire à la réalité du projet, leur expérience en matière d'abandon et de déficit de gestion urbaine de proximité ne peut que rarement les amener à avoir envie de participer à un projet, qui, quelques soient ses qualités intrinsèques, semble voué au même abandon que le précédent.

Or, retrouver une normalisation du site en terme de propreté, et de prévention du sentiment d'insécurité par une réactivité forte aux problèmes de vandalisme participe au plus au haut point d'une sécurisation du site.

Le rôle d'une politique de gestion urbaine de proximité (re)lancée au moment d'un projet de rénovation urbaine, doit donc permettre, en prenant en compte les demandes des habitants, de restaurer un climat de confiance préalable au lancement du projet de projet de rénovation urbaine.

Cf. «La GUP avant le GPV sur la Zac de la Noé »

IV.A.1.2. LE LEVER D'ACTION PARTENARIAL

« Dans un projet de rénovation urbaine, c'est la qualité du partenariat public et la permanence des outils de gestion qui sont en jeu. La manière dont les villes s'emparent des projets, les

poursuivent, les prorogent ou les abandonnent détermine leur qualité finale. »¹¹⁴

En matière de rénovation urbaine, un des premiers problèmes de gestion réside au cœur de l'imprécision qui règne sur la limite entre les espaces publics et privés. Imprécision qui ne permet en conséquence que rarement d'identifier les responsables de la gestion.

Il est d'ailleurs intéressant de noter que cette absence de délimitation claire résulte en réalité d'un choix délibéré. En effet, un responsable de la caisse des dépôts et consignations, la justifiait ainsi en 1962 :

« Au stade de la conception, il convient de faire abstraction de la nature juridique ou administrative des espaces libres. Il serait désastreux de modifier des dispositions d'urbanisme (...) alors que les équipements forment un tout sur les plans fonctionnel, technique et esthétique. »¹¹⁵

Aujourd'hui, même si le bailleur reste le premier acteur concerné par la gestion urbaine de proximité dans les quartiers sensibles de type grand ensemble – puisqu'il possède fréquemment la majeure partie des espaces extérieurs, en plus du patrimoine locatif social - il est important de reconnaître qu'il ne peut être le seul acteur concerné par la mise en oeuvre d'une stratégie de gestion urbaine de proximité.

Au contraire, c'est dans le cadre du partenariat mis en place dès le diagnostic par le pilotage du projet de rénovation urbaine, rassemblant tous les acteurs concernés - prestataires de service ou non, telle que la ville, les services sanitaires et sociaux ou les services de police - que la démarche de gestion doit s'élaborer de manière transversale, afin de parvenir à coproduire une véritable sécurité et pérennité de l'opération.

▣ **La connaissance des moyens et de la capacité d'action de chacun (« qui fait quoi ») permet en outre d'apaiser de nombreux conflits.**

En effet, les types de prestations fournies par les différents « gérants » des espaces publics et privés de la ville interagissent à la fois temporellement et spatialement. Un système d'information partagé, entre

¹¹⁴ Francois Daune, entretien

¹¹⁵ M. Saillard, Urbanisme, n°75-76, 1962

les services de police, les services de gestion de la ville et du bailleur peut permettre de régler plus efficacement les conflits de territoires de responsabilités à l'origine de nombreux retards de gestion, et subséquemment d'un accroissement du sentiment d'insécurité chez les usagers du site.

Le cas d'un lampadaire cassé situé sur la limite de propriété entre la voirie publique et le domaine privé du bailleur et qu'aucun service ne reconnaît comme « sien » peut ainsi provoquer une situation d'insécurité critique capable de favoriser l'apparition d'actes de vandalisme.

▣ **Au-delà de la connaissance précise du domaine d'action de chacun, l'élaboration de procédures d'interventions communes accroît notablement l'efficacité des procédures de gestion.**

Pour accroître l'efficacité du dispositif partenarial, il est nécessaire de proposer la mise en place d'un système de communication efficace entre :

- les services de maintenance sur site qui sont capables de repérer au plus vite un dysfonctionnement (découverte de traces de trafic illicite, signalement de voitures épaves, repérage de caddies abandonnés, d'encombrants non ménagers, ou d'un lampadaire défectueux, etc.),
- et les services responsables de la réparation de ce dysfonctionnement.

La mise en place d'une charte entre le bailleur et la ville en relation avec l'enlèvement des graffitis, tout comme la mise en place d'une cellule de veille entre les services de police et les services de gestion de la ville, relève de ce genre de procédure d'action commune.

A titre d'exemple, A Chanteloup-les-Vignes le bailleur a pour mission de repérer les dégradations de type graffiti dès leur apparition et d'informer immédiatement les services de la ville compétents afin que ces graffitis aient disparus dans les 24 heures.

Dans le cadre de la gestion des voitures épaves à Strasbourg, l'action partenarial des services de police avec la direction de proximité du quartier de HautePierre a permis de métamorphoser le visage du quartier grâce à une politique volontariste et ambitieuse de gestion urbaine de proximité.

Cf. « la gestion des voitures épaves à HautePierre »

IV.A.2 EN DÉDUIRE UNE SÉRIE D' ACTIONS ET DE PRÉCONISATIONS CIBLÉES

IV.A.2.1 LA GUP « PARTICIPATIVE » COMME OUTIL DE COHÉSION DE LA COMMUNAUTÉ

▣ **Favoriser les usages positifs de l'espace en impliquant des populations cibles**

Il existe à l'heure actuelle diverses manières de sensibiliser les habitants à un objectif commun de prise en compte de la sécurité dans la GUP (concours d'affiches, campagnes de nettoyage lors de temps spécifiques) à des temps précis de l'année (l'arrivée du printemps, à Noël, etc.), ou bien autour des problématiques d'aménagement de locaux spécifiques (caves).

En matière de rénovation urbaine, l'objectif d'une telle démarche de participation est d'impliquer une population cible (délinquante la plupart du temps), et de la sensibiliser aux difficultés de gestion, par l'implication dans le travail de réparation.

Dans ce cadre, des projets d'embellissement conjoints : décoration, chantier école, atelier de bricolage, etc., permettent d'obtenir de bons résultats.

À titre d'exemple, sur le site de Lambezellec à Brest, dans le cadre du travail avec la maison de quartier, des chantiers éducatifs sont organisés avec les jeunes censés appartenir à une population délinquante. L'initiative se base sur une « offre incitative », à raison de 16 euros par matinée de travail pour chacun des jeunes.

Ce type de chantier éducatif permet de mettre en présence l'éducateur, le gardien de l'immeuble et les « jeunes » dans un cadre différent de celui qui les fait se confronter régulièrement.

« L'objectif est que le 'bonjour' change de sens. »¹¹⁶

Si les travaux concernent essentiellement les parties communes des immeubles et ne sont pas réellement significatifs en terme d'impact financier, la perception positive de ce type d'action contribue à la fois à déstigmatiser une population tenue fréquemment responsable des dysfonctionnements usuels et à diminuer légèrement les actes de vandalisme.

▣ **Limiter les usages négatifs - Identifier et orienter les problèmes d'hygiène localisés**

Au-delà des mesures éducatives et incitatives, il est essentiel de définir des modalités de prévention et de

¹¹⁶ Jean Jacques Pot, entretien

traitement des comportements négligents, contraires aux règles de vie en collectivité et/ou constitutifs d'une infraction, tels que dépôts sauvages, jets de débris (notamment jets par les fenêtres), dégradations, salissures volontaires, etc.

Il est également nécessaire d'intégrer les salissures et/ou dégradations volontaires résultant d'un regroupement dans le cadre de ce programme de prévention et de traitement.

Afin de parvenir à déterminer les modalités de prévention et de traitement, il est nécessaire d'insister sur la notion de communauté de biens afin de renforcer l'implication de tous les acteurs du bâtiment et de la cage d'escalier, dans un système de surveillance naturelle.

Dans ce contexte la mise en place de « Chartes propreté / chartes de bon voisinage » permette de définir des objectifs et engagements communs en matière de gestion, de comportement, de règles de fonctionnement, de système d'information, etc.

A titre d'exemple, la commune de Persan a mis en place des chartes de bon voisinage lors du projet de rénovation urbaine du quartier du Village. Ces actions coordonnées par « l'observatoire de la vie quotidienne » et suivies par le Forum (instance de concertation installée sur la durée du chantier – Voir « le Forum du Palais Royal à Colmar ») ont permis de mettre en place une politique incitative sur quelques cages d'escalier vers la fin du chantier. Établies en concertation avec les habitants de chaque cage d'escalier et le bailleur, le « marché implicite » était le suivant : suite à un accord sur un diagnostic commun entre le bailleur et les habitants, effectué sur place, la charte était rédigée afin de remédier aux problèmes de gestion que rencontraient les locataires. Si cette dernière était respectée par chacun d'entre eux, le bailleur s'engageait alors à fournir plus d'effort en matière de travaux de rénovation que dans la moyenne des autres cages d'escalier sans charte.

Les conditions de mise en œuvre de ce type de procédure reposent sur un certain nombre de préalables

- La structure permettant d'associer les habitants au projet doit permettre de réguler leur participation – l'Observatoire de la vie quotidienne à Persan ou le Forum remplissent cette tâche.
- Une mise à niveau préalable de la gestion doit avoir été réalisée par le bailleur. Il est en effet impossible d'engager une démarche participative et de responsabilisation si les services de gestion ne sont pas suffisamment impliqués et « rodés ».
- Le bailleur et/ou les autres services de gestion concernés (la ville, les services de police, etc.) doivent avoir développé une capacité à suivre des « micro-projets » et à assurer une mobilisation dans

la durée impliquant une écoute globale des habitants.

V.A..2.2 CAHIER DES CHARGES

Le « passage à l'action » se traduit ensuite sous la forme d'un cahier des charges commun établissant une série de préconisations, auxquelles vont pouvoir se référer les concepteurs des aménagements du projet de rénovation urbaine à venir. Les aménagements susceptibles de faciliter cette gestion répondront simultanément aux principes de lisibilité et de qualité qui fondent la prévention situationnelle.

▫ Lisibilité et continuité de traitement des espaces

La continuité du traitement des espaces, en permettant une gestion plus efficace, contribue dans un premier temps à instaurer une plus grande fluidité de circulation au sein du quartier.

En effet, la succession de micro-espaces, plus difficile à entretenir qu'un espace au traitement continu, constitue une configuration pénalisante en matière de gestion ET en matière de prévention d'actes de vandalisme. En effet, les jonctions répétées entre matériaux constituent la première fragilité d'un revêtement.

Les transitions entre intérieur et extérieur doivent également être rendues le plus fluide possible en proscrivant les coins et recoins, ainsi que les espaces sur-dimensionnés et sans vocation, qui sont à même de présenter des caractéristiques favorables d'usages délinquants dont le premier impact sera effectif en matière de gestion.

▫ Solidité, qualité et facilité d'entretien des matériaux

En matière de revêtement, les préconisations de qualité, de solidité et de facilité d'entretien sont naturellement de mise.

En matière de revêtements intérieurs, le choix des matériaux de qualité est également fondateur du projet dans le sens où il l'inscrit dans un processus de requalification visible, et presque luxueux. Il ne s'agit pas là de repeindre mais de changer de statut.

Christian Plisson témoigne :

« Notre objectif a été de prendre des options « viables » dans le sens où nous savions à l'avance que les incidences de notre projet d'aménagement sur les questions de gestion devraient être les moins contraignantes possibles.

(...) Notre choix s'est porté sur la brique comme matériaux de revêtement des halls d'entrée pour plusieurs raisons : Il nous semblait que ce matériau était beaucoup plus difficile à tagguer qu'un autre, puisque lorsqu'on écrit sur un mur

de brique la lisibilité est nettement moins bonne que sur un mur peint par exemple.

En outre, si on nettoie une brique, et même si on est obligé de la gratter, il reste toujours une brique ! C'est l'avantage des matériaux massifs. »¹¹⁷

En matière d'aménagements extérieurs, la question du végétal et celle de la gestion des ordures ménagères occupent l'avant de la scène.

En terme de végétation, la taille et le ramassage des feuilles sont primordiaux. La plantation de feuillus entraîne par exemple des coûts de gestion prohibitifs qu'il est nécessaire d'intégrer en amont du projet pour ne pas risquer de provoquer une dégradation ultérieure des aménagements. A Colmar, le choix des végétaux constitutif de la majorité des opérations de résidentialisation fait état de ses préoccupations :

« A titre d'exemple nous avons pris nombre de précautions avec les plantations. Les espèces que nous avons finalement mis en terre ne demandent que peu d'entretien - une taille par an - et ne perdent presque pas leur feuilles. En outre chacune d'elles est protégée par un grillage qui sera ensuite absorbé dans son « branchage » lorsqu'elles seront arrivées à terme. »¹¹⁸



©www.mongiello-plisson.com/ - la mise à distance des rez-de-chaussées surélevés, un choix de végétation facile d'entretien

En terme de gestion des ordures ménagères, la problématique est plus directement encore orientée vers des questions de sécurité. En effet, le stockage des ordures ménagères est fréquemment sujet à des actes de criminels, tels que les feux de poubelle.

A titre d'exemple, le bailleur social principal à Brest - Brest Métropole Habitat (BMH) - a profité des opérations de rénovation urbaine sur son patrimoine locatif pour

tester une nouvelle forme d'aménagement urbain, sous la forme de containers enterrés :

En parallèle avec la démarche de sécurité que BMH a expérimenté sur les trois sites sur lesquels étude de sécurité a été produite¹¹⁹, une importante démarche de Gestion urbaine de Proximité a été mise en place, grâce à la rédaction d'une charte en 2001.



© Volkwein /IAURIF

La solution des containers enterrés a rapidement fait l'unanimité à la fois chez les résidents et chez les gestionnaires. En effet :

- Sur le plan esthétique, les containers de tri sélectifs sont relativement discrets alors que les containers classiques (5000L), en permanence à l'extérieur, constituaient une véritable « verrue » dans le paysage urbain.
- Sur le plan de la sécurité : les containers classiques étaient constamment - sur les sites difficiles - la proie des flammes. Le système des containers enterrés, grâce à un système de « trappe spéciale », empêche l'entrée d'air dans le container enterré et prohibe par là même toute combustion.
- Sur le plan économique et de gestion, la solution enterrée limite considérablement le nombre de manipulations des gardiens, qui bénéficient alors plus de temps libéré pour s'atteler à d'autres problèmes de gestion.

IV.A.2.3 GESTION ET COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES

Dans un quartier sensible, il arrive fréquemment que les copropriétés souffrent d'un état de délabrement similaire à celui des bâtiments de logement social. En effet, la paupérisation des populations y résidant est parfois devenue telle que les coûts de gestion y sont devenus impossibles à assumer par une majorité de propriétaires. Cependant, si l'état de dégradation est similaire, les modes de gestion et d'intervention sont différents et nécessitent la mise en place d'une stratégie spécifique et

¹¹⁷ Christian Plisson, entretien

¹¹⁸ Christian Plisson, entretien

¹¹⁹ Sur les trois sites, deux d'entre eux - Kérourien et Lambazellec - ont vu leurs projets réalisés en intégrant l'ensemble des préconisations de sécurité émises par le bureau d'étude.

incitative, à l'encontre des copropriétaires, gestionnaires de leur immeuble, souvent absents des instances partenariales de gestion à l'échelle de l'agglomération.

A titre d'exemple, dans le quartier du Val Fourré, où les douze copropriétés existantes possédaient un profil de dégradation identique à celui des bâtiments en gestion locative, l'EPAMSA a décidé de mettre en place une stratégie socio-économique flexible.

Afin de pouvoir rentrer dans chaque conseil syndical, l'EPAMSA a au préalable décidé de racheter des appartements dans chaque copropriété.

Un diagnostic relativement pragmatique a ensuite été élaboré, permettant de mettre en avant - au-delà des problèmes de dégradation physique des bâtiments - les problèmes sociaux et de gestion (technique et financière), qui paralysaient l'administration des espaces collectifs des immeubles.

En fonction du diagnostic obtenu sur chaque copropriété, différents outils ont alors été mis en oeuvre :

- Sur trois d'entre elles, un plan de sauvegarde a été décrété.
- Sur les neuf restantes, l'EPAMSA a décidé de mettre en place une formation sensibilisant les propriétaires à leurs droits et devoirs juridiques ainsi qu'aux comportements de gestion à adopter.

Le plan de sauvegarde

Le plan de sauvegarde a essentiellement permis de définir un programme aidé de réhabilitation et de gestion des copropriétés, programme dicté à partir d'un travail d'enquêtes sociales et de diagnostics techniques ayant complété l'approche « d'infiltration syndicale » préalable.

