



**HAL**  
open science

# Nouvelles dynamiques d'urbanisation en périphérie des villes brésiliennes : le cas d'un quartier de grands ensembles populaires dans la banlieue de São Paulo

Jérôme Sensier

► **To cite this version:**

Jérôme Sensier. Nouvelles dynamiques d'urbanisation en périphérie des villes brésiliennes : le cas d'un quartier de grands ensembles populaires dans la banlieue de São Paulo. Sciences de l'Homme et Société. 2015. dumas-01266798

**HAL Id: dumas-01266798**

**<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01266798>**

Submitted on 3 Feb 2016

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

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



**Nouvelles dynamiques d'urbanisation en périphérie des villes brésiliennes.  
Le cas d'un quartier de grands ensembles populaires dans la banlieue de São Paulo.**



**Présenté par Jérôme Sensier**  
**Sous la direction de Fanny Vuailat**  
**Maître de stage João Sette Whitaker Ferreira**

**Mémoire de fin d'études**  
**Master Urbanisme, Habitat et Coopération Internationale**  
**Institut d'Urbanisme de Grenoble**



Septembre 2015





## NOTICE ANALYTIQUE

**NOM ET PRÉNOM DE L'AUTEUR :** SENSIER Jérôme

**TITRE DU MÉMOIRE :**

Nouvelles dynamiques d'urbanisation en périphérie des villes brésiliennes, le cas d'un quartier de grands ensembles populaires dans la banlieue de São Paulo.

**DATE DE SOUTENANCE :** 08 septembre 2015

**ORGANISME D’AFFILIATION:** Institut d’Urbanisme de Grenoble – Université Pierre Mendès France

**DIRECTRICE DU PROJET DE FIN D’ÉTUDES :** VUAILLAT Fanny

**COLLATION :**

- **NOMBRE DE PAGES:** 102 pages
- **NOMBRE D’ANNEXES:** 0 annexe
- **NOMBRE DE RÉFÉRENCES BIBLIOGRAPHIQUES:** 52 références

**MOTS-CLÉS :** périphérie ; ensembles résidentiels fermés et sécurisés ; forme urbaine ; urbanité ; droit à la ville ; paroles habitantes

**MOTS-CLÉS GÉOGRAPHIQUES :** Guarulhos ; São Paulo ; Brésil ; Amérique Latine

## RÉSUMÉ

**FRANÇAIS :** Au Brésil, l'étalement urbain s'est caractérisé durant la deuxième moitié du XX<sup>e</sup> siècle par la croissance d'une périphérie essentiellement informelle et auto-construite, où les habitants mêmes restaient les principaux acteurs dans la production de la ville. Depuis une dizaine d'années, sous l'influence des mutations sociales et économiques du pays, les périphéries se transforment progressivement, accueillant des nouveaux types d'espaces urbains tels que les entrepôts logistiques, centres commerciaux et grands ensembles résidentiels fermés, ces derniers sont principalement destinés à la classe moyenne en plein essor. Ce projet de fin d'études analyse comment la forme urbaine et le vécu habitant de ces nouveaux développements urbains, engendrent un changement significatif dans les périphéries des villes brésiliennes. Cette analyse, s'illustre par l'exemple concret d'un nouveau quartier situé dans la banlieue de São Paulo, plus grande agglomération du pays et du continent.

**PORTUGUÊS :** A expansão urbana nas cidades brasileiras caracterizou-se durante a segunda metade do século XX pelo crescimento de uma periferia informal, feita de favelas e loteamentos irregulares, os moradores eram os principais agentes na produção da cidade. Entretanto, nos dez últimos anos com as transformações sociais e econômicas do país, as periferias mudaram progressivamente para acolher novos tipos de espaços urbanos, como os condomínios industriais e logísticos, os *shoppings* e os condomínios fechados populares, sobretudo para a classe média em expansão. Esta monografia de fim de graduação busca analisar como a forma urbana e a vida cotidiana dos moradores nessas novas urbanizações, representam uma mudança radical nas periferias das cidades brasileiras. Esta análise pega como exemplo um novo bairro feito de vários novos condomínios fechados, localizado na municipalidade de Guarulhos na periferia da Região Metropolitana de São Paulo.



## REMERCIEMENTS

J'adresse ces quelques remerciements :

À Fanny Vuailat, directrice de mémoire,

Pour son soutien, ses conseils, pour avoir pris le temps de répondre à chacun de mes emails, enfin et surtout pour la grande liberté et confiance qu'elle m'a accordée pour mon projet de fin d'études.

À João Sette Whitaker Ferreira, tuteur de stage au LabHab,

Pour m'avoir permis d'utiliser le laboratoire comme base afin de mener mes recherches, pour l'écoute et l'intérêt qu'il a pu susciter à propos de mon projet, pour son entière confiance et enfin pour le temps qu'il a pu m'accorder malgré un emploi du temps chargé.

Aux membres du laboratoire LabHab,

Notamment Mariana et Paula, pour leur gentillesse, leur accueil, leur aide et leur soutien.

Aux membres du mouvement d'habitants *Guardiões de Água Chata*,

Particulièrement João Bento et Luciano Lima, pour leur accueil formidable au sein du quartier étudié, pour leur aide impressionnante afin d'entrer en contact avec les habitants, sans eux le mémoire serait inachevé.

Aux amis brésiliens et français de São Paulo,

Pour leur soutien moral, les échanges qu'on a pu avoir et les nombreux bons moments partagés.

Aux professeurs de l'IUG,

Pour leur confiance et leur aide durant les quatre années passées, il est indéniable que certains cours m'ont profondément marqués et inspirés dans mon projet.

À ma famille,

Pour l'écoute de mes doutes et remises en question, pour les aides et les encouragements reçus.

# GLOSSAIRE

## Portugais (Brésil) – Français

Expression et noms propres utilisés au cours du mémoire:

**Chácara** : Petite exploitation agricole

**Cidade formal** : Ville formelle

**Classe C** : Classe moyenne

**Companhias Habitacionais** : Compagnies du logement

**Condomínio fechado** : Copropriété fermée et sécurisée

**Condomínio Popular** : Même définition, sauf que la copropriété se destine cette fois-ci quasi-exclusivement aux classes moyennes

**Favelas** : Bidonvilles

**Instituto Brasileiro de Geografia e de Estatística (IBGE)**: Institut Brésilien de Géographie et de Statistique

**Loteamentos irregulares** : Lotissements illégaux

**Modelo Nacional Desenvolvimentista** : Modèle National Développementaliste

**Movimento Nacional pela Reforma Urbana (MNRU)** : Mouvement National pour la Réforme Urbaine

**Núcleos urbanizados** : Bidonvilles consolidés

**O Estatuto da Cidade (loi)** : Le Statut de la Ville

**Periferização** : Périphérisation

**Plano Diretor** : Plan Directeur

**Programa de Aceleração do Crescimento (PAC)** : Programme d'Accélération de la Croissance

**Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV)** : Programme Ma Maison Ma Vie

**Shopping** : Centre commercial

**Sistema Estadual de Análise de Dados (SEADE)** : Système de l'Etat d'Analyse de Données

**Sonho da casa própria**: Rêve d'accession à la propriété

**USP** : Université de São Paulo

**Vila**: Village

# SOMMAIRE

<b>8</b>	<b>INTRODUCTION</b>
<b>13</b>	<b>I- L'APPARITION DE NOUVELLES FORMES URBAINES EN PÉRIPHÉRIE, RÉSULTAT D'UNE DÉMOCRATISATION DE L'ACCES AU MARCHÉ IMMOBILIER FORMEL ?</b>
15	1- Les périphéries au Brésil, un bref état des lieux
18	2- Le changement récent du contexte de la production résidentielle
21	3- Le développement des <i>condomínios populares</i> , ou l'essor d'une périphérie <i>formelle</i>
<b>25</b>	<b>II- LE DISTRICT D'AGUA CHATA À GUARULHOS, L'ARCHÉTYPE DE LA NOUVELLE VILLE PÉRIPHÉRIQUE ?</b>
27	1- Guarulhos, retour sur l'explosion urbaine d'une périphérie populaire
32	2- Le district d'Água Chata, un patchwork d'espaces urbains
36	3- Le nouveau quartier et le poids des entreprises privées de construction
<b>47</b>	<b>III- LE NOUVEAU QUARTIER : FORME URBAINE ET URBANITÉ</b>
48	1- L'opposition entre deux types d'urbanisation en périphérie, le <i>loteamento</i> et le <i>condomínio</i>
56	2- L'urbanité comme clé de lecture de la forme urbaine
<b>67</b>	<b>IV- LE NOUVEAU QUARTIER : APPROCHE SENSIBLE DANS L'ANALYSE DU VÉCU HABITANT</b>
70	1- Le parcours sensible des espaces publics
81	2- La parole des nouveaux résidents
<b>94</b>	<b>CONCLUSION</b>
<b>96</b>	<b>BIBLIOGRAPHIE</b>



## INTRODUCTION

Ce projet de fin d'études fut développé lors d'un stage de recherche au sein du laboratoire LabHab - *Laboratorio de Habitação e Assentamentos Humanos (Laboratoire Habitat et Etablissements Humains)*, rattaché à la Faculté d'Architecture et d'Urbanisme de l'Université de São Paulo. Le choix du sujet traité a été influencé par la dernière recherche du laboratoire réalisée entre 2010 et 2012. Celle-ci portait sur une analyse critique des développements urbains en matière d'habitat, qui ont eu lieu durant la première décennie des années 2000. Il a donc été question de s'inscrire dans la continuité de ce qui a déjà été produit, en poursuivant les réflexions menées à travers une analyse légèrement différente, se basant à partir d'un point de vue européen sur le sujet.

Le mémoire a pour objectif d'étudier l'émergence des nouvelles formes urbaines dans les périphéries des villes brésiliennes, révélant les récentes transformations dans la production résidentielle à l'échelle du pays. Pour se faire, le travail se focalisera notamment sur un nouveau quartier de grands ensembles, situé au nord-est l'agglomération de São Paulo, plus grande ville et capitale économique du pays. Le quartier qui sera étudié de manière détaillée, se veut être une illustration des mutations à l'œuvre dans les périphéries urbaines au Brésil.

Depuis le milieu du XX<sup>e</sup> siècle, l'étalement urbain dans les marges des agglomérations s'est majoritairement caractérisé par l'auto-construction et l'informalité. L'urbanisation s'est étendue avec une carence en services et infrastructures de base, résultant d'un processus d'exclusion des populations démunies de la ville dite *formelle*. Au Brésil ce processus est nommé la *périphérisation*, correspondant à l'installation de populations démunies sur des territoires toujours plus éloignés de la centralité, le coût pour se loger diminuant en s'éloignant du centre concentrant richesses et emplois.

Les récents et nombreux changements qu'a connus la société brésilienne ces quinze dernières années, ont cependant conduit à certaines transformations concernant ce processus d'urbanisation en périphérie. La forte croissance économique, l'essor de la classe moyenne et un certain nombre de politiques publiques, comme l'augmentation du salaire minimum ou le développement d'aides sociales ont contribué à ces changements.

Dans les faits, les grandes entreprises de construction vont développer une offre de logements liée à l'augmentation du nombre de ménages devenant solvables. On estime que près de six millions de logements destinés à la classe moyenne, auraient été construits les dix dernières années entre 2005 et 2015, pour la majorité en périphérie des villes. Cela équivaut aujourd'hui à près de 10% du nombre total de logements au Brésil.

Ainsi, pour la première fois la production résidentielle du marché immobilier formel, va se développer massivement dans des portions de territoires, qui, il y a encore peu se caractérisaient par un étalement urbain informel et spontané. En termes de formes urbaines le changement est brusque. Se juxtapose une ville périphérique que l'on pourrait appeler « traditionnelle », composée de logements individuels auto-construits, formant notamment des *favelas (taudis)* et des *loteamentos irregulares (lotissements illégaux)*, à une ville périphérique émergente, correspondant à une production résidentielle standardisée, prenant la forme de blocs d'immeubles identiques, emmurés au sein de copropriétés privées, fermées et sécurisées.

Avant toute chose, il semble nécessaire de contextualiser l'emploi du terme de *périphérie urbaine* en France et au Brésil. D'une manière générale, le mot périphérie renvoie à « *l'ensemble de la zone urbaine située autour d'une ville* » ou encore « *ensemble des quartiers éloignés du centre-ville* » (Larousse). Cependant, lorsqu'on s'intéresse à ce que représentent en termes urbanistiques les espaces périphériques, la signification diffère d'un pays à l'autre.

Au Brésil, le mot périphérie est assez connoté, il désigne généralement des espaces urbains caractérisés par la précarité et l'exclusion, en marge de la ville formelle. Selon la professeur et chercheuse brésilienne Raquel Rolnik<sup>1</sup>, la périphérie est un concept apparu dans les années 80, permettant de désigner les zones urbaines « *privées des conditions basiques d'urbanité et d'insertion effective à la ville* ». Ainsi, l'utilisation de la notion de périphérie au Brésil renvoie plus à l'illégalité des constructions et le manque d'équipements et de services publics, qu'à la localisation même. Les espaces urbains nommés comme étant en périphérie, correspondent à des quartiers à l'origine ou encore informels et auto-construits, même si c'est souvent le cas, ce terme ne renvoie pas exclusivement aux espaces situés géographiquement loin de la centralité.

En France, il convient plutôt d'employer le terme de périphérie au pluriel. Les périphéries correspondent en effet à la quasi-totalité de ce qui constitue l'étalement urbain des cinquante dernières années : lotissements individuels, grands ensembles, centres commerciaux, entrepôts logistiques, zones industrielles, friches, pôles scientifiques, etc. Ces différents espaces urbains sont stratégiquement connectés aux axes de circulations, leur développement est en réalité fortement lié à l'essor de la motorisation individuelle. De par sa grande consommation d'espaces, cette croissance urbaine se retrouve située loin de la ville-centre, originelle, dense, traditionnelle, organique et compacte. Par opposition, la périphérie est éclatée, discontinue, peu dense, disséminée, elle est donc souvent qualifiée de chaotique, de non-ville, de non-lieu, (Chalas, 2000)<sup>2</sup> niant la complexité urbaine et considérant l'espace comme une simple matière première.

---

<sup>1</sup> ROLNIK Raquel, 2010, « O que é periferia? », *Revista Continuum/Itaú Cultural*

<sup>2</sup> CHALAS Yves, 2000, *L'invention de la ville, Chapitre IV. La ville émergente*, Paris, Anthropos, p.87 - 126

L'hypothèse étant que dans les grandes villes des pays en développement comme le Brésil, sous l'influence d'une mondialisation néolibérale diffusant les mêmes modèles d'urbanisation, ces deux « périphéries » finissent par se rejoindre géographiquement à un moment donné, générant une juxtaposition entre deux types de deux villes antagonistes. Cet antagonisme serait expliqué par de nombreuses divergences, que ce soit dans les formes urbaines, dans les acteurs qui les produisent, dans les manières d'habiter, voire même d'un point de vue idéologique.

Dans le cas brésilien, parmi les nouvelles dynamiques d'urbanisation, englobant notamment les zones logistiques et industrielles ou encore les centres commerciaux, l'essor des grands ensembles résidentiels fermés, appelés les *condomínios populares (copropriétés populaires)* va constituer l'objet d'étude du mémoire.

Il est supposé que de par ses caractéristiques, ce nouveau type de développement s'inscrirait dans un modèle d'urbanisation mondialisé, l'architecte-urbaniste hollandais Rem Koolhaas parle de « *ville générique* », ayant en commun trois grandes caractéristiques<sup>3</sup> :

- *L'autonomisation des intérêts, référents et buts des acteurs construisant la ville, aboutissant à un espace de juxtaposition d'édifices autistiques sur des territoires qui ne sont unifiés que par des réseaux techniques ;*
- *La seule cohérence repose sur les logiques de flux et la prévalence de valeurs marchandes et utilitaires ;*
- *Cette « ville générique » tendrait à devenir le modèle d'homogénéisation dominant qui se manifeste par des agglomérations sans traits particuliers.*

<sup>3</sup> BRES Antoine et MARIOLLE Béatrice, 2005, « L'architecture et la ville : à plusieurs voix sur Rem Koolhaas », *Mouvements 3/2005 n°39-40*, p.183 - 189

L'architecte-urbaniste français David Mangin, évoque lui le terme de « *ville franchisée* », qui serait soumise à trois « *modèles de désorganisation spatiale* », à savoir<sup>4</sup> :

- *La sectorisation*, la taille de la ville change d'échelle due à une motorisation individuelle généralisée ;
- *L'entre-soi*, renvoyant au processus de repli communautaire engendrant une ségrégation socio-spatiale accrue ;
- *L'hégémonie de l'économie*, par la croissance de nouveaux acteurs tels que les grands opérateurs privés.

Enfin, le philosophe français Thierry Paquot dans son récent ouvrage *Désastres urbains, les villes meurent aussi*<sup>5</sup>, utilise le terme de « *désastre urbain* » pour évoquer cinq dispositifs architecturo-urbanistiques, se multipliant sur l'ensemble du globe, entraînant selon lui une uniformisation des paysages urbains, une amplification des déséquilibres sociaux, économiques et écologiques, et enfin contribueraient à « *l'enfermement et à l'assujettissement* » de leurs habitants. Parmi les cinq dispositifs décrits, les *grands ensembles* et les *gated communities (quartier fermés)* correspondent justement aux caractéristiques du quartier étudié. Pour l'auteur, « *l'esprit de la ville* » qui réside au moins dans la combinaison de l'urbanité, de l'altérité et de la diversité, serait nié par cette « *non-ville qui contribue pourtant à l'urbanisation du monde, à défaut d'édifier une civilisation urbaine* » (Paquot, 2015, p.138). L'emploi du terme « non-ville », renverrait à l'idée selon laquelle la majeure partie de l'urbanisation planétaire, s'effectue sans la ville voire contre elle d'un point de vue philosophique.

---

<sup>4</sup> MANGIN David, 2004, *La ville franchisée, formes et structures de la ville contemporaine*, Paris, Editions de la Villette, 398p.

Ces réflexions portées notamment par Rem Koolhaas, David Mangin ou Thierry Paquot, ont alors amené à un premier questionnement à propos du contexte brésilien :

**En quoi les récents développements des grands ensembles résidentiels fermés, constituent-ils une rupture par rapport aux anciennes formes d'urbanisation en périphérie, allant jusqu'à remettre en cause le principe d'urbanité et jusqu'à modifier les manières d'habiter ?**

Plusieurs questions sous-tendent à cette problématique :

- Quels sont les causes du récent développement des *condomínios populares* ?
- Quels sont les acteurs produisant ces nouveaux espaces et quels sont leurs logiques de conception ?
- Quelle est la forme urbaine générée par ces nouveaux développements ?
- En quoi cette périphérie émergente diffère-t-elle de la périphérie dite traditionnelle au Brésil ?
- En quoi les caractéristiques de la forme urbaine générée, pourraient-elles remettre en cause le principe d'urbanité ?
- Comment ces nouveaux espaces sont-ils vécus ?
- Quel ressenti a-t-on en les fréquentant et comment y vivent leurs habitants ?

<sup>5</sup> PAQUOT Thierry, 2015, *Désastres urbains, les villes meurent aussi*, Paris, La Découverte, 214p.

Afin de répondre à ces interrogations, quatre points seront développés, pour amener notre propos, dans un premier temps sera présenté le contexte urbain dans les marges des villes l'échelle du Brésil, afin de comprendre l'histoire de la périphérie et ses transformations en cours.

Puis, une deuxième partie précisera le contexte du territoire dans lequel s'inscrit le nouveau quartier étudié, ainsi que les acteurs clés l'ayant généré, à savoir les constructeurs privés. L'attention se portera sur l'entreprise *MRV Engenharia*, responsable de la construction de près de la moitié des logements du quartier. Il sera notamment analysé comment celle-ci procède à la conception et à la réalisation des ensembles résidentiels.

Les deux dernières grandes parties du mémoire constitueront l'analyse du nouveau quartier. Avec d'une part une analyse de la forme urbaine, complétée par le lien pouvant être fait avec la notion d'urbanité. D'autre part, sera développée une analyse sensible, cherchant à comprendre le vécu et le ressenti habitant au sein de cette nouvelle production de la ville en périphérie.

Concernant toutes les illustrations, cartes, graphiques, schémas et photographies, si la référence n'est pas présente cela correspond au fait qu'elles ont été réalisées par l'auteur du mémoire.



# **PARTIE I**

**L'APPARITION DE NOUVELLES FORMES  
URBAINES EN PÉRIPHÉRIE, RÉSULTAT D'UNE  
DÉMOCRATISATION DE L'ACCES AU MARCHÉ  
IMMOBILIER FORMEL ?**



*Figure 5 Photographie aérienne d'un condomínio popular en périphérie de Belo Horizonte, source : <http://arquitetosconsultores.site.com.br/>*



*Figure 6 Photographie aérienne de condomínios en construction en périphérie de Salvador de Bahia, source : <http://www.mrv.com.br/>*

## 1.1/ Les périphéries au Brésil, un bref état des lieux

Depuis la deuxième moitié du XX<sup>e</sup> siècle, la croissance urbaine au Brésil s'est majoritairement caractérisée par l'auto-construction et une informalité initiale. Les extensions urbaines se sont développées pour la plupart sans contrôle et planification, « *oubliées par les autorités* » et en particulier par les services d'urbanisme (Maricato, 2000)<sup>6</sup>. Cette situation est expliquée par un processus d'éloignement des populations défavorisées des centres urbains, celles-ci n'ayant pas accès financièrement au foncier dans la ville-centre et plus généralement au sein de la ville dite *formelle*. Au Brésil, ce phénomène est appelé *periferização* (*périphérisation*), il a lieu au sein de toutes les grandes agglomérations urbaines à des degrés divers.

Dans le cas de São Paulo, c'est particulièrement à partir des années 40 que l'habitat auto-construit se généralise comme forme de l'étalement urbain. La carte ci-contre illustre le déploiement de la tâche urbaine de la Région Métropolitaine de São Paulo au fur et à mesure des décennies, celle-ci va en réalité se répandre à travers le développement de lotissements le plus souvent clandestins, se diffusant à l'origine à proximité des axes ferroviaires et routiers. Au cours de la décennie 1980, il fut par exemple estimé que dans l'ensemble des grandes villes du pays, la ville périphérique informelle se développait en moyenne deux fois plus rapidement que la ville-centre.

En termes de politique d'habitat, il est évoqué « *une politique de non-action* », les seuls exemples importants ont lieu durant la période du régime militaire, où en l'espace d'une vingtaine d'années de 1964 à 1985, près de 4,8 millions de logements seront construits par les *Companhias Habitacionais* (Maricato, 2007)<sup>7</sup>. Les constructions se caractérisaient par des grands ensembles monofonctionnels de mauvaise qualité, le « *troc eleitoral* », autrement dit le favoritisme était fréquent pour avoir accès aux logements,

<sup>6</sup> MARICATO Ermínia, 2000, « Urbanismo na periferia do mundo globalizado: metrópoles brasileiras », *São Paulo em Perspectiva*, vol. 14, p. 21 – 33

quant à leurs localisations celles-ci sont le plus souvent excentrées, au sein de territoires dépourvus d'infrastructures de base. En réalité, cette production de logements dite « d'intérêt social » est relativement faible par rapport à l'importance de la croissance urbaine sur la même période, dans les années 70 près de 40% population urbaine vit dans l'informalité (Ferreira, 2009)<sup>8</sup>.

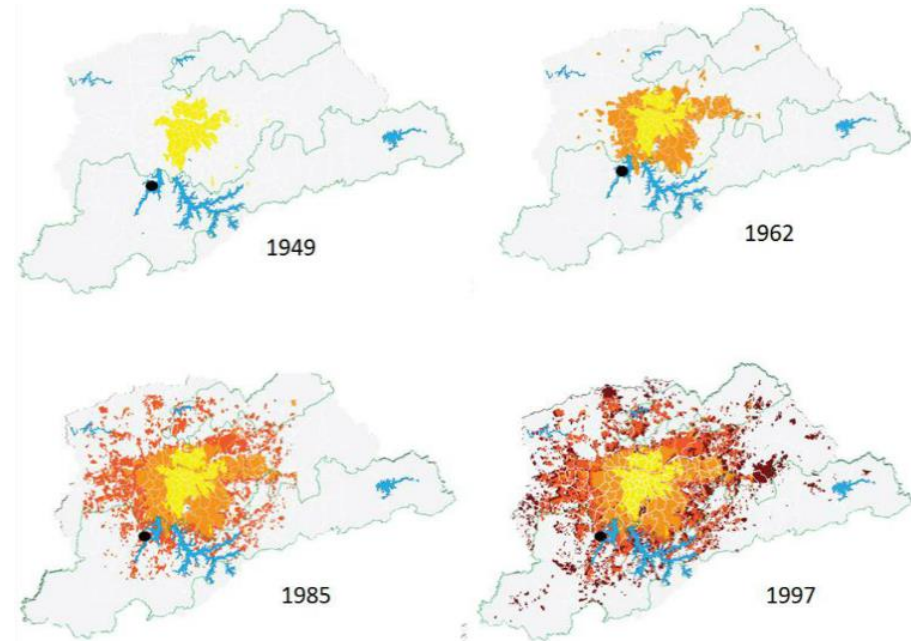


Figure 7 Étalement urbain de Région Métropolitaine de São Paulo durant la deuxième moitié du XX<sup>e</sup> siècle (Momm De Melo, 2013, p. 17).