La constitution d'une commission présidée par le sous-préfet a permis de nommer l'EPAMSA comme opérateur afin de former un véritable cadre partenarial réunissant la copropriété, le conseil syndical, la police, les acteurs sociaux et les institutions (Région et autres).

Ensuite grâce à des réunions de concertation faisant intervenir notaires, agents immobilier, banque, territoire, une modification en profondeur des pratiques a été mise en place :

« Le diagnostic avait mis en évidence que de nombreuses personnes qui n'en avaient pas les moyens, étaient devenues propriétaires et que cet état de fait contribuait grandement à la dégradation de la copropriété par le biais de charges impayées, due à la paupérisation extrême des propriétaires. »¹²⁰

¹²⁰ Jean Luc Poidevin, entretien

La formation :

Le système de formation mis en place par l'EPAMSA a été décliné copropriété par copropriété, avec des horaires adaptés à chacune, afin que tous les propriétaires puissent découvrir ce qu'est une copropriété, quels sont les droits et les devoirs induits par leur statut., etc.

« C'est par ce biais que nous avons réussi à réguler la plupart des problèmes de gestion, de comportement et de conflit entre propriétaires. »¹²¹

Afin de garantir le succès de la stratégie, l'EPAMSA a en outre assujéti le déblocage des financements nécessaires à la réhabilitation, à la validation de l'ensemble de ces étapes de communication et d'accords préalables.



© Volkwein/ IAURIF, visite sur le site de Chanteloup-les-Vignes le matin – les services de nettoyage à l'œuvre

¹²¹ Op. Cit

« La GUP avant le GPV à Chanteloup-les-Vignes »

Entretien avec Malika Bouima, responsable des services techniques à la mairie de Chanteloup-les-Vignes, entretien dans ses locaux le 11 mai 06.

Entretien avec M. Levi directeur du GPV de Chanteloup-les-Vignes, entretien dans ses locaux le 09 mai 06.

« Lorsqu'on a commencé le travail de concertation avec les habitants sur le projet GPV, les amicales de locataires ont fait un blocage. On nous a clairement dit que si nous voulions entamer le dialogue sur le GPV, il était nécessaire de prouver avant tout que la municipalité était capable de résoudre les problèmes de base de la vie quotidienne auxquels les résidents étaient confrontés, à savoir que lorsqu'ils rentrent chez eux le soir, le désir légitime des résidents est :

- d'avoir de l'éclairage qui fonctionne,
- d'avoir un interphone qui fonctionne,
- de ne pas avoir d'odeurs d'urine dans sa cage d'escalier,
- d'avoir des voiries sans nid de poule .»

Ainsi, avant de proposer un schéma de cohérence, la première dimension du projet a été de prendre en compte les demandes des habitants en matière de propreté. L'idée était de retrouver une normalisation du site en terme de gestion urbaine.

Au niveau des services de la commune, le travail de gestion urbaine de proximité s'est donc traduit par un travail complet sur l'amélioration des services urbains, tels que :

- La collecte des déchets,
- La sécurisation des cheminements par l'apport d'un éclairage durable et de qualité,
- La reprise des halls dans le cadre d'un travail de sécurisation avec le bailleur,
- L'enlèvement de toutes les épaves,
- La réfection des voiries, avant le GPV,
- La « création de parking » : i.e. la reprise d'enrobé sur les étendues indéfinies d'asphalte du grand ensemble et le traçage des places de parking,
- L'amélioration de l'entretien des espaces verts,
- L'amélioration du nettoyage quotidien (cf. convention pour l'enlèvement des gats).



© mensuel de Chanteloup, Février 2006 n°9

En outre, le travail préalable à l'amélioration du nettoyage a consisté à trouver un accord avec les gardiens, sur les limites de propriétés entre le domaine de la commune et celui du bailleur qui n'étaient pas clairement définies. La commune a donc entamé une démarche pédagogique avec chacun des gardiens afin de définir clairement les limites d'interventions de chacune des parties. Ces limites ont été consignées sur un plan précis que chacun s'est engagé à respecter.

En outre, si l'intégration de la GUP au projet urbain est une tradition à Chanteloup-les-Vignes, dans le cas du GPV, elle a véritablement servi de déclencheur.

« Cette première intervention a vraiment conforté la démarche de projet. A partir du moment où nous avons montré que nous étions intervenus dans les temps et avec réussite sur ces questions là, l'adhésion au projet a été réellement facilitée par l'adhésion sans faille des habitants. »(ML)

L'originalité de la démarche de Chanteloup est enfin d'avoir entamé le processus de GUP sur la base d'une convention de gestion urbaine triennale qui fixe les objectifs partagés pour l'ensemble des maîtres d'ouvrages (ville et bailleurs) et des financeurs (région). Ces objectifs sur trois ans sont évalués chaque année, autant sur les résultats que sur les méthodes. Des actions partagées ont été mises en place entre les services techniques de la ville et le bailleur par le biais de critères très clairs de ce qu'était l'urgence, la normalité, etc. ainsi que par le biais de réunions mensuelles faisant le point sur chacune des zones de projet prédéfinies. Devant l'efficacité du système, la convention initiale a donc été reconduite pour trois ans.

« La gestion des voitures épaves à Hautepierre – Strasbourg »

Séminaire du 16 au 19 janvier 2006 organisé par YUN (www.yun-ww.com) dans le cadre d'un cycle de séminaires européens sur le thème « urban safety »

Si le stationnement de véhicules épaves, incendiés ou ventouses, constitue une désagréable pollution visuelle et un danger potentiel pour la circulation urbaine, il participe surtout à un accroissement du sentiment d'insécurité dans certains quartiers et discrédite la plupart du temps les efforts entrepris par les collectivités et les différents partenaires, dans le cadre de la politique de la ville.

Le sentiment de vivre dans un quartier à l'abandon, dans lequel le crime le plus marquant sensoriellement parlant est permis (odeur persistante, trace noire sur les bâtiments, ampleur de l'épave) accroît le désarroi des populations habitant dans le quartier.

Sur la maille Jacqueline dans le quartier de Hautepierre à Strasbourg, sur la totalité des habitants interrogés pour le séminaire YUN, aucun n'a vu sa voiture brûlée ou désossée, mais lorsqu'ils évoquent le sentiment d'insécurité du quartier « avant », c'est l'image de la voiture épave qui revient en premier et avec le plus de force.

En outre, l'activité des ateliers de mécanique sauvage, que la présence de voitures ventouse révèle, génère fréquemment un fort sentiment d'insécurité (cf. détournement d'espace, présence de trafic illicite supposée, peur de voir sa voiture victime d'un acte de vandalisme lié à cette activité illicite).

« Je plains les gars qui venaient nettoyer tous les jours. Parce que c'était toujours vraiment très sale avec de l'huile de moteur et des déchets de mécanique qui traînent partout. Je pense que c'était du trafic de voitures volées parce qu'on les voyait qui arrivaient avec des voitures d'ailleurs : ils se mettaient à les démonter à échanger les moteurs entre voitures etc. »¹²²

Afin de remédier à ce type de situation issue d'un déficit de prise en charge de la gestion courante, la ville de Strasbourg a donc développé une convention territorialisée sur le secteur de Hautepierre.

C'est dans ce cadre que les services de la ville se chargent de l'enlèvement et du recyclage des véhicules épave, depuis 2002 avec une réactivité déroutante. Cette simple politique de gestion, qu'aucune action de rénovation urbaine n'est encore venue corroborer, a

pourtant réellement contribuer à changer l'image du quartier aux yeux des habitants, à lutter contre leur sentiment d'insécurité, et à reprendre une certaine confiance dans la police et les services de la ville.

« Les ateliers de mécanique sauvage, ça se voit beaucoup moins qu'autrefois. Je travaille à Hautepierre depuis 7 ans et sur le parking Byron c'était une constante, alors qu'aujourd'hui c'est bien plus rare. De même, au niveau des voitures brûlées, il me semble qu'il y en a un peu moins et surtout, elles sont maintenant enlevées très rapidement afin de ne pas laisser perdurer cette image de délinquance. »¹²³

En outre, cette vigilance sans relâche a contribué à une forme de fierté que partagent tous les habitants du quartier, même les « jeunes » à l'origine de réactions à priori inattendues :

« Il faut noter qu'il y a une forte envie des habitants et des jeunes pour reprendre le quartier en main afin d'éviter la stigmatisation continue. Je sais qu'au moment des événements récents de novembre, alors que ça brûlait partout en France, j'ai croisé des jeunes un matin qui se pressaient pour enlever eux même une ou deux voitures épave qui traînaient là, afin d'empêcher qu'elles se fassent incendier ! »¹²⁴



© <http://perso.wanadoo.fr/saintdzier>

¹²² Entretien avec Mr et Mme Noellenburg (ancienneté 28 ans, 2 enfants).

¹²³ Entretien avec Véronique Grobs (enseignante 1° degré chargée de classe dans la ZEP, à l'école élémentaire Jacqueline (ancienneté 7 ans).

¹²⁴ Entretien avec le facteur en tournée (ancienneté 5 ans).

IV.B. L'ÉVALUATION, UN OUTIL DE DIAGNOSTIC ITÉRATIF

IV.B.1 QUE FAUT-IL ÉVALUER ? COMMENT MESURER L'IMPACT DU PROJET SUR LA DÉLINQUANCE ?

IV.B.1.1. ÉVALUER LA CAPACITÉ DES AMÉNAGEMENTS À RÉPONDRE AUX PROBLÉMATIQUES SOULEVÉES LORS DU DIAGNOSTIC

Si le diagnostic réflexif constitue une première forme d'évaluation de l'impact supposé des préconisations sur le projet avant construction, il est nécessaire de renouveler régulièrement cette démarche d'impact au cours du projet, afin de s'assurer de la validité des aménagements mis en place et d'élaborer des stratégies correctrices adaptées si nécessaire.

▣ De l'importance d'effectuer un suivi et un archivage de toutes les étapes du projet

Il arrive fréquemment qu'au fil d'un projet d'urbanisme et d'aménagement, les temporalités très longues de chaque phase, et le nombre important d'intermédiaires, soient à l'origine d'une dispersion des informations et même de leur perte. C'est généralement le cas du diagnostic, que les préconisations ou les éléments de projet remplacent. Au fil du projet, les préconisations initiales (résidentialiser, ouvrir une voie, etc.) se trouvent alors déconnectées de leur raison d'être et sont à la merci d'altérations imposées par des contraintes économiques par exemple, généralement absurdement disproportionnées par rapport à l'enjeu d'usage.

Le travail de communication et d'archivage de l'historique des décisions ainsi que des raisons pour lesquelles elles ont été prises, doit donc être réalisé au niveau du diagnostic et des préconisations qui en découlent ainsi que de toutes les étapes ultérieures d'un projet, afin de garantir, même après la livraison du projet la possibilité d'évaluer les solutions mises en place à l'aune du diagnostic initial.

▣ Évaluer la capacité des aménagements à répondre aux problématiques soulevées lors du diagnostic

Si des préconisations, réalisées suite à un diagnostic de sécurité ont fait état entre autre ¹²⁵ :

- de la nécessité de mettre en place un mobilier spécifique destiné à accueillir les nouveaux usages prévus pour les lieux qu'on désire voir appropriés par les adultes,
- de la nécessité de redéfinir la limite entre l'espace privé et l'espace public, capable de générer une nouvelle interaction entre l'espace public et l'espace privé ,

dans ce cas, l'évaluation consiste à vérifier :

- que la présence de ce mobilier permet effectivement de générer les usages prévus et n'en engendre pas de nouveaux qui soient illicites,
- que la définition de la limite entre l'espace privé et l'espace public est effectivement capable de générer la surveillance naturelle espérée, par le biais d'usages quotidien.

A titre d'exemple, sur l'opération des Coteaux de l'Orge à Viry-Châtillon, qui présente exactement ce cas de figure, cette évaluation n'a pas eu lieu. En conséquence, une erreur lourde de sens sur le plan urbain et de la prévention situationnelle a été commise, alors que sur le plan financier, l'économie engendrée par cette décision prise en cours de chantier était minime.

¹²⁵ Si un défaut de qualification des espaces publics peut par exemple avoir été diagnostiqué comme étant à l'origine d'un manque de fréquentation et d'appropriation des espaces publics, et que ce manque de fréquentation et de socialisation a été analysé comme un risque d'atteintes aux biens privés et de dégradation du patrimoine locatif à l'origine d'un sentiment d'insécurité.

« Les jardins privatifs des Coteaux de l'Orge à Viry-Châtillon »

Visite sur site des coteaux de l'Orge à Viry-Châtillon avec les architectes Gorcas Piqueras et Nicolas Soulier

Le diagnostic réalisé par Nicolas Soulier sur l'ensemble du quartier à rénover faisait état du manque de structure urbaine, d'un abandon de l'espace public par les adultes et d'un manque de sociabilisation dans les espaces publics. Le plan directeur procédant du diagnostic mettait en avant la nécessité de faire basculer le système d'espaces indéfinis du grand ensemble vers un système de trame urbaine « classique », composée d'îlots, s'ouvrant sur toutes les rues les bordant, mais restant privés en leur centre.

Or, en effectuant une simple visite sur le site il est possible de se rendre compte qu'à côté de certaines réussites incontestables en matière de remodelage ou d'aménagement d'espace public (l'avenue commerciale par exemple), le principe de maillage proposé a subi des altérations importantes.

En effet, sur la façade d'un îlot bordant une « route » existante, la décision avait été prise de mettre en place des jardins en rez-de-chaussée, de manière à faire de cette « route » une rue. Un accès individuel pour les voitures des résidents du rez-de-chaussée a donc été aménagé pour chacun de ses jardins privés, reprenant à une moindre échelle le principe de la « courée »

Toutefois, en cours de chantier, la décision a été prise, pour raisons économiques, de supprimer les escaliers d'accès aux rez-de-chaussée sur élevés, obligeant les résidents, une fois leur voiture garée, à faire le tour complet de l'îlot pour accéder par l'intérieur de l'îlot à leurs appartements.

En conséquence, peu de résidents semblent faire usage de ces parkings privatifs et les jardins ne font montre d'aucun signe d'appropriation personnelle.

Or l'important n'était pas tant de redonner des espaces privatifs à quelques locataires que de créer une interaction entre le domaine public et le domaine privé de manière à ce qu'ils se nourrissent l'un l'autre de leurs usages. L'enjeu de ce travail de résidentialisation n'était pas donc de mettre une « zone tampon grillagée » entre la voirie et le pied des immeubles d'habitation mais de garantir l'entrée des habitants sur la route ainsi qualifiée en voie urbaine.

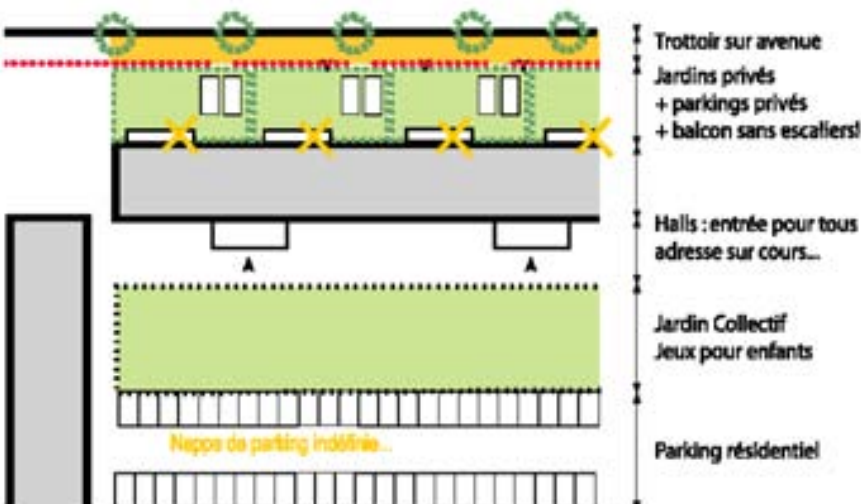
Aujourd'hui, cette route est restée un espace dédié aux voitures - lieu de transit où il ne se passe rien d'urbain - malgré la présence d'un patrimoine paysager remarquable (alignement de vieux arbres), et constitue un espace urbain vide d'usages, malgré la présence de ces nombreux portails.

En terme de prévention situationnelle, cette nouvelle configuration, loin de résoudre les problèmes existants de manque d'appropriation et de socialisation des espaces publics propices à la mise en place d'une surveillance naturelle, contribue à les aggraver.

Une évaluation du projet par rapport aux objectifs soulevés dans le plan directeur, avant la phase de chantier, aurait permis de diagnostiquer les conséquences d'une économie aussi bénignes sur le plan urbain, et le coût de ces escaliers d'accès relativement insignifiant sur l'ensemble du projet sur une autre partie du budget.