Les politiques en matière d'habitat se révélèrent être incapables de répondre à la demande de logement. Par ailleurs, la tranche de la population la plus pauvre correspondant à la *classe E* (ménages ayant un revenu inférieur à l'équivalent de 3 salaires minimums selon l'IGBE) sera entièrement exclue de

<sup>7</sup> MARICATO Ermínia, 2007, « Cidades, o programa e o mercado », *Retrato do Brasil* n°6, p.29

<sup>8</sup> FERREIRA João, 2009, « O processo de urbanização brasileira e a função social da propriedade urbana », *Curso à dustâcia*, PLHIS, p.14



ces politiques publiques, alors qu'il s'agit de la population la plus dans le besoin.

A partir des années 70, le Brésil connaît en réalité un fort ralentissement économique qui durera jusque dans les années 90, cette période nommée « *les décennies perdues* », va se caractériser par une incapacité des villes à absorber la croissance de la population, ne pouvant offrir des conditions de vie correctes aux nouveaux arrivants. Certes, la population urbaine va croître, mais de par l'absence de planification, d'infrastructures et de services publics, celle-ci va connaître une négation d'urbanité et de de citoyenneté, Ermínia Maricato parle de *não-cidade (non-ville)* pour désigner alors la croissance urbaine en périphérie.

A São Paulo surgit en quelques décennies une vaste ceinture suburbaine populaire, irriguée par des migrations massives en provenance de l'ensemble du pays, en particulier des espaces ruraux de la région nordestine. En seulement trente ans de 1960 à 1990, la population de l'aire urbaine augmente de près de 10,7 millions d'habitants, soit un triplement du volume d'habitants. Les favelas qui correspondent aux quartiers les plus précaires, ne représentaient qu'environ 1% de la population de São Paulo dans les années 70, avant de passer à près de 4% en 1980, puis à 7,5% en 1991 (Borgus et Pasternak, 2004)<sup>9</sup>.

Les conditions d'installation dans les territoires périphériques loin de la *cidade formal (ville formelle)* y sont difficiles pour les premières générations d'habitants, mais l'emménagement dans ces quartiers constitue le seul choix possible pour la grande majorité des ménages, ceux-ci n'ayant pas accès au crédit et donc au marché immobilier formel. Au long des décennies, la saturation progressive de ces espaces s'urbanisant renforce l'étalement des constructions toujours plus loin en périphérie. Les quartiers auto-construits consolidés, à proximité des centralités évoluent sous l'effet d'une dynamique de maturation (Valette, 2014)<sup>10</sup>. Des transformations profondes ont lieu en termes :

- De consolidation du bâti et de peuplement : La densité augmente au fur et à mesure des années, l'utilisation de matériaux d'une meilleure qualité permet une certaine verticalisation du bâti, et ainsi le logement d'autres membres de la famille voire la mise en location ;
- De régularisation des titres de propriété ;
- De fourniture en services urbains (école, poste de santé, électricité, eau, connexion au réseau routier),
- De développement des activités économiques (petits commerces et services de proximité, ateliers, etc.).

Cette réécriture de la ville sur elle-même tend à normaliser une partie de ces quartiers périphériques populaires. Un processus progressif d'intégration urbaine a lieu : Régularisation foncière, viabilisation des constructions et des équipements, intégration aux plans d'urbanisme, etc. L'amélioration des conditions d'habitat reste fortement dépendante de l'âge du peuplement, mais aussi du contexte politico-juridique et de la capacité qu'ont ses habitants à s'organiser collectivement.

Il semble assez difficile de pouvoir dresser une typologie des différentes formes de l'urbanisation informelle, en effet la très grande diversité des situations rencontrées, ainsi que les multiples définitions rendent la possibilité de classement difficile. Cependant, en se basant sur les définitions fournies par la municipalité de São Paulo, trouvées sur le site du service d'information concernant l'habitat le HABISP (*Habitação Social na cidade de São Paulo*) on peut tout de même dénombrer deux principaux paysages résidentiels rencontrés en périphérie, ayant chacun une variante correspondant à une amélioration progressive de l'habitat.

Il convient de préciser que les définitions trouvées correspondent au contexte urbain de l'aire urbaine de São Paulo, cette dernière n'étant pas représentative de la réalité nationale. En effet les noms désignant les quatre types d'urbanisation informelle, sont ceux donnés par les services d'urbanisme de la municipalité de São Paulo. Ainsi, dans d'autres contextes

<sup>9</sup> BORGUS Lucia et PASTERNAK Suzana, 2004, « A cidade dos extremos », *XIV Encontro Nacional de Estudos Populacionais*, Caxambú (MG)

<sup>10</sup> VALETTE Jean-François, 2014, « Se Loger en périphérie de Mexico : une production résidentielle aux multiples visages », *Chroniques/ Urbanités*.

brésiliens, notamment dans la région Nord ou Nordeste du pays, il est probable que les définitions diffèrent.

### **Favelas**

Habitations précaires auto-construites, implantées sans autorisation sur des terrains publics ou privés. Celles-ci se caractérisent par le peu d'infrastructures, une absence de services publics et une population en situation de précarité sans titre de propriété. Les terrains sont généralement inhospitaliers (forte pente et/ou zone inondable), quant au bâti celui-ci est construit à base de matériaux récupérés (bois, taule) ou de briques.



Figure 8 Exemple de la Favela da Paz située au nord-est de la municipalité de São Paulo, Google-Earth.

### **Núcleos urbanizados (Favelas consolidées)**

Anciennes favelas aujourd'hui dotées d'infrastructures de base (eau, assainissement, éclairage public, collecte des déchets) celles-ci sont entrées dans un processus de régularisation foncière. Pour la plupart, leur implantation est plus ancienne que les quartiers désignés comme des favelas, les *núcleos urbanizados* sont aujourd'hui localisées de façon moins excentrée, l'urbanisation ayant petit à petit



Figure 9 Exemple de la Favela Jardim Mabel située dans la zone Est de la municipalité de São Paulo, Google-Earth.

englobée ces quartiers, engendrant un degré plus élevé d'intégration au tissu urbain environnant.

### **Loteamentos irregulares (Lotissements illégaux)**

Ensembles de parcelles ne pouvant être régularisées car ne respectant pas les législations d'usage et d'occupation du sol, il s'agit le plus souvent d'anciens terrains agricoles, divisés en lots et vendus de manière illégale à des ménages à la recherche d'un terrain à bas coût pour construire. Les parcelles ont donc été achetées par les habitants, cependant les titres de propriété ne sont pas reconnus officiellement.



Figure 10 Exemple d'un loteamento irregular en cours de consolidation à l'est de São Paulo, Google-Earth.

### **Loteamentos irregulares consolidés**

Comme dans le cas des favelas, ce type d'urbanisation originellement informel a progressivement acquis infrastructures et services de base, dans certains quartiers les habitants ont vu leurs titres de propriété officialisés par les autorités municipales. Aujourd'hui, ces *loteamentos irregulares* consolidés, sont en réalité en grande partie légalisés et tendent à former la majeure partie des lotissements. Dans le cas de la municipalité de São Paulo, les lotissements dits encore illégaux ne représentaient plus que 6,14% de la surface urbanisée en 2010.

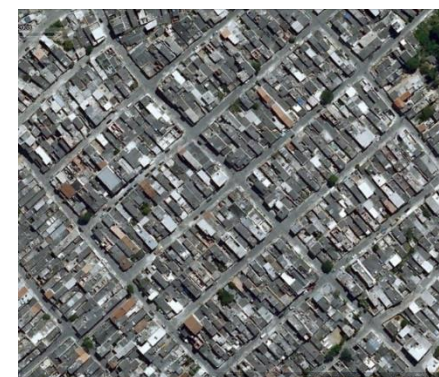


Figure 11 Exemple du quartier de Vila Lourdes dans la zone-est de São Paulo, Google-Earth.

## 1.2/ Le changement récent du contexte de la production résidentielle

Malgré quelques exemples de construction de grands ensembles de logements sociaux par les *Companhias Habitacionais* (Compagnies du logement) à partir des années 60, l'auto-construction reste largement dominante dans la production de la ville au sein des périphéries brésiliennes. Cependant, les dix dernières années ont connu une forte croissance de la production résidentielle des biens immobiliers d'une valeur inférieure à 200.000 *reais* (soit environ 60.000 euros), ceux-ci vont être destinés aux ménages appartenant à la *classe C*, autrement dit selon l'IBGE (*Institut Brésilien de Géographie et de Statistique*) les ménages ayant un revenu mensuel compris entre trois et dix salaires minimums (Shimbo, 2010)<sup>11</sup>. Cela renvoie approximativement à des revenus compris entre 675 et 2250 euros par mois et par ménages pour l'année 2015.

C'est à partir du milieu des années 2000 que le marché immobilier brésilien va connaître d'importantes mutations, un certain nombre d'éléments vont en effet contribuer à apporter une plus grande sécurité juridique et financière au secteur de la construction (Ferreira, 2012)<sup>12</sup>.

Le premier facteur est lié à des mesures gouvernementales de diverses natures, celles-ci mirent fin aux complications administratives et institutionnelles concernant la mise en chantier et le crédit, permettant d'augmenter les disponibilités financières pour ce secteur.

Puis en 2009, dans un souci de réduire les effets de la crise économique mondiale de 2008, le gouvernement fédéral pris la décision d'injecter d'importants moyens financiers dans l'économie du pays,

---

<sup>11</sup> SHIMBO Lúcia, 2010, *Habitação social, habitação de mercado : a confluência entre Estado, empresas e capital financeiro*, Thèse de Doctorat, Escola de Engenharia de São Carlos, Universidade de São Paulo, 361p.

notamment par le biais du PAC - *Programa de Aceleração do Crescimento* (*Programme d'Accélération de la Croissance*) via le secteur de la construction. Ainsi, en 2009 le programme *Minha Casa Minha Vida* (*Ma Maison Ma Vie*) est lancé. Ce programme va garantir une demande importante pour les grandes entreprises privées de construction. Un certain nombre de ménages vont pouvoir bénéficier du programme, via l'accès à un bien immobilier à des prix plafonnés en fonction de leurs revenus. Les entreprises vont ainsi être incitées à produire des logements pour les populations à revenus modestes, cette politique va donc renforcer la croissance d'un secteur déjà en fort développement depuis 2005, la première phase du programme entre 2009 et 2011 visant à financer l'acquisition d'un million de logements et la deuxième phase entre 2011 et 2014 deux millions.

Le troisième élément ayant joué un rôle majeur dans cette croissance du marché immobilier, renvoie au contexte économique favorable durant la première décennie des années 2000, caractérisée par la forte croissance de l'économie nationale, mais aussi des emplois formels ou encore du revenu minimum. Ce contexte macroéconomique permit à une part importante de la population d'avoir accès au marché immobilier formel, l'accès au prêt bancaire devenant plus facile pour un grand nombre de ménages.

Selon João Ferreira, la production résidentielle privée au Brésil a toujours été historiquement quasi-exclusivement tournée vers les classes aisées, les changements qui sont apparus depuis le milieu des années 2000 ont donc changé ce cadre, en effet pour la première fois le secteur immobilier va se tourner vers les classes moyennes. Le développement de ce nouveau profil d'acquéreurs au sein du marché immobilier, fera émerger une nouvelle filière

<sup>12</sup> FERREIRA João Sette Whitaker (Coordinateur), 2012, *Produzir casas ou construir cidades? Desafios para um novo Brasil urbano?*, LabHab, FAU-USP, 200 p.

de construction spécifiquement destinée à cette population et ce chez pratiquement toutes les grandes entreprises de construction du pays.

Enfin, le quatrième facteur est lié à une adaptation des entreprises afin de répondre à cette nouvelle demande, d'importantes restructurations internes et transformations vont avoir lieu au sein des principaux groupes de construction nationaux. Dans un entretien réalisé en juin 2015 lors de ce projet de fin d'études, l'urbaniste Lúcia Shimbo professeur à l'USP de São Carlos, explique de la manière suivante les réorganisations qui sont se produites :

*« ... les entreprises ont réussi à développer un produit standardisé permettant un grand nombre d'économies d'échelles, ils ont également amélioré le système de gestion de la main-d'œuvre, du temps, de contrôle des chantiers... Afin d'augmenter la rapidité des constructions, la mise en place d'un nouveau système très bien contrôlé de gestion de la main-d'œuvre, du matériel, du temps ont permis d'augmenter considérablement la production, tout en la maintenant rentable ».*

Afin de maintenir des profils élevés, les entreprises du bâtiment amorcent donc des changements importants concernant les techniques de construction des logements destinés aux populations à bas salaires, une accélération du cycle de construction se produit, entraînant des retours sur investissement plus rapides.

Un processus de standardisation des constructions se généralise, permettant de reproduire à l'identique le même prototype architectural-urbanistique lors de la conception de chaque projet. Dans un souci d'économies d'échelle, un nombre très limité de produits résidentiels va être développé à travers l'ensemble du Brésil, niant les diversités des contextes

---

<sup>13</sup> ROLNIK Raquel (Coordinatrice), 2014, *Ferramentas para avaliação da inserção dos empreendimentos do PMCMV*, LabCidade, FAU-USP, p.12

locaux (architecturaux, climatiques, urbains, etc.). Depuis environ une dizaine d'années, le développement de nouveaux ensembles a généré de grandes transformations urbaines au sein des villes brésiliennes, principalement dans les périphéries en raison de la plus grande quantité de terres disponibles et des prix avantageux du foncier (Rolnik, 2014)<sup>13</sup>

Ainsi, quatre principaux facteurs ont donc contribué à l'essor d'une production résidentielle destinée aux classes moyennes:

- Des mesures gouvernementales facilitant les procédures de mises en chantier et de financement ;
- Le programme *Minha Casa Minha Vida*, favorisant l'accès au crédit immobilier pour un grand nombre de ménages ;
- La situation macro-économique favorable, ayant entraîné une augmentation significative des revenus d'une grande partie de la population;
- La réorganisation des grands groupes privés de construction.

La somme et l'articulation de ces quatre éléments entre eux, ont ainsi provoqué un début de reconfiguration d'une situation nationale en termes d'habitat.

L'essor de cette nouvelle production résidentielle principalement destinée à la *classe C (classe moyenne)*, renvoie également à un désir profondément ancré dans la société brésilienne contemporaine, celui de devenir propriétaire de son logement. Dans l'imaginaire collectif, le fait de sortir du domicile parental et surtout de la location, est vécu comme une délivrance et une ascension sociale (Volocho, 2012)<sup>14</sup>.

<sup>14</sup> VOLOCHKO Danilo, 2011, *Novos espaços e cotidiano desigual nas periferias da metrópole*, Thèse de doctorat, Departamento de Geografia, FFLCH- USP, 261p.

La location est en effet synonyme de précarité, compte-tenu de la faiblesse des droits accordés aux locataires, ceux-ci se retrouvent souvent dans un contexte d'incertitude sur le fait de pouvoir rester au sein du logement occupé. Par ailleurs, il semble important de préciser qu'au Brésil un grand nombre de ménages se disent propriétaires de leur logement, alors que juridiquement le titre de propriété est inexistant. Cette situation très fréquente, peut se produire lorsque les habitants ont construit eux-mêmes leur logement, après avoir occupé illégalement un terrain comme c'est souvent le cas au sein des *favelas*. Il est également possible que les habitants aient acheté le terrain de leur logement à un propriétaire, ou louent un bien immobilier sans que la municipalité ait validé le permis de construire, cette situation caractérise particulièrement le cas des *loteamentos irregulares* (*lotissements illégaux*).

L'acquisition d'un bien immobilier est donc un événement vendu comme étant la réalisation d'un rêve. Le fameux *sonho da casa própria* (*le rêve d'accession à la propriété*), est divulgué massivement par les publicités des promoteurs immobiliers et les campagnes gouvernementales. Au-delà du fait de passer du statut de locataire à celui de propriétaire, il y a également toute une dimension symbolique, étant liée au fait d'acquérir un bien immobilier neuf, construit par le marché immobilier formel. Il est donc aussi question de passer d'un habitat auto-construit, à un habitat « en dur », faisant partie de la *cidade formal* (*ville formelle*) qu'une grande partie de la population a été privée d'accès lors de la croissance urbaine à partir de la moitié du XX<sup>e</sup> siècle.

En l'espace d'une dizaine d'années entre 2003 et 2013, la classe moyenne brésilienne aurait cru de près de 42 millions de personnes, passant des *classes D et E* pour appartenir à la *classe C*. Il s'agit d'un changement structurel des strates de la société, où l'on passe d'une répartition par classe pyramidale à une forme en losange.

Malgré le ralentissement économique qu'a connu le pays ces dernières années, la tendance d'augmentation de la classe moyenne devrait se poursuivre, entre 2013 et 2023 celle-ci devrait encore croître de 17 millions

de personnes. Ainsi, selon les projections, en vingt ans, la classe moyenne pourrait passer de 67 millions à 125 millions, soit une progression de 87%. Ces chiffres restent à nuancer, puisqu'en fonction des sources les données peuvent être légèrement différentes. Par ailleurs, les inégalités au sein de cette vaste classe moyenne sont importantes, les revenus moyens par ménages pouvant varier du simple au double parmi la *classe C*.

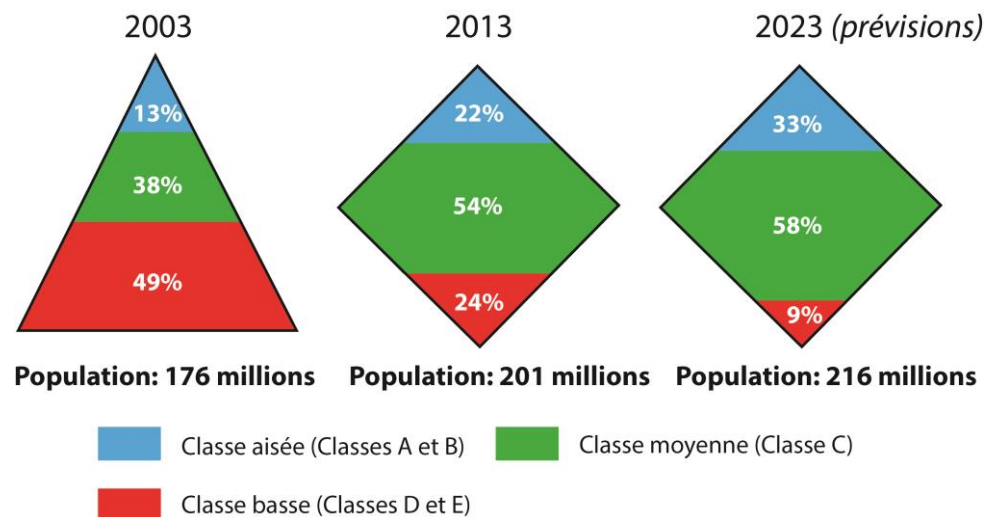


Figure 12 Evolution de la structure de la population brésilienne, de la pyramide au losange, Serasa Experlan/ Data Popular, 2013, source : <https://paraobrasileguir mudando.wordpress.com/>

Dans ce nouveau contexte, la demande de logement solvable émerge de manière significative, pour les entreprises de construction il s'agit de profils potentiels considérables. Compte tenu de cette manne financière, véritable opportunité à saisir, celles-ci vont donc s'empresse de mettre rapidement en place une production de logements massive et standardisée, les périphéries urbaines jusqu'à présent caractérisées par une croissance urbaine auto-construite, vont recevoir sur leurs territoires cette nouvelle production résidentielle.

### 1.3/ Le développement des *condomínios populares*, ou l'essor d'une *périphérie formelle*



Figures 13, 14, 15 Exemples de *condomínios populares* présents au sein de villes appartenant à diverses régions du Brésil, 13: Manaus (Nord), 14: Bahia (Nord-Est), 15: Campinas (Sud-Est).

En termes de construction, l'essor de l'offre de logements destiné aux classes moyennes va se concrétiser par un nombre très limité de modèles. La forme urbaine la plus répandue à l'échelle nationale et particulièrement au sein de l'aire urbaine de São Paulo, correspond à des ensembles d'immeubles identiques de quatre étages sans ascenseur, à partir de cinq étages, la loi exigeant l'installation d'un ascenseur ce qui occasionne des coûts plus élevés de construction. Ces ensembles sont quasi-exclusivement tous encerclés de hauts-murs et équipés d'une guérite à leur entrée, contrôlant entrées et sorties sous le modèle des quartiers résidentiels fermés originellement destinés aux populations aisées. Quant aux espaces collectifs propres à chaque copropriété, les places de stationnements en recouvrent la majeure partie, au détriment des espaces verts, installations sportives ou aires de jeux (Ferreira, 2012)<sup>15</sup>.



Figure 16 Représentation 3D d'un ensemble représentatif de la production actuelle (Ferreira, 2012, p.84)

<sup>15</sup> FERREIRA João Sette Whitaker (Coordinateur), 2012, *Produzir casas ou construir cidades? Desafios para um novo Brasil urbano?*, LabHab, FAU-USP, p. 74 - 75

Wellington da Silva Conceição emploie le terme de *condomínio populare* afin de désigner ce type d'habitat<sup>16</sup>. Le mot *condomínio* renvoie à une copropriété, à une résidence, pouvant correspondre à une tour d'habitation où l'entrée est surveillée par une guérite, comme un quartier emmuré composé de maisons individuelles où l'accès est également gardé. Ce terme de *condomínio* est en réalité assez connoté, puisque depuis le milieu du XX<sup>e</sup> siècle il est généralement utilisé pour désigner l'habitat destiné aux classes aisées, où la fermeture est progressivement devenue systématique. Quant au mot *populare* (*populaire*), il fait référence au fait que cette nouvelle production se démarque des *condomínios* « traditionnels », en effet il est ici question d'une classe moyenne qui pour la plupart avait peu accès financièrement aux copropriétés fermées il y a encore quelques années.

En français, afin de désigner les *condomínios populares* le terme de *grand ensemble* sera utilisé, en se basant sur la définition qu'en fait Rémy Allain, nous estimons que le cas brésilien correspond bien à ce type de forme urbaine :

*« Groupes d'immeubles collectifs à plusieurs étages, comportant un grand nombre de logements et des équipements collectif. (...) Réalisés sur des sites périphériques pour des raisons de moindre coût et de moindre morcellement du foncier, leur maillage et leur conception du rapport bâti-rue marque une rupture par rapport au tissu urbain traditionnel. Il s'agit d'une traduction urbanistique du fordisme. On passe d'une filière de construction artisanale à une filière industrialisée au cœur de laquelle se trouve le binôme entreprise de gros œuvre/ bureau d'études techniques. La production de logement se fait alors à grande échelle à partir de modules de base. »<sup>17</sup>*

---

<sup>16</sup> CONCEIÇÃO Wellington, 2014, « Os condomínios populares: um novo modelo de gestão das populações pobres no Rio de Janeiro? », *Anais do XVI Encontro Regional de História do ANPUH-Rio: Saberes e práticas científicas*.

Pour reprendre les mots d'Antoine Bres et de Béatrice Mariolle à propos des écrits de l'architecte hollandais Rem Koolhaas, cette récente production résidentielle se développerait par « *une juxtaposition d'édifices autistiques sur des territoires qui ne sont unifiés que par des réseaux techniques* »<sup>18</sup>. Ces îlots de résidences ne s'intègrent en effet pas au tissu urbain environnant, de par leurs caractéristiques morphologiques, ils se positionnent même d'une manière hostile à la ville périphérique traditionnelle, spontanée et auto-construite mais en cours de consolidation et d'amélioration comme nous l'avons vu dans la première partie du chapitre. De par l'ampleur du phénomène, il semble urgent d'analyser les conséquences de cette urbanisation de masse produite quasi-exclusivement par des entreprises privées de construction, mettant de côté ceux étant censés être des acteurs clés dans tout projet urbain : habitants, architectes, urbanistes, paysagistes, sociologues, etc.

Divers travaux universitaires brésiliens sur ce récent type de développement urbain ont d'ores et déjà été réalisés. Trois principaux travaux de recherche ont été identifiés sur le sujet :

- *Produzir casas ou contruir cidades? Desafios para um novo Brasil urbano (Produire des logements ou construire des villes? Défis pour un nouveau Brésil urbain)*, 2012, LabHab (*Laboratório de Habitação e assentamentos humanos*) de l'Université de São Paulo;
- *Ferramentas para avaliação da inserção dos empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida (Outils pour l'évaluation de l'insertion des ensembles du Programme Ma Maison Ma Vie)*, 2014, LabCidade (*Laboratório Espaço Público e Direito à Cidade*) de l'Université de São Paulo;

<sup>17</sup> ALLAIN Rémy, 2004, *Morphologie urbaine, Géographie, aménagement et architecture de la ville*, Paris, A. Colin coll. U, p.200

<sup>18</sup> BRES Antoine et MARIOLLE Béatrice, 2005, « L'architecture et la ville : à plusieurs voix sur Rem Koolhaas », *Mouvements* 3/2005 n°39-40, p.183 - 189

- *Indicadores de urbanidade como aprimoramento para o Programa Minha Casa Minha Vida (Indicateurs d'urbanité comme mise à niveau du Programme Ma Maison Ma Vie)*, 2015, Laboratório Cidade e Sociedade de l'Université Fédérale de Santa Catarina.

Dans ces trois études, les conclusions sont toutes aussi alarmantes, on pourrait résumer de cette façon les critiques déjà énoncées :

A travers le développement de cette récente production résidentielle, primerait une logique quantitative mettant de côté la qualité de l'insertion urbaine des ensembles. Les expansions urbaines, fragmentées et discontinues, renforceraient la ségrégation socio-spatiale, les coûts d'entretiens des infrastructures ou encore le manque de services publics comme privés. Les localisations éloignées des centralités, engendreraient une difficulté d'accès en transport en commun pour les ménages, augmentant le temps des distances domicile-travail et la dépendance à l'automobile. Enfin, la formation de quartiers monofonctionnels, désarticulés avec la maille urbaine environnante, génèreraient un modèle de production de l'espace urbain préjudiciable d'un point de vue environnemental, économique et social.

Afin de ne pas reproduire une nouvelle étude se rajoutant à celles citées plus haut, nous prenons ici le choix de se focaliser sur un quartier précis, de par ses caractéristiques, celui-ci serait représentatif de l'essor de cette nouvelle production de la ville en périphérie. Situé en marge de l'aire urbaine de São Paulo, au sein de la municipalité de Guarulhos, le quartier englobe huit ensembles résidentiels fermés.

La partie qui suit, montrera en quoi le nouveau quartier choisi, s'intègre dans un contexte urbain local emblématique de la confrontation entre les deux types de périphéries au Brésil, à savoir la traditionnelle (informelle et auto-construite) et l'émergente (formelle et mondialisée).

Le territoire dans lequel s'inscrivent les grands ensembles, qui pourrait être qualifié de front pionnier urbain en cours de consolidation, se situe à l'extrême Est de Guarulhos. Cette ville de banlieue fait partie de la vaste périphérie populaire de l'agglomération pauliste, ayant eu un développement caractérisé par la précarité et l'informalité. Le district de la municipalité où est localisé le quartier étudié est cependant bien connecté aux infrastructures de transport autoroutier, celui-ci a donc connu une forte valorisation foncière, entraînant une urbanisation rapide particulièrement lors des cinq dernières années, reflétant les nouvelles dynamiques à l'œuvre dans les périphéries brésiliennes.





# **PARTIE II**

**LE DISTRICT D'ÁGUA CHATA À  
GUARULHOS, L'ARCHÉTYPE DE LA  
NOUVELLE VILLE PÉRIPHÉRIQUE ?**



Figure 17 Localisation de la Région Métropolitaine de São Paulo au sein du Brésil, Google-Earth.

Figure 18 Localisation de la municipalité de Guarulhos au sein de la Région Métropolitaine de São Paulo, Google-Earth.

Figure 19 Localisation du district d'Água Chata au sein de la municipalité de Guarulhos, Google-Earth.

Le territoire étudié se situe dans la ville de Guarulhos au nord-est de l'agglomération de São Paulo, aujourd'hui la première du continent en nombre d'habitants. Le développement de São Paulo fut tardif mais rapide, le premier recensement de 1872 dénombrait près de 28.000 personnes, en tant que capitale du café, la ville va être la porte d'entrée du pays pour les migrants en provenance d'Europe. Entre 1888 et 1930 au moins deux millions d'européens y sont passés, principalement des italiens, espagnols et portugais. Lieu des premières grandes implantations industrielles du pays, à partir des années 40 l'immigration européenne sera remplacée par une immigration interne encore plus forte, notamment en provenance de la région Nordeste (Rolnik, 2014)<sup>19</sup>.

En 1960 l'agglomération comptait 4.520.403 habitants, pour aujourd'hui en compter quatre fois plus avec une population dépassant les vingt millions d'habitants. Véritable cœur économique du pays, supplantant Rio de Janeiro à partir des années 50, la ville accumule actuellement les attributions de capitale commerciale, tertiaire, industrielle, mais aussi intellectuelle et culturelle (Théry, 2012)<sup>20</sup>. De par une situation privilégiée au sein de l'agglomération pauliste, la ville de Guarulhos va connaître une croissance vertigineuse au cours de la deuxième moitié du XX<sup>e</sup> siècle. Cette véritable explosion démographique et urbaine, qui s'est produite en un laps de temps très court, renvoie en réalité à la situation que va connaître la plupart des périphéries urbaines au cours de la moitié du XX<sup>e</sup> siècle au Brésil.

## 2.1/ Guarulhos, retour sur l'explosion urbaine d'une périphérie populaire

Avec une population de 1.312.197 habitants en 2014 (estimations de l'IBGE), Guarulhos est la 13<sup>e</sup> municipalité brésilienne la plus peuplée, en termes de PIB la ville se positionne à la 9<sup>e</sup> position au niveau national. Le territoire municipal est internationalement connu pour abriter le plus important aéroport d'Amérique Latine avec près de 39.773.716 passagers en

2014 (Infraero, 2014). La ville est également traversée par l'autoroute *Présidente Dutra*, axe de circulation majeur à l'échelle nationale puisque reliant São Paulo à Rio de Janeiro, les deux plus importantes villes du pays.

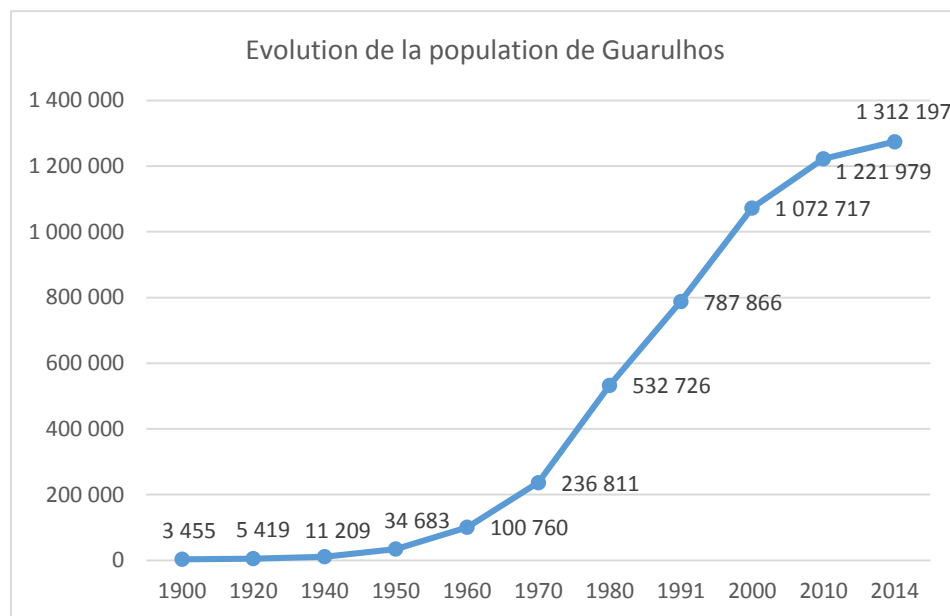


Figure 20 Population de la municipalité en fonction des différents recensements, IBGE ; Ferreira dos Santos, 2003, p.96.

Sur le graphique ci-dessus on peut constater que la population fut multipliée par dix durant la première moitié du XX<sup>e</sup> siècle, pour ensuite poursuivre une croissance encore plus soutenue durant la seconde partie du siècle, le nombre d'habitants ayant connu une multiplication par trente entre 1950 et 2000. Cette croissance accélérée est expliquée par le fait qu'en tant que ville périphérique, celle-ci va servir de territoire d'accueil aux populations modestes, attirées par les opportunités offertes par le dynamisme de São Paulo située à proximité.

<sup>19</sup> ROLNIK, Raquel, 2014, *São Paulo*, São Paulo, Folha Explica, p.16

<sup>20</sup> THERY Hervé, 2012, *Le Brésil*, Paris, Armand Colin coll. U 6<sup>e</sup> édition, p. 112 - 113

### a. L'axe autoroutier Via Dutra et l'essor industriel

Jusqu'au milieu du XX<sup>e</sup> siècle, le territoire de la municipalité était encore essentiellement rural, l'activité agricole se caractérisait par la présence de petites exploitations appelées *chácaras*, où la production se destinait le plus souvent à une consommation locale (Feirreira dos Santos p.57)<sup>21</sup>. En 1953 l'histoire de la ville amorce un tournant majeur, c'est en effet durant cette année qu'est inaugurée l'autoroute *Presidente Eurica Gaspar Dutra*, plus connue sous le nom de *Via Dutra*, cet axe autoroutier permet de connecter São Paulo à Rio de Janeiro, les deux plus grandes villes du Brésil. Puis, en 1959 est ouverte l'autoroute *Fernão Dias*, liant São Paulo à Belo Horizonte la troisième plus importante ville du pays. L'implantation sur le territoire municipal de ces deux axes autoroutiers d'échelle nationale, va entraîner un important développement industriel couplé à une forte croissance démographique.

Entre 1953 et 1956, le nombre d'industries présentes sur le territoire sera multiplié par six passant de 27 à 170, (Feirreira dos Santos p.147) la quasi-totalité d'entre elles se localiseront à proximité de la *Via Dutra* qui traverse la municipalité d'est en ouest. Avec l'arrivée des industries la ville change littéralement d'image, passant d'une petite bourgade rurale composée de quelques fermes éparpillées, à une importante banlieue industrielle de l'agglomération de São Paulo. La décision d'implantation des deux autoroutes fut en réalité prise à l'échelle fédérale, s'intégrant dans un plan visant à diriger le développement de l'aire urbaine pauliste par l'impulsion d'activités industrielles. Cette volonté politique d'industrialisation accélérée est prônée au niveau national par le *modelo nacional desenvolvimentista (modèle national développementaliste)*, des décisions prises à l'échelle nationale vont donc avoir des répercussions considérables sur le territoire municipal. L'Etat

<sup>21</sup> FERREIRA DOS SANTOS Carlos, 2003, *Guarulhos: Espaço de indentitários sob a mundialização*, Thèse de Doctorat, FAU-USP, p. 17 – 189

de São Paulo va être particulièrement concerné par cette politique *développementaliste*, la part de la production industrielle du pays représentée par cet Etat passa en effet de 16% en 1907 à 55% en 1960 (Perrin, 2013)<sup>22</sup>.

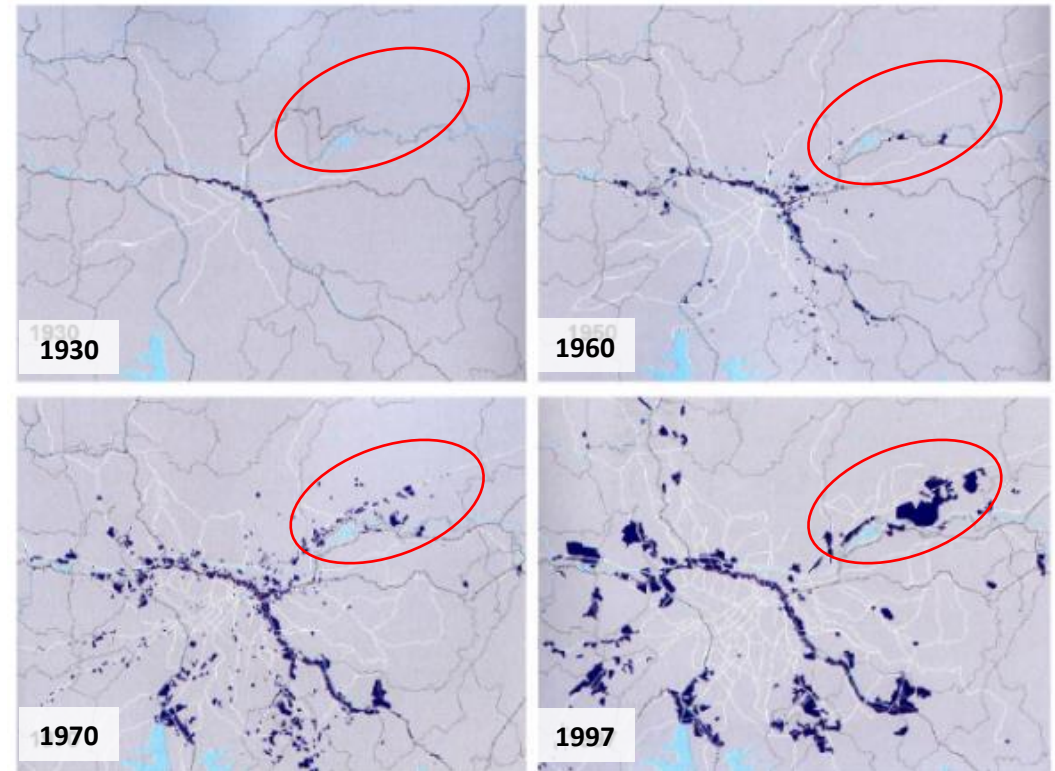


Figure 21 Localisation des industries de l'aire urbaine pauliste et délimitation de l'axe Dutra au sein de Guarulhos en rouge (Menegeon, 2008, p. 48).

<sup>22</sup> PERRIN Mathieu, 2013, *La territorialisation de l'habiter, ou l'affirmation progressive des intérêts et pouvoirs habitants dans la géographie et la gouvernance urbaines : espace et démocratie aux Etats-Unis d'Amérique, au Brésil et en Afrique du Sud*, Thèse de Doctorat, Géographie, Université de Grenoble, p. 237

Comme on peut l'observer sur les cartes de la page de gauche, la construction de l'axe *Presidente Dutra*, va entraîner un développement significatif des industries au nord-est de l'aire urbaine où se situe Guarulhos, on peut constater que leur implantation se fait d'une manière linéaire corrélée à la présence de l'autoroute. Les activités englobent des secteurs tels que l'électronique, la métallurgie, ou encore les produits pharmaceutiques. En 1980 on dénombre près de quatre-vingt-dix mille emplois liés à l'industrie sur le territoire municipal. Plusieurs raisons peuvent expliquer cet essor (Lasalvia, 2006)<sup>23</sup> :

- La faible valeur foncière (comparé aux autres villes de l'agglomération, les terrains de grandes dimensions sont propices à d'éventuelles futures extensions) ;
- La présence des deux autoroutes (*Via Dutra* et *Fernado Dias*) ;
- La proximité avec São Paulo ;
- Une main-d'œuvre disponible pour l'industrie.

### ***b. Une croissance urbaine fragmentée et précaire***

En termes d'expansions urbaines, à partir des années 50 la présence de la *Via Dutra* va générer une croissance essentiellement horizontale, un grand nombre de lotissements populaires pour la plupart illégaux (il s'agit des *loteamentos irregulares*), vont se répandre de manière dispersée aux alentours de la *Via Dutra*. De par une urbanisation rapide, discontinue et éclatée, les autorités municipales se retrouvent en grande difficulté afin d'apporter les équipements et infrastructures nécessaires au développement urbain. Déjà dans les années 60, il a été relevé que la municipalité était contrainte à ce genre de problèmes (Ferreira dos Santos, 2003)<sup>24</sup> :

*Iervolino 1960 Visao p 46: «... ce sont formées diverses occupations isolées à l'intérieur du territoire municipal. Cela a généré une série de difficultés pour la gestion municipale, notamment concernant l'assainissement et l'accès à l'eau potable. Ainsi, il est nécessaire de franchir 5 km ou plus de terrains vides avant d'atteindre une zone urbanisée. Cela a créé des difficultés énormes dans la construction des réseaux ».*

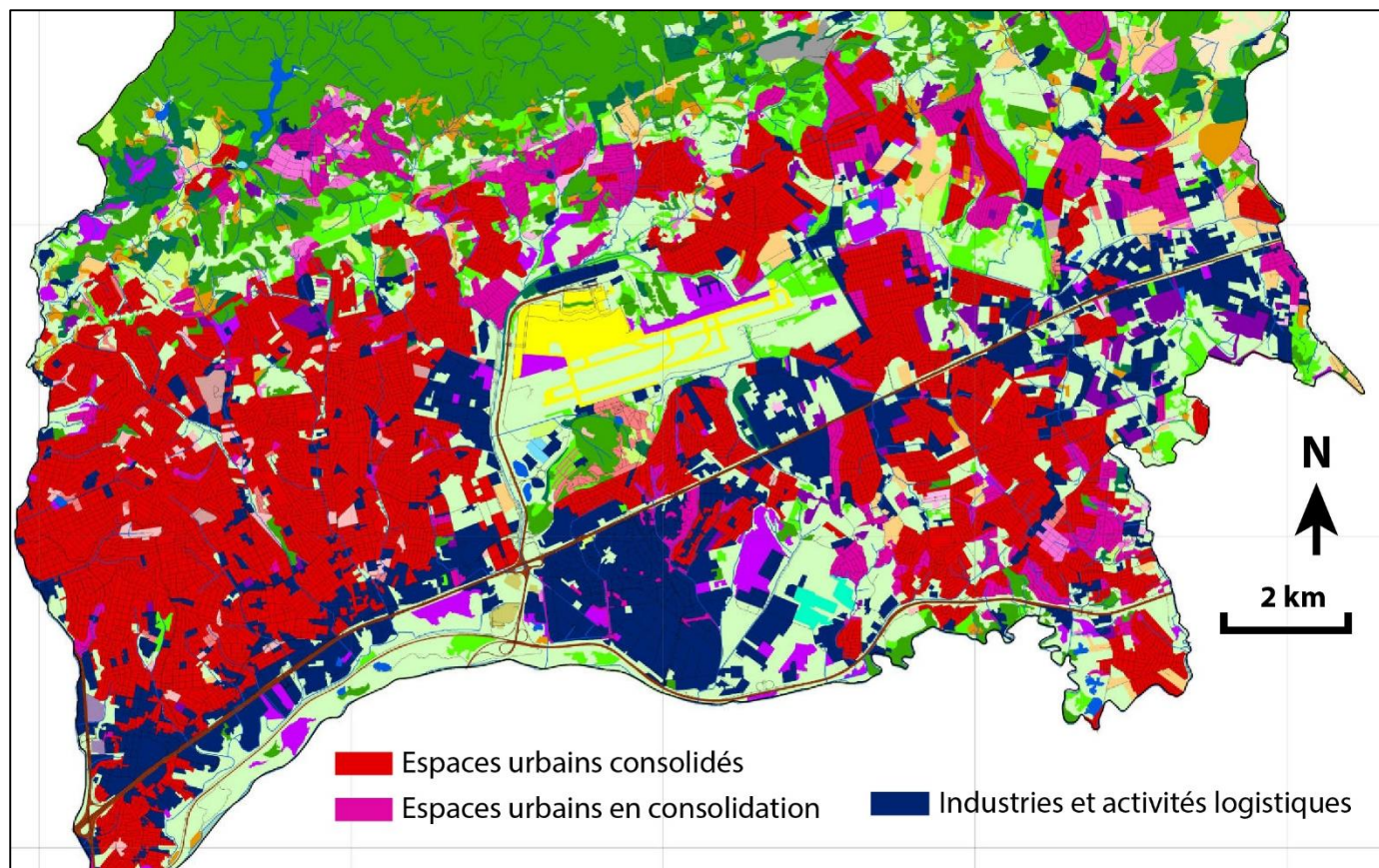
L'installation des industries va générer la prolifération de nouveaux lotissements liés aux emplois offerts par leur présence. Cependant, au-delà de l'essor des activités industrielles, la croissance démographique est en réalité en grande partie expliquée par le phénomène de *périphérisation*, ayant lieu dans l'ensemble de l'agglomération pauliste. Lorsque le premier plan directeur de la ville est lancé à la fin des années 60, celui-ci montre que près de 47% des ménages s'étaient implantés à Guarulhos en raison des prix bons marchés des terrains, par comparaison, la présence liée à l'emploi du chef de famille ne représentait que 28% des ménages (Wilheim, 1969, cité par Lasalvia, 2006 p.54)<sup>25</sup>.

L'urbanisation va se diriger vers l'est où le prix des terres est plus accessible, particulièrement dans les années 70, la ville va connaître une augmentation de sa population disproportionnée comparée à la capacité de l'offre en infrastructures de base, équipements publics et transports en commun. La décennie correspond à la période de plus forte croissance démographique pour l'ensemble de l'aire urbaine de São Paulo, sa population passant de 8,1 millions en 1970 à 12,6 millions en 1980, soit une augmentation moyenne de 444.900 habitants par an. A Guarulhos comme dans le reste des villes de banlieue, l'urbanisation sera majoritairement informelle et auto-construite, prenant la forme de favelas et lotissements illégaux.

<sup>23</sup> LASALVIA Liliane, 2006, *A cidade de Guarulhos e o aeroporto*, mémoire de Mestrado, FAU-USP, p.79

<sup>24</sup> FERREIRA DOS SANTOS Carlos, 2003, *Guarulhos: Espaço de indentitários sob a mundialização*, Thèse de Doctorat, FAU-USP, p. 169

<sup>25</sup> WILHEIM Jorge, 1969, *Plano Urbanístico de Guarulhos (PUG)*, Prefeitura Municipal de Guarulhos.



D'une manière générale, à partir des 70 les extensions de la métropole vont avoir tendance à rompre avec les continuités urbaines traditionnelles et générer des tâches d'urbanisation désarticulées (Meyer, Grostein et Biderman, 2007)<sup>26</sup>.

La carte d'occupation du sol ci-contre démontre bien la logique d'étalement urbain de la municipalité, les activités industrielles en bleu se positionnent le long de l'axe Dutra, les zones d'habitations composées de lotissements populaires prolifèrent autour de manière éclatée.

Ainsi, au fur et à mesure des décennies, l'étalement urbain poursuit sa croissance vers l'Est, les lotissements en grande partie informels et toujours plus excentrés se développent souvent en dehors du zonage prévu par la municipalité (Lasalvia, 2006)<sup>27</sup>

Figure 22 Types d'occupations du sol de Guarulhos en 2009, FAPESP.

OLIVEIRA Antonio; ANDRADE Marcio; SATO Sandra ; QUEIROZ William, 2009, *Bases Geoambientais para um Sistema de Informações Ambientais do Município de Guarulhos*, Laboratório de Geoprocessamento da Universidade de Guarulhos, 178 p.

<sup>26</sup> GROSTEIN, Marta Dora – MEYER, Regina – BIDERMAN, Ciro, 2004, *São Paulo Metrópole*, São Paulo, EDUSP/ Imprensa Oficial, 296 p.

<sup>27</sup> LASALVIA Liliane, 2006, *A cidade de Guarulhos e o aeroporto*, mémoire de Mestrado, FAU-USP, p. 149

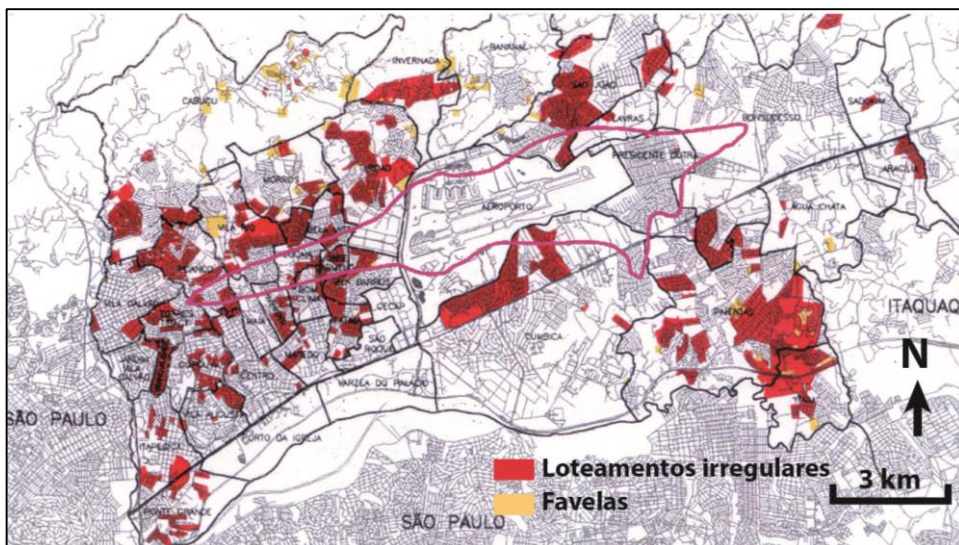


Figure 23 Localisation des lotissements illégaux et favelas sur le territoire municipal en 2003 (Instituto Pólis, Prefeitura Municipal de Guarulhos, Lasalvia, 2006, p.140).

Depuis les années 80, le taux de croissance annuel de la population de la ville a subi une forte chute, passant d'une augmentation de 12,5% par an dans la décennie 1970 à 4,8% par an dans les années 80, entre 2000 et 2010 la croissance de la population n'était plus que de 1,4% par an. Selon les prévisions démographiques effectuées par la SEADE (*Sistema Estadual de Análise de Dados*) cette réduction du taux de croissance devrait se poursuivre dans les années à venir, pour tomber à 0,8% par an entre 2020 et 2030, ce ralentissement de la croissance est en réalité un phénomène perceptible pour l'ensemble de l'aire urbaine de São Paulo.

Malgré ce contexte, selon les chiffres de la SEADE Guarulhos devrait encore gagner près de 173 500 habitants entre 2014 et 2030. Par ailleurs, la croissance de l'étalement urbain se poursuit de manière bien plus rapide que

la population, lors d'un entretien effectué en juillet 2013, par le secrétaire au développement urbain de la ville, Plínio Soares<sup>28</sup>, celui-ci révélait que les surfaces urbanisées avaient cru de 25% entre 2000 et 2010, alors que la population n'avait augmenté que de 14% sur la même période.

De par son urbanisation rapide et majoritairement auto-construite, on pourrait qualifier Guarulhos d'une ville représentative du processus de *périphérisation*, caractérisé par l'éloignement des populations modestes du centre économique d'une agglomération urbaine. Le terrain d'étude s'insère donc dans une périphérie typique, illustrant le type d'expansion caractérisant la majeure partie de l'étalement urbain durant la deuxième moitié du XX<sup>e</sup> siècle. Plus précisément, le quartier étudié est localisé à l'extrême Est du territoire municipal, au sein d'un district nommé Água Chata. De par la grande quantité d'espaces libres encore présents il y a peu, il s'agit de l'un des districts ayant connu la plus forte urbanisation au cours des dix dernières années.