VIRY CHATILLON - "Les coteaux de l'orge"

Rez de chaussée sur rue mais entrée sur cour...
Voir Expérience V.B.2.



© Volkwein /IAURIF

IV.B.1.2 ÉVALUER L'IMPACT RÉEL DU PROJET À L'AIDE D'INDICATEURS FONCTION DES ENJEUX DU DIAGNOSTIC

Dans un premier temps, il est nécessaire de prédéterminer les points successifs qu'il sera possible d'évaluer, en attendant que la totalité du projet soit mise en oeuvre et permette d'évaluer les usages « définitifs ». Ces points successifs peuvent correspondre à des objectifs initiaux, comme la mise en place d'une convention d'enlèvement des tags par exemple. L'évaluation de ce point d'appui sera axé sur l'étude de la réactivité et l'efficacité des partenaires en cas de graffitis à ôter.

En matière de prévention situationnelle toutefois, la difficulté de mesurer les impacts réels du projet provient de la difficulté à trouver des indicateurs fiables, mettant directement en cause, la dimension spatiale, sociale ou conjoncturelle du projet de rénovation urbaine sur les attitudes nouvelles observées.

En effet, s'il est possible de vérifier la réalité des faits révélateurs de problèmes d'insécurité dans un quartier résidentiel composé d'immeubles à usages collectifs, mesurer avec précision l'impact du projet sur la disparition ou la diminution de ces phénomènes et les conséquences qu'ils ont sur le sentiment d'insécurité est malaisé.

Quelques modes d'évaluation fiables (quoique subjectifs) pourraient donc être :

- l'utilisation d'enquêtes sociales capables de mesurer l'évolution du sentiment d'insécurité de manière régulière,
- l'utilisation d'enquêtes de satisfaction du bailleur permettant d'évaluer la nature des usages réellement en place, suite au projet,
- l'emploi d'indicateurs spécifiques tel que l'indicateur de vacance.

En outre, il est bon de rappeler que si la démarche d'évaluation est insuffisamment prise en compte, elle est cependant encouragée. Ainsi certains dispositifs contractuels encouragent l'évaluation. A titre d'exemple, les conventions d'exonérations de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB). En effet, pour bénéficier d'un abattement fiscal, le bailleur doit définir des modalités de suivi et d'évaluation des actions définies dans la convention.

IV.B.2. MESURER L'IMPACT SUR LA DÉLINQUANCE

IV.B.2.1 L'IMPACT DU PROJET DE RÉNOVATION URBAINE SUR LE SENTIMENT D'INSÉCURITÉ ET LA PETITE DÉLINQUANCE

L'aménagement ne peut en aucun cas résoudre totalement les problèmes de sécurité d'un quartier sensible. Mais il y contribue. Comment évaluer cette contribution dans un domaine qui reste difficile à quantifier ?

▪ Baisse du sentiment d'insécurité et attractivité résidentielle durable

Si les enquêtes de satisfaction des bailleurs contribuent de manière significative à identifier un mieux-être, le véritable indicateur permettant de valider la transformation d'un site au regard de la petite délinquance (incivilités, dégradation, etc.) est son attraction résidentielle.

En effet, alors que le niveau de confort des logements est, dans les zones urbaines sensibles, plus élevé que la moyenne et que les loyers y sont, de manière générale, plus abordables, la progression de la vacance y est aussi plus rapide qu'ailleurs¹²⁶. Si ce phénomène traduit un déficit d'attractivité de ces territoires largement dû à une stigmatisation des formes d'habitat et du climat d'insécurité sur-médiatisé, qui y sont dominantes, l'objectif de la démarche sécurité est donc de réaffirmer le logement en ZUS comme étape possible du parcours résidentiel des ménages.

Dans la plupart des projets de rénovation urbaine, pour peu qu'ils aient fait l'objet d'une démarche globale et attentive, l'attraction résidentielle remonte significativement après la livraison de l'opération. Toutefois, pour qu'elle remonte durablement, il est essentiel d'avoir anticipé sur les usages et non seulement sur l'image. La démarche de sécurité intégrée au projet de rénovation urbaine, combinée à la démarche de gestion, sont donc susceptibles d'offrir une pérennisation de cette attractivité résidentielle.

L'évaluation de la démarche de sécurité devra en conséquence s'effectuer en partie à l'aune de l'attractivité résidentielle, évaluée sur plusieurs années.

▪ Baisse du sentiment d'insécurité et implication associative

La baisse du niveau d'insécurité correspond généralement à une modification des préoccupations des habitants qui, n'étant plus atteints dans leurs peurs

¹²⁶ Dans le parc HLM, elle était, en 1999, de 9% en ZUS contre 5% ailleurs ; dans le parc privé, la vacance atteignait également 9% dans les ZUS contre 7% dans le reste de l'espace urbain.

intimes, n'ont plus besoin de se positionner « en retrait » par rapport à la vie du quartier, et peuvent alors se préoccuper de problématiques plus qualitatives. C'est en ce sens que le retour à une vie normale doit pouvoir s'évaluer dans le cadre d'un projet de sécurité.

Dans ce contexte, une recrudescence de l'implication de la population résidente, auprès des organismes gestionnaires, ou du tissu associatif, pourrait constituer un indicateur significatif de la baisse du sentiment d'insécurité.

Cette implication peut également contribuer à faire état de la nouvelle responsabilisation des habitants qu'une démarche de prévention situationnelle implique. Elle traduit en effet une fierté nouvelle d'habiter dans le quartier et un souci de pérenniser les aménagements.

▣ **Sociabilité et responsabilisation des locataires dans les espaces collectifs**

En terme de cohésion sociale, il est également possible de s'interroger sur les effets qu'une politique de prévention situationnelle peut apporter.

En effet, l'implication réduite des locataires est souvent liée à leur envie de quitter des lieux et des populations auxquelles ils ne s'identifient pas. Le « turn-over » important qui caractérise un site insécurisé ne facilite pas, en effet, la constitution d'un « corps » collectif de locataires se définissant comme résidents d'un quartier et responsables de ce dernier en conséquence.

Toutefois, une baisse du taux de rotation, qui soit l'effet d'une plus grande stabilité désirée¹²⁷ de la population du quartier, peut à terme permettre d'activer des mécanismes de responsabilisation des locataires. En effet, plusieurs études tendent à démontrer que pour que les usages du « bien vivre ensemble » se pérennisent (nettoyage régulier des paliers par les locataires, propreté visible, etc.) l'ancienneté d'un noyau de locataires peut jouer un véritable rôle de garant des lieux respectés. A titre d'exemple, dans l'étude réalisée sur la résidentialisation de la « cité morte » à Evry, l'auteur décrit un type de cage d'escalier, dont l'appropriation semble exemplaire :

« La bonne ambiance de ces cages d'escaliers est réputée. Elle serait liée à la présence d'un noyau stable d'anciens locataires suffisamment légitimes pour faire respecter les règles qu'il a lui-même instaurées.

Ici dans la cage d'escalier il n'y a aucun problème. On se connaît, on bavarde sur le palier... On n'hésite pas à se rendre service. Moi je descends le sac poubelles des voisines. »

Toutefois, cet effet à long terme est complexe à évaluer rigoureusement.

A titre d'exemple, il est possible d'évoquer le « baromètre social » qui a récemment été mis en place à Vaux-en-Velin dans le cadre de l'évaluation de ses opérations de résidentialisation et de la convention de Gestion Urbaine de Proximité. Il s'appuie sur des enquêtes téléphoniques menées chaque année auprès des habitants, durant lesquelles, ces derniers sont interrogés sur leur usages, leur appréciation des aménagements urbains réalisés et l'image du quartier.

▣ **Dégradation, dissuasion spatiale et surveillance naturelle**

Enfin, en matière de prévention situationnelle, il devrait également être possible d'évaluer la capacité de surveillance naturelle que les nouveaux aménagements sont censés offrir, la valeur dissuasive des nouveaux aménagements en matière de prévention de la délinquance.

Des indicateurs simples produits à partir de données recueillies auprès des différents gestionnaires, peuvent permettre d'évaluer le niveau de dégradation et de saleté des espaces, avant nettoyage.

Par comparaison avec une évaluation attentive réalisée avant la mise en oeuvre du projet de rénovation urbaine, il sera ainsi possible de mesurer et de localiser précisément l'impact des aménagements sur les actes de malveillance.

IV.B.2.2 L'IMPACT DU PROJET DE RÉNOVATION URBAINE SUR LA GRANDE DÉLINQUANCE

▣ **L'impact du projet de rénovation urbaine sur la grande délinquance**

En matière de grande délinquance, il est nécessaire de répéter que la prévention situationnelle n'entend pas prouver qu'elle peut réellement inverser les tendances.

En effet, face à une véritable organisation de la délinquance, qui se manifeste par l'existence de crime organisé, ou de trafic illicite, l'aménagement des espaces ne peut que permettre d'identifier avec plus de précision les comportements des délinquants.

En effet, en analysant leurs déplacements consécutifs au projet de rénovation urbaine, il est possible de mieux identifier leurs stratégies d'appropriation du territoire et donc de mieux les localiser. Toutefois, la répression et l'appréhension des délinquants ne peut pas être l'affaire ni des aménageurs ni des habitants, dont le contrôle social favorisé par la prévention situationnelle s'arrête légitimement au niveau des actes de malveillance et des incivilités. Malika Bouima, responsable des services techniques de la ville de Chanteloup-les-Vignes témoigne :

« Dans des sites sensibles on a et on aura toujours le problème de la grosse délinquance. L'amélioration de l'aménagement urbain ne pourra pas être une solution à ces problèmes là.

¹²⁷ La baisse doit être désirée pour être valable

Plus on sécurise, plus on rénove, et plus on ferme les doubles halls, plus les groupes se déplacent... sans disparaître. »

En outre, en ce qui concerne les délits ayant lieu dans les espaces publics privés, tels que les crimes, la prévention situationnelle ne peut en aucun cas les prévenir, puisqu'elle n'a pour ambition que d'agir sur les espaces communs ou publics.

IV.B.3.L'INTERACTION DE NOMBREUX FACTEURS PARASITES

La difficulté d'évaluer le véritable impact d'une démarche sécurité sur le plan urbain provient aussi du fait que de nombreux facteurs parasites peuvent fausser les premières appréciations. Il est ainsi nécessaire de pouvoir identifier ces facteurs parasite avant de procéder à une évaluation des effets du projet de sécurité.

▣ Crise du logement et vieillissement de la population

La baisse de la rotation des logements a été évoquée plus haut comme un symptôme d'appropriation et de reconnaissance des lieux comme « siens ». Toutefois, cette appropriation n'est significative que si la volonté de rester est réelle. En ce temps de crise du logement, alors que l'offre des logements sociaux est restreinte, il arrive que la mobilité résidentielle soit fortement freinée et qu'il soit alors impossible d'évaluer le réel impact du projet sur la mobilité des résidents. M Hederer, ancien chef de projet urbain sur le « Village » à Persan témoigne :

« Sur le Village à Persan, on peut constater que tous les indicateurs sont au vert : moins de dégradation, baisse dramatique du sentiment d'insécurité, appropriation des nouveaux espaces par les usagers etc. mais la part de responsabilité due au projet est difficile à déterminer. Il est évident que l'impact du désenclavement et du projet architectural et urbain de qualité est non négligeable.

Toutefois il ne faut pas oublier que l'absence forcée de mobilité est aussi à l'origine du taux de rotation quasi nul et surtout que la population ne pouvant bouger, elle vieillit, ce qui entraîne, une diminution naturelle du phénomène de délinquance. »

▣ L'importance d'une économie parallèle qui souhaite rester discrète

Il est également possible que dans certains quartiers l'existence d'une économie parallèle particulièrement

puissante fasse pression pour que l'attention ne soit pas attirée sur les quartiers dans lesquels elle « travaille ».

Ainsi, il a été dit à plusieurs reprises que nombre de quartiers sensibles n'ayant pas « explosé » durant les émeutes de novembre 2005 devaient leur calme apparent à l'effet de contrôle que les milices internes des mafias présentes avaient imposé sur la petite délinquance.

▣ Des changements urbains fondamentaux qui « changent la donne »

Enfin, il est également important de faire la part des choses entre les aménagements réalisés dans le cadre du projet de rénovation urbaine et l'influence que peuvent avoir d'autres projets de territoire ou de projets urbains contigus au site. Ainsi dans le cas de l'opération de rénovation urbaine qui a eut lieu sur le quartier Pablo Neruda à Saint-Denis, le bilan de l'opération est globalement positif : Les taux de rotation et de vacance sont à leurs niveaux le plus bas, alors que le diagnostic mettait alors en évidence des problèmes de deal et de trafic de drogue, de pauvreté extrême et d'enfants en déshérence.¹²⁸

Il ne faut pas alors omettre de mentionner que l'arrivée du métro et la proximité du Stade de France ont également joué un rôle non négligeable dans le processus de revalorisation du quartier.

¹²⁸ François Daune, entretien

CONCLUSION

LA DÉMARCHE SÉCURITÉ, EN FAISANT PARTIE INTÉGRANTE DU PROJET DE RÉNOVATION URBAINE, A POUR AMBITION D'APPORTER UNE RÉELLE PLUS-VALUE ARCHITECTURALE ET URBAINE AU PROJET URBAIN ET D'AMÉNAGEMENT, DANS L'OBJECTIF DE CONFÉRER UNE ATTRACTIVITÉ VÉRITABLE AU QUARTIER RÉNOVÉ, DE MANIÈRE À ENGENDRER SON APPROPRIATION DURABLE ET À ŒUVRER À UN MIEUX ÊTRE DE L'ENSEMBLE DE LA POPULATION RÉSIDENTE.

UNE DÉMARCHE QUALITÉ SUR MESURE

La démarche exploratoire ayant présidé à la conduite de cette étude nous a permis d'aborder dans son foisonnement – mais sans pour autant parvenir à être exhaustive - **la complexité du problème de la prise en compte de la sécurité dans la rénovation urbaine.**

La raison pour laquelle cette étude s'est penchée sur une diversité d'approches de pilotage, de diagnostic, de méthodes de conception et de gestion, réside dans le fait que la rénovation urbaine en s'intéressant aux « quartiers sensibles » ne s'occupe pas d'une matière homogène, mais d'un ensemble relativement hétérogène de cas de figures, d'histoires et de formes typologiques.

Si les problématiques soulevées ont toutes en commun de s'articuler autour d'un sentiment d'insécurité fort, **les fondements de ce sentiment d'insécurité sont divers.** Il peut en effet s'agir d'une insécurité sociale liée à une paupérisation importante de la population ou bien d'un sentiment d'insécurité lié à une économie souterraine marquée, à une dégradation importante du patrimoine immobilier (locatif ou en copropriété), au malaise particulier que génèrent certaines formes typologiques particulières telles que les tours ou les barres gigantesques, à la fragilisation des populations y résidant, à des phénomènes ponctuels de violence urbaine sur-médiatisés, à une insécurité endogène due à un fort enclavement, etc.

Le sentiment d'insécurité ressenti n'étant donc qu'une expression de dysfonctionnements existants, cette étude a donc eu pour ambition de **démontrer l'importance que doit prendre le diagnostic dans une démarche sécurité** – puisque ce n'est pas le symptôme qu'il importe de traiter mais bien ses causes. En ce sens, la démarche sécurité est essentiellement opposée à la démarche sécuritaire, telle que l'entendent généralement les médias (vidéosurveillance et système architectural carcéral).

C'est donc pour cette raison que l'étude s'est attardée sur **la nécessité de prendre la mesure des usages présents sur le site** - usages de vie quotidienne des habitants, usages de gestion des bailleurs et de la ville, usages des acteurs de la délinquance et de la malveillance.

Grâce à cette lecture attentive des usages, il est en effet possible **d'appréhender avec précision les problématiques de territorialité, de socialisation et d'appropriation des espaces collectifs, publics et privés** dans l'optique de parvenir à trouver le scénario idéal d'aménagement capable d'accompagner la construction d'une vie collective autogérée.

UNE DÉMARCHE TRANSVERSALE ET INTÉGRÉE

En matière de conduite d'une démarche de sécurité au cœur d'un projet de rénovation, il existe également diverses options de pilotage puisque **la démarche de sécurité intégrée peut procéder d'un choix entre intégration et délégation, mission interne ou mission externe, diagnostic préventif ou réflexif** – choix qui sont essentiellement fonction de l'intégration des différentes contraintes que le site, les partenaires et l'ampleur du projet auront imposées.