Figure 24 Délimitation du district d'Água Chata au sein de la municipalité de Guarulhos, Google-Earth.

<sup>28</sup> Entretien réalisé pour la chaîne de télévision locale TV CÂMARA GUARULHOS le 19/07/2013, disponible sur : <https://www.youtube.com/watch?v=OL7dkOcqtlQ>

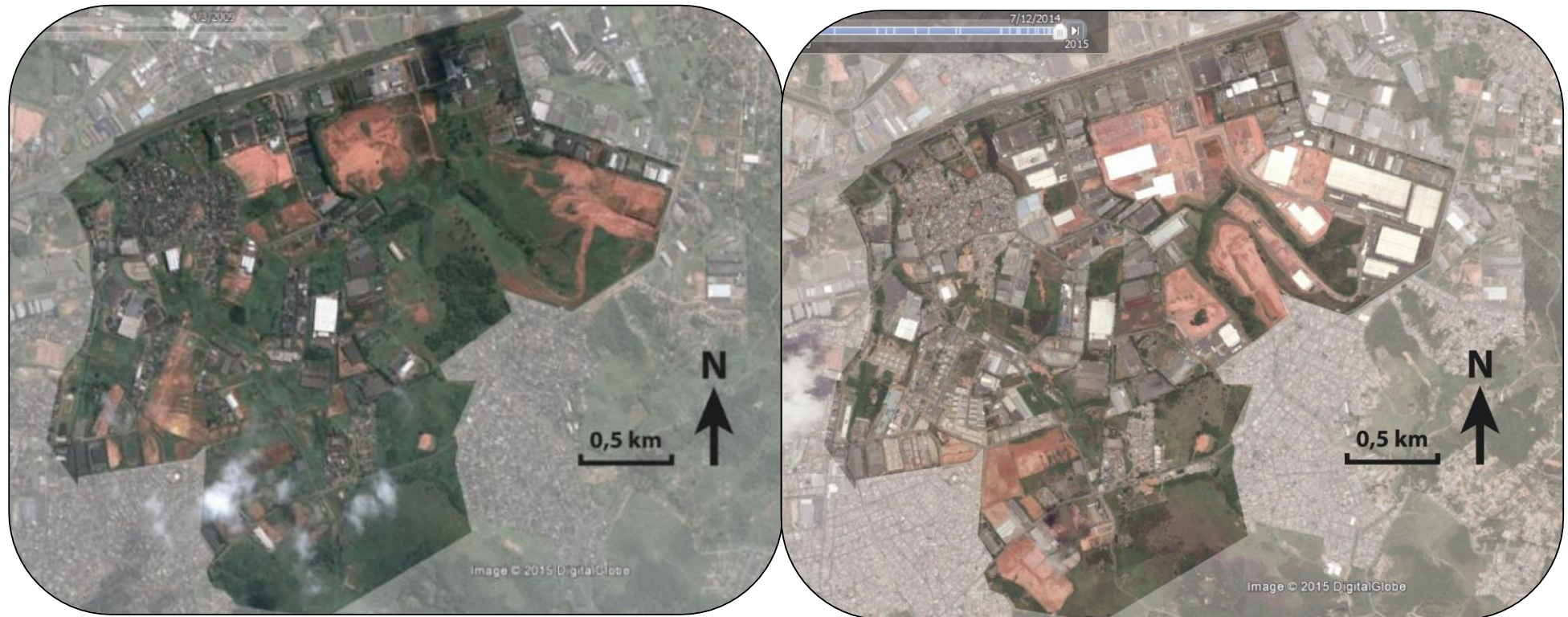


## 2.2/ Le district d'Água Chata, un patchwork d'espaces urbains : lotissements populaires, industries, zones logistiques et grands ensembles fermés.

Situé au nord-est de Guarulhos, le district d'Água Chata se positionne entre l'autoroute *Presidente Dutra* au nord et la municipalité d'Itaquaquecetuba au sud. Il s'agit de l'un des derniers espaces de la ville à s'être s'urbanisé. Durant les années 70, commencent à s'implanter des industries juxtaposées à l'autoroute, puis se développent quelques quartiers précaires de manière isolée sur le territoire. Cependant, la majeure partie du district reste occupée par des friches et espaces boisés, quelques fermes sont

également présentes, il faudra véritablement attendre les années 2000 pour que l'urbanisation se produise de façon importante.

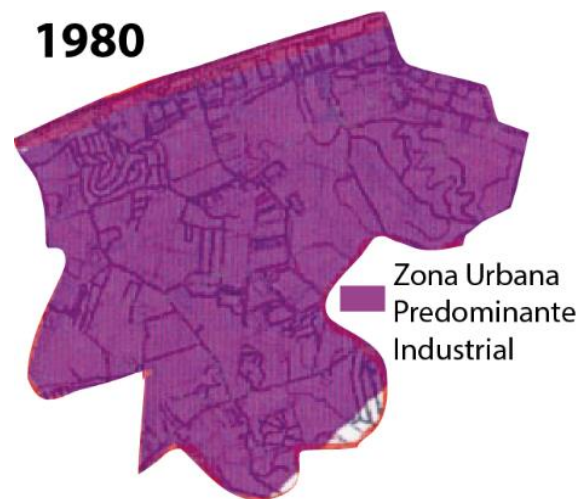
La comparaison des deux images satellites du district ci-dessous, montre l'ampleur de l'étalement urbain ayant eu lieu durant les cinq dernières années. Sur l'image de gauche de 2009, on peut constater que les espaces recouverts par la végétation occupent encore une grande partie du district, ceux-ci se réduisent de manière considérable sur l'image de droite datant de fin 2014. Particulièrement à l'est et au sud du district, on peut relever l'apparition de vastes surfaces bâties liées à l'implantation d'industries et d'entrepôts, on peut identifier de couleur beige les terrains en cours de défrichement et de terrassement en vue de l'accueil de constructions futures.



Figures 25 et 26 Images satellites délimitant le district d'Água Chata, prises le 04/03/2009 (gauche) et le 07/12/2014 (droite), Google Earth.

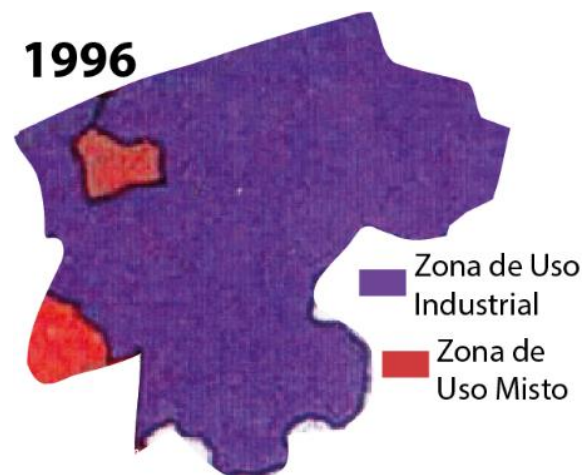
Lorsque l'on s'intéresse à l'évolution du zonage des différents Plans Directeurs réalisés depuis 1980, on peut constater que le district d'Água Chata tend à se diversifier progressivement en termes d'occupation du sol. Cependant, les modifications du plan de zonage sont systématiquement réalisées en décalage de plusieurs années par rapport aux occupations réelles.

**1980**



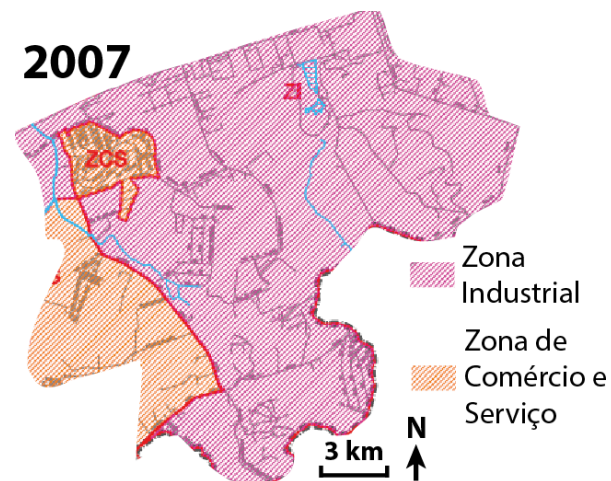
*Figures 27 Zonage du district d'Água Chata extrait du Plan Directeur de 1980 (Prefeitura Municipal de Guarulhos, cité par Lasalvia 2006, p.79)*

**1996**



*Figures 28 Zonage du district d'Água Chata extrait dans le Plan Directeur de 1996 (Prefeitura Municipal de Guarulhos, Instituto Pólis, cité par Lasalvia 2006, p.138)*

**2007**

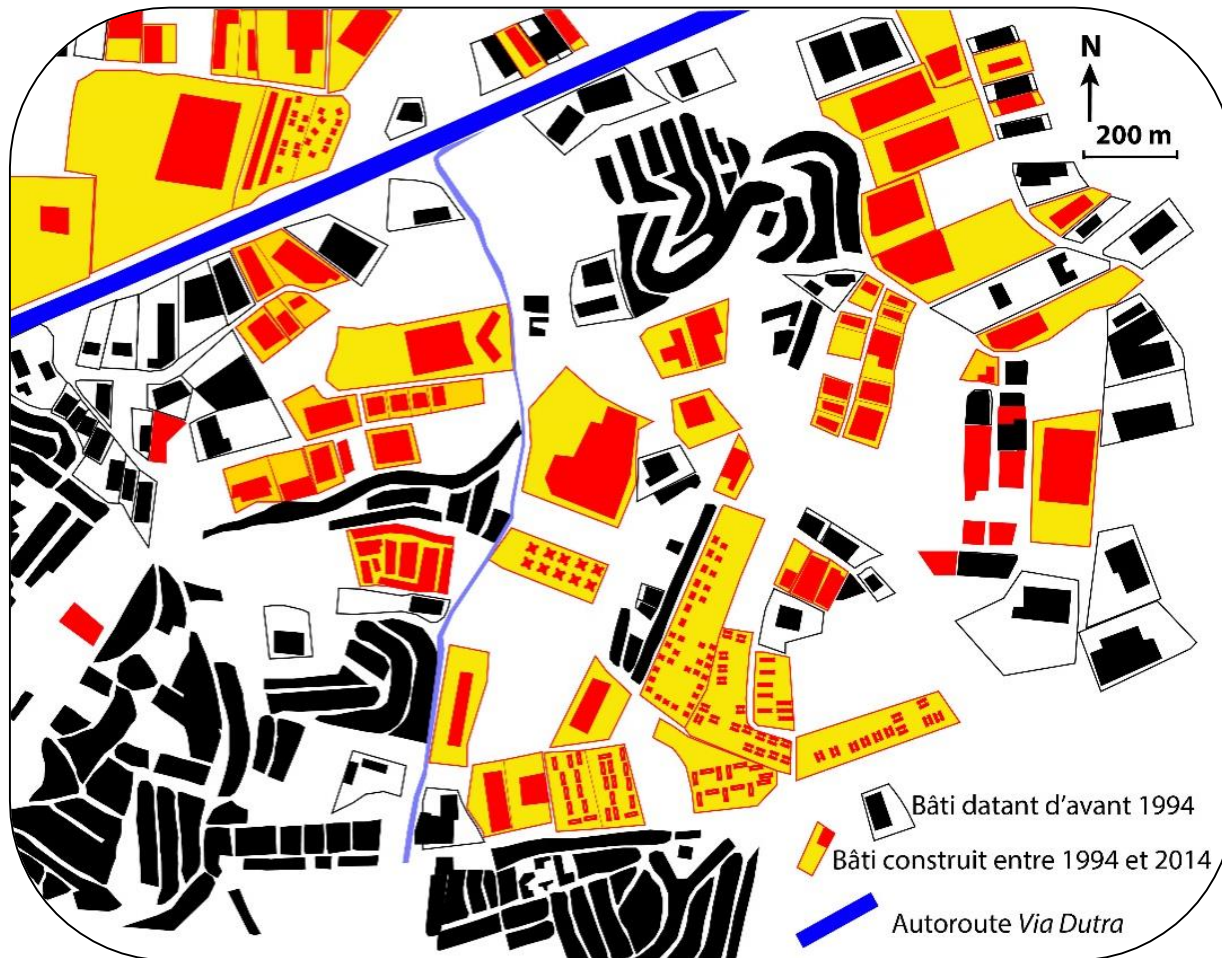


*Figures 29 Zonage du district d'Água Chata extrait dans le Plan Directeur de 2007 (Prefeitura Municipal de Guarulhos)*

Dans le zonage de 1980, le Plan Directeur indiquait que la totalité du district était classé en *Zona de Urbanização Predominante Industrial (Zone d'Urbanisation à Prédominance Industrielle)* alors que quelques lotissements illégaux s'étaient déjà implantés au sein du district, le zonage ignorait donc leur présence.

En 1996, on peut constater à travers la surface bleue correspondant à la *Zona de Uso Industrial (Zone d'Usage Industriel)* que la grande majorité du district reste destinée à l'industrie. Cependant, se créent deux zones d'usage mixte appelées *Zona de Uso Mixto (Zone d'Usage Mixte)* en rouge, la zone située au nord du district correspond au quartier de *Vila Dinamarca*, ce lotissement informel présent depuis les années 70, était jusqu'alors classé en zone industrielle.

Enfin, en 2007 les zones destinées à usage mixte nommées *Zona de Comércio e Serviços (Zone de Commerce et Services)* se développent, particulièrement à l'ouest où seront implantés les futurs *condomínios populares*. C'est en effet à partir de cette date que commencent les premiers travaux de terrassement visant à accueillir les premiers grands ensembles à partir de 2011.



En effectuant un zoom sur la partie sud-est du district, à partir de la comparaison de deux images aériennes prises en 1994 et 2014, sur la carte ci-contre a été identifié de couleurs rouge et jaune l'étalement urbain entre ces deux dates. On constate donc que durant les vingt dernières années l'espace a connu une importante urbanisation.

Les bâtiments ont tendance à occuper de grandes dimensions et les limites des terrains se matérialisent par l'édification de murs, il s'agit pour la plupart d'industries et d'entrepôts. On peut distinguer que la forme urbaine des nouvelles constructions présentes au sud de la carte, contraste avec le reste de l'étalement urbain. Il s'agit des huit grands ensembles étudiés.

Même si le bâti et les limites des parcelles ont été dessinés de manière schématique, la comparaison des deux couleurs entre-elles démontre un changement en termes de type d'urbanisation, ce constat résulte de l'essor de la *périphérie émergente* définie dans l'introduction.

Figure 30 Identification de l'étalement urbain entre 1994 et 2014, est représenté le bâti et les limites des parcelles caractérisées par la présence de murs.

1994 : Archives Laboratório de Aerofotogeografia e Sensoriamento Remoto, FFLCH – USP

2014: Google-Earth

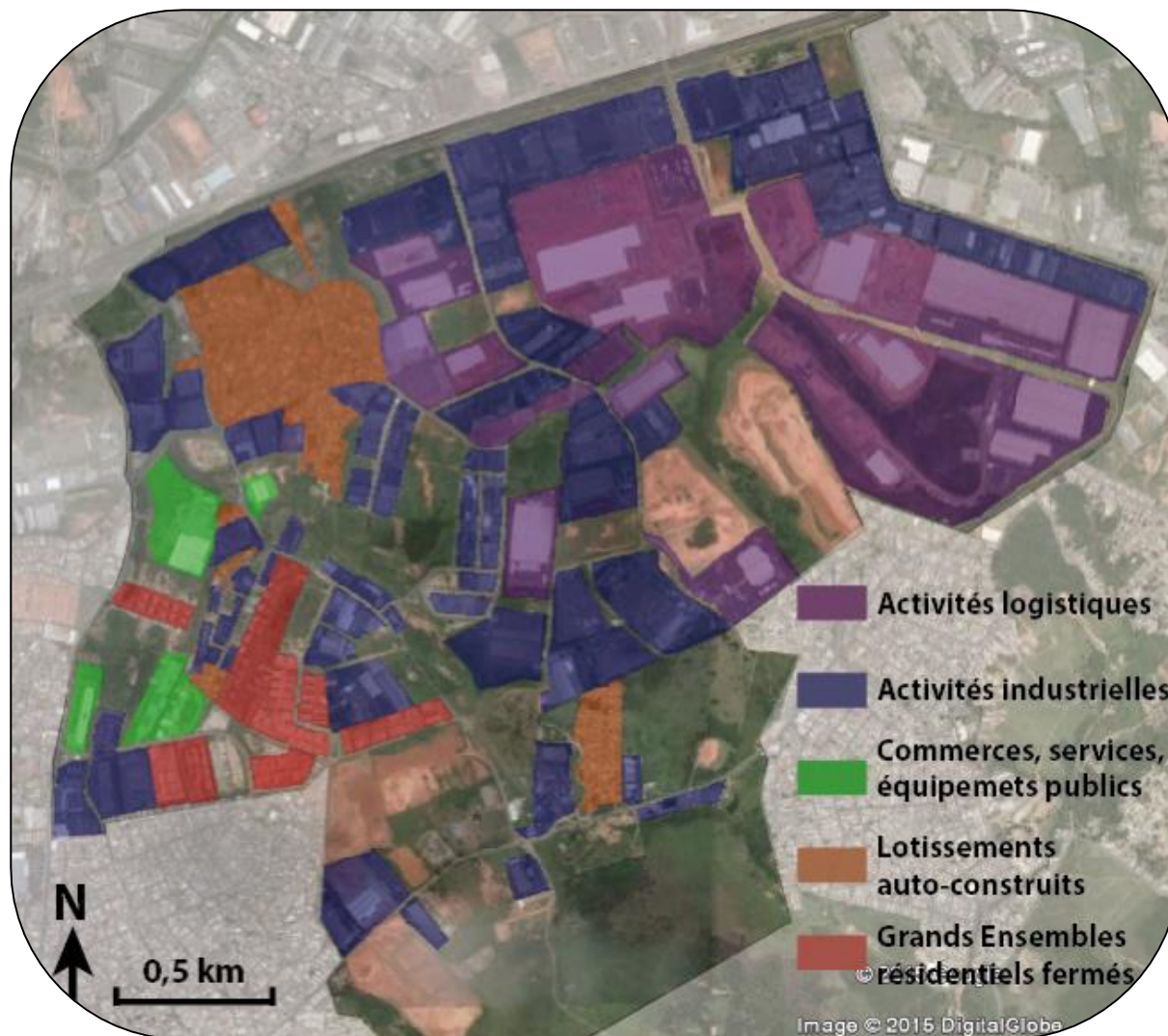


Figure 31 Image satellite délimitant le district d'Água Chata et les différents types d'occupations du sol, sources : Google Earth et Wikimapia, 2014.

En observant cette fois-ci les types d'activités des surfaces urbanisées au sein du district, on s'aperçoit de l'importance des zones industrielles, logistiques et des espaces résidentiels fermés. On peut déduire que ces nouvelles activités se sont implantées à Água Chata de par la proximité avec l'autoroute *Presidente Dutra* au nord, ainsi que de par la grande quantité de terrains disponibles au sein du district. Il s'agit donc bien de nouveaux espaces périphériques, s'insérant dans une périphérie jusqu'alors essentiellement composée d'industries et d'une urbanisation auto-construite.

De couleur rouge, les grands ensembles résidentiels se retrouvent juxtaposés à des industries, on peut noter que ceux-ci s'implantent loin des principales zones d'urbanisation à usage résidentiel en orange, celles-ci correspondent aux lotissements auto-construits qui étaient pourtant déjà présents dans le district depuis plusieurs décennies.

### 2.3/ Le « nouveau quartier » et le poids des entreprises privées de construction

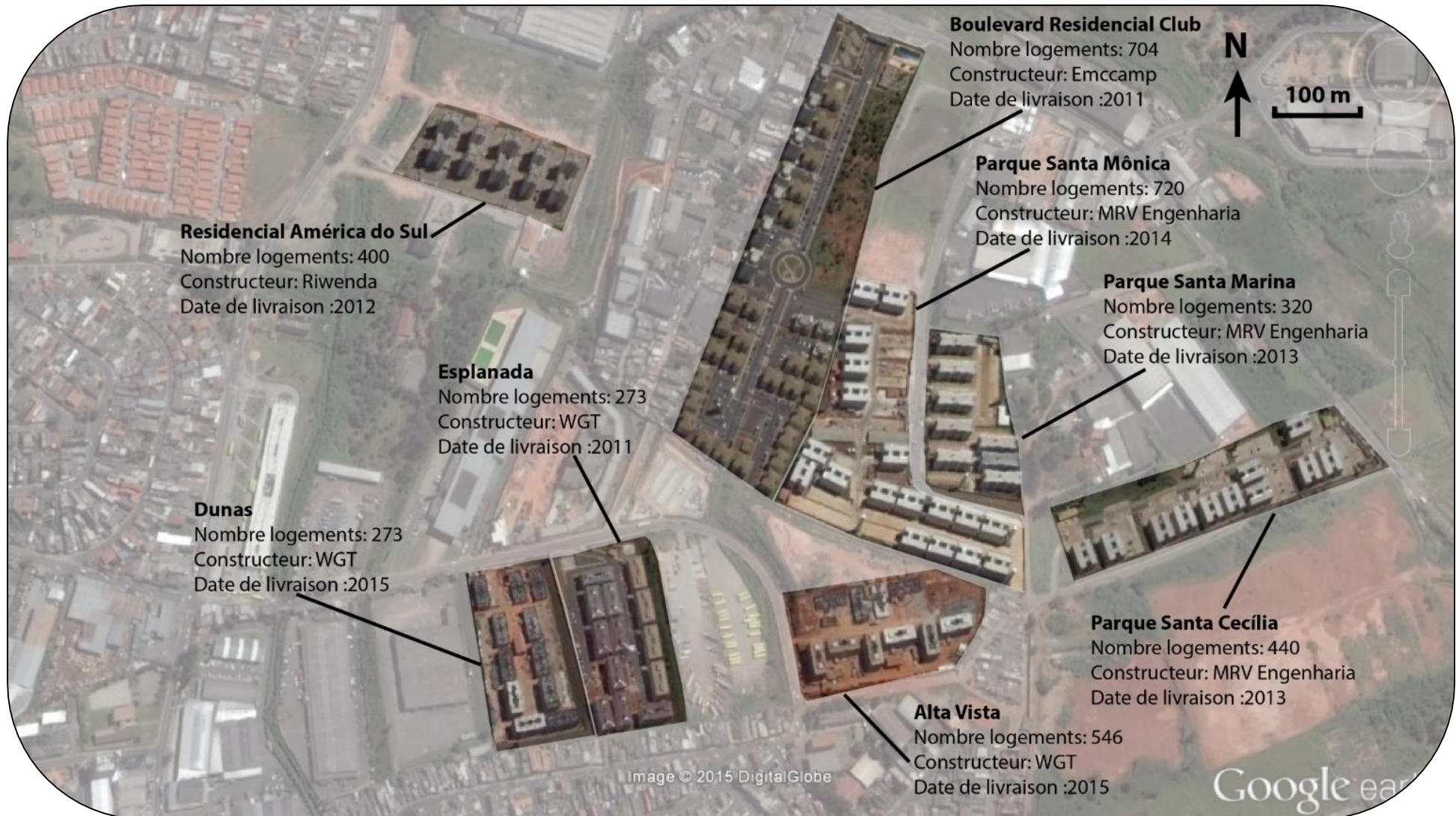


Figure 32 Délimitation des huit grands ensembles résidentiels fermés, formant ce qui est appelé le "nouveau quartier", Google-Earth, 2014.

### a. L'intérêt du site pour les constructeurs

Avec l'apparition des huit grands ensembles fermés durant les cinq dernières années, on peut évoquer l'émergence d'un nouveau quartier au sein du district d'Água Chata. En comptabilisant les deux ensembles encore en cours de construction, on arrive à un total de 3 676 logements, soit une capacité d'accueil de 11 505 habitants, en prenant en compte la moyenne de personnes par logement pour la région Sudeste du Brésil en 2009 qui est de 3,13<sup>29</sup>. Lors du dernier recensement de 2010, avant la construction du premier grand ensemble qui date de 2011, selon l'IBGE la population du district s'élevait à 7 936 habitants, ainsi en près de cinq années Água Chata a vu sa population plus que doubler avec l'implantation de ces ensembles résidentiels.

Après la consultation de diverses annonces immobilières, les prix d'achat des logements sont compris entre 170 000 et 250 000 *reais* (soit entre 50 000 et 70 000 euros), ces prix correspondent à l'offre de logements destinés aux ménages appartenant à la classe moyenne brésilienne. Ce nouveau quartier représente donc bien le développement de la récente production résidentielle décrite dans la première partie du mémoire. Comme il a également été évoqué dans la première partie, les huit grands ensembles sont tous des *condomínios fechados*, c'est-à-dire des copropriétés emmurées comprenant un unique accès contrôlé par une guérite.

En s'implantant dans le district d'Água Chata, ce quartier contraste avec les occupations du sol d'un territoire dominé il y a encore peu par des activités industrielles et logistiques ou des lotissements populaires. Vient alors une question, comment se fait-il qu'autant de grands ensembles se soient implantés à Água Chata ? En réalité, les constructeurs privés exercent un rôle prépondérant dans la conception et l'implantation des projets. Même si il existe un partenariat avec la municipalité, le constructeur définit généralement le terrain où sera implanté l'ensemble immobilier et élabore

seul son projet standardisé, parfois sans tenir compte des directrices locales de développement urbain (Rolnik, 2014)<sup>30</sup>.

Selon Lúcia Shimbo, les municipalités voient généralement d'une manière favorable l'arrivée des grandes entreprises de construction sur leur territoire. Cela permet à la fois de créer des rentrées d'argent via les futures taxes liées à l'arrivée des populations, par ailleurs, le modèle du *condomínio fechado* qui est systématiquement employé par les constructeurs permettrait de faire d'importantes économies pour la municipalité.

En effet, en matière d'habitat la forme traditionnelle d'expansion urbaine en périphérie correspond au lotissement, dans cette situation le pouvoir municipal se devait de dépenser d'importantes sommes d'argent, afin d'apporter toutes les infrastructures de base nécessaires à chaque lot (réseaux de voirie, assainissement, électricité, eau potable, éclairage public). Avec la forme du *condomínio*, plusieurs centaines de logements (en moyenne 460 logements par *condomínio* dans le cas du quartier étudié) sont contenus à l'intérieur d'une seule propriété, concernant les réseaux un seul raccord est alors nécessaire au lieu de plusieurs centaines. Enfin, les *condomínios* comprennent en leur sein : voirie, places de stationnement, illumination et le plus souvent quelques équipements et aménagements collectifs, tels que des espaces verts et sportifs qui sont normalement construits par la municipalité, celle-ci s'abstient donc de les réaliser, occasionnant alors des économies non négligeables. La collectivité locale s'arrange donc à faire en partie payer le coût de l'étalement urbain par le privé, cette situation a d'ores et déjà été évoquée dans des contextes de pays plus riches, comme à travers le développement des *gated-communities* aux Etats-Unis d'Amérique (Le Goix, 2007)<sup>31</sup>.

Plusieurs raisons pouvant expliquer le choix des constructeurs pour l'implantation des *condomínios* dans cette partie de Guarulhos. Tout d'abord, la quantité des terres disponibles au sein d'une région en cours de

<sup>29</sup> *Demanda Habitacional no Brasil*, 2012, Brasília, Caixa Econômica Federal, p.16

<sup>30</sup> ROLNIK Raquel (Coordinatrice), 2014, *Ferramentas para avaliação da inserção dos empreendimentos do PMCMV*, LabCidade, FAU-USP, p38.

<sup>31</sup> LE GOIX Renaud, 2007, « Les morts de l'urbaphobie dans les métropoles des Etats-Unis : L'exemple des Gated Communities », *Ville Mal Aimée, Ville à Aimer*, p.2

consolidation, le quartier se positionne à un endroit stratégique puisqu'à seulement un kilomètre de distance de l'autoroute *Presidente Dutra*. De plus, en matière d'infrastructures de base le minimum était déjà présent (routes principales, réseaux électriques et d'eau potable).

Le deuxième raison est expliquée par la proximité d'importants équipements publics récemment implantés dans la région :

- Un hôpital municipal recouvrant tous les districts sud-est de Guarulhos, soit un territoire recouvrant près de 500 000 habitants, celui-ci fut inauguré en 2006 ;



Figure 33 Hopital municipal Pimentas - Bonsucesso;  
source: <http://www.spdmafiliados.org.br/>

- Un terminal de bus mis en fonctionnement en 2011, comprenant 22 lignes desservant le territoire municipal, ainsi que deux lignes menant au centre de São Paulo ;

Figure 34 Photographie aérienne du terminal urbain Pimentas ;  
source : <http://www.socicam.com.br/>



- Un CEU (*Centro de Educação Unido*) proposant des activités gratuites aux enfants du quartier, celui-ci fut ouvert au public en 2010 ;
- Une annexe de l'Université de São Paulo offrant six spécialités et abritant le plus grand théâtre de la ville avec 750 places, il s'agit de la seule université publique de Guarulhos, la première phase date de 2007 et l'université est actuellement en cours d'extension.



Figure 35 Photographie aérienne du CEU (au premier plan) et de l'annexe de l'université (au deuxième plan) ; source : <http://www.revistaplot.com/es/>

Enfin, la troisième raison renvoie à la présence du *Shopping Bonsucesso* inauguré en 2006, ce vaste centre commercial compte plus de 130 commerces et services, un cinéma multiplexe de six salles ainsi qu'une aire de jeux pour enfants. Ouvert tous les jours jusqu'à 22h, celui-ci possède une zone de chalandise dépassant le territoire de Guarulhos, puisque atteignant des municipalités telles qu'Aruja et Itaquaquecetuba situées plus à l'Est.

Il fut intéressant d'observer que dans toutes les publicités concernant les grands ensembles, la proximité avec le *Shopping Bonsucesso* est systématiquement mise en avant comme argumentaire de vente.



Figure 36 Photographie publicitaire de l'une des rues intérieures du centre commercial, source : <http://www.shoppingbonsucesso.com.br/>



Figure 37 Photographie publicitaire d'une vue aérienne du Shopping Bonsucesso, source : <http://www.shoppingbonsucesso.com.br/>

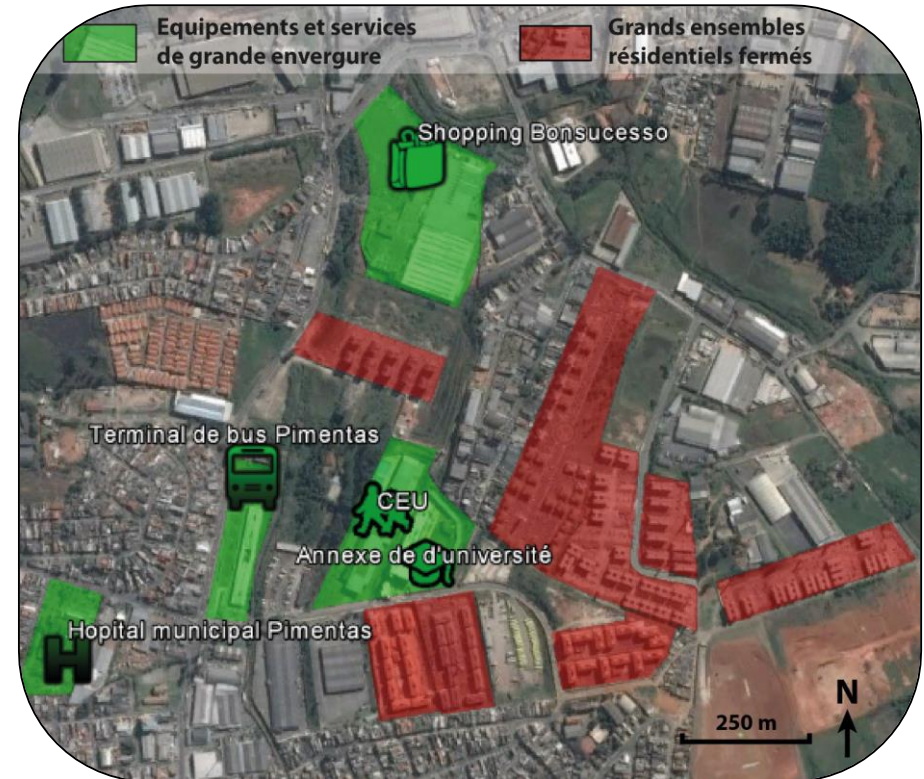


Figure 38 Localisation des grands équipements et services au sein du nouveau quartier, Google-Earth.

Que ce soit les équipements publics ou le centre commercial, ces activités recouvrent en réalité des territoires dépassant largement l'échelle du nouveau quartier, il s'agit de points de références majeurs de cette partie nord-est de l'agglomération pauliste, générant un contexte favorable pour les promoteurs. Avant d'entamer l'analyse détaillée du nouveau quartier, il a semblé bon d'aborder brièvement comment procèdent les constructeurs pour réaliser leurs projets. Il sera question de se concentrer sur le cas de l'entreprise *MRV Engenharia*.



## b. La MRV Engenharia, le nouveau géant brésilien de la construction

Parmi les six grands ensembles déjà construits, trois l'ont été par la MRV Engenharia, ceux-ci représentent 1480 appartements soit 51,8% du total des logements du nouveau quartier. La MRV Engenharia est devenue le premier constructeur du Brésil depuis 2012 en nombre de logements livrés par an. En 2014, près de 42 509 logements furent livrés, soit une production multipliée par plus de douze en seulement sept ans.

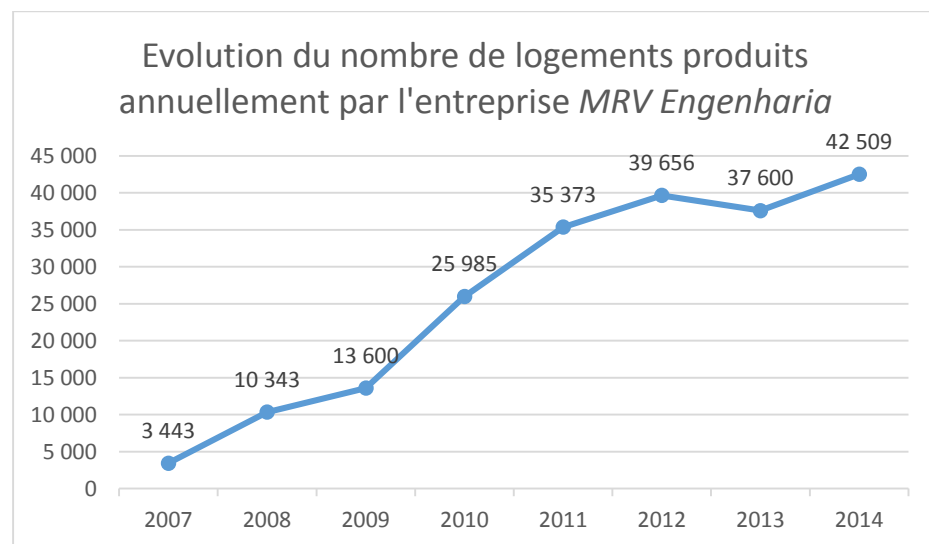


Figure 39 L'essor de la MRV Engenharia durant les sept dernières années ;  
source : <https://www.mrv.com.br/pdf/mrv-em-numeros-pt.pdf>

Selon le site officiel de l'entreprise, en 2014 73% des logements produits par la MRV Engenharia pouvaient être acquis via le programme fédéral *Minha Casa Minha Vida*, il va être donc question d'aborder comment cette entreprise procède généralement pour réaliser ses projets. Lúcia Shimbo qui a réalisé une thèse en 2010 portant notamment sur le développement fulgurant de cette entreprise, explique que celle-ci procède en trois phases lors de la réalisation d'un projet.

La première phase consiste à effectuer une « étude de marché », comprenant la délimitation du terrain à acheter, ainsi que le potentiel de vente des logements. Ce dernier est déterminé par rapport à trois principaux éléments :

- La proximité d'axes routiers importants ;
- Un minimum de consolidation urbaine garantissant la présence des infrastructures de base ;
- La présence d'un *Shopping Center* (centre commercial), même si ce dernier aspect peut sembler marginal, celui-ci a en réalité un poids crucial notamment dans la phase de communication du projet immobilier.

Cette première étude vise également à déterminer si les terrains ne sont pas situés au sein de zones pouvant entraîner des contraintes d'ordres environnementales et juridiques. Même si le zonage des Plans Directeurs sont généralement peu contraignants en matière d'occupation du sol, cela permet d'éviter tout éventuel blocage et / ou surcoût du chantier.

Après cette première étude dite *de marché*, ayant clairement identifié la délimitation et l'intérêt du terrain, avant de l'acheter la MRV procède à une « étude de viabilité ». Cela consiste à prendre un immeuble standardisé parmi ceux déjà conçus par l'entreprise, puis de reproduire ce modèle autant de fois qu'il est possible au sein du terrain par un simple « copié-collé ». Il est comptabilisé la surface occupée par les bâtiments, mais aussi par les aires de stationnement (une place par logement au minimum) et enfin la surface occupée par les équipements collectifs propres à la copropriété. Cette étude cherche à évaluer le nombre maximal de logements pouvant entrer dans chaque terrain. Grâce à des prix de vente déterminés à l'avance, il peut être déduit si le projet est viable, ce qui va justifier ou non l'achat du terrain.

Concernant les modèles des bâtiments à disposition, sur le site officiel on peut voir que la MRV détient trois grands types de produits sensés s'adapter au contexte local :

### Parque



Modèle le plus fabriqué, ces ensembles d'immeubles peuvent en compter quatre pour les plus petits ensembles à une vingtaine pour les plus importants. Afin de faire des économies dans les constructions, ceux-ci ne dépassent pas les quatre étages permettant d'éviter l'installation d'ascenseur.

### Spazio



L'unique différence avec le modèle du *parque* renvoie à la hauteur des immeubles pouvant aller jusqu'à une quinzaine d'étages. Il a également été observé que la taille des *condomínios* est moindre, les ensembles allant de un à six immeubles. Ceux-ci sont généralement localisés au sein de zones urbaines consolidées, où la valeur des terrains est

plus importante que dans le cas des *parques*, la hauteur permet donc une densité de logements forte afin de rentabiliser le projet.

### Village



Modèle le moins produit, il s'agit d'ensemble de maisons mitoyennes, les prix des logements sont légèrement plus élevés que concernant les deux modèles précédents. Les ensembles peuvent comprendre entre cinquante et cent-cinquante maisons.

*Figures 40, 41, 42 Images publicitaires de synthèse des trois types de produits résidentiels trouvés sur le site officiel de l'entreprise MRV.*

Ces trois types de produit possèdent chacun trois à quatre variantes comprenant des combinaisons architecturales légèrement différentes. Comme les plans de tous les bâtiments sont déjà conçus à l'avance et ne peuvent être en aucune manière modifiés, le rôle de l'architecte se limite donc à répartir les immeubles au sein du terrain, celui-ci doit prendre en compte la déclivité du sol et veiller à ce qu'il y ait les surfaces nécessaires à l'implantation d'une place de stationnement par logement, ainsi que pour accueillir les quelques équipements collectifs.

A partir du moment où l'agencement est approuvé le projet est pratiquement terminé, celui-ci est donc essentiellement élaboré selon des considérations techniques, du moindre mobilier urbain, en passant par chaque appartement à l'immeuble entier, le tout est intégralement standardisé afin de permettre des économies d'échelle. Au sein d'une équipe de travail pour chaque projet, les architectes n'ont souvent qu'une place marginale dans les processus de décisions, alors que les ingénieurs occupent une place centrale, le rôle de supervision des projets est d'ailleurs systématiquement accordé à des ingénieurs.

*« Dans les équipes de travail, des urbanistes... il y en a pas c'est sûr, les architectes eux, sont parfois contractés à travers des bureaux d'études ayant le simple rôle de sous-traitants. L'architecture se restreint à l'agencement des immeubles sur les terrains. La majeure partie du travail c'est de l'ingénierie, comprenant tout le contrôle et la gestion du matériel, de la main-d'œuvre, etc. Il n'y a pas de logique de dessin urbain, mais seulement l'objectif de construire le plus possible. »*  
(Lúcia Shimbo, entretien juin 2015).

L'entreprise privée se retrouve être l'unique acteur producteur de l'espace urbain, contrôlant tout le cycle de production, car en étant à la fois propriétaire des terrains, constructeur, promoteur, et intermédiaire avec le gouvernement. C'est en effet l'entreprise qui va jouer le rôle d'interlocuteur

direct concernant les politiques de logement, comme c'est le cas avec le programme fédéral *Minha Casa Minha Vida (Ma Maison Ma Vie)*, l'objectif est que ces biens immobiliers produits puissent s'intégrer à ce programme, garantissant un nombre important d'acheteurs, puisque ceux-ci pourront bénéficier du programme afin d'acquérir leur logement.

La composition des prospectus publicitaires vendant ces biens immobiliers s'appuie sur le rêve de devenir propriétaire (*o sonho da casa propria*) et intègre des symboles architecturaux et urbanistiques attirant les consommateurs. Les publicités mettent en avant le fait de vivre dans des ensembles fermés et sûrs, où l'on peut garer sa voiture en toute sécurité, comprenant des équipements collectifs comme des espaces *fitness* (installations de musculation en pleine air), ou des espaces *gourmets* (barbecue en béton), sensés refléter un certain statut social à travers une copie simplifiée de ce qui est produit dans les résidences aisées (Ferreira 2012)<sup>32</sup>.

Le public visé est jeune, il s'agit de couples voulant fonder une famille ou ayant déjà des enfants en bas âge. A travers les nombreux films de publicités trouvés sur internet, on aperçoit généralement un présentateur interrogeant un couple venant d'acquérir les clefs de leur nouvel *appartement MRV*. Les commentaires sont toujours les mêmes, les membres du couple évoquent à quel point ils sont heureux d'acquérir leur premier appartement et qu'il s'agit de la réalisation d'un rêve rendu réel grâce à la *MRV*. Il est également abordé le fait qu'ils vivaient auparavant chez leurs parents ou louaient un logement, cette acquisition est mise en scène comme un nouveau départ plein de promesses pour les nouveaux résidents, au sein d'un environnement sécurisé, confortable, moderne, neuf et comprenant toutes les commodités nécessaires (équipements de loisirs au sein de la résidence et un *Shopping* à proximité). Il s'agit donc d'attirer un public populaire mais pas

n'importe lequel, il est question d'une population solvable, appartenant à la classe moyenne ou à la dite « petite classe moyenne » faisant partie de la *classe C*, généralement motorisée, bien intégrée au marché du travail, avec une situation professionnelle stable et ayant déjà une certaine capacité financière en vue d'acquérir un logement.

Les publicités présentes sur la page de droite, se veulent représentatives de celles trouvées sur internet, elles montrent des jeunes couples avec quelques fois des enfants. Il est intéressant de noter que la quasi-totalité des figurants représentant les nouveaux acquéreurs, ont une couleur de peau blanche, ce qui n'est vraisemblablement pas représentatif de la couleur de peau d'une grande partie de la population visée. En effet, en 2010 près de 52,3% de la population nationale était considérée comme « non-blanche », autrement dit « noire », « métisse » ou « indigène » (Hervé Thierry, 2012)<sup>33</sup>. Cet aspect renvoie à l'image d'ascension sociale, au Brésil, la couleur de peau est en effet encore connotée au statut et au rang dans la société, placer des individus blancs met donc en valeur les *condomínios*. La population non blanche ayant historiquement systématiquement été considérée comme inférieure intellectuellement, en dehors des modèles esthétiques de beauté masculine et féminine, économiquement pauvre et donc non consommatrice (Cunha dos Santos, 1995)<sup>34</sup>.

Les noms donnés aux grands ensembles sont également révélateurs, la plupart se composent de mot *Santa (Sainte)* suivie d'un prénom quelconque. On peut ici s'interroger sur la signification de donner des noms religieux aux ensembles résidentiels, il y aurait-il là une volonté de vendre les ensembles comme des endroits « *biens comme il faut* », sûrs et loin des vices de la ville ? Autre élément, il n'est pas rare de trouver des noms ayant une consonance française, tel que *Château Cosabella*, *Boulevard Tagatinga* ou anglaise ou plus particulièrement nord-américaine comme *Top Life Club Residence*.

<sup>32</sup> FERREIRA João Sette Whitaker (Coordinateur), 2012, *Produzir casas ou construir cidades? Desafios para um novo Brasil urbano?*, LabHab, FAU-USP, p. 35

<sup>33</sup> THERY Hervé, 2012, *Le Brésil*, Paris, Armand Colin coll. U 6° édition, p. 57

<sup>34</sup> CUNHA DOS SANTOS Sergio, 1995, « A identidade do negro na publicidade brasileira », Curso de Comunicação Social, Universidade Unigranrio, p.2

Concernant les mots utilisés dans les affiches publicitaires, on retrouve de manière constante les termes : *felicidade* (bonheur), *sair do aluguel* (sortir de la location), *mudar de vida* (changer de vie). La référence aux loisirs est également quasi-systématiquement présente : *Lazer Completo* (Loisir Complet), *Área de lazer* (Zone de loisirs), etc. L'intention serait de capter un public avec enfants, préoccupé par fait de savoir que leurs enfants pourront jouer dans un environnement protégé à l'intérieur de la copropriété. Dans les publicités sélectionnées ci-dessous sur le site <http://www.mrv.com.br/>, seuls les slogans ont été traduits.



Figure 43 « Parfait comme vous le vouliez : bénéfice maximal, coût minimal. »



Figure 44 « Quand qualité de vie et commodité se rassemblent, votre bonheur devient plus complet. »



Figure 45 « La MRV a les meilleures options pour que vous puissiez sortir de la location. »



Figure 46 « Parce-que la MRV est arrivée en ville pour changer votre vie. »

### c. Les trois condomínios MRV du nouveau quartier

Les différents plans et données ont été trouvés sur le site officiel de l'entreprise : <http://www.mrv.com.br/>



Figure 47 Plan du condomínio Parque Santa Cecília.



Figure 48 Plan du condomínio Parque Santa Mônica

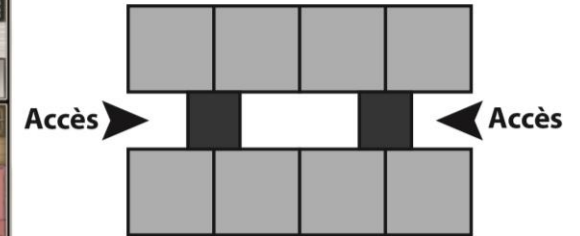


Figure 49 Plan d'un appartement type et schéma d'organisation des niveaux de chaque immeuble des condomínios Santa Cecília et Santa Mônica.

Dans les cas de ces deux grands ensembles, il n'existe qu'un seul modèle d'immeuble de quatre étages, celui-ci est reproduit onze fois au sein du *condomínio Santa Cecília* et dix-huit fois dans le *condomínio Santa Mônica*. L'organisation de l'immeuble démontre une logique de conception simpliste visant le maximum d'économies d'échelle. Un seul type d'appartement de forme carrée d'une surface 34m<sup>2</sup>, est multiplié à l'identique huit fois par étage sur cinq niveaux, chaque immeuble comprend donc quarante logements. Avec les deux résidences, on dénombre 29 immeubles identiques soit un total de 1160 appartements.

Sur les plans des copropriétés, la logique d'agencement des immeubles est essentiellement guidée par la possibilité d'implanter une place de stationnement par logement à proximité de chaque immeuble, en s'adaptant à l'inclinaison et à la forme des terrains.



Figure 50 Plan du condomínio Santa Marina.

Quant au *condomínio Santa Marina*, celui-ci se compose de huit immeubles identiques ayant tous la même orientation. Le modèle d'immeuble appartient également à la catégorie *Parque*, cependant, l'agencement et le type des appartements sont légèrement différents. Chaque immeuble comprend deux modèles d'appartements, ceux-ci comprennent le même nombre de pièce. Comme dans le cas de l'immeuble-type des *condomínios Santa Mônica et Cecília*, huit appartements sont présents par étages, chaque modèle d'appartement est reproduit quatre fois par niveau, ainsi chaque immeuble comprend également quarante logements.

Concernant ces trois *condomínios*, comme élément de proximité leur publicité n'évoque que le *Shopping Bonsucesso*, par ailleurs, dans les descriptions de chaque résidence, la *MRV Engenharia* indique que les ensembles se situent non pas au sein du ditric de Água Chata, mais au sein du quartier *Bonsucesso*, le nom du quartier prend donc le nom du centre commercial pour des raisons de communication et de marketing. Sur la carte schématique de localisation des trois *condomínios*, on peut constater que les quartiers auto-construits portant situés à proximité ne sont pas représentés, les ensembles semblent être posés au milieu de la nature, le *Shopping Bonsucesso* est évidemment présent comme élément marquant du quartier.



Figure 51 Plans des deux appartements types et schéma d'organisation des niveaux de chaque immeuble du condomínio Santa Marina.



Figure 52 Image publicitaire localisant de manière schématique les trois ensembles MRV au sein du quartier.



# **PARTIE III**

## **LE NOUVEAU QUARTIER : FORME URBAINE ET URBANITÉ**



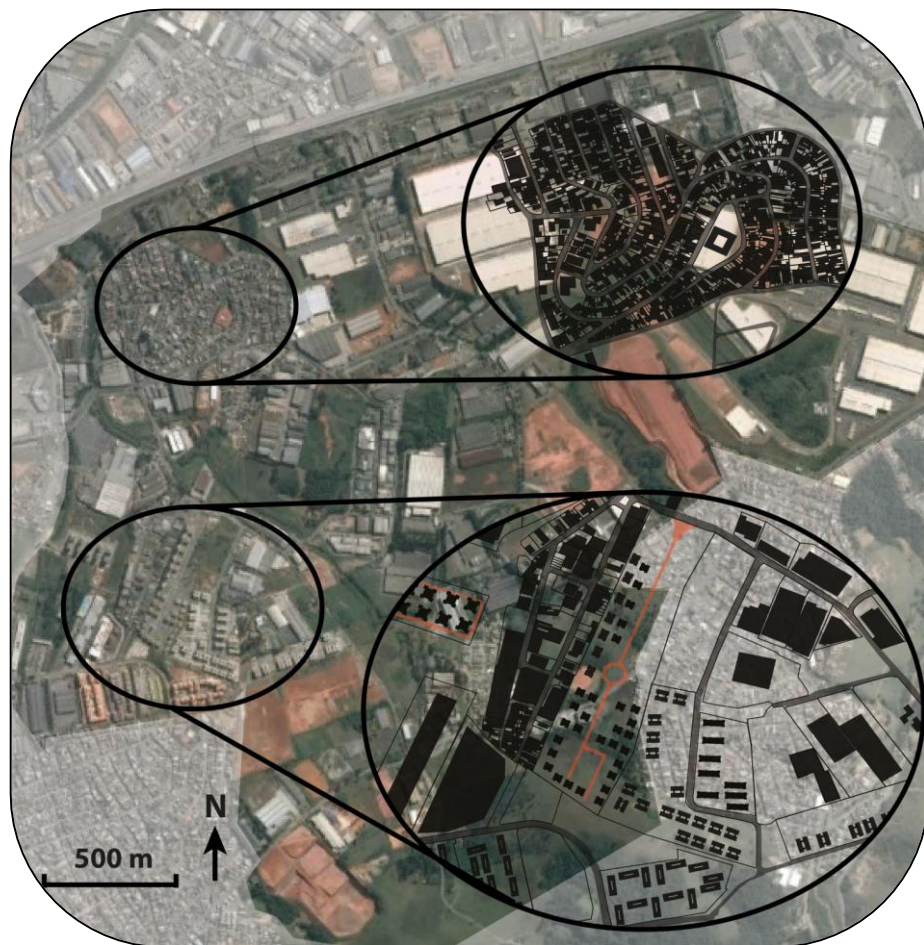


Figure 54 Délimitation du district d'Água Chata et localisation des deux espaces qui seront analysés et comparés, ceux-ci représenteraient les deux types de périphéries urbaines au Brésil, à savoir l'émergente et la traditionnelle, Google-Earth.