Pour autant, il est nécessaire d'insister sur le fait que, dans le cadre d'un projet de rénovation urbaine, la complexité et la dimension pluridisciplinaire de l'approche de la sécurité sont très importantes. La prise en compte du confort de vie des usagers - et de leur sécurité - doit donc constituer une préoccupation constante à tous les professionnels du projet et **la démarche de sécurité doit rester transversale tout au long du projet.**

Dans ce contexte, l'étude propose donc aux maîtrises d'ouvrages et aux partenaires acteurs du projet, **plusieurs outils méthodologiques capables de garantir un suivi et une évaluation rigoureuse du travail qualitatif d'aménagement, véritable outil d'influence des comportements.**

L'étude évoque ainsi la possibilité d'intégrer la sécurité au concours de maîtrise d'œuvre, celle d'avoir recours à une « AMO tranquillité pérennité », capable d'accompagner l'intégration de la sécurité à toutes les étapes du projet, ou encore de mettre en place une étude de définition ou des observatoires du quotidien intégrant une forme de concertation participative durable autour des questions d'appropriation.

En outre, il est également possible pour les financeurs et décideurs intéressés par l'intégration d'une telle démarche aux projets de rénovation urbaine, de s'appuyer sur cette étude, afin **de constituer à l'échelle communale, départementale ou régionale, un organisme ou un réseau d'organismes consultatifs**¹²⁹ susceptibles de garantir la validité de la démarche sécurité entamée dans le cadre des projets de rénovation urbaine financés.

Enfin, et à titre d'ouverture, il semble nécessaire par rapport à l'importance que prend le dessin architectural et urbain de chacun des espaces publics et semi-publics dans une démarche sécurité, **d'insister sur la nécessité de sensibiliser les maîtres d'œuvre - dès l'école et à travers une formation universitaire spécifique - à l'importance d'intégrer la prise en compte de la sécurité au projet urbain**, au même titre que la Haute Qualité Environnementale.

¹²⁹ Inspirés du fonctionnement des structures consultatives de Lyon et de Nîmes.

BIBLIOGRAPHIE

Rénovation urbaine

OUVRAGES

La maîtrise d'ouvrage urbaine

Sous la direction de Jean Frébault, PUCA, Club Ville Aménagement, Caisse des Dépôts et consignations, Ministère de l'équipement des Transports de l'Aménagement du Territoire du Tourisme et de la Mer, Éditions Le Moniteur, 2006, 147 pages

Les habitants des zones urbaines sensibles d'Île-de-France et leur quartier

IAURIF, Région Île-de France, 2005, 63 pages

[Re] Modeler Métamorphoser

Roland Castro, Sophie Denisof, Éditions le Moniteur, 2005, 248 pages

Observatoire national des Zones Urbaines Sensibles, Rapport 2004

Ministère de l'emploi, du logement et de la cohésion sociale, Ministère délégué au logement et à la ville, Délégation Interministérielle à la Ville, 2004, 254 pages

Les enjeux du renouvellement urbain

IAURIF, Région Île-de France, 2003, 62 pages

La mesure du renouvellement urbain

IAURIF, Région Île-de France, 2003, 58 pages

Faire l'histoire des grands ensembles

Bibliographie localisée des travaux publiés et inédits sur les grands ensembles français des années 1950 au début des années 1980. Introduction par Annie Fourcaut, Editions ENS, 2003, 207 pages

39 projets primés – Appel à projet DIV/EDF

Délégation Interministérielle à la Ville, Électricité de France, Catalogue 2003, 87 pages

Formes urbaines - de l'îlot à la barre

Philippe Panerai, Jean Castex, Jean-Charles Depaule, Editions Parenthèse, réédition avril 2001

Quelles nouvelles formes architecturales et urbaines pour les grands ensembles ?

Les dossiers de la Direction de l'Urbanisme de l'Habitat et de la Construction (DGUHC), Association UrbaPonts, Ministère de l'équipement des transports et du logement, 2001, 101 pages

50 GPV, Les grands Projets de Ville

Délégation Interministérielle de la Ville, Les Éditions de la DIV, 2000, 263 pages

Qualité architecturale et innovation - Méthode d'évaluation

Philippe Dehan, PUCA, 1999, 142 pages

Renouvellement urbain / Effet de seuils et dynamiques de projet

Rapport final de recherche, Équipe GERPHAU/UMR CNRS 7145 : louest, École d'architecture de Clermont Ferrant, PUCA, 105 pages

Architecture of fear

Nan Ellin, New York, Princeton Architecture Press, 1977

The death and life of Great American cities

Jane Jacobs, New York, Vintages, 1961, 480 pages

ARTICLES/ REVUES

Espace(s) public(s)

Revue Urbanisme, n° 346, 2006, 98 pages

Aménagement 2006 Urbanisme - Paysage - Territoires

Revue Le Moniteur des Travaux publics du Bâtiment numéro spécial, 2006, pages 28-35

Les territoires de pauvreté en Île-de-France

Note Rapide « Population Mode de vie », n°408, IAURIF, 2006

Troisième enquête de victimation en Île-de France : Les résultats

Note Rapide « Sécurité et comportements », n°411, IAURIF, 2006

Renouvellements urbains

Les annales de la Recherche Urbaine, n°97, PUCA, 2005, 175 pages

Quartiers sensibles

Revue Urbanisme n° 345, 2005, 98 pages

L'accompagnement social nécessaire au renouvellement urbain

Profession Banlieue, 2003

Comment éviter de passer de la barre à l'îlot ou les logiques interprétatives contre la résidentialisation

Nicolas Michelin, Revue Amc, n°127, 2002

Les grands projets de ville

Magazine Comme la Ville, n°08, 2002, 34 pages

Les quartiers en projet de rénovation urbaine

Bilan d'avancement été 2003, Rapport DIV-DGUHC, Délégation Interministérielle à la Ville, Direction génération de l'urbanisme et de la construction, 56 pages

Au risque des espaces publics

Les Annales de la Recherche Urbaine, n°83-84, 1999

La monumentalisation du logement, l'architecture des ZUP comme culture

Daniel Pinson, Les Cahiers de la Recherche Architecturale, n°38-39, "Banlieues", Editions Parenthèses, 1996

Sécurité & aménagement

OUVRAGES

Prévention de la malveillance par l'Urbanisme et conception des bâtiments – Partie 2 : Urbanisme

4^e version du Projet prCEN/TS 14383-2, Comité européen de normalisation, 2006, 40 pages

2^e rapport 2006 de l'Observatoire National de la Délinquance

Observatoire National de la Délinquance, INES, 2006

Rapport 2005 de l'Observatoire National de la Délinquance

Observatoire National de la Délinquance, INES, 2005

Action publique et ordre social à l'épreuve des incivilités

Anni Borzeix, Damien Collard, Nathalie Raulet-Crozet, Clara Lamireau, École Polytechnique /Centre de recherche en Gestion UMR7655/ CNRS, 2005, 396 pages

Aménagement et sécurité – Observation sur quatre expériences

Céline Loudier, IAURIF, 2004, 88 pages

Aménagement et sécurité : Enjeux et éléments de méthode à l'usage des acteurs de l'aménagement

Céline Loudier-Malgouyres, IAURIF, Région île-de France, 2004, 53 pages

Victimation et sentiment d'insécurité en Ile-de-France – Résultats de la deuxième enquête 2003

IAURIF, 2004, 105 pages

Prévention de la malveillance – Urbanisme et conception des bâtiments – Partie 3 : Habitation

Projet définitif prCEN/TS 14383-3, Comité européen de normalisation, 2004, 56 pages

La sûreté dans les espaces publics urbains – L'apport des méthodes nord- américaines à la question française et francilienne

Céline Loudier, IAURIF, PUCA, 2002, 157 pages

Guide à l'usage des chefs de projets - Prévention de la malveillance par l'urbanisme et la conception des bâtiments

Michel Lecalloch, Ville de Lyon, Direction de la Sécurité et de la Prévention, Cellule de coordination de Contrat Local de Sécurité, 2002, 6 pages

Habiter, cohabiter – la sécurité dans le logement social

Rapport à Marie Noëlle Lienemann, secrétaire d'État au logement, Ministère de l'Équipement des Transports et du Logement, secrétariat d'État au logement, 2002, 176 pages

Espace et sécurité dans les quartiers d'habitat social

Paul Landauer et Danièle Delhome, Études et recherches, IHESI, 2000, 78 pages

Guide pratique pour les contrats locaux de sécurité

IHESI, France, La documentation Française, 1998, 345 pages

Citoyenneté et sécurité urbaine, une réflexion européenne

Rapport du Conseil de l'Europe, 1997

ARTICLES/ REVUES

Les faits d'insécurité dans l'habitat social en 2004

Claire Thieffry (USH), Dominique Wissocq, Rapport 2006 de l'OND, Observatoire National de la Délinquance (OND), INHES, p 241-252

50 questions sur les conseils locaux de sécurité et de prévention de la délinquance

Lucien Monti, Le courrier des maires, 2006, p 73-81

Plan pilote 25 quartiers

Séminaire national, Inhes, actes du 24 mars 2005, 22 pages

Prévention situationnelle, les actes du séminaire 16 Novembre 2004 à Lyon

Ville de Lyon, 2004, 16 pages

Sécurisation des quartiers sensibles : l'inéluctable ascension de la prévention situationnelle ?

Véronique Levant, Champ Pénal, novembre 2004

Plus dure sera la ville

Hubert Prolongeau, Nouvel Observateur, novembre 2004

Pour en finir avec "la sécurité" : la coopération plus que la concurrence

Ecorève, revue critique d'écologie politique, <http://ecorev.org>

Résidentialisation & GUP

Revue Le Moniteur des travaux publics du bâtiment, numéro spécial, 2002

OUVRAGES

Groupe d'échanges sur la gestion urbaine de proximité en Île-de-France – Synthèse des travaux 2004/2005

Brigitte Guigou, IAURIF, 2005, 115pages

La résidentialisation de la cité morte dans une ville nouvelle d'Île-de-France Tome 2 – Monographie 2

IAURIF, Université Paris XII Val de Marne, Centre de recherche Espace Transport Environnement et Institutions locales, 2004, 62 pages

De la cité à la résidence, repères pour la résidentialisation

Union Sociale pour l'Habitat, PUCA, 2004

La résidentialisation, quelle approche pour les DDE ?

Les rapports de la Direction de l'Urbanisme de l'Habitat et de la Construction (DGUHC), Ministère de l'équipement des Transports de l'Aménagement du Territoire du Tourisme et de la Mer, 2002, 35 pages

Gestion urbaine de proximité en Île-de-France – Type de coopération villes-bailleurs et effets sur les pratiques de gestion

Brigitte Guigou, IAURIF, 2002, 218 pages

Résidentialisation, requalifier les espaces de proximité

Caisse des dépôts et consignations et Fédération Nationale de Sociétés Anonymes et Fondations d'HLM, 2001, 114 pages

ARTICLES/ REVUES

Impliquer les habitants dans la gestion urbaine de proximité

Fiche expérience mars 2005, groupe d'échanges gestion urbaine de proximité, IAURIF, 2005, 4 pages

Améliorer la gestion des «véhicules épaves» dans les quartiers en politique de la ville

Groupe d'échanges gestion urbaine de proximité, fiche d'expériences, IAURIF, septembre 2004

Évaluation de trois opérations de résidentialisation

Note de synthèse, Union Sociale pour l'Habitat, Direction du Développement Professionnel, 2003, 23 pages

Les démarches de gestion urbaine de proximité

Note Rapide « Gestion locale », n°342, IAURIF, 2003

Aménagement urbain 2002

La résidentialisation, remède au «déficit d'urbanité » ? L'approche de Philippe Panerai

Violaine Pinet, Les cahiers du DSU, 2001

Etude de cas

MANTES-LA-JOLIE – QUARTIER DU VAL FOURRÉ

Dossier de convention avec l'ANRU 2005-2008

Signature de la Convention le 10 juin 2005

Convention relative au Projet Mantes en Yvelines II

10 décembre 2001

Programme de référence du Val Fourré

Agence d'urbanisme du Mantois, 1994

CHANTELOUP-LES-VIGNES – LA ZAC DE LA NOÉ

Dossier de convention avec l'ANRU 2005-2008

Signature de la Convention le 7 juillet 2005

Chanteloup-les-Vignes, La Noé

Emile Aillaud, Fayard, 1978, 189 pages

PARIS 13ème - HÔPITAL BANQUIER RUBENS

Bilan de sûreté et de sécurité suite à l'opération de résidentialisation en 1999 du groupe de l'OPAC de Paris

Richard Neuillet, diplôme d'université de 3^e cycle, 2003

Réhabilitation et restructuration urbaine – Méthodologie et Suivi Groupe 122 bvd de l'hôpital, rue Rubens, rue du Banquier

Jean Rouve, D.U. Sécurité Urbaine Paris V, IHESI, 2001

LA COURNEUVE - CENTRE COMMERCIAL DE LA TOUR

Préconisations, Mesures transitoires, Montage institutionnel – Rapport d'étude

EDA, Tréma promotion, 2000

ZAC du quartier de la Tour à la Courneuve – Dossier de création

Ville de la Courneuve, Orgeco Etude et conseils, 2001

Centre commercial de la Tour Leclerc - Diagnostic sécurité et propositions d'aménagement

Paul Landauer architecte, 2001

PERSAN - QUARTIER LE VILLAGE

Les dragons de Persan

Clément Noël Douady, Éditions Recherches Paroles d'acteurs, 2003, 157 pages

Les démarches de Gestion Urbaine de Proximité

GIE entre la Caisse des Dépôts et Consignations et l'Union nationale des fédérations d'organisme HLM, Collection Villes et Quartiers, 2002, 88 pages

BREST - LAMBEZELLEC, PONTANÉZEN

Étude Urbaine (sécurisation de trois sites), Kerourien, Lambezellec, Bellevue

Paul Landauer Architecte, 2002

Dossier de convention avec l'ANRU 2005-2008 sur le Quartier Europe (Pontanézen)

Signature de la convention le 28 novembre 2005

COLMAR – QUARTIER PALAIS ROYAL

Dossier de candidature ANRU – Rénovation du Quartier Europe (inclu le Palais Royal)

Ville de Colmar 2005

Contrat de ville de Colmar 2000-2006

Le contrat Local de Sécurité

Ville de Colmar, 2003

Enquête sur le sentiment d'insécurité

Service Prévention et vie des Quartiers, Ville de Colmar, 2002

A Colmar, rénovation rime avec concertation

Revue Comme la Ville, n°13, Février 2004, p 12-13

La nouvelle dimension urbaine à Colmar

Ville de Colmar, 20 pages

SAINT-DENIS – QUARTIER SALVADOR ALLENDE

Le quartier Pablo Neruda – Présentation par François Daune Architecte

Document interne Plaine Commune Habitat, 2002

La cité Salvador Allende

Revue Urbanisme, n°327, décembre 2002

Restructuration du Bâtiment 5

Film VHS OPHLM de Saint-Denis, François Daune Architecte, Vidéo de « concertation », 1993

Liste des personnes interrogées

PARIS13^{ème}- HÔPITAL BANQUIER RUBENS

M. Carlonni

Représentant de l'amical des locataires
entretien sur site le 21/04/06

Richard Neuillet

OPAC de Paris, conseiller sûreté urbaine
entretien sur site le 12/04/06

François Guillotte

OPAC de Paris, ancien conseiller sûreté, conduite de projets de territoire
entretien téléphonique le 10/04/06

BREST – OPÉRATIONS DE LAMBEZELLE ET PONTAZEEN

M. Pallier

Chef des services techniques de Brest Métropole Habitat (BMH)
entretien dans ses locaux le 15/06/06

M Grignoux

Technicien Chargé d'opération sur Kerourien (BMH)
entretien sur site le 15/06/06

Jean Jacques Pot

Directeur de la gérance et chargé d'opération sur Lambezellec (BMH)
entretien téléphonique le 19/06/06

CHANTELOUP-LES-VIGNES – ZAC DE LA NOË

M. Bazet

Opievoy agence de Chanteloup
entretien dans ses locaux le 16/05/06

M. Le Goff & M Varela

Opievoy siège social à Versailles
entretien dans leurs locaux le 13/06/06

Malika Bouima

Responsable des services techniques à la mairie de Chanteloup
entretien dans ses locaux le 11/05/06

Mme Godelet

Responsable du CLSPD à Chanteloup-les-Vignes
entretien téléphonique le 03/05/06

M. Levy

Directeur du GPV de Chanteloup-les-Vignes à l'EPAMSA
entretien dans ses locaux le 09/05/06

COLMAR – QUARTIER PORT ROYAL

Sylvain Molina

Ancien chargé d'opération sur le Palais Royal à la Colmarienne du logement
entretien sur site le 05/05/06

M Herzog

Chef de projet, service urbanisme à la ville de Colmar
entretien dans ses locaux le 05/05/06

Christian Plisson

Architecte, maître d'œuvre
entretien téléphonique le 12/05/06

LA COURNEUVE – RESTRUCTURATION DU CENTRE COMMERCIAL DE LA TOUR -

Paul Chemetov

Architecte, maître d'œuvre
entretien dans ses locaux le 02/06/06

Paul Landauer

Architecte, responsable de l'étude sécurité
entretien dans ses locaux le 14/04/06

MANTES-LA-JOLIE – LE VAL FOURRÉ

Jean-Luc Poidevin

Directeur de la branche « Ville et Projets » chez Nexity, ancien directeur de l'EPAMSA
entretien dans ses locaux le 12/04/06

Delphine Bouttier

Chef de projet pour Mantes-la-Jolie à l'EPAMSA
entretien dans ses locaux le 09/05/06

PERSAN – LE VILLAGE

Vincent Bounaud

Chargé de mission Gestion Urbaine de Proximité, ville de Persan
entretien sur site le 21/04/06

M. Hederer

Ancien chef de projet urbain à la ville de Persan
entretien téléphonique le 10/05/06

Yann de Saqui de Sannes

Ancien chargé de mission Gestion urbaine de proximité
entretien téléphonique le 10/05/06

**SAINT-DENIS – QUARTIER PABLO NERUDA –
et LA SAUSSAIE COURTILLE**

Anne Vauvray

Division de la maîtrise d'ouvrage Plaine Commune
Habitat
entretien dans ses locaux le 01/06/06

Francois Daune

Architecte, maître d'œuvre
entretien dans ses locaux le 08/06/06

Mme Thoirrey

Chef d'agence Nord-Est Saint-Denis Habitat
entretien sur site le 12/06/06

BORDEAUX LORMONT GÉNICART

François Boulanger

responsable de l'antenne de Lormont, OPAC - Aquitanis
entretien téléphonique le 18/04/06

VIRY-CHÂTILLON -LES COTEAUX DE L'ORGE

Nicolas Soulier

Architecte, MOE schéma directeur
entretien sur site le 13/06/06

Gorka Piqueras

Architecte, MOE réhabilitation aménagement,
entretien sur site le 13/06/06

AGENCE NATIONALE DE LA RÉNOVATION URBAINE

Xavier Léti

Direction de la Coordination du Programme
entretien téléphonique le 03/07/06

**SERVICE INFORMATION SÉCURITÉ - PRÉFECTURE
DE POLICE DE PARIS**

Jea- Louis Marconnot

Adjoint du chef du Service Information et Sécurité de la
Préfecture de Police
entretien téléphonique le 19/07/06

AUTRES

**COLLOQUE "RÈGLES D'URBANISME ET SÉCURITÉ
PUBLIQUE : APPROCHE COMPARATIVE", LE 28
JUN 2006. PERSONNES CITÉES :**

Alain Beaujard

Chef du Service Information Sécurité de la Préfecture de
Police

Etienne Fatôme

Professeur à l'Université Paris I Panthéon-Sorbonne

Michel le Calloch

Direction de la Sécurité et de la Prévention, Ville de Lyon

Claire Thieffry

Conseillère technique à l'Union Sociale pour l'Habitat

**STRASBOURG – ATELIER DE RÉFLEXION
« AMÉNAGEMENT ET SÉCURITÉ DANS LA
RÉNOVATION URBAINE » - LES 16-19 JANVIER 2006.
PERSONNES CITÉES :**

Christian Cugney

Directeur de proximité quartier de HautePierre,
Communauté Urbaine de Strasbourg
entretien sur site le 29/12/06

Alain Chiaradia

Architecte, directeur de Space Syntax à Londres
Intervenant principal invité au séminaire

IAURIF

Brigitte Guigou

Chargée d'étude et enseignante
entretien dans ses locaux

ANNEXES

FICHE SITE 1 : Le Val Fourré à Mantes-la-Jolie (78)

LE VAL FOURRE EN CHIFFRES

- 125 hectares enclavés par deux coupures importantes d'avec le reste de la ville de Mantes
- 6000 logements sociaux
- 1000 logements en copropriété
- 7 bailleurs sur le Val Fourré
- La ville est propriétaire de tous les espaces extérieurs.

LE PROJET MANTES-EN-YVELINES

Un projet de territoire avec plusieurs axes

- un projet de développement territorial
- un projet de renouvellement économique
- un projet de renouvellement urbain

Les communes sont au nombre de 12 sachant que les interventions se concentrent sur 3 communes :

- Mantes-la-Jolie : le Val Fourré
- Mantes-la-Ville : 3 quartiers
- Buchelay : création d'une ZAC de 1200 logements dont l'EPAMSA est l'aménageur

CHRONOLOGIE

1996 : C'est le **PMY1** - c'est une convention signée par l'état, la région, le département, la communauté d'agglomération et les communes concernées.
99 millions d'euros (96 % des enveloppes consommées)

2001 : Nouvelle convention - **PMY2** - selon les mêmes modalités que le PMY1.
120 millions d'euros.

2003 : L'ANRU s'est substitué à l'état sur le volet renouvellement urbain.

2005 : Convention signée avec l'ANRU en 2005.
C'est une convention multi-site mais qui est unique :

- le quartier du Val Fourré
- le quartier des Brouets à Mantes-la-Ville
- le quartier des merisiers Plaisance

COMPOSITION SOCIALE et URBAINE

- Une trame viaire orthogonale dès le départ
- Des tours en copropriété aussi dégradées que les barres de logements locatifs sociaux
- Une population qui va stagner ou diminuer

ÉQUIPEMENTS*



© www.mantesenyvelines.com - Le centre commercial restructuré

- **Près du centre commercial, une mairie de proximité** a été implantée de façon à affirmer un centre.
- **La polyclinique** : élément identifiant du quartier des Peintres a été mis en place lors de la première phase de restructuration du quartier dans une logique d'implantation d'équipements nobles apte à inverser l'image du quartier.



©Dossier AINRU, Plan général de restructuration viaire et de résidentialisation à long terme



©Dossier ANRU, Interventions déjà réalisées (2004)

LE PÔLE NAUTIQUE EST UN PAYSAGE

« Le pôle nautique est un paysage, Un projet signé Thomas Dubuisson et Caroline Barat »

Extrait de l'article du Moniteur.fr, Mai 2006



Fin 2005, l'agence SEARCH, pour sa première participation à un concours public, a remporté à l'unanimité la compétition pour la réalisation du Pôle Nautique de Mantes-la-Jolie. Ce projet, situé en bords de Seine, dans le quartier du Val-Fourré constitue selon ses auteurs "une formidable opportunité d'instaurer une nouvelle centralité urbaine dynamique, et de renouer le dialogue de la ville avec le Grand Paysage".

[...]

Le nouveau Pôle Nautique de Mantes-la-Jolie bénéficie d'une situation stratégique exceptionnelle de rotule entre l'urbain et le paysage. Il constitue une formidable opportunité d'instaurer une nouvelle centralité urbaine dynamique et de renouer le dialogue de la ville avec le Grand Paysage. Le site est annoncé et mis en scène par une grande entrée unique et majestueuse débouchant sur une vaste place parvis. Très animée, elle est ponctuée de kiosques qui lui confèrent un aspect de place de village et lui donne une dimension humaine. Ainsi, elle est bordée à l'est par l'espace aquatique et son solarium, tandis qu'à l'ouest se trouvent les commerces et l'espace nautique.

[...]

Le caractère ludique de l'ensemble du projet situé dans un site exceptionnel constitue un équipement moteur dans la redynamisation de l'agglomération. Particulièrement attractif, c'est un bâtiment singulier et novateur, qui réintroduit le paysage dans le tissu urbain. Il est hautement emblématique du renouveau du Mantois.

Une entrée unique et majestueuse : l'accès au pôle nautique s'effectue dans l'axe de l'actuel boulevard Sully. Le site est annoncé et mis en scène par une grande entrée unique et majestueuse débouchant sur une vaste place parvis.

Une place parvis centrale, noble et conviviale : afin d'intensifier le bénéfice de l'impression d'envol que constitue la transition du boulevard à la place parvis, et d'augmenter l'effet de souffle et d'ouverture, la place n'est pas rectangulaire, mais s'ouvre vers le paysage. Au coeur du dispositif, elle devient belvédère et offre aux visiteurs une vue panoramique vers la Seine et le Vexin. Très animée, elle est ponctuée de kiosques qui lui confèrent un aspect de place de village et lui donne une dimension humaine.

Elle est un lieu de convivialité et de promenade, et distribue l'ensemble des composantes du Pôle nautique. Ainsi, elle est bordée à l'est par l'espace aquatique et son solarium, tandis qu'à l'ouest se trouvent les commerces et l'espace nautique.

Le pôle nautique est un paysage : la structure de la toiture de l'espace aquatique est constituée de quatre coques imbriquées. Cette volumétrie dessine des ondulations douces qui répondent et dialoguent avec les Coteaux du Vexin. Ces coques inclinées sont entièrement vitrées et ouvertes au nord vers le paysage.



Afin d'intensifier ce dialogue, nous choisissons d'incorporer la nature au sein même de l'équipement. Nous proposons une toiture plantée, véritable cinquième façade végétalisée qui prend pleinement sa signification dans le site. De plus, l'habillage doré des poutres de structure en débord qui nervurent le toit magnifie le pôle nautique dans son ensemble et lui confère un impact visuel majeur.

[...]

La construction de ce Pôle Nautique est pour les habitants de l'agglomération, un lieu de rendez-vous, de rencontre, de promenade, résolument convivial. C'est un lieu d'échange. Le caractère ludique de l'ensemble du projet situé dans un site exceptionnel constitue un équipement moteur dans la redynamisation de l'agglomération. Particulièrement attractif, c'est un bâtiment singulier et novateur, qui réintroduit le paysage dans le tissu urbain. Il est hautement emblématique du renouveau du Mantois.

FICHE SITE 2 : La Zac Delanoé à Chanteloup-les-Vignes (78)



© « Chanteloup-les-Vignes, La Noé » - Le pied

COMPOSITION SOCIO- ÉCONOMIQUE

- 1800 logements
- 80% de la population
- 6000 habitants / 9000 que compte la commune
- 70% des habitants (ZAC) ont moins de 26 ans .
- Une soixantaine d'ethnies
- 2 bailleurs dont l'Opievoy, qui possède 90% du patrimoine de la ZAC.
- Le potentiel fiscal de Chanteloup-les-Vignes est parmi les plus faibles des Yvelines et de la région parisienne.
- 65% des foyers fiscaux ne sont pas imposables.
- le taux de chômage atteint 18,3%, alors que pour l'ensemble des Yvelines il est d'environ 7,3%.
- La dynamique de développement social s'appuie très fortement sur un réseau d'associations locales diversifiées.

COMPOSITION URBAINE

Chanteloup-les-Vignes est constituée de **trois entités**:

- le village traditionnel
- les quartiers d'habitat social
- la zone d'activité séparée de la ZAC de la Noé par la voie de chemin de fer
- la ZAC d'état construite fin 70 pour accueillir la population salariée des usines de Poissy

Le «magma d'Aillaud», Emile Aillaud architecte de départ organise les constructions autour de places semi-fermées séparées par des espaces au statut mal défini. Il en résulte des espaces publics sans lisibilité et sans axe structurant. La dégradation de ces espaces et de l'habitat environnant, notamment des rez-de-chaussée dont la conception est aujourd'hui inadaptée, conduit à une situation urbaine particulièrement préoccupante.

DÉMARCHES ANTÉRIEURES

- Dans le cadre du Xème Plan, la «ZAC de la Noé » a été classée en « Développement Social des Quartiers ».
- Le contrat de ville du XIème Plan intégrait l'urbain, l'économique et le social, autour de trois thèmes majeurs
 - La ville : un développement global et solidaire

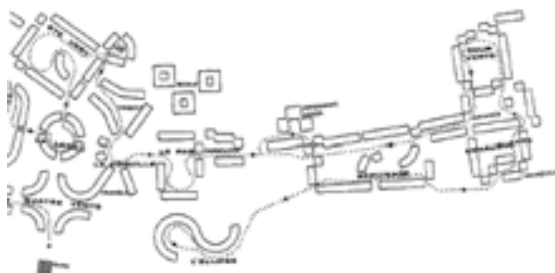
- Le développement économique : source de création et de partage des richesses
- Un nouveau contrat social.
- Plusieurs opérations de démolitions et/ou de restructurations des pieds d'immeubles et des espaces publics de la ZAC ont été réalisées.
- 2000 : Dans le cadre du XIIème plan, le GPU s'est transformé en GPV. L'investissement lourd notamment sur sa partie Ouest visait la déstructuration/restructuration du «magma d'Aillaud » et la convergence de l'ensemble des politiques publiques : sociales, économiques, éducatives, sécuritaires... au service d'un projet pour la société locale.
- 2005 : signature de la convention ANRU « (...), l'importance du taux de vacance dans le parc de logement social et le développement d'un fort sentiment d'insécurité » sont cités en premiers plans comme motifs principaux de la signature de la convention ANRU.



© « Chanteloup-les-Vignes, La Noé »

SÉCURITÉ ET DÉLINQUANCE

Depuis 1992, Chanteloup-les-Vignes a connu une progression très sensible de la délinquance, dont le pic extrême se situe en 1995. L'essentiel de cette délinquance se concentre sur la ZAC, notamment les atteintes aux personnes (agressions et vols avec violence). De plus les caractéristiques de l'organisation spatiale de la ZAC favorisent le fait qu'une partie de la commune : l'Ouest de la ZAC soit sous le contrôle de bandes qui occupent physiquement le territoire et font régner la loi du silence.



© « Chanteloup-les-Vignes, La Noé » - La promenade de places en places, telle qu'imaginée par Émile Aillaud.

FICHE SITE 3 : Le Village à Persan (95)

PERSAN :

Commune au Nord du Val d'Oise, en limite du département de l'Oise (région Picardie), située à 33 kms de Paris. Persan est la deuxième ville la plus pauvre du département.

QUARTIER DU VILLAGE:

Un grand ensemble dans un tissu majoritairement pavillonnaire, en centre-ville, proche de la mairie, du centre culturel, de commerces et d'équipements publics, à 700 m de la gare, desserte RER Paris Nord.

- 4 300 habitants, soit 43 % de la population communale (qui comprend 10 000 habitants et 55 % de logements sociaux)
- **1200 logements extrêmement délabrés**
- **années 80: fin de la mobilité « normale »** avec l'aggravation de la crise économique
- **18 % de la population sous le seuil de pauvreté**
- **Un taux de chômage de 20%**, mais en ville il est encore de 17%.

HISTORIQUE DU PROJET :

1984 – 88 : mise en place des DSQ¹³⁰

1994 : l'émergence des compétences a lieu à Persan, grâce à une initiative de la DDE qui lance une première étude urbaine sur le quartier du Village à Persan.

1994 : le DPU¹³¹ et le contrat de ville sont mis en place sur le quartier du Village. Cette étude a abouti à la mise en forme du 11° plan et à la formation d'une équipe pluridisciplinaire.

2000 : Réhabilitation de 4 tranches de logements et aménagement d'espaces résidentiels et signature d'un nouveau contrat de ville.

BILAN DU PROJET DE RÉNOVATION URBAINE MITIGÉ :

- **Tous les indicateurs sont au vert** : moins de dégradation, baisse dramatique du sentiment d'insécurité, appropriation des nouveaux espaces par les usagers, etc.
- **MAIS absence forcée de mobilité** = taux de rotation quasi nul + vieillissement de la population.
- D'où une diminution naturelle du phénomène de délinquance.

¹³⁰ Développement Social des Quartiers : Le DSQ est un programme de "revitalisation", c'est-à-dire de revalorisation de certains quartiers d'habitation : réhabilitation de logements, rénovation et aménagement des espaces publics et de l'environnement, développement des commerces, résolution de problèmes sociaux. Il doit permettre aux quartiers de franchir une nouvelle étape de leur développement, avec une amélioration du cadre de vie.

Définition <http://www.villes-en-france.org/urbanisme/dsq>

¹³¹ Le DPU est le droit de préemption urbain qui peut appartenir à une commune dans un secteur urbanisé ou pouvant être urbanisé.



© « Les dragons de Persan », Rendu final de l'équipe de définition de Clément Douady



© « Les dragons de Persan », La Place de la Rencontre restaurée



© « Les dragons de Persan », entrée d'immeuble en 1977



© Volkwein IAURIF : la résidentialisation des abords de la place de la Rencontre

FICHE SITE 4 : Le quartier Pablo Neruda à Saint-Denis (93)

1973 : CONSTRUCTION DU BÂTIMENT 5 CITÉ ALLENDE

Situé au Nord de Saint-Denis, le bâtiment 5 est implanté dans un quartier pavillonnaire, autrefois zone maraîchère. Ce bâtiment en forme de L de 380 mètres de long compte 273 logements sur 11 étages.