Lors de la première partie, nous avons identifié l'objet principal de l'étude à savoir le développement des *condomínios populares*, la seconde partie a quant à elle délimitée le terrain d'étude, il est maintenant question d'aborder les conséquences de cette récente production résidentielle.

Une première analyse vise à comprendre le type de forme urbaine générée par les *condomínios*, la comparaison avec un lotissement auto-construit situé plus au nord permettra de comprendre la rupture en terme de type d'urbanisation, ce travail permettra ensuite de questionner la forme urbaine par rapport à la notion d'urbanité. Sorte de fil conducteur à la réflexion menée dans l'étude, c'est à partir de l'analyse typo-morphologique que vont s'articuler les autres analyses du quartier dans la quatrième et dernière partie du mémoire.

L'hypothèse étant que le fait de décrire les éléments structurant les modes de production de la ville, à savoir l'articulation entre les tracés, le bâti, le foncier et le rapport entre les espaces publics et privés, permettrait en retour d'appréhender la façon d'agir sur eux.

### 3.1/ L'opposition entre deux types d'urbanisation en périphérie, le *loteamento* et le *condomínio*

#### a. Démarche et méthode

La partie précédente a pu démontrer qu'à travers le cas de la *MRV Engenharia*, les constructeurs des grands ensembles réalisent leurs projets sans relations les uns par rapport aux autres, ayant tendance à ignorer le contexte urbain environnant à travers une logique de conception quantitative et standardisée.

Un parallèle pourrait être fait entre ce constat et la critique réalisée au sein de l'ouvrage *Projet urbain* (Mangin et Panerai, 1999), dans le premier chapitre *La forme urbaine comme enjeu*, il est développé la notion de *projet urbain* comme alternative à un *urbanisme de masse*, celui-ci serait incapable

de produire du tissu urbain car les opérations sont pensées en fonction de trois aspects :

- Par catégories fonctionnelles ;
- Par programmes séparés ;
- Par quantité de bâti à édifier.

Il est repris une citation de l'architecte Bernard Huet datant de 1976 qui faisait déjà la critique suivante : « *La plupart des architectes conçoivent un ensemble urbain de la même manière qu'ils projettent leurs bâtis : isolé, replié sur lui-même, agressivement indifférent au contexte* »<sup>35</sup>. Selon Mangin et Panerai, tout projet urbain devrait considérer l'importance de la forme urbaine à travers quatre éléments :

- Le respect des tracés existants ;
- La primauté des espaces publics ;
- Le découpage parcellaire en accord avec les types de bâtiment à édifier ;
- Le dessin de façade en relation avec le quartier.

Cette réflexion menée à propos de l'intérêt de prendre en compte la forme urbaine, amène à se pencher plus en détail à la fois sur la compréhension du tissu urbain préexistant dans lequel se sont insérés les nouveaux grands ensembles, ainsi que sur la forme urbaine produite par ceux-ci. Dans cette analyse, deux zooms vont permettre de différencier deux formes urbaines antagonistes au sein du district d'Água Chata en matière d'habitat, le *loteamento (lotissement)* correspondant à une forme ancienne de production de la ville en périphérie et le *condomínio* renvoyant à la forme émergente. Le *loteamento* choisi correspond au quartier de *Vila Dinamarca*, situé au nord du district, ce lotissement serait représentatif des quartiers traditionnels des périphéries urbaines au Brésil, à savoir à l'origine informels et auto-construits.

---

<sup>35</sup> MANGIN David et PANERAI Philippe, 1999, *Projet urbain*, Marseille, Editions Parenthèses, p. 19

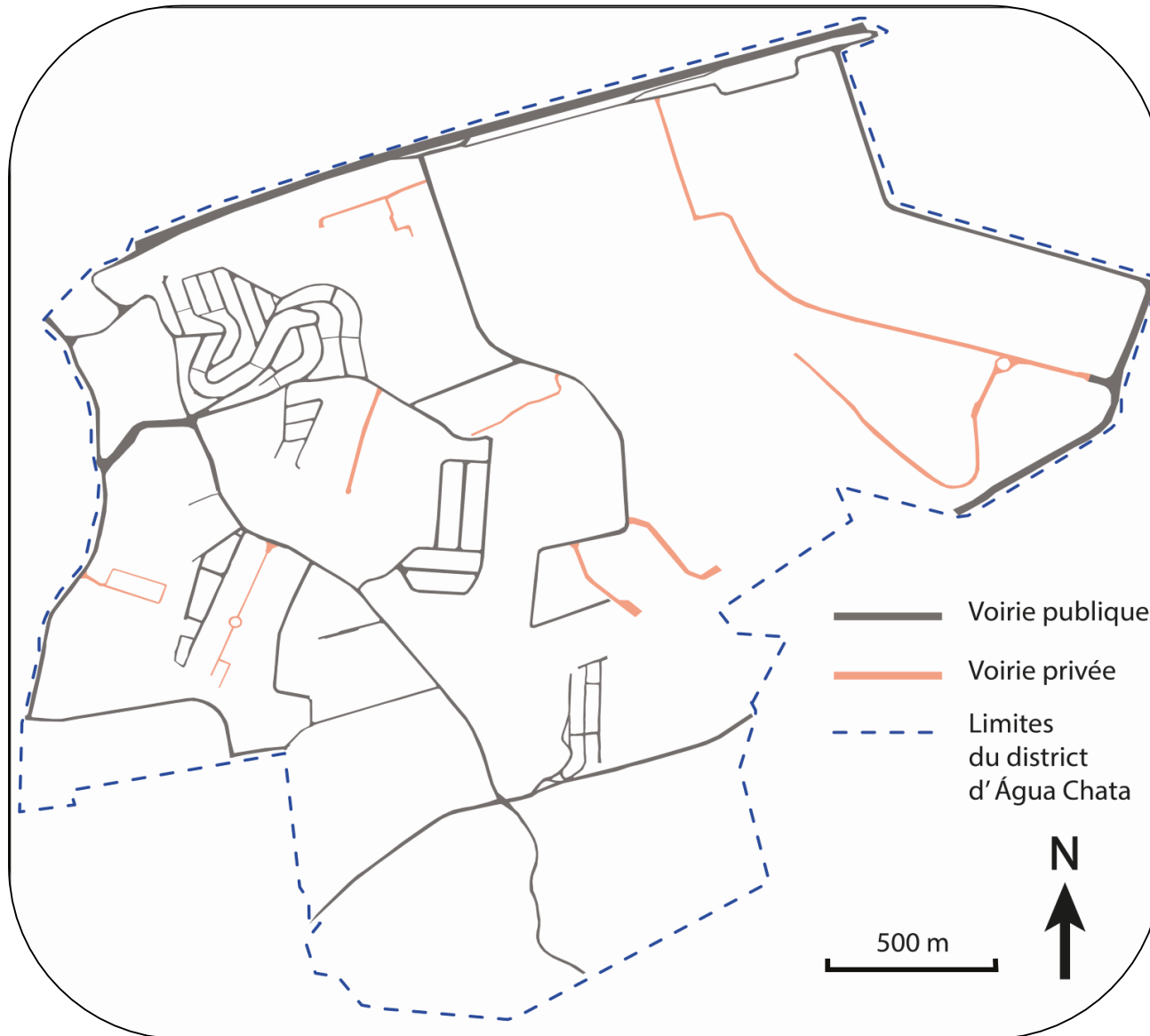
En s'inspirant des écrits du géographe Rémy Allain, on pourrait décomposer le système morphologique en trois grandes composantes : la trame viaire, le parcellaire et le bâti<sup>36</sup>. L'analyse de la forme urbaine se divise donc en trois parties reprenant ces aspects :

- *La trame viaire* : Correspondant aux tracés des voies, permet de comprendre la « macro-forme » des espaces urbains ;
- *Le parcellaire* : Renvoie au découpage du sol en lots ou parcelles, celles-ci servent de support au bâti qu'elles influencent grandement de par leur forme et leur dimension. Afin que l'analyse soit d'une meilleure précision, deux zooms permettront une analyse comparative entre le *loteamento Vila Dinamarca* et le nouveau quartier englobant les *condomínios*.
- *Le bâti ou tissu constructif* : Montre l'occupation du sol par les surfaces construites, mais aussi les « vides urbains » et espaces publics. Il en résulte une combinaison variée et complexe des pleins et vides, engendrant une structure que l'on peut appeler le tissu urbain. Comme dans le cas du parcellaire, une analyse comparative reprenant les deux mêmes zooms sera effectuée.

Concernant les sources utilisées, pour le district d'Água Chata il n'a pas été possible de trouver des cartes officielles assez détaillées et suffisamment à jour permettant l'analyse typo morphologique. Les cartes ont donc été dessinées via des images aériennes, provenant soit des archives de la municipalité de Guarulhos pour des images datant de 1984 et 1994, soit de *Google-Earth* pour des images datant de 2008, 2010 et 2014. Il convient donc de préciser que les limites des parcelles ou du bâti ne correspondent sans doute pas avec exactitude à la réalité, cependant, nous estimons que la netteté des images utilisées offrait une précision suffisante à l'analyse qui suit.

<sup>36</sup> ALLAIN Rémy, 2004, *Morphologie urbaine, Géographie, aménagement et architecture de la ville*, Paris, A. Colin coll. U, p.16

### b. La trame viaire



En tant qu'élément constituant le support structurel du tissu urbain, la trame viaire que l'on peut aussi appeler le maillage, est composée par les réseaux des voies, celles-ci détiennent plus qu'une fonction circulatoire, puisqu'elles vont servir de base à la forme urbaine (Allain, 2004, p.69).

Au sein du district d'Água Chata, l'observation de photos aériennes de 1984 et 1994 a démontré que le maillage actuel a grandement été influencé par un passé agricole récent. L'héritage des trames agraires est perceptible à travers les principaux axes du quartier, la plupart se basent sur les anciennes limites de petites propriétés agricoles appelées *chácaras*, encore présentes jusque dans les années 90.

Il en résulte un maillage assez lâche et discontinu, les voies ne se connectent pas toujours entre elles ce qui provoque une absence de continuité des tracés et un certain nombre de routes sans issue. On peut d'ailleurs dénombrer huit impasses privées, s'étant greffées de manière récente aux tracés existants plus particulièrement les 5 dernières années, celles-ci appartiennent soit à des ensembles industriels et logistiques, soit aux ensembles résidentiels fermés du nouveau quartier au sud-est du district.

Figure 55 Délimitation du district d'Água Chata et le dessin du maillage.

A travers l'observation de la densité des tracés, un certain nombre de micro-compositions urbaines sont perceptibles, celles-ci sont en réalité liées à la présence de quartiers auto-construits, ayant généré la prolifération de tracés entourant des ensembles de lots.

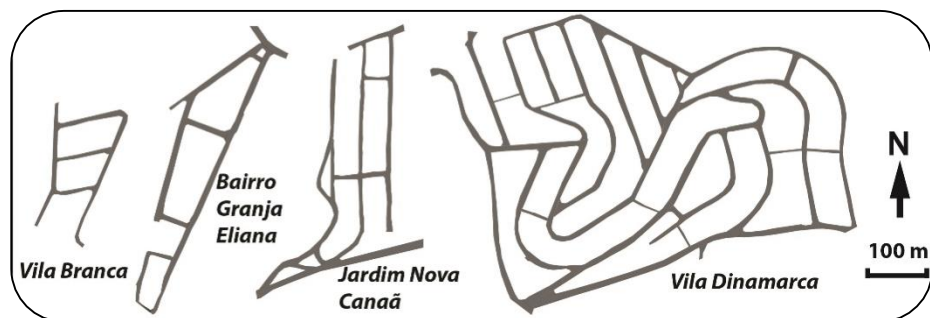


Figure 56 Identification du maillage des quatre quartiers auto-construits présents dans le district.

D'après la carte de la municipalité de 2003 identifiant les différents types de lotissements (Lasalvia, p.140), les quartiers de Vila Branca et Bairro Granja Eliana étaient classés comme *loteamentos irregulares* (lotissements irréguliers) et Jardim Nova Canaã en tant que *loteamento clandestino* (lotissement clandestin). La différence principale résulte dans le degré d'illégalité du lotissement, dans le cas d'un *loteamento irregular*, une demande de division en lot a été faite auprès des autorités municipales mais n'a pas été approuvée, alors que pour le *loteamento clandestino* les autorités n'ont pas été consultées, il y a donc aucune garantie concernant les supposés propriétaires des terrains.

Quant au quartier de Vila Dinamarca, en 2003 celui-ci était dans une situation de régularité, de par sa taille il s'agit du plus important ensemble auto-construit présent, sa trame viaire est composée de ruelles, leur formes parfois courbées renvoient aux caractéristiques d'un relief vallonné. Un réseau de voies piétonnes est également présents, celles-ci permettent de connecter un certain nombre rues entre elles, réduisant les distances pour les piétons afin de se rendre d'un point à l'autre du quartier, il s'agit généralement de

chemins à forte déclivité. La densité des tracés qui caractérise ce quartier en fait un bloc cohérent et compact, se démarquant du maillage lâche caractérisant le reste du district.

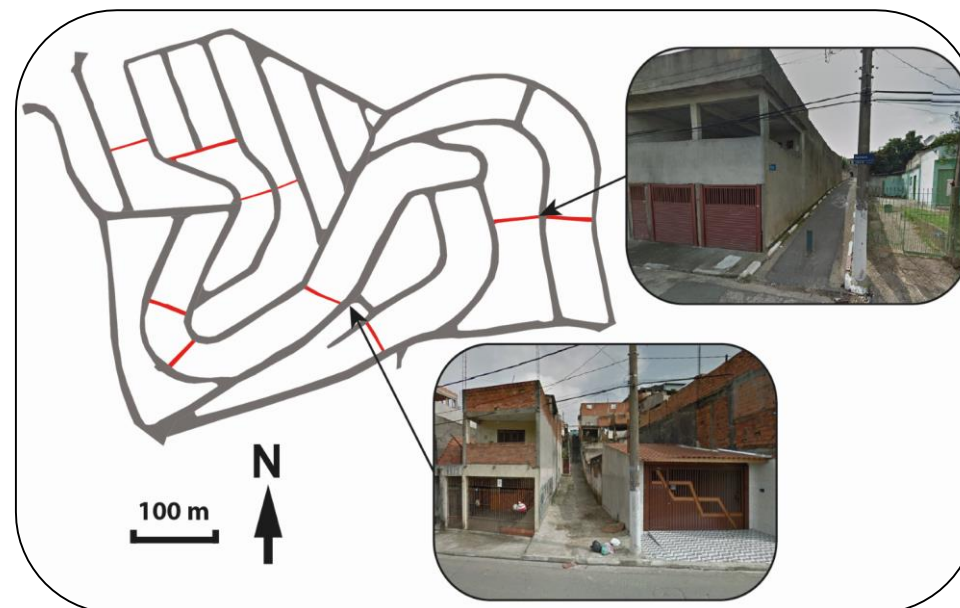
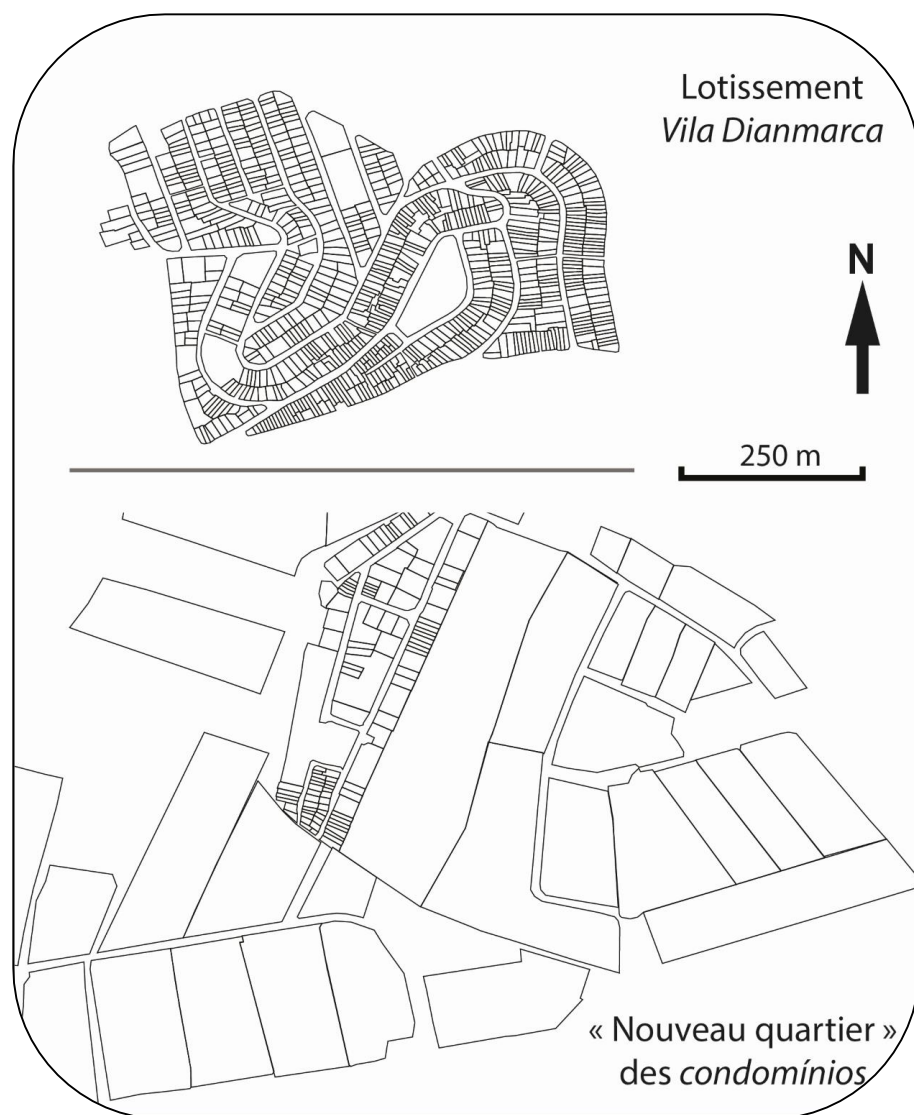


Figure 57 Identification en rouge des chemins piétons du lotissement Vila Dinamarca.

Comme va le démontrer l'analyse du parcellaire, les tracés suivent le découpage des lots, leur dessin ne semblent pas comporter une réelle réflexion sur l'organisation future des masses bâties, mais apparaît comme étant le résultat morphologique d'une simple division foncière.

Pour les analyses à venir à propos du parcellaire et du bâti, la comparaison entre l'espace englobant les huit ensembles résidentiels étudiés et le lotissement de Vila Dinamarca, constitue une démonstration du changement radical en termes de formes urbaines qui a lieu avec le développement des grands ensembles.

### c. Le parcellaire



« Négatif du maillage » (Allain, 2004, p.100), l'organisation du découpage des parcelles de propriété et leur redivision éventuelle en lots va définir l'aspect du tissu, puisque celles-ci vont servir de support aux constructions.

Le quartier de *Vila Dinamarca* est un ancien terrain agricole converti en lotissement durant les années 70, cette conversion va se faire de manière plus ou moins illégale sans attendre les autorisations de la municipalité, chose courante dans la plupart des lotissements présents à Guarulhos.

On peut y observer un enchevêtrement d'un peu plus de huit-cent parcelles, celles-ci sont de dimensions variées, la plupart sont cependant étriquées et de petites tailles. Elles forment des îlots spontanés délimités par le tracé des voies, chaque îlot va se morceler en une multitude de parcelles qui pourront chacune servir de base à une construction. De par son aspect irrégulier, conséquence d'une division foncière spontanée et « artisanale », le parcellaire n'anticipe pas sur la forme future du bâti. Les constructions ayant tendance à être pensées après l'achat des parcelles, dans ce type de lotissement les logements sont en effet généralement construits au fur-et-à-mesure par les habitants eux-mêmes, le bâti s'adaptera donc à la forme de chaque parcelle.

Leurs formes le plus souvent étroites et allongées, démontrent une logique d'optimisation du linéaire de façade. Cette caractéristique propre aux quartiers populaires périphériques, renvoie à une forte pression foncière et à une faible capacité d'investissement des ménages pour l'acquisition des terrains. Le morcellement du parcellaire a donc parfois été renforcé de manière importante, il arrive que l'épaisseur des parcelles ne dépassent pas quatre mètres de largeur.

Figure 58 Dessin représentant la comparaison entre le parcellaire du lotissement Vila Dinamarca et celui du nouveau quartier.

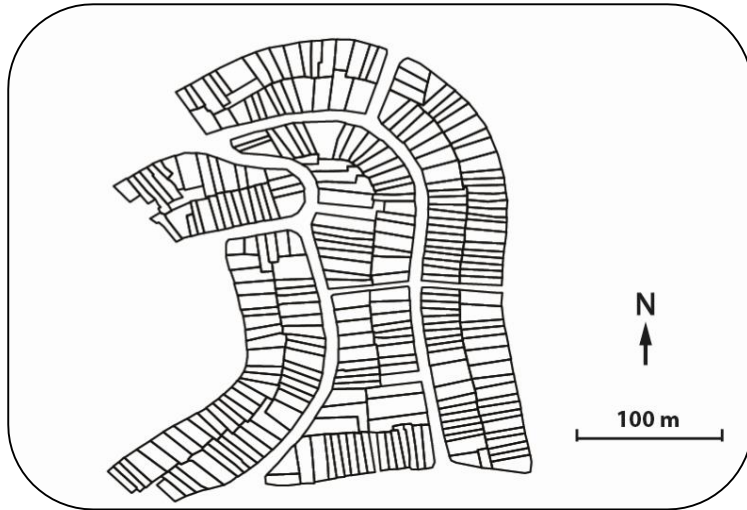


Figure 59 Parcelles de la partie Est du quartier Vila Dinamarca.

Des îlots de formes allongées émergent, tels des « paquets de parcelles cernés de rues » (Allain, 2004), chaque parcelle a une forme unique s’adaptant au terrain et au tracé des voies. La présence de quelques parcelles d’une dimension plus vaste, notamment sur la partie ouest du quartier renvoie à l’implantation d’activités industrielles. En effet, il faut souligner que dans le plan de zonage municipale, le quartier était classé comme faisant partie d’une zone industrielle jusqu’en 1996<sup>37</sup>

Quant à la zone englobant les nouveaux ensembles résidentiels fermés, compte tenu de la grande emprise des parcelles, leur présence n’est pas perceptible. Des parcelles de tailles similaires pouvant être occupées par une industrie comme un grand ensemble. En effet, les propriétés agricoles ont cette fois-ci été divisées en de vastes parcelles, se destinant à l’origine à être vendues afin d’abriter des activités industrielles.

<sup>37</sup> Carte Zoneamento Municipal de Guarulhos, Insituto Pólis, LASALVA Liliane, 2006, A cidade de Guarulhos e o aeroporto, mémoire de Mestrado, p. 138

Les parcelles de grandes dimensions étaient donc pensées pour un usage autre que résidentiel, cependant, on peut supposer que cela a constitué une possibilité d’acquisition intéressante pour les entreprises privées de construction. Le modèle du *condomínio fechado* comprenant généralement une dizaine d’immeubles au minimum, peut effectivement aisément s’implanter au sein de ces parcelles.

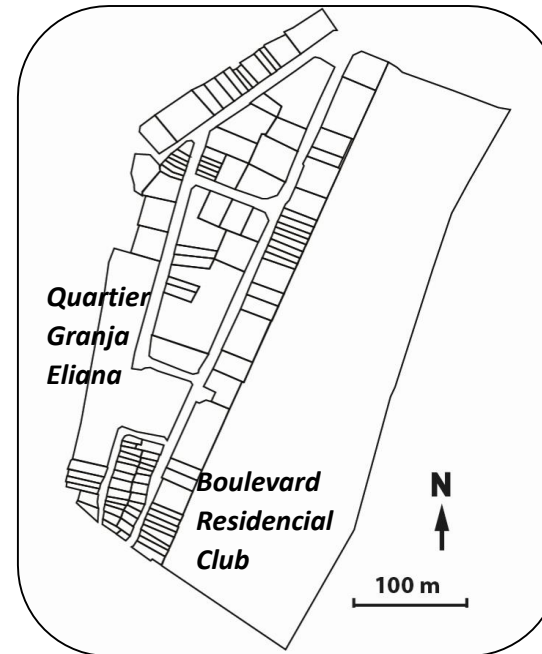


Figure 60 Parcelle du quartier de Granja Eliana (gauche) juxtaposé à la parcelle comprenant le condomínio Boulevard Residencial Club (droite).