1100 autres logements sociaux sont inaugurés dans le quartier cette même année. L'ensemble est baptisé Cité Allende, du nom du président chilien renversé par une junte militaire en 1973.

Cette opération permet de reloger des familles qui vivaient dans des logements insalubres, notamment en centre-ville.

FIN DES ANNÉES 80 : LA DÉMOLITION ENVISAGÉE

Architecture oppressante, dégradation rapide du bâtiment, problèmes sociaux... : le taux de vacance augmente rapidement. La ville et l'OPHLM s'interrogent alors sur son devenir, et la démolition est envisagée.

1989 : CONCOURS D'IDÉE

Rodolpe Cousin et François Daune Architectes-Urbanistes, gagnent un concours d'idée national organisé par l'association « Couleur de la vie, Couleur de la ville ». Leur choix se porte à l'époque sur la cité Allende en raison de la réhabilitation qui venait de s'achever sur le quartier des Francs Moisisins, qu'ils ont pris comme contre exemple.

1992-94 : CONCOURS DE MAÎTRISE D'ŒUVRE

En 1993, la ville de Saint-Denis et l'OPHLM approuvent le projet issu du concours d'idées et confient une étude de requalification générale du quartier aux architectes.

Dans le même temps, le développement de l'université de Paris 8 et le projet d'arrivée du métro offrent de nouvelles perspectives au quartier.



© Restructuration du Bâtiment 5 - Film VHS OPHLM de Saint-Denis, François Daune Architecte, Vidéo de « concertation », 1993

CONSTRUCTION DÉMOLITION RÉHABILITATION

Le chantier démarre en 1996. Organisé en trois phases, les travaux ont duré 6 ans.

1996-1998 : construction de 52 logements

L'opération a entraîné la démolition et la restructuration d'une centaine de logements. 59 locataires ont été relogés entre 1997 et 1998 par les services de l'OPH de Saint-Denis. La majorité d'entre eux a choisi de continuer à habiter dans le quartier : soit au bâtiment 5, soit dans les constructions neuves ou dans les immeubles de la cité Allende.

RÉAMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS

Au fur et à mesure du chantier, la ville a réalisé les travaux suivants : aménagement d'espaces de convivialité, création d'allées, réaménagement des voies, redistribution des places de stationnement. Les travaux ont été réalisés à partir de la demande des habitants :

- squares « petite enfance »
- 1 espace adolescent
- 2 espaces de convivialité
- 3 terrains de sports : basket, foot et pétanque



Plan de masse

- phase 1 : construction neuve
- phase 2 : réhabilitation
- phase 3 : construction neuve

LES OBJECTIFS DU PROJET :

- désenclaver le bâtiment « véritable forteresse au milieu du quartier pavillonnaire »,
- diversifier les activités pour dynamiser la vie du quartier,
- multiplier les formes d'habitat pour répondre à l'ensemble des demandes,
- restructurer le bâtiment existant, développer un véritable espace public.

L'opération a bénéficié du soutien de l'État à travers les labels « 50 quartiers » en 1993, puis « Partenaires pour la ville » en 1995.

FICHE SITE 5 : Le quartier Palais Royal à Colmar (68)



©www.mongiello-plisson.com

Programme : 350 logements
Maître d'ouvrage :
 Colmarienne du logement
Architectes : Mongiello & Plisson
Réalisation : 2000 à 2005
Surface : 24 500 m²
Coût : 12163 k€ ht

Le quartier Europe dans lequel est situé le quartier du Palais Royal comprend plus de 10 000 habitants. C'est le quartier le plus peuplé et le plus dense de Colmar. Un Colmarien sur six habite le site. La colmarienne du logement possède l'essentiel du patrimoine de logements sociaux du quartier.

Les indicateurs d'exclusion, de pauvreté, de difficultés culturelles et sociales y sont les plus élevés de la ville.

Le quartier Europe dispose de quelques atouts majeurs :

- la présence d'équipements importants, de niveau communal, à proximité ou au sein du quartier,
- la desserte directe par des voies majeures de l'agglomération : le quartier n'est pas enclavé, il peut s'intégrer à la trame urbaine de la ville,
- l'importance de sa population qui permet le maintien et le développement d'activités commerciales de bon niveau,
- une population jeune.

Les grands axes de renouvellement urbain du quartier Europe sont les suivants :

- le rééquilibrage du repeuplement, la diversification de l'habitat,
- la poursuite de la requalification et du remplacement du patrimoine de logements sociaux,
- la création d'un pôle de centralité de quartier comprenant espaces publics urbains fédérateurs, commerces, activités, bureaux, équipements,
- la diversification des fonctions par l'accueil d'activités,
- la restructuration foncière et parcellaire afin de mieux définir et de délimiter des espaces publics urbains de qualité et de donner une plus grande valeur d'usage et une reconstructibilité aux terrains privés.

La recomposition parcellaire et spatiale occupe une place centrale dans la stratégie de renouvellement urbain.

Elle consiste à dédensifier partiellement l'habitat et à rechercher une vraie qualité résidentielle par un traitement hiérarchisé de l'espace public et par

l'affectation aux résidents de terrains privés réellement appropriables.

LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN PALAIS ROYAL

Sur un périmètre significatif du quartier Europe, le projet du Palais Royal est le passage à l'acte, la mise en oeuvre effective des orientations de renouvellement urbain du quartier Europe :

- Suppression de 182 logements, par démolition, changement d'usage ou restructuration ; réhabilitation complète du reste du patrimoine (288 logements),
- Privatisation des espaces à l'intérieur de l'îlot, à l'usage des habitants d'une même travée de logements (voir courées),
- Occupation des rez de chaussée d'immeubles par des équipements de proximité et des bureaux d'entreprise,
- Relogement des habitants des logements démolis dans divers sites dispersés sur tout le territoire de la commune,
- Requalification de l'espace public urbain à proximité des bâtiments.

En outre, un processus permanent de concertation est poursuivi, pour la mise au point détaillée des projets concernant les bâtiments et l'espace public.



© La nouvelle dimension urbaine à Colmar, Ville de Colmar.

Concertation des habitants pour le projet "Palais Royal"

*Compte-rendu du forum de débats sur le projet
Palais Royal, le 27 juin 1998*

16.

*Rééquilibrage
entre quartiers
et renouvellement
urbain à Colmar*

Monsieur WAGNER
maire adjoint, accueille les participants et ouvre le forum. Cette journée est une nouvelle étape afin de transformer le quartier pour les générations à venir. Les objectifs de la ville sont de diminuer le nombre de logements pour qu'il y ait moins de population sur un secteur, donner des espaces privés en différenciant ce qui est aux habitants et ce qui est du domaine public, augmenter la sécurité des enfants et des cyclistes, limiter les risques liés à la vitesse et améliorer l'environnement par la création d'espaces verts et espaces de jeux. Une vraie transformation du quartier pour que la population soit fière, ait envie de rester et que

d'autres aient envie de venir ici. "Nous souhaitons tout mettre en œuvre pour réussir avec la Colmarienne et l'ensemble des habitants qui nous ont aidé dans cette réflexion et que je remercie. Il s'agit d'aller encore plus loin dans le travail avec les habitants."

Monsieur FELLMANN
directeur général de la Colmarienne, remercie de la tenue de "cette journée qui est le résultat d'un vrai travail d'équipe avec ses collaborateurs et d'une réelle synergie entre la Colmarienne et la Ville qui se rencontrent chaque mercredi matin depuis plus d'un an." Il rend hommage au collectif d'habitants et à la consultants qui a accompagné ces travaux, à Sylvie

JAECKLE, chef de projet de la ville et **Isabelle TURCO**, développeur de quartier, ainsi qu'à **Monsieur ANDREJEFF**, chargé du programme "50 Quartiers", **Madame REMETTER**, représentant le groupe d'habitants qui a préparé le forum, remercie **Monsieur WAGNER**, **Monsieur FELLMANN**, les associations présentes et les habitants du quartier. Elle rappelle la démarche du groupe qui souhaite que les habitants soient écoutés et entendus. **Le groupe a travaillé 6 mois, repérant ce qui va et ne va pas, imaginant le quartier dans l'avenir, rencontrant M. KRAFT et M. SPITZ, proposant des solutions telles qu'un journal de quartier ou une association et un comi-**



té d'habitants, préparant l'organisation de ce forum et même recevant les 3 directeurs de la Colmarienne, ce qui fut une surprise permettant d'apprécier leur qualité d'écoute. "Nous avons eu l'impression d'être entendus, espérons que cela continue..." Le mois dernier, le groupe a rencontré **M. PUSISSON** auquel les remarques ont été transmises. "Aujourd'hui nous espérons avoir les réponses de M. le Maire aux questions et surtout que les travaux démarrent vite."

Martine SAENGER
explique que ce groupe s'est retrouvé sur la base du bénévolat depuis janvier 98 grâce à l'accompagnement mené par **Isabelle TURCO** et **Brigitte LEFRANC**. Les per-

sonnes sont souvent venues à partir de problèmes privés, pour arriver en quelques séances à une conscience de groupe. Aujourd'hui ces personnes ont envie que cela dépasse largement le groupe pour toucher tous les habitants du quartier.

Monsieur PUSISSON, architecte, expose les projets qu'il a étudiés. Il souligne qu'il a travaillé à partir de différentes indications et en particulier celles transmises par les locataires. Ceux-ci ont une forte image de "ghetto" dont ils souhaitent sortir, y compris pour que d'autres colmariens aient aussi envie de venir dans ce quartier.



						<p>— les entrées en bois abîmées seraient avantageusement remplacées par de petits halles tels qu'ils existent pour l'immeuble "Racine" — — des aires de jeux cloîtrées feraient disparaître les nuisances acoustiques (chiens, mobylettes) — des locaux poubelles veuilles tel que dans l'immeuble "Racine" seraient plus hygiéniques — sans négliger l'absence d'intimité entre les appartements d'angle, chacun voyant ce qui cuisine l'autre !</p>	<p>— On aimerait des balcons fleuris, fermés devant alors que faito de celler, les balcons sont encombrés. — "Voilà le résultat de nos réunions depuis janvier en espérant que ce que nous avons fait jusqu'à aujourd'hui n'aura pas servi à rien."</p>		<p>Y a de nombreuses questions sur la sécurité et la densité. "Nous avons donc engagé ce travail avec la Colmarienne. Je vous remercie tous du travail qui est engagé. Aujourd'hui, rien n'est décidé, il vous appartient de trancher par rapport aux variantes proposées."</p> <p>Madame MERAN, représentant le groupe d'habitants, commente les diapositives montrant les inconvenients de la situation actuelle et les propositions :</p> <p>— les difficultés d'accès pour les poussettes pourraient être compensées par des aménagements de petites</p> <p>— les graffiti disparaîtraient avec des murs lissables</p> <p>— le remplacement des boîtes à lettres actuelles par des boîtes non vandalisables permettrait à chacun d'avoir son courrier</p>	<p>privé vers le centre permettant aux tout petits de jouer en sécurité. En contrebas, des celliers visibles depuis les appartements. Au milieu de Palais Royal, possibilité d'aménager des jeux pour les 12 - 15 ans dans un milieu plus végétal. Suppression des deux pièces pour faire de grands appartements. Tours : création de celliers d'étages, implantation de services publics tels que antenne municipale et police en rez de chaussée et transformation de la cage d'escalier en 2 entrées de 26 logements ayant chacune deux ascenseurs.</p> <p>Variante III :</p> <p>Idem à il plus la suppression de la tour rue de Zurich, la plus abîmée.</p> <p>M. le Maire remercie les personnes de leur présence. Depuis 2-3 ans, il a été noté les diverses questions issues des réunions de travail avec la Colmarienne et des permanences dans les quartiers. Effectivement, il</p>	<p>Trois variantes, entre lesquelles la population sera conviée à choisir, sont présentées :</p> <p>Variante I : Palais Royal : pas de démolition mais création d'une cage d'escalier supplémentaire pour desservir les angles, suppression d'un appartement par étage pour créer des celliers. Dans les tours, premier étage réservé aux services publics ou associations, celliers par suppression des deux pièces. Immeubles rue de Zurich : suppression des marches d'escalier remplacées par un terrain végétalisé, création de terrasses et transformation des coursives en loggia.</p> <p>Variante II : Palais Royal : suppression des 4 angles et d'une travée centrale par démolition, ce qui donnerait 4 petits immeubles. On valonnerait ensuite par entrée. Création d'une zone tampon côté rue et d'une terrasse</p>	<p>— les difficultés d'accès pour les poussettes pourraient être compensées par des aménagements de petites</p> <p>— les graffiti disparaîtraient avec des murs lissables</p> <p>— le remplacement des boîtes à lettres actuelles par des boîtes non vandalisables permettrait à chacun d'avoir son courrier</p>	<p>— les entrées en bois abîmées seraient avantageusement remplacées par de petits halles tels qu'ils existent pour l'immeuble "Racine" — — des aires de jeux cloîtrées feraient disparaître les nuisances acoustiques (chiens, mobylettes) — des locaux poubelles veuilles tel que dans l'immeuble "Racine" seraient plus hygiéniques — sans négliger l'absence d'intimité entre les appartements d'angle, chacun voyant ce qui cuisine l'autre !</p>
---	---	---	--	---	---	--	---	---	--	--	--	--	--

FICHE SITE 6 : Le centre commercial de la Tour à la Courneuve (93)

Une étude de sécurité aboutie et intégrée au projet urbain

LES QUARTIERS OUEST

Classés en ZUS (zone urbaine sensible), ils correspondent à la zone autrefois appelée «4000 Sud». Ils abritent une population de 9500 habitants, soit 3100 logements, dont 86% de logements sociaux.

Ces quartiers font l'objet de trois projets de renouvellement urbain distincts, dont le projet du centre urbain de la Tour.

LE CENTRE URBAIN DE LA TOUR:

Ce projet initié en 1996 a déjà permis

- la démolition de la barre Renoir, en 2000
- l'aménagement de la place de «la Fraternité»



© Volkwein /IAURIF

- la restructuration du Centre commercial de La Tour (18 000 mètres²)



© Volkwein /IAURIF

- la création d'une pépinière d'entreprises 1500m² et de l'École de la deuxième chance
- L'aménagement du mail piéton de Fontenay



© Volkwein /IAURIF

INDICATEURS SOCIO-ÉCONOMIQUES:

- 30% des ménages sont des foyers qui comptent 5 personnes, contre 11,3% de moyenne, à l'échelle du département de Seine-Saint-Denis.
- 40% de moins de 20 ans
- 28% de la population est étrangère
- 59,2% des ménages courneuviens ne sont pas imposés, contre 36,6% en Ile-de-France.
- Sur le quartier du Centre urbain de La Tour, le taux de chômage avoisine les 40%.
Entre 1994 et 2002, le nombre de salariés a baissé de 16,2% à La Courneuve.

ÉTUDE DE SÉCURITÉ

L'OPHLM de la Courneuve est propriétaire du centre commercial de la tour Leclerc située avenue du Général Leclerc et le long du mail de Fontenay.

Bien que bénéficiant d'un environnement favorable – situation en cœur de quartier, bonne desserte par les transports en commun, présence de parkings en sous-sol et occupation mixte (commerces, services, associations) – la désaffection du centre en 2001 était à l'origine d'un sentiment d'insécurité accru et, ce, malgré les différentes mesures prises par l'OPHLM de la Courneuve (fermeture du parking souterrain, aménagement et sécurisation du hall d'entrée de la tour...).

Confronté à ce problème, la ville de la Courneuve a souhaité que soit réalisé, en amont du programme et de l'intervention d'un maître d'œuvre, une étude spécifique sur le thème de l'insécurité. Les objectifs de cette étude étaient les suivants :

- définir des principes d'organisation susceptibles d'être intégrés au programme de requalification,
- déterminer les aménagements provisoires à mettre en œuvre jusqu'à la réalisation du projet de restructuration.

La réalisation de l'étude s'est faite en 5 phases :

Phase 1 : état des lieux du centre commercial de la Tour
Phase 2 : diagnostic de l'insécurité du centre commercial et des alentours

Phase 3 : synthèse des principales contraintes de sécurité à intégrer aux projets de requalification

Phase 4 : définition de principes d'organisation intégrant les contraintes de sécurité

Phase 5 : détermination des aménagements provisoires



© Centre commercial de la Tour Leclerc - Diagnostic sécurité et propositions d'aménagement, Paul Landauer architecte, 2001

Éléments du diagnostic de l'étude

Le fort sentiment d'insécurité constaté est lié à une insécurité réelle qui est supérieure probablement à ce qui est observé par les différents acteurs de la sécurité. Il est certain que les 4000 Sud disposent d'un système d'économie parallèle bien organisé.

Les bagarres qui en découlent ne sont plus liées à des frontières géographiques et au sentiment d'appartenance à un quartier mais à l'appropriation de territoires de trafics. On constate une complicité de délinquants issus de quartiers et ou de villes qui autrefois s'affrontaient en batailles rangées.

Quelques éléments de cahier des charges extraits de l'étude de sécurité

Les aires de livraison et les réserves sont accessibles depuis une voie privée, cachée depuis l'espace public de manière à favoriser la sécurité des personnes et des biens : limitation des accès, visibilité depuis le parking depuis les commerces, économie des moyens de contrôle, facilité de surveillance en cas de désaffection d'un local ... Ce principe permet également de limiter les inconvénients liés à une gestion autonome de la sécurité de chacune des activités : renforcement de cible ou mise en place *a posteriori* de dispositifs protégeant davantage un ou plusieurs commerces en particulier.

Pour que le schéma en L autour d'une zone de stationnement favorisant une gestion centralisée et interne de la sécurité n'empêche pas le pôle commercial de bénéficier des réseaux publics de surveillance, une organisation qui favorise une véritable coproduction de la sécurité à l'échelle de l'îlot doit être également planifiée.

Une meilleure coordination entre les acteurs par une meilleure lisibilité des « périmètres de responsabilité » doit également rendre compatible les moyens de protection des usagers avec les contraintes législatives et les méthodes des forces de l'ordre.

Exemple de cartographies de diagnostic



© Centre commercial de la Tour Leclerc - Diagnostic sécurité et propositions d'aménagement, Paul Landauer architecte, 2001
« Spatialisation de l'« économie souterraine » »



© Centre commercial de la Tour Leclerc - Diagnostic sécurité et propositions d'aménagement, Paul Landauer architecte, 2001
« Spatialisation des interventions des forces de l'Ordre »



© Centre commercial de la Tour Leclerc - Diagnostic sécurité et propositions d'aménagement, Paul Landauer architecte, 2001
« Intégration du pôle commercial, du pôle d'équipement et des espaces résidentiels au réseau public de surveillance »

« Le quartier de HautePierre à Strasbourg vu par le séminaire Young Urban Network »

HAUTEPIERRE

Construit à la fin des années 60 sur des terres agricoles situées en limite ouest du ban communal de Strasbourg entre les quartiers de Cronembourg et de Koenigshoffen, le quartier de HautePierre se présentait comme une alternative aux grands ensembles déjà décriés. Sa conception reprit à son compte le principe, issu d'une alternative anglo-saxonne, d'un maillage organisant autour d'unités de voisinage, la hiérarchisation et la séparation des circulations. Elle détermina ainsi une trame urbaine de forme hexagonale, favorable à un écoulement des flux automobiles unidirectionnel et dépourvu d'obstacle, tandis que l'intérieur des mailles était destiné à abriter les équipements de proximité et les immeubles de logements, accompagnés d'espace verts à l'écart de la circulation automobile. Deux mailles accueillent des équipements majeurs : le centre hospitalier et ses annexes d'une part et le centre commercial (hypermarché) de l'autre. A l'ouest, une zone de loisirs accueille une plaine de jeu et un parc des sports comprenant entre autre une piscine et un stade d'athlétisme.



© Eric Chenderowsky, communauté urbaine de Strasbourg
Plan initial d'aménagement

En dépit de ces intentions initiales, ces choix conceptuels ont généré de graves dysfonctionnements et aliéné les possibilités d'évolution du quartier avec, principalement :

- Une trame urbaine rigide et sur-dimensionnée (près de 400m de largeur par maille), associée à un découpage parcellaire incohérent et morcelé qui engendre à l'intérieur des mailles un espace public indéterminé et un replis de chacune des mailles sur elle même.
- Une infrastructure de déplacements discontinue, mono fonctionnelle et mal hiérarchisée qui, paradoxalement, franchit difficilement la voie SNCF

qui barre l'entrée Est du quartier et empêche en partie l'écoulement des flux de transit sur sa périphérie, puis devient redondante et confuse pour la desserte des immeubles.

- Des équipements de proximité le plus souvent enclavés à l'intérieur des mailles et une centralité monopolisée par l'hypermarché en porte à faux par rapport au quartier. La situation du quartier, en entrée de ville sur l'axe Est Ouest (défini en 2002) de développement de l'agglomération strasbourgeoise, introduit désormais une nouvelle donne dans l'analyse de ses caractéristiques. HautePierre se trouve en effet au cœur d'un territoire en mutation, qui, outre les grands équipements déjà présents sera dans les prochaines années le cadre de réalisation de projets stratégiques :
- l'implantation du Zénith et du nouveau parc des expositions à l'ouest du quartier,
- la reconversion à terme des sites industriels historiques des Forges de Strasbourg (Steelcase-Strafor) et des brasseries Kronembourg,
- la restructuration et l'extension du CHU,
- le prolongement des lignes de tramway A et D prévues au schéma de transport 2020.

LA MAILLE JACQUELINE

Située en bordure du parc des sports et loisirs, contiguë au centre commercial, la maille Jacqueline présente toutefois un certain nombre de dysfonctionnements urbains. Quasiment exclusivement constituée de logements sociaux - CUS habitat et la SIBAR - à l'inverse des autres mailles qui possèdent souvent une part d'habitat en copropriété, cette maille est le foyer de nombreuses manifestations allant contre l'ordre public (trafic de stupéfiants, incendies de voitures régulières, ateliers de mécanique sauvage). Si les faits sont réels, la situation est largement comparable à tout autre quartier défavorisé des villes françaises. Toutefois le sentiment d'insécurité que ces faits ont généré, et continuent de générer, est permanent et contribue à stigmatiser cette maille.



© Eric Chenderowsky, Communauté Urbaine de Strasbourg
Arrivée du tram entre les maille Jacqueline et Brigitte – Vue de la maille Jaqueline

« L'ambiguïté statutaire de l'immeuble »

par Etienne Fatôme Professeur de droit Université Paris I – Colloque du Cerdeau du 28/06/06

« Comment le problème de la prise en compte de la sécurité en urbanisme peut-il se traduire en termes juridiques ? Du point de vue du droit français, il me semble que la première distinction qui s'impose est entre ce qui concerne l'immeuble et ses capacités physiques et l'immeuble en tant qu'élément urbain. »

L'IMMEUBLE DU POINT DE VUE CONSTRUCTIF

« (...) L'immeuble en tant que tel peut facilement évoluer grâce à la prévention situationnelle : en effet il est facile de modifier des matériaux, d'en changer la forme localement, etc., puisque tout cela relève du code de la construction.

Mais dans ce cadre là, on reste dans le droit « mou », dans le domaine de la recommandation et non dans la norme comme on peut en trouver concernant les IGH et les EPR.

Le problème de la sanction se pose donc en termes complexes. En effet, on ne peut être sanctionné actuellement que par les faits, c'est-à-dire l'échec de l'usage par exemple ou la dégradation rapide d'un bâtiment qui n'aurait pas correctement intégré des recommandations de prévention situationnelle dans un contexte sensible.

Peut-être y aura-t-il prochainement une révolution dans le domaine suite à la discussion parlementaire qui sera capable de poser la question d'une normalisation ? Et est-ce que le permis de construire devra être capable de sanctionner le non-respect de ces normes ?

Le problème qui se pose alors d'un point de vue juridique est qu'un permis de construire ne peut sanctionner que des problématiques d'urbanisme et non de construction.

Peut-être alors faut-il éviter la normalisation sur le plan architectural ?

L'IMMEUBLE EN TANT QU'ÉLÉMENT URBAIN

Si on considère maintenant l'immeuble du point de vue de l'urbain, deux distinctions sont à effectuer :

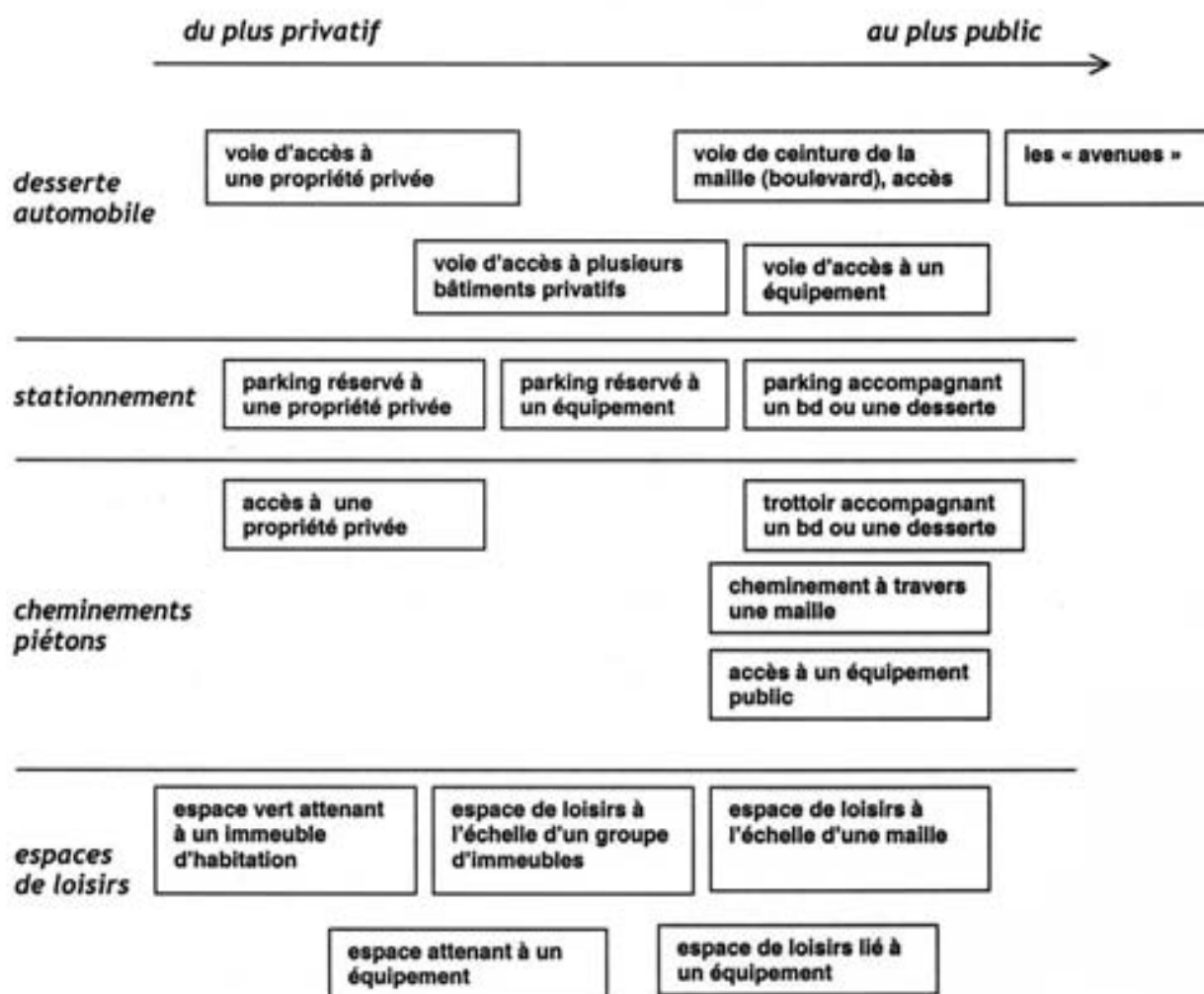
Une première distinction concerne les règles d'urbanisme, c'est-à-dire l'édiction de normes d'urbanisme : dans quelles mesures cette réglementation peut-elle se baser sur des zonages même s'il pourrait sembler légitime d'intégrer la sécurité dans la législation de l'urbanisme ? La question des études préliminaires de sécurité n'appartenant pas à la législation, comment traduire l'obligation de réaliser des études de sécurité de manière concrète sur le plan de l'effectivité de la réalisation urbaine ?

Une seconde distinction s'opère entre les opérations publiques d'aménagement et opérations privées de construction. En ce qui concerne les opérations publiques d'aménagement, la collectivité peut décider du mode opératoire, à savoir une ZAC ou autre. Il est donc légitime qu'elle intègre la conception sécuritaire à son mode opératoire. Cette manière de faire est d'ailleurs grandement facilitée par le procédé contractuel, et permet d'aller au-delà de la réglementation normale urbaine.

Mais en ce qui concerne les opérations privées de construction, on peut s'interroger sur les modalités d'exigence d'une étude de sécurité à un aménageur ? La législation ne le prévoyant pas, c'est donc impossible. Dans quelle mesure peut-on fonder un refus d'autorisation de construire ou de lotir sur la base de l'article 111-3-1 sachant que la question posée est très importante ? En effet, par définition, on utilisera cet article dans la mesure où le reste de la législation le permet (c'est-à-dire avec un projet conforme aux différentes règles d'urbanisme) ? (...)

« Classification des espaces extérieurs du quartier de Hautepierre à Strasbourg »
Document de travail du service urbanisme de la Communauté Urbaine de Strasbourg

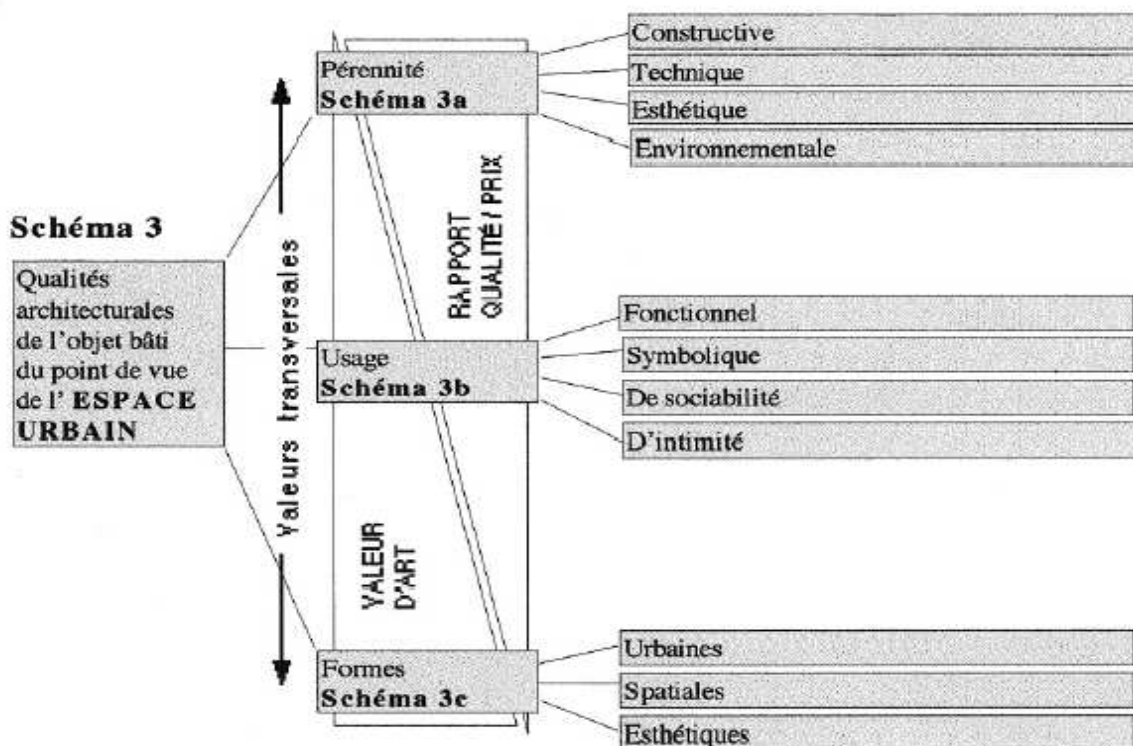
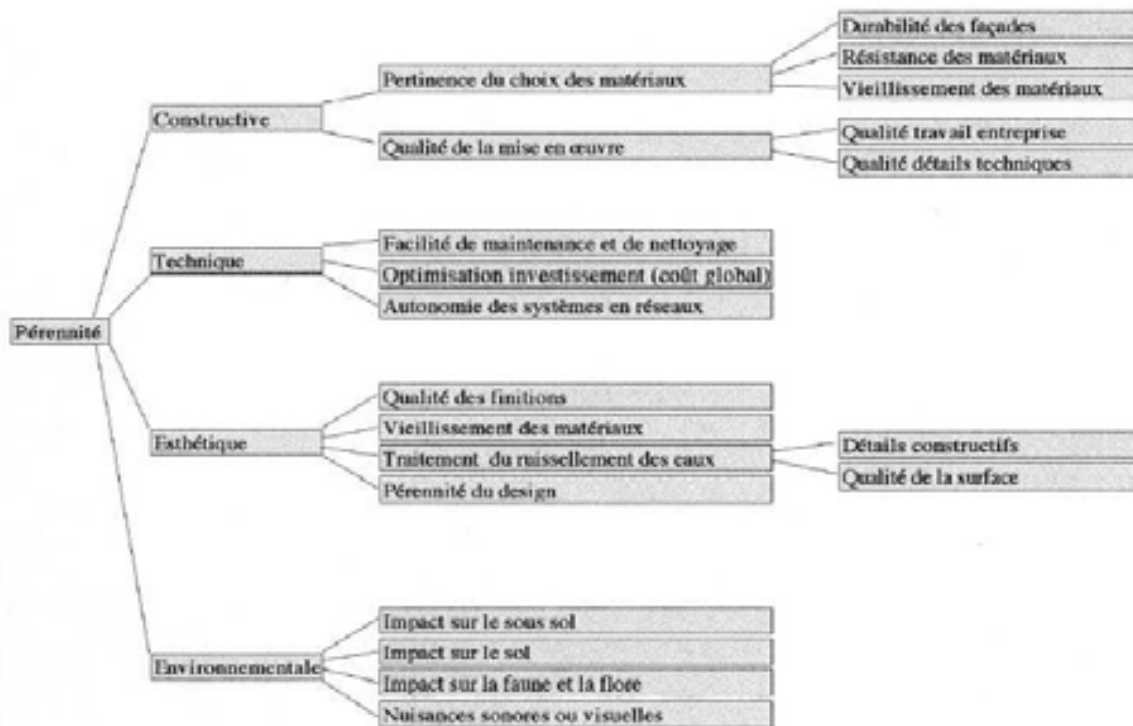
Hautepierre : classification des (17) type d'espaces