L’image ci-contre isole une partie du parcellaire du nouveau quartier. On peut constater que la parcelle de droite, abritant le grand ensemble *Boulevard Residencial Club*, a pratiquement la même taille que l’ensemble du quartier de *Granja Eliana* à gauche. Celui-ci est un mixte entre des petites industries et des habitations individuelles auto-construites. Dans cet exemple caricatural, une parcelle peut donc abriter un quartier entier.

Ce phénomène constitue une rupture d’échelle du parcellaire traditionnel concernant l’habitat en périphérie. Les parcelles occupées par les *condomínios* se confondent avec celles des complexes industrielles et logistiques.

d. Le bâti ou tissu constructif



Figure 61 Dessin représentant la comparaison entre le bâti du lotissement Vila Dinamarca et du nouveau quartier.

Le quartier de *Vila Dinamarca* se caractérise par une forte densité d'occupation du sol, la surface bâtie occupant souvent la majeure partie des parcelles. La plupart des habitations se positionnent le long de la voirie, ne laissant comme espace libre qu'une fine arrière-cour. Par ailleurs, il n'est pas rare de voir les constructions occuper l'intégralité des parcelles, compte tenu des faibles dimensions de celles-ci et d'une logique d'optimisation du foncier.

On pourrait qualifier ce tissu urbain de traditionnel et organique, où le bâti se développe au fur et à mesure des décennies et de manière artisanale, chaque masse bâtie va occuper sa parcelle de manière différente, les constructions se faisant au coût par coût en fonction des capacités financières de chaque ménage. Mise à part la voirie, les espaces vides correspondent généralement soit à l'inconstructibilité du terrain dû à une forte déclivité, soit à des parcelles laissées à l'état de friche en l'attente d'un futur acquéreur.

En revanche, dans le nouveau quartier le tissu constructif contraste de par la quantité de « vides » et la disposition éclatée du bâti. En termes d'unité, on peut tout de même distinguer la formation de blocs d'immeubles d'habitation homogènes, identifiables de par la proximité des constructions et leur forme identique. Ceux-ci se disposent par « grappes » isolées les unes des autres, formant un assemblage de grands ensembles sans ensemble. Se juxtaposent à ces groupes d'immeubles, de vastes surfaces bâties correspondant à des industries ou entrepôts logistiques.

Contrairement au bâti du quartier de *Vila Dinamarca*, il est intéressant de constater que l'identification des espaces bâtis permet difficilement de percevoir la localisation des rues du nouveau quartier. Cela est expliqué par le fait que le modèle du *condomínio* rompt avec le principe de front bâti, chaque ensemble se compose de manière autonome, sans prendre en compte les rues et la disposition du bâti environnant.

Sur l'ensemble des huit *condomínios*, on peut dénombrer six types d'immeubles différents, chacun correspond à un assemblage légèrement différencié d'appartements entre eux en tant que cellules préfabriquées. Il n'y a donc pas de logique de dessin de la masse bâtie, la forme des bâtiments est répétitive, fonctionnelle et sans évolutivité.



Figure 62 Photographie prise au sein du nouveau quartier.



Figure 63 Vue d'une partie du lotissement Vila Dinamarca.

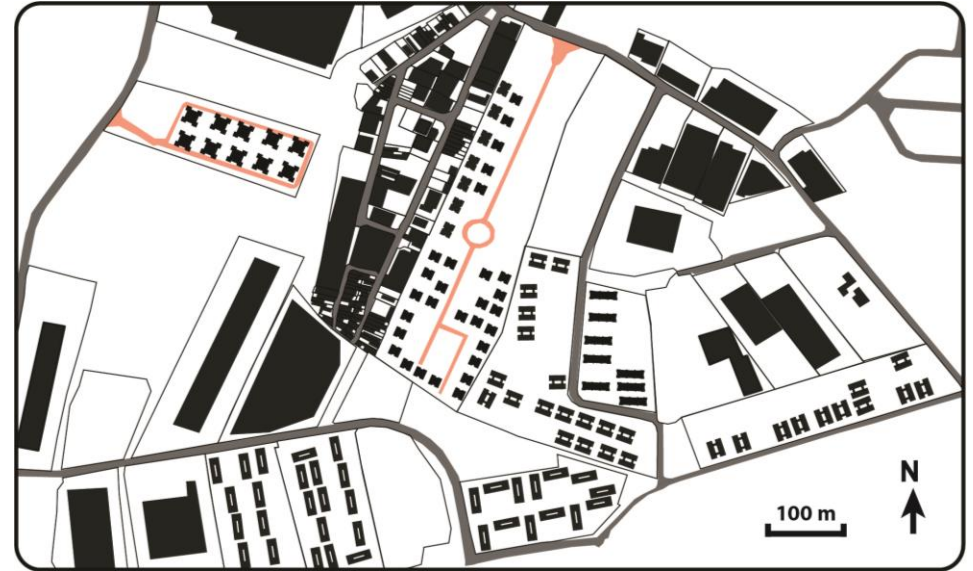


Figure 64 Superposition du maillage, parcellaire et bâti du nouveau quartier des condomínios populares.

Les comparaisons entre les formes urbaines des *condomínios populares* avec un lotissement auto-construit, nous permet de dégager un certain nombre de caractéristiques morphologiques propres à ce type de nouveau grand ensemble. Tout d'abord, la taille de chaque ensemble semble disproportionnée par rapport au tissu urbain des lotissements environnants, entraînant une rupture d'échelle brutale. Ensuite, les plans de masse ont un aspect à la fois massif et rigide, ceux-ci sont pensés comme étant finis, aucune évolution n'est alors possible. Les espaces vides sont légions, contrastant avec le tissu compact des lotissements. Enfin, le maillage comprend nombre de voies sans-issue privées à l'intérieur des copropriétés, favorisant le repli, l'isolement et la déconnexion avec l'extérieur.



### 3.2/ L'urbanité comme clé de lecture de la forme urbaine

#### a. L'intérêt de la notion d'urbanité dans le contexte brésilien

Le terme d'urbanité trouve son origine dans le mot latin *urbs*, désignant la ville de Rome dans l'Antiquité, il en suit le dérivé *urbanitas*, correspondant à la « *politesse d'esprit, de langage et de manières attachées spécialement à la ville de Rome* » (*Dictionnaire raisonné des sciences des arts et des métiers*, 1751-1772). Selon l'historien américain Lewis Mumford, le développement du commerce et des échanges dans les sociétés préindustrielles, notamment par le biais des marchés comme lieux de rencontres et de contacts, auraient rendus possibles des rapports humains divers et multiples. La multiplication des relations interpersonnelles entre des populations de cultures hétérogènes, va constituer le terreau propice à l'émancipation des individus. L'anonymat via la rencontre entre des inconnus au sein des lieux de la vie publique (marchés, places, rues), permet l'affranchissement de ce que le sociologue et historien américain Richard Sennett nomme « *la tyrannie de l'intimité* », autrement dit le contrôle social propre aux sociétés rurales<sup>38</sup>. Historiquement, Yves Chalas évoque que la ville est « *le lieu où l'individu rencontre son compagnon de vice ou de talent* », échappant ainsi au contrôle communautaire du village.<sup>39</sup>

A travers le terme d'urbanité, la ville serait à son essence, un lieu d'échange, de convivialité, d'interrelations sociales, de contacts directs et enfin d'exercice de la citoyenneté. Pour Thierry Paquot, l'urbanité va de pair avec l'altérité et la diversité, « l'esprit des villes » résiderait dans une urbanité synonyme d'espace composite et ouvert.<sup>40</sup> Selon des auteurs comme Catherine Foret ou Frederico Holanda, l'urbanité repose sur la combinaison de deux principaux facteurs, à savoir la densité vue comme l'intensification des échanges engendrée par la concentration, ainsi que l'hétérogénéité des

populations et des fonctions au sein d'un même espace. Mais alors comment la forme urbaine pourrait-elle bien favoriser cette urbanité ?

Un certain nombre d'auteurs comme Janes Jacobs, Frederico Holanda ou David Mangin, développent des principes de configuration de l'espace favorisant ce que l'on pourrait appeler l'urbanité. Il va être ici question de se baser sur l'analyse de la typo-morphologie réalisée dans le précédent chapitre, en y intégrant cette fois-ci les caractéristiques de la forme urbaine qui constitueraient des éléments favorisant l'urbanité d'un espace. Dans une tentative de synthèse de divers écrits portant la question, il a été identifié trois principales caractéristiques urbaines s'articulant les unes aux autres : la perméabilité, la compacité et l'hétérogénéité. Ainsi, la forme urbaine de la zone d'étude est analysée successivement par chacun de ces trois grands principes, ceux-ci se voulant être des résumés de diverses références trouvées sur le sujet.

Cependant, le modèle de ville corrélée à cette urbanité semble aujourd'hui dépassé pour beaucoup d'auteurs, remettant en cause la pertinence de cette notion compte tenu de l'évolution des modes de vie. Selon Yves Chalas (2000), une nouvelle urbanité renverrait à des figures de ce qu'il nomme la « *ville émergente* », comme la mobilité, le vide, le polycentrisme, le choix, la nature, s'opposant à l'unité formelle, l'harmonie classique, la centralité unique, la densité, la minéralité, éléments caractéristiques d'une « *ville idéale* » dépassée. Des nouveaux espaces seraient producteurs d'urbanité tels que les centres commerciaux, les ensembles sportifs, les plates-formes intermodales, etc. Enfin, il y aurait également une certaine relativité de l'urbanité, la définition de celle-ci étant liée à des contextes historiques et culturels propres à chaque espace urbain.

<sup>38</sup> FORET Catherine, 2010, « Urbanité : une manière de faire société mise à l'épreuve par la fragmentation urbaine », Millénaire 3, *Le Centre Ressources Prospectives du Grand Lyon*

<sup>39</sup> CHALAS Yves, 2000, *L'invention de la ville*, Paris, Anthropos, p.80

<sup>40</sup> PAQUOT Thierry, 2015, *Désastres urbains, les villes meurent aussi*, Paris, La Découverte, p.109

Malgré ces aspects indéniables, nous prenons ici le choix de défendre l'intérêt du principe d'urbanité dans l'analyse de la forme urbaine. L'architecte et urbaniste allemand Thomas Sieverts, défend par exemple l'idée que l'urbanité serait actuellement fragilisée par la perte de la densité et de l'hétérogénéité, engendrant une « *une dilution spatiale continue des activités sociales (...) réduisant la probabilité des contacts sociaux spontanés* » (*Entre-ville, une lecture de la Zwischenstadt*, 2004).

Au Brésil, la notion d'urbanité est couramment employée comme revendication du droit à la ville. Comme il a été décrit dans la première partie, le contexte urbain latino-américain s'est historiquement caractérisé par une forte exclusion urbaine, une grande partie de la population ayant été obligée de s'installer en périphérie dans des quartiers auto-construits, loin de la *cidade formal* (ville formelle).

Dans les années 60, Henri Lefebvre qui avait précédemment travaillé dans les domaines de la philosophie et de la sociologie, se penche sur les thématiques géographiques et urbaines. En 1968 paraît le livre *Le Droit à la Ville*, développant une conception alternative du faire et du vivre la ville, il est notamment défendu que le citoyen a un droit dans la définition son environnement. La réflexion sur le droit à la ville est large, puisque celui-ci se manifeste comme forme supérieure des droits : à la liberté, à l'individualisation dans la socialisation, à l'habitat et à l'habiter, ou encore à l'appropriation et à l'œuvre. Cependant, cette notion sera peu mobilisatrice en France, alors que dans le Brésil des années 80, dans un contexte de régime militaire et de division entre une ville formelle et informelle, les mouvements contestataires notamment via le MNRU (Mouvement National pour la Réforme Urbaine) vont s'emparer et se réapproprier le terme d'Henri Lefebvre (Pereira et Perrin, 2011)<sup>41</sup>.

Le droit à la ville va s'affirmer à travers une série de revendications, englobant à la fois le droit à la participation et à la citoyenneté, à l'accès aux équipements et services urbains (éducation, santé, infrastructures), ainsi que le droit à la priorité de l'intérêt général sur un intérêt individuel de propriété dans la gestion urbaine. La nouvelle Constitution Fédérale brésilienne post-dictature de 1988, va intégrer ce principe de droit à la ville, se voulant aller à l'encontre d'un urbanisme alors autoritaire, centralisateur et excluant. Il faut en réalité attendre 2001 avec la loi *O Estatuto da Cidade* (Le Statut de la ville), pour que ce principe s'accompagne véritablement d'instruments permettant son application.

Encore aujourd'hui, on peut identifier nombre d'écrits universitaires brésiliens que ce soit en géographie, en sociologie, en urbanisme ou en architecture, employant la notion d'urbanité afin de faire référence à la question du droit à la ville. Ainsi, que ce soit à travers son statut juridique, ou encore son utilisation fréquente dans la littérature scientifique, l'accès à l'urbanité résonne encore comme un enjeu crucial dans les problématiques urbaines au Brésil, il nous a donc semblé nécessaire de l'intégrer dans l'analyse du quartier. La comparaison entre le modèle traditionnel de la ville périphérique qui est le lotissement à l'origine clandestin, avec la production résidentielle actuelle correspondant aux grands ensembles fermés, permet de questionner voire de remettre en cause les nouvelles caractéristiques des dynamiques d'urbanisation en périphérie. Au Brésil, le droit à la ville a historiquement été une revendication portée par les populations vivant dans les quartiers informels et auto-construits. Le fait de questionner la forme urbaine par le prisme de l'urbanité concernant cette fois-ci des quartiers formels, amènerait à l'idée que de par ses singularités, la ville informelle serait finalement mieux en phase à ce qui renvoie à l'urbanité précédemment décrite, par comparaison aux nouveaux grands ensembles, portant synonymes de progrès social.

---

<sup>41</sup> PEREIRA Elson et PERRIN Mathieu, 2011, « Le droit à la ville. Cheminements géographiques et épistémologiques (France – Brésil – International) », *l'Information Géographique*, Vol 75

## b. L'urbanité de la forme urbaine

### - La Perméabilité :

Correspond à ce qui se laisse traverser, à ce qui est ouvert, ce principe renvoie donc au caractère traversable de la forme urbaine, plus les lots sont d'une taille importante et moins la forme urbaine sera traversable.

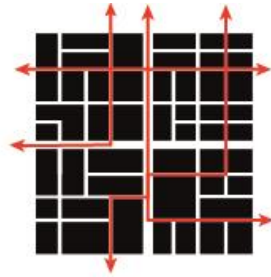


Figure 65 Schéma représentant le principe de perméabilité.

La dimension de la maille viaire va influencer ce qui peut être appelé le degré de connectivité de l'espace urbain. Dans les années 60, la journaliste américaine Jane Jacobs démontre que la dimension de la trame se répercute sur l'urbanité et l'identité de chaque quartier. Cet aspect est évoqué à travers le chapitre « Condition n°2 Blocks de dimension raisonnable »<sup>42</sup>. Celle-ci soutient le fait que la réduction de la taille des blocks (autrement dit les îlots ou ensembles bâtis), génère mécaniquement plus de rues et de croisements, ce qui constitue un moyen d'attirer une foule d'usagers divers, « générant des réseaux fonctionnels complexes et entrecroisés ».

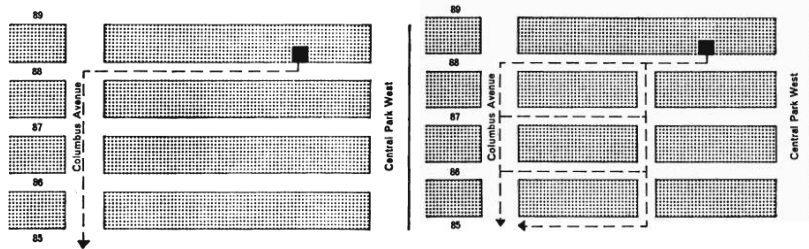


Figure 66 Gauche : Trajet avec des blocks de grande dimension (plus de 250m). Droite : Trajets avec des blocks de dimension moindre amplifiant les possibilités de trajets (Jacobs 1991, p. 185-186).

<sup>42</sup> JACOBS Jane, 1991, *Déclin et survie des grandes villes nord-américaines*, Liège, Pierre Mardaga, p.183-190

La multiplication de tracés interconnectés et leur diffusion de manière continue, permettrait donc à la fois d'ouvrir les quartiers sur leur extérieur, ainsi de diversifier les trajets possibles pour se rendre d'un lieu à un autre, offrant plus de choix et de liberté de circuler.

David Mangin lui, parle de « ville passante » (2004) pour évoquer ce principe de perméabilité, par opposition à une ville formée de « juxtaposition d'environnements sécurisés ». Reprenant la formule de Christophe Alexander « la ville n'est pas un arbre », celui-ci évoque le fait qu'à travers la métaphore de l'arbre, composé d'une succession de branches connectées de manière hiérarchisée à tronc, la ville n'est pas une succession de voies sans issue raccordées à des axes plus importants les connectant entre eux.

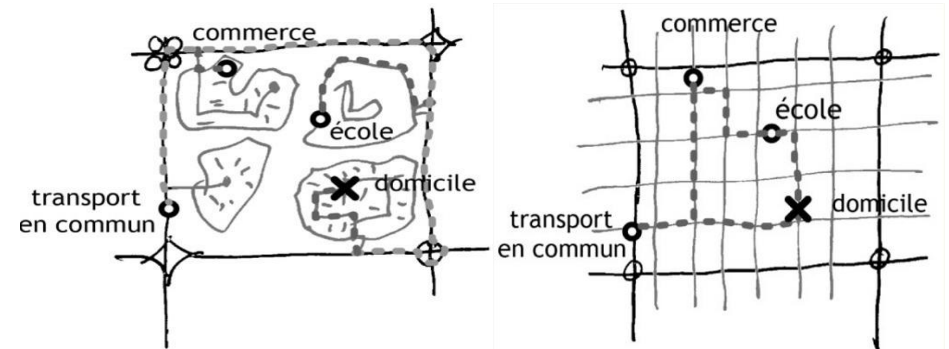


Figure 67 Gauche : Ville fragmentée faite d'une juxtaposition d'environnements sécurisés. Droite : Ville passante, permettant plus d'indépendance à l'automobile et une meilleure accessibilité aux services de proximité (Mangin, 2004, p. 331).

La perméabilité se caractérise également par une part importante de la surface occupée par des espaces publics, autrement dits accessibles et traversables. Dans le quartier étudié, la grande dimension des parcelles, ainsi que leur emmurement systématique, génère un espace urbain peu traversable où les choix de trajets sont très limités. Enfin mise-à-part la voirie, l'absence d'espace public limite encore plus les possibilités de se déplacer.

La succession d'espaces fermés de grandes dimensions augmente les distances pour se rendre d'un point à un autre du quartier, incitant l'utilisation des véhicules individuels motorisés pour des trajets pourtant de faibles distances si la forme urbaine était plus perméable. Les deux exemples des trajets ci-contre sont révélateurs, les trajets rouges renvoient aux trajets les plus courts que sont obligés d'emprunter les habitants. Les trajets verts correspondraient au cas où les ensembles résidentiels ne seraient pas fermés et mieux connectés à la trame viaire environnante. Dans l'exemple du haut, la distance pourrait être réduite par quatre et dans l'exemple du bas par trois.

La cartographie des barrières ci-dessous, relève tout ce qui entrave le mouvement des piétons au sol (murs, grilles, masses de végétation, butes). L'identification de ces barrières physiques permet de se rendre compte de la fragmentation de l'espace. Les déplacements étant limités de manière physique par les divers types de murs rencontrés.



Figure 68 Identification des différents types de barrières physiques rencontrées au sein du nouveau quartier, Google-Earth.



Figures 69, 70 Illustrations de différents trajets en fonction de la perméabilité de la forme urbaine, Google-Earth.

## - La Compacité

Revoit à ce qui est condensé, autrement dit ce qui a été réduit de volume, qui a été rendu plus dense. La notion de compacité, se veut englober d'autres principes tels que la densité ou la proximité.

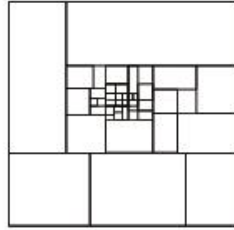


Figure 71 Schéma représentant le principe de compacité.

Dans le chapitre « Condition n°4 Un minimum de densification »<sup>43</sup>, Jane Jacobs évoque qu'un minimum de densité de population est essentielle, permettant de multiplier les possibilités d'interactions entre individus et donc le développement de la vie sociale. Un certain niveau de densité permet également une meilleure rentabilisation des transports en commun, comme l'implantation de commerces et de services de proximité. Il est donc question d'une réduction potentiellement de l'usage des véhicules individuels motorisés, générant plus d'activités et de mouvements au sein des espaces publics.

Au-delà de la densité de population et d'activités, il est aussi question de la disposition des surfaces bâties par rapport aux espaces publics, ainsi que la part qu'ils représentent dans la surface totale de l'espace. Cet aspect renvoie à l'identification des « *espaces aveugles* » (Holanda, 2002)<sup>44</sup>, autrement dit les espaces ouverts non compatibles au développement d'une vie publique.

Les caractéristiques de ces espaces publics dits « aveugles » n'incitent pas à leur fréquentation. Il est notamment question d'un sentiment d'insécurité, provoqué par l'absence « *des yeux de la rue* », expression utilisée par Jane Jacobs. Les « *yeux de la rue* » correspondent à la situation où le bâti se positionne à l'alignement entre l'espace public et privé, générant une

<sup>43</sup> JACOBS Jane, 1991, *Déclin et survie des grandes villes nord-américaines*, Lège, Pierre Mardaga, p.203-221

façade donnant sur la rue. Cette façade étant composée de fenêtres et de vitrines d'activités de rez-de-chaussée, multiplie les possibilités de regards sur l'espace public, favorisant ainsi sa sécurisation. Enfin, la compacité du tissu engendre mécaniquement un espace urbain de proximité, favorisant l'appropriation des espaces publics par les habitants.

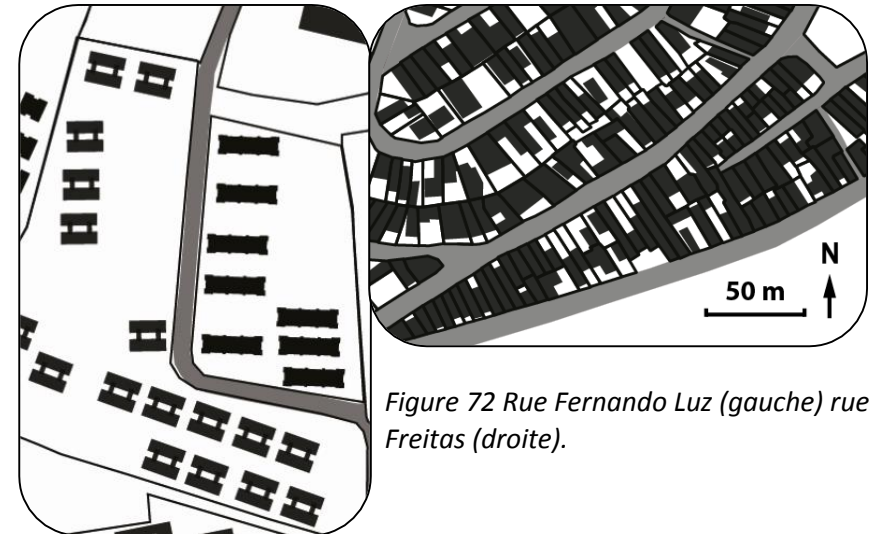


Figure 72 Rue Fernando Luz (gauche) rue José Freitas (droite).

La comparaison ci-dessus illustre comment la configuration de la forme urbaine, peut se répercuter sur la possibilité d'appropriation et de sécurisation de l'espace public. Dans le cas de la rue José Freitas du lotissement *Dinamarca*, la plupart des habitations donnent directement sur la rue, constituant une façade, le bâti communique et interagit donc avec l'espace public. Alors que dans la situation de la rue Fernando Luz au sein du nouveau quartier, la façade n'existe plus, le bâti se désolidarise par rapport à la rue, l'interaction avec celle-ci est d'ailleurs rendue impossible par l'implantation de murs entre espaces publics et privés.

<sup>44</sup> HOLANDA Frederico, 2002, « Uma ponte para a urbanidade », *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais* n°5, 18p.

A travers la carte ci-dessous, il est intéressant de constater en rouge la quantité d'espaces vides laissés à l'état de friche au sein du quartier, ceux-ci sont systématiquement emmurés et donc inaccessibles. En contraste, la faible surface occupée par les espaces verts représentant les espaces publics, c'est-à-dire les seuls endroits accessibles à tous, démontre l'aspect discontinu et fragmenté du quartier. L'importance des espaces vides inutilisables et non-appropriables par les habitants, génèrent des sortes de *no mans land* urbains, allant à l'encontre du principe de compacité du tissu.



Figure 73 Identification au sein du nouveau quartier des espaces "libres", publics en vert et privés en rouge, Google-Earth.

## - L'Hétérogénéité

En réalité il conviendrait plutôt d'évoquer le terme hétérogénéités au pluriel, en effet il est question d'une mixité à la fois fonctionnelle, sociale, architecturale et urbanistique.

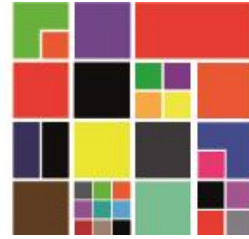


Figure 74 Schéma représentant le principe d'hétérogénéité.

Toujours en se basant sur l'écrit de Jane Jacobs, les ensembles monofonctionnels génèrent des lieux infréquentés, voire par enchainement souvent infréquentables durant une journée de 24 heures. Dans le chapitre « Condition n°1 Un mélange de fonctions primaires » (Jacobs, 1991, p. 157- 180), il est développé comment la mixité fonctionnelle permet à un espace urbain d'être animé et vivant tout le long d'une journée, évitant ainsi d'être déserté à certains moments : « *les rues doivent être remplies de gens qui circulent à toutes les heures de la journée pour les motifs les plus divers* ». Dans un autre chapitre « Conditions n°3 Une certaine proportion d'immeubles anciens » (Jacobs, 1991, p. 191), l'auteur aborde l'intérêt du mélange architectural et de type d'habitat, permettant de maintenir et/ou de favoriser une certaine mixité en termes d'activités économiques, mais aussi sociale. Le fait par exemple de garder du bâti ancien, permet de contrecarrer les coûts élevés des constructions neuves et par la même de disposer de locaux peu chers, favorisant les initiatives pour créer de nouvelles activités.

La question même de la diversité architecturale est plus délicate à aborder, puisque celle-ci détient une dimension esthétique et donc nécessairement subjective. Cependant, la multiplication des styles du bâti permettrait de rompre avec la monotonie et la répétitivité du paysage urbain. David Mangin justifie celle-ci de la manière suivante : « *Accepter l'hétérogénéité visuelle, non pas comme une forme de nouveau pittoresque, mais comme la condition sine qua non d'une vitalité économique, sociale, artistique, à différentes échelles et pour différents acteurs. Pourquoi, alors, dans le cadre d'un projet géographique, ne pas faire évoluer les règles du jeu,*

*et introduire des marges d'imprévu et d'aléatoire, à la manière d'Oulipo, ce mouvement littéraire qui, à partir d'une contrainte arbitraire, s'ingénie à produire de la fantaisie et rencontre parfois la poésie ?*» (Mangin, 2004, p.349)

La carte ci-dessous relevant l'ensemble des activités présentes au sein du lotissement *Vila Dinamarca*, montre une importante densité et mixité d'activités dans ce quartier auto-construit. Malgré le fait que le lotissement ne compte seulement qu'environ mille logements, plus d'une cinquantaine de petits commerces et services de proximité ont été identifiés, mais aussi treize lieux de cultes. La quantité d'activités présentes souligne un certain dynamisme et une vitalité du quartier. Au-delà de la mixité fonctionnelle, *Vila Dinamarca* connaît également une mixité sociale et architecturale.

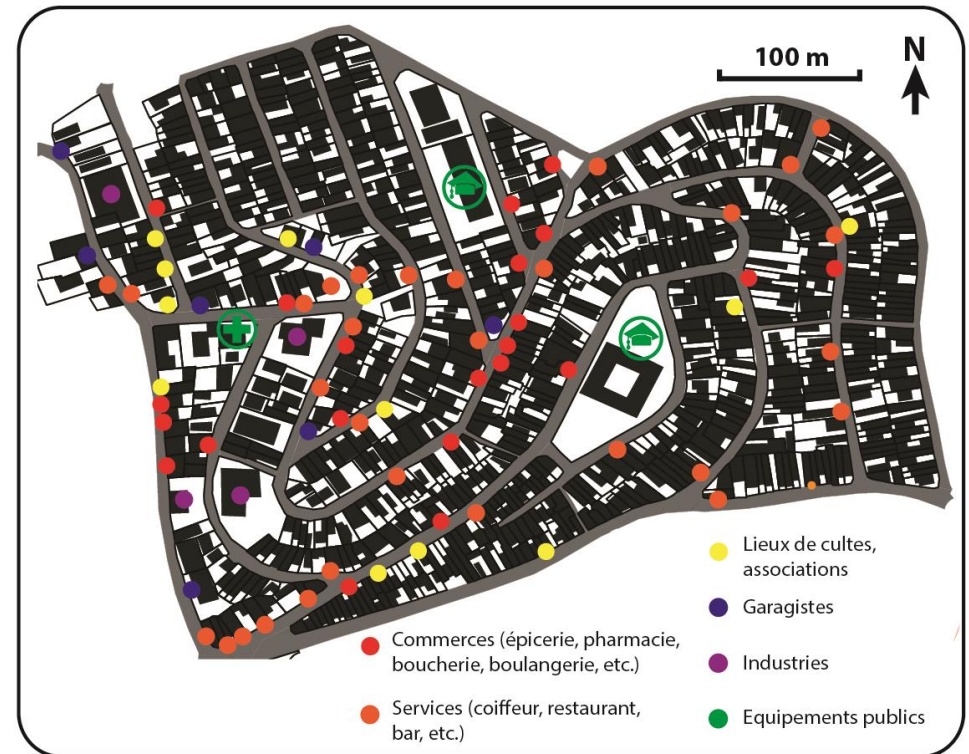


Figure 75 Carte localisant les différents types d'activités rencontrées à Vila Dinamarca.



Figure 76 Exemples de commerces et services rencontrés dans le quartier:  
a. Confiserie; b. Vendeur et réparateur de vélos; c. Eglise évangélique.

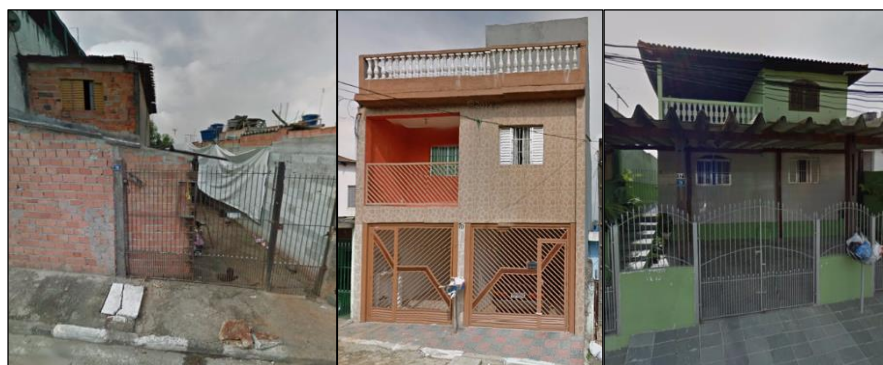


Figure 77 Exemples de différents types  
logements rencontrés au sein de Vila  
Dinamarca.



En termes de qualité des habitations auto-construites, on peut constater la présence d'une grande variété de situations rencontrées, une construction précaire bâtie en briques, peut par exemple côtoyer une vaste maison construite en béton, comprenant garages fermés au rez-de-chaussée et terrasses à l'étage. Ce paysage architectural hétéroclite, démontre la présence d'une certaine mixité sociale, puisque la qualité des constructions dépend largement des moyens financiers des ménages, leur permettant de s'engager ou non dans des travaux d'amélioration de leur logement.

En revanche, le nouveau quartier se caractérise par une faible diversité architecturale, on dénombre au total que six types d'immeubles différents sur les 120 présents à travers les huit grands ensembles. Concernant les bâtiments eux-mêmes, 86% d'entre eux ont quatre étages afin de ne pas dépasser les cinq étages permettant d'éviter l'installation d'ascenseur. Il s'agit de modèles standardisés que l'on peut retrouver à travers l'ensemble du pays. Les principes de conception ne comportent aucune considération esthétique, puisqu'ils se basent sur le fait de réaliser le plus d'économies d'échelles possibles. Par ailleurs, contrairement au lotissement l'évolutivité des constructions n'est pas envisageable, le bâti se retrouve donc figé sans possibilité d'évolution pour les décennies à venir, la ville ne peut donc se refaire sur elle-même.

D'une manière générale, on peut finalement conclure qu'en termes de formes urbaines, le quartier de Vila Dinamarca répond aux trois principes identifiés propices à l'urbanité, à savoir la perméabilité, la compacité et l'hétérogénéité. Le lotissement est dense, compacte et relativement perméable à travers la faible dimension des îlots, par ailleurs la présence d'un réseau de chemins piétons permet de connecter les principales rues entre elles. Alors que le nouveau quartier est discontinu, fragmenté, d'une faible connectivité, monofonctionnel et d'une grande homogénéité architecturale.



### **c. Quelles conséquences la forme urbaine engendre-t-elle sur les habitants?**

Cette première analyse révélerait un manque de préoccupation pour la forme urbaine concernant la conception des grands ensembles. La comparaison avec un quartier périphérique auto-construit démontre les qualités intrinsèques d'une urbanisation pourtant à l'origine spontanée et informelle. L'analyse typo-morphologique des grands ensembles permet donc de souligner qu'aujourd'hui, le développement de cette nouvelle production résidentielle s'opposerait à ce qui caractériserait l'urbanité d'un espace urbain.

Cependant, il nous a semblé important de ne pas s'arrêter à ce constat, en effet, un certain nombre d'études ont déjà pu démontrer les problèmes qualitatifs inhérents aux *condominios populares*. Afin de dépasser ce premier angle d'approche, un certain nombre de questionnements surgissent alors : Comment ces nouveaux espaces urbains sont-ils véritablement vécus ? Quelles conséquences cette forme urbaine peut-elle bien générer sur les habitants dans leur vie au quotidien ?

Il est intéressant de comparer cette situation avec certains écrits produits en Europe dans le contexte des *Trente Glorieuses*. Un grand nombre de critiques vont en effet voir le jour à propos de l'urbanisation rapide caractérisant cette époque. Durant les années 50, le philosophe français Guy Debord dénonçait déjà l'apparition des grands ensembles en France. Celui-ci développa une critique virulente de la forme urbaine caractérisant l'urbanisme moderne, qui favoriserait le contrôle social, la mise en place d'un dispositif d'isolement, d'exclusion et de réclusion des citoyens.

« Cela contribue à maintenir l'individu dans un état de passivité, où progressivement, après que ces gestes ont perdu toute circonspection, son corps cesse d'être un instrument d'évaluation de l'espace. A terme l'individu se trouve aliéné à son environnement sans possibilité de s'en affranchir. »

« Voilà le programme : la vie définitivement partagée en îlots fermés, en sociétés surveillées ; la fin des chances d'insurrection et de rencontres ; la résignation automatique ». <sup>45</sup>

L'emploi du mot *aliénation* souvent utilisé par Guy Debord, renverrait à une perte de liberté, à une dépossession de l'individu et de la maîtrise de ses manières d'habiter qui lui sont propres, l'environnement urbain le maintenant dans une « *normalisation du quotidien* ». Toujours à propos des grands ensembles en France, Thierry Paquot évoque que cette forme urbaine dépossède tout résident de son « *art d'habiter* », générant enfermement et assujettissement.

Le psychanalyste allemand Alexander Mitscherlich, dans son ouvrage *Psychanalyse et urbanisme : réponses aux planificateurs*, paru en 1963, développe également une critique à l'égard de l'urbanisme moderne dans le contexte de reconstruction de l'Allemagne de l'après Seconde Guerre mondiale. Ses réflexions portent sur le lien entre les nouvelles urbanisations et les conséquences pouvant selon lui être gravissimes sur la santé mentale des citoyens. En commentant son ouvrage, Thierry Paquot<sup>46</sup> évoque qu'il s'agit de l'un des rares écrits faisant le lien entre psychanalyse et urbanisme, l'environnement interviendrait donc sur la santé physique et mentale de chacun, il est notamment développé le constat d'une « *inhospitalité de nos villes* ».

---

<sup>45</sup> DEBORD GUY, 1954, « Les gratte-ciel par la racine », *Internationale Lettriste, Potlatch* n°5. p.38 ; cité par SIMAY Philippe, 2008, « Une autre ville pour une autre vie. Henri Lefebvre et les situationniste », *Métropoles*

<sup>46</sup> PAQUOT Thierry, 2015, *Désastres urbains, les villes meurent aussi*, Paris, La Découverte, p. 64-65

Mitscherlich questionne les effets de l'environnement sur les êtres humains, en particulier en milieu urbain, en s'appuyant sur la réflexion suivante de Jacob von Uexküll : « *La science de l'environnement est une sorte de science de l'âme extériorisée* », c'est-à-dire que la manière dont nous modelons notre environnement serait l'expression de notre propre état d'âme. Ainsi, le tissu urbain, l'agencement des bâtiments entre eux pourraient être pathogènes et avoir des conséquences sur le psychisme.

« *Personne n'est indifférent à son environnement, certaines volumétries de bâtiments écrasent le passant, certains matériaux ou revêtements se révèlent répulsifs, certains parcours imposés ne sont pas seulement contraignants mais autoritaires...* » (Paquot, 2015, p.66).

Mitscherlich évoque par exemple les conséquences de l'environnement urbain sur le développement des enfants, selon lui l'absence d'espaces adaptés propices au jeu pourrait être cause de souffrance, après une période d'extrême dépendance, l'enfant entre dans une période de désir d'autonomie et de dépendance ne pouvant être satisfait dans certains contextes urbains. La planification qui est selon lui régit par des préoccupations d'ordres mercantiles ne serait faite qu'en fonction d'une seule classe d'âge : « *l'adulte capable de gagner sa vie* », négligeant les besoins des divers groupes d'âges. A long terme, les conséquences pourraient se répercuter sur la vie entière de l'individu :<sup>47</sup>

« *Nous sommes enfermés dans un véritable cercle vicieux : son enfance ayant été surchargée de déceptions, de limitations, de renoncements, d'interdictions, le citoyen, quoique né dans la ville, n'a pour celle-ci nul intérêt en réserve, nul respect* » (p.118)

« *Je ne me lasserai jamais de répéter ceci : si le monde d'évènements vécus propres à l'enfant n'est pas riche de satisfactions, celui-ci entrera dans la société des adultes non en tant qu'être sensible à*

*l'environnement, mais en tant qu'individu socialement déficient et indifférent* » (p. 135)

« *Les expériences de l'enfance ont une influence sur le développement du caractère ou même un retentissement sur toute la vie* » (p. 164)

Celui-ci développe l'importance de penser l'espace urbain à travers la notion de *biotope*, qui serait un « *endroit où la vie atteint un équilibre entre ses formes les plus diverses et se perpétue* » (p.34). La séparation des diverses fonctions, l'homogénéisation et la standardisation des constructions engendreraient une désintégration urbaine, supprimant toute possibilité d'engagement affectif des habitants pour leur lieu de vie.

Toujours selon Mitscherlich, la ville qui aurait historiquement engendré la liberté civique risque de par ses nouvelles formes urbaines, de produire un environnement allant à l'encontre de l'engagement social et d'un espace politique, faisant « *disparaître la substance même de la liberté fille de la ville* » (p.105).

Les propos tenus par Debord, Mitscherlich ou Paquot se caractérisent par une certaine radicalité, pouvant apparaître plus comme des provocations que comme des critiques fondées. Cependant, ces écrits ont le mérite de susciter de l'intérêt et de la curiosité, compte tenu de la gravité que pourrait engendrer l'environnement urbain sur les habitants. Ainsi, afin de poursuivre l'analyse de l'urbanité de la forme urbaine, il sera question dans la dernière partie du mémoire d'entamer une analyse portant sur le vécu et le ressenti de cette forme urbaine.

---

<sup>47</sup> MITSCHERLICH Alexander, 1970, *Psychanalyse et urbanisme : réponses aux planificateurs*, Paris, Gallimard, 197p.



# **PARTIE IV**

**LE NOUVEAU QUARTIER :  
APPROCHE SENSIBLE DANS  
L'ANALYSE DU VÉCU HABITANT**



Figure 78 Assemblage de quelques photographies du nouveau quartier, derrière les murs se cache la ville...

Dans la partie précédente, le nouveau quartier a été analysé à travers sa forme urbaine et l'urbanité de celle-ci. Cette première analyse se base finalement sur une étude essentiellement cartographique, à partir d'images satellites complétées par quelques sorties de terrain.

Dans cette dernière partie du mémoire, l'objectif serait en quelque sorte de poursuivre la précédente analyse du lien entre forme urbaine et urbanité, mais en y intégrant cette fois-ci une démarche exclusivement *in situ*. Il est ici question de voir concrètement et de manière sensible, comment la forme urbaine et son urbanité qui serait défailante sont vécues et ressenties.

La notion d'*approche sensible*, renvoie à ce qui est traité avec attention, à ce qui est perçu par les sens. L'emploi de cette notion vise à apparaître comme contraste et opposition à une urbanisation que l'on pourrait qualifier d'*insensible* ou *de masse*, puisque indifférente à l'insertion urbaine et aux éventuelles conséquences sur l'urbanité de l'espace produit.

Afin de comprendre comment ce nouveau quartier est vécu, deux éléments seront analysés :

- Les sensations générées en termes d'ambiances urbaines au sein des espaces publics ;
- Des entretiens semi-directifs effectués avec des habitants, abordant leur nouvelle vie au sein des grands ensembles en question.

Compte tenu de la grande diversité de travaux ayant été développés sur la question, il va donc s'agir de procéder à des choix et regroupements, afin d'arriver à mettre en place des méthodes d'analyse adaptables à la zone d'étude et surtout aux moyens et temps disponibles. Une hybridation méthodologique est alors nécessaire, le fait de reproduire exactement une méthodologie d'une étude déjà produite étant impossible compte tenu des différences de contextes.

Mêlant des références provenant de la psychologie environnementale, ou encore de la sociologie des représentations avec l'analyse de la « *parole habitante* »<sup>48</sup>, la recherche vise simplement à comprendre comment les habitants vivent dans cette ville périphérique dorénavant formelle, constituant alors un changement brutal par rapport à la vie au sein de ce que nous appelons la ville périphérique traditionnelle, à savoir à l'origine informelle et auto-construite.

Pour le collectif Bazar Urbain, il est évoqué la nécessité de porter de l'attention aux « *qualités usagères et ambiantales* »<sup>49</sup>, pour ce faire le recueil de ce qui est appelé le «  *récit du lieu* », permet de révéler pratiques, ambiances et renseigne sur le « *quotidien urbain* ». La parole se doit d'être délivrée sur le site même, le lieu jouant le rôle de tiers entre le «  *récitant* » et l'enquêteur, d'où le besoin d'une démarche *in situ*.

La psychologie environnementale en tant que discipline s'intéressant à la compréhension des interactions entre l'individu et son environnement naturel, bâti et social, pourrait constituer une approche intéressante afin de mieux appréhender la façon dont le quartier en question est vécu. De nombreuses expériences ont en effet pu démontrer que le cadre de vie de l'individu a un fort impact sur son stress, sa santé, son bien-être et ses comportements. Cette discipline récente s'est développée dans les années 70, à l'origine concernant l'aménagement des lieux médicaux, où il fut constaté qu'une mauvaise conception des espaces de soins engendrait des conséquences négatives sur les patients, comme de l'anxiété ou une augmentation de la pression sanguine (Pornin et Peeters, 2009)<sup>50</sup>.

Selon Gabriel Moser, la psychologie environnementale se définit comme : « *l'étude des interrelations entre l'homme et son environnement physique et social, dans ses dimensions spatiales et temporelles* » (Moser et Weiss, 2003)<sup>51</sup>. En s'inspirant des travaux menés par cette discipline, la recherche vise à initier une analyse sensible de l'espace urbain en question, afin de comprendre la manière dont les habitants y vivent, allant jusqu'à tenter de voir quelles conséquences sur le psychisme, les caractéristiques des formes urbaines peuvent-elles bien générer.

Les relations que chaque individu entretient avec son environnement, conditionneraient à la fois les perceptions, les évaluations et les comportements de chacun, tous ces éléments vont déterminer ce que Moser nomme « le bien-être quotidien ». Ce qui est appelé *environnement* renvoie à deux composantes :

- Les aspects physiques et matériels d'une part;
- Le social, correspondant à la présence d'autrui.

En termes de méthodes, Stéphanie Pornin précise que les études menées en psychologie environnementale sont le plus souvent sur le terrain, *in situ*, certaines recherches peuvent être menées de manière expérimentale. Il est donc question de voir comment l'individu interagit avec son environnement physique et social, que celui-ci va percevoir, ressentir, se représenter et se projeter.

---

<sup>48</sup> CHALAS Yves, 2000, *L'invention de la ville*, Paris, Anthropos, 199p.

<sup>49</sup> « Bazar Urbain, le singulier et le collectif », <http://strabic.fr/BAZAR-URBAIN>

<sup>50</sup> BONNEFOY Barbara – BUHAGIAR Peggy – PORNIN Stéphanie, « Le métier de psychologue environnementaliste », Association pour la recherche en psychologie environnementale

<sup>51</sup> MOSER Gabriel et WEISS Karine, 2003, *Espaces de vie. Aspects de la relation homme-environnement*, Paris, Armand Colin, 396p.

## 4.1/ Le parcours sensible des espaces publics :

### a. Démarche et méthode

A travers le parcours, l'objectif est de fréquenter tous les espaces publics, autrement dit les espaces accessibles du quartier en question : route, chemin informel en terre, voie sans issue. Après une première phase de délimitation des espaces à analyser, via l'observation d'images satellites et une exploration de terrain, chaque portion d'espace est ensuite nommée et analysée.

Dans l'ouvrage *Espace de vie. Aspects de la relation homme-environnement* (Weiss et Moser, 2003), il est énuméré huit méthodologies afin de « Voir, sentir et ressentir son environnement ». Parmi celles-ci, le « parcours sensoriel et évaluatif » constituerait un exemple intéressant afin d'analyser les espaces préalablement identifiés. Il est ici question de « réexaminer le monde à travers les sens et émotions », cela peut se faire en deux phases :

- Une première analyse sensorielle correspondant aux impressions immédiates que le lieu procure à travers chaque sens. Il s'agit donc d'une collecte d'informations sensorielles associées à des espaces (vue, odorat, ouïe, toucher, goût). Il est nécessaire de se concentrer et essayer d'utiliser un sens de façon plus consciente afin qu'il domine les autres.
- Une seconde analyse dite évaluative, où les données sont recueillies hors site après la sortie de terrain à partir d'une carte par exemple. Cette deuxième phase permettrait de prendre du recul et d'obtenir des informations concernant les perceptions, attitudes et sensation vis-à-vis de chaque lieu, renvoyant à ce qui a été vécu lors de la première phase d'analyse sur le terrain.

La comparaison de ces deux points de vue garantirait leur enrichissement mutuel.

Stéphanie Pornin et Céciles Peeters (« Psychologie environnementale, Design, et Bien être », 2009)<sup>52</sup> rassemblent à partir de la littérature scientifique sur la psychologie environnementale, cinq dimensions liées à la conception ayant un impact sur le bien être de chaque individu :

- *La stimulation* : Quantité d'informations sensorielles (visuelles, auditives, olfactives, etc.) à laquelle est exposé un individu. Celui-ci fonctionnerait de manière optimale avec un degré de stimulation modéré. S'il y a « surstimulation », cela peut être à l'origine de stress, d'agitation, de déconcentration, à l'inverse une privation sensorielle peut conduire à l'ennui ou à la dépression. La situation idéale étant quand les stimulations permettent à la fois le maintien de l'éveil et le désir d'exploration de l'environnement.

- *La cohérence* : Renvoie à la lisibilité des éléments du cadre bâti, permet de faciliter l'orientation et fournit une impression de sécurité à l'individu, peut se traduire par une facilité des déplacements. Comme le démontrent Moser et Weiss dans leur ouvrage : « *L'orientation influence largement la capacité à pouvoir apprécier la nouveauté, ressentir du bien-être et s'engager dans l'exploration et l'action. Le manque d'orientation, qui peut être dû à une surcharge de stimuli divers et inorganisés ou au contraire à trop peu de diversité, entraîne des sensations d'inconfort, d'irritabilité, d'anxiété et d'insécurité* ». <sup>53</sup>

- *L'affordance* : Capacité des objets ou espaces à induire, suggérer des actions. Si une incompréhension se produit, cela peut être à l'origine de conflits, de frustrations, d'agacement et d'un sentiment d'impuissance.

- *Le sentiment de contrôle* : Capacité à modifier l'environnement physique ou à réguler les interactions sociales au sein d'un lieu. La possibilité d'interagir avec l'environnement conduit à un sentiment d'indépendance,

<sup>52</sup> PEETERS Cécile et PORNIN Stéphanie, 2009, « Psychologie environnementale, Design, et Bien être », Millénaire 3, Le Centre Ressources Prospectives du Grand Lyon

<sup>53</sup> MOSER Gabriel et WEISS Karine, 2003, *Espaces de vie. Aspects de la relation homme-environnement*, Paris, Armand Colin, p.57

d'accomplissement, de sécurité. L'impossibilité d'agir à l'inverse conduit à un sentiment d'impuissance, d'abandon, de détresse psychologique. Il est donc nécessaire un minimum d'appropriation de l'espace dans lequel vivent les habitants, afin qu'ils puissent par exemple librement l'organiser et le personnaliser. La conception du cadre de vie aiderait à équilibrer le taux d'interactions sociales que l'on désire. Pour créer un tel équilibre, il doit exister des alternatives entre des espaces privés favorisant l'intimité et des espaces partagés favorisant le lien social.

- *L'effet restauratif* : Correspond à l'aspect apaisant, au potentiel des éléments de conception à avoir une action thérapeutique, réduisant les sources de stress et la fatigue cognitive. Il s'agit par exemple de la possibilité de se mettre en retrait des stimulations.

Le