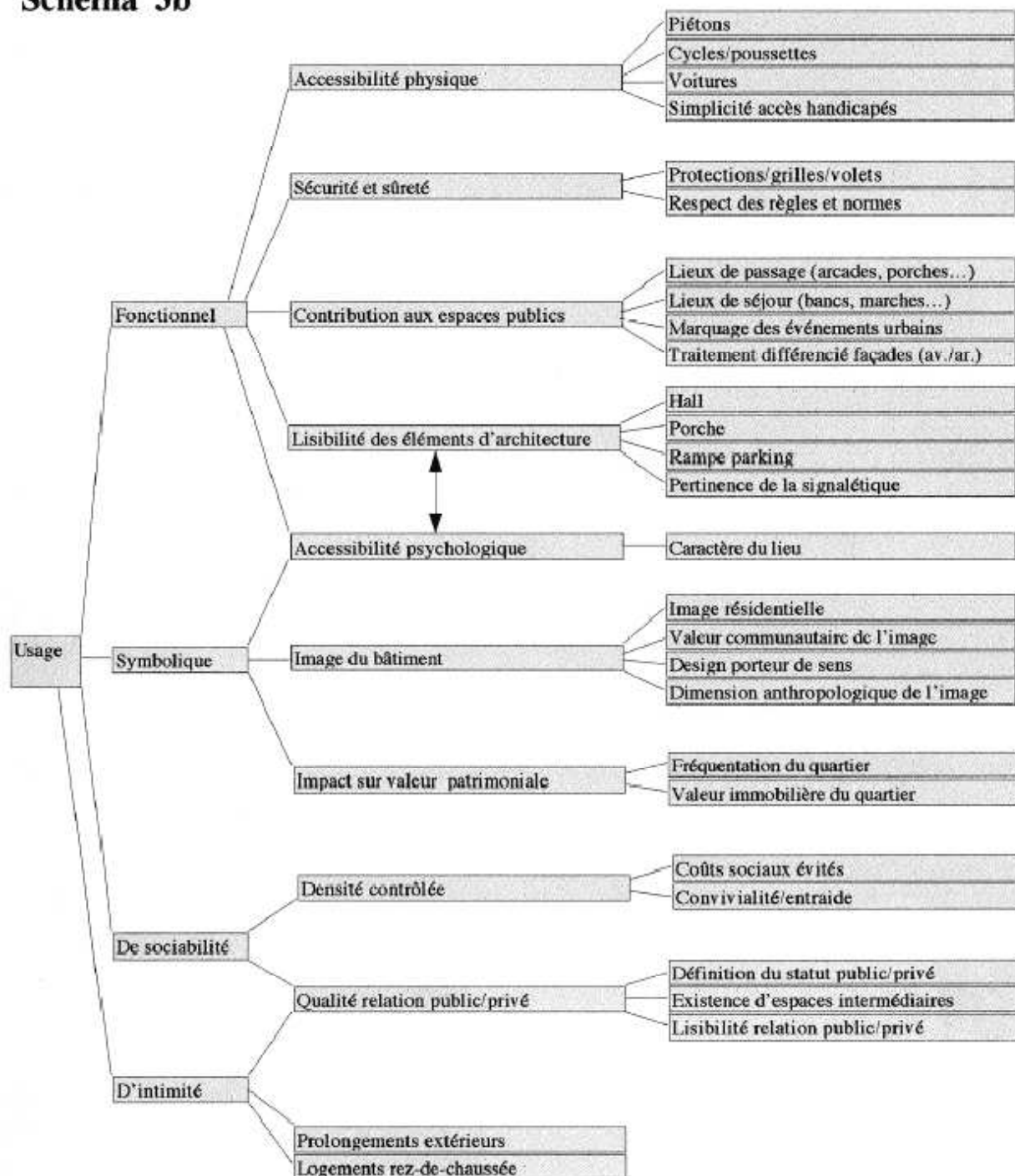
« La décomposition de la qualité urbaine »

par Philippe Dehan - Recherche pour le PUCA « Qualité architecturale et innovation »

Pérennité de l'espace urbain
Schéma 3a



Qualités d'usage de l'espace urbain Schéma 3b



« Le Groupement Parisien Inter-bailleur de Surveillance »

par Ludovic Tomas, article « Ni Cowboy, ni rambo » - web de l'humanité le 8 mars 2005

« Neuf bailleurs sociaux¹³² ont unifié leur politique de surveillance des immeubles en créant le GPIS, uniforme bleu marine, voiture estampillée du sigle GPIS, radio de liaison, lampe torche accrochée à la ceinture, chien muselé pour certains, les patrouilleurs du groupement parisien inter-bailleurs de surveillance peuvent impressionner le citoyen non aguerri. »

« Comme tous les soirs, depuis le 15 juillet, une centaine d'agents répartis dans 27 véhicules effectuent des rondes dans le parc locatif social de la capitale, entre 18 heures et 5 heures du matin. Au total, 55 679 logements dans 320 ensembles immobiliers soit 2 246 halls d'immeubles auxquels ont accès les employés du GPIS. En permanence reliés à un poste de commandement opérationnel, les véhicules arpentent dix arrondissements et souvent les zones à proximité des marchés.

Trois agents dans une voiture. Un contrôleur dans la seconde, pour s'assurer du bon déroulement des interventions. Premier arrêt, boulevard Ney, pour une ronde dite simple, c'est-à-dire limitée aux parties communes du rez-de-chaussée. « **Là, c'est juste un état des lieux par rapport aux biens. Nous écoutons également s'il n'y a pas de nuisances sonores** », l'un des motifs les plus fréquents d'intervention, explique Brahim, responsable d'équipe. »

[...]

« Cette fois-ci, la ronde sera plus approfondie. Les huit étages du bâtiment sont vérifiés. Chaque porte coupe-feu est ouverte, avec vigilance et concentration. Des mégots de cigarettes sont écrasés dans les escaliers, où une boîte d'allumettes a été oubliée. Rien de bien méchant mais « **une trace de squat** », souligne l'agent contrôleur. La première partie de soirée aura donc été calme, ce qui n'est pas toujours le cas. »

[...]

« Le recrutement du personnel est présenté comme pointilleux. Un agent sur trois ne finit pas sa période d'essai. Formés en droit pénal et soumis à un code de déontologie, ces « **agents de prévention privés**

exerçant une mission de service public ne sont pas là pour jouer aux cow-boys ou aux Rambo. Et nous avons volontairement banni de notre vocabulaire les mots "sécurité", "vigile" et "société". 95 % des interventions se déroulent sans difficulté, et depuis le lancement des rondes nous n'avons que six blessés à déplorer », insiste Denis Soudet, directeur opérationnel du GPIS. Aux manettes de la nouvelle structure chargée d'assurer la tranquillité de plus de 120 000 locataires, celui-ci ne cesse d'en vanter l'éthique. »

« **Le GPIS, en effet, n'a pas vocation commerciale : c'est un groupement d'intérêt économique (GIE) financé à plus de 60 % par la Ville de Paris, le reste étant payé par les bailleurs eux-mêmes pour lesquels « assurer la jouissance paisible du preneur pendant la durée du bail » est une obligation légale mentionnée dans le Code civil.** Un GIE remplace l'ensemble des sociétés privées utilisées jusqu'ici par chacun des bailleurs. »

[...]

« Nos immeubles étant imbriqués les uns aux autres, ce nouveau dispositif donne plus de cohérence à la démarche de tranquillité qui nous anime. Le GPIS intervient là où se fait ressentir un sentiment d'insécurité », justifie François-Marie Retourné, représentant l'OPAC de Paris. La capitale est la première ville à mener cette expérience ; les autres grandes agglomérations s'y intéressent. « **L'initiative n'est pas mauvaise car l'insécurité existe et il faut y répondre. Mais est-ce le rôle des bailleurs sociaux de suppléer à l'insuffisance de l'État en matière de prévention ? Qu'en est-il de la police de proximité ? Enfin, y a-t-il à un moment donné des répercussions sur les charges ?** » s'interroge Serge Incerti-Formentini, responsable du logement social à la CNL. Les locataires, informés par courrier et affichage de l'existence du GPIS, semblent avoir adopté leurs anges gardiens. »

¹³² Les bailleurs membres du GPIS : OPAC de Paris, SAGI, RIVP, Logement français, SAGECO, SIEMP, Immobilière 3F, La Sablière, Habitation confortable.

« l'Union Sociale de l'Habitat et les statistiques de la délinquance » Rapport Observatoire National de la Délinquance 2005

Extrait du travail de l'USH, sur la nature des délits et leur impact particulier dans les ZUS, paru dans le cadre de sa participation au rapport annuel de l'Observatoire National de la Délinquance.

	2002	2003	2004
Incendies volontaires	4 085	3 458	4 120
Autres dégradations*	30 526	38 168	51 900
Troubles de voisinage	15 644	25 183	32 354
Squats	594	1 918	1 634

Tableau de répartition des agressions selon les quartiers

« Si les incendies volontaires connaissent une augmentation relative égale à 2002, il convient de rappeler qu'il s'agit d'une représentativité plus large de logements.

Par contre, l'augmentation des troubles de voisinage commence à être localisée par les bailleurs sociaux, parmi lesquels 30 % sont considérés comme repérés sur des groupes identifiés, et où 30 % d'entre eux sont considérés comme repérés sur un patrimoine entre 25 % et 50 %. Le trouble de voisinage reste le thème le plus conséquent sur une large partie du patrimoine.

Les rassemblements sont visiblement très ciblés et repérés par les organismes, ainsi que les problèmes de drogues. La régression du nombre de logements squattés peut s'expliquer de deux façons : la tension sur le logement qui diminue « les opportunités » de logement vides ou en sous occupation encourageant l'installation des squats ; le suivi par les organismes des enjeux liés au relogement des bâtiments à démolir et leur vigilance dans les logements fermés avant démolition. Les citations pour rassemblement dans les halls et parties communes, ainsi que les incendies volontaires sont passées au second rang. »

Tableaux des délits et incivilités

	Nombre d'agressions en ZUS	% Patrimoine ZUS	Nombre d'agressions hors ZUS	% Patrimoine hors ZUS
Nombre total	1 817	0,10 %	1 494	0,25 %
Incendies volontaires	247	0,01 %	223	0,03 %
Autres dégradations	239	0,01 %	225	0,04 %
Troubles de voisinage	216	0,01 %	189	0,03 %
Squats	227	0,01 %	197	0,03 %
TOTAL	2 746	0,15 %	2 328	0,38 %

**Autres dégradations : vandalisme, tags et graffitis

« Face au constat des agressions localisées ZUS / non ZUS, il est important de remarquer un écart sur les troubles de voisinage et les squats. (...)Par

contre, l'analyse des causes de l'agression donne en ordre décroissant les raisons suivantes:

En 1: l'insatisfaction du locataire.

En 2: le rappel des règles d'usage.»

« Comment se gagne l'autonomie? »

par Daniel Pinson, enseignant - chercheur à l'université d'Aix en Provence

Daniel Pinson, extrait de : « Le renouvellement urbain des grands ensembles: pour quelles formes urbaines, et avec quelle place pour l'habitant? »

MIEUX FAIRE JOUER LES COMPÉTENCES ET LES RESPONSABILITÉS DE L'HABITANT

[...]

Fonctionnant à la manière du système de protection de la santé, qui encourage à s'en remettre à la surfréquentation des cabinets médicaux et à la surconsommation de médicaments, l'opposition du propriétaire et du locataire ne fera que favoriser les réflexes d'économie de l'un et les récriminations de l'autre, tant qu'un système de statut moins opposé dans le partage des responsabilités ne sera pas inventé. Or, de tels systèmes ont existé avant que la loi Chalandon de 1971 ne vienne "simplifier" un éventail statutaire qui instituait par exemple le locataire-coopérateur.

On en voit les effets manifestes sur un immeuble comme la Cité radieuse de Le Corbusier à Rezé, où le choix a été imposé aux locataires-coopérateurs de l'origine de se faire ou bien propriétaires ou bien locataires. Les incidences y sont notables en matière d'appropriation du logement et de vie de voisinage dans l'immeuble¹³³.

Là aussi les avantages de la petite taille des opérations ou des "reconstructions-démolition" proposées en alternative aux "grands ensembles" offrent pour la maîtrise d'ouvrage comme pour l'habitant une somme d'avantages évidents, fondés sur la proximité de gestion.

Un simple retour sur certaines cités-jardins des temps héroïques du mouvement HLM, opérations qui ne dépassaient guère la cinquantaine de logements, montre la forte appropriation de ces ensembles, leur solide intégration dans le contexte urbain, le système de transmission familial et quasi-patrimonial qui les caractérise.

[...]

¹³³ Philippe Bataille et Daniel Pinson, Maison radieuse de Rezé, « *De la proximité des locataires coopérateurs d'autrefois à la distance propriétaires/locataires d'aujourd'hui* », in "Regards sur le logement, une étrange marchandise", (Paul Cuturello, ed.), Paris, L'Harmattan, 1992, pp. 315-326.

DE LA DIVERSITÉ ARCHITECTURALE À LA DIVERSITÉ STATUTAIRE

Si, dans la reconstruction-démolition, la démolition appelle la plupart du temps le recours à des techniques sophistiquées et très spécialisées, le projet de reconstruction peut, en amont, intégrer, en impliquant les habitants directement concernés et ceux qui peuvent venir s'y ajouter, des modalités de réalisation et d'attribution ultérieures qui sont susceptibles, face à une population mieux cernée, d'aller vers une diversification non seulement des types d'habitation, mais aussi des contrats de location-accession.

[...]

Toute l'histoire de l'habitation montre que l'auto-construction, partielle ou totale, participait de l'économie du logement et ce jusqu'à ce que cette dernière, en devenant plus urbaine, se transforme, pour le logement social, en une vaste entreprise publique de l'État - Providence.

Ainsi, ce qui a été fait au niveau d'une maîtrise d'œuvre plurielle tant à Berlin par Rob Krier¹³⁴ qu'à Paris par Pierre Riboulet¹³⁵, donnant une grande diversité architecturale sur la base de quelques règles urbaines (à laquelle participe implicitement le principe d'une petite échelle), peut alors être étendu à la compétence et au statut de l'habitant.

De cette façon, la définition et la gestion de son cadre de vie par l'habitant intégrerait cette part de lui-même, qui, par l'adhésion qu'il porte au projet auquel il a directement apporté sa contribution, l'attache ensuite à la gestion de ce bien dans lequel, non comme simple occupant, mais comme producteur de l'espace vécu, il a donné et continue de donner une partie de son énergie créative.

¹³⁴ Voir Bulletin d'Informations Architecturales, IFA, supplément au n°99, décembre 1985, pp. 16-17.

¹³⁵ Voir Pierre Riboulet, « *Unité d'ensemble et diversité des parties*, in *Projet Urbain* », n° 18, "Renouveler l'urbain", Paris : Ministère de l'Équipement, Septembre 1999, pp. 16-17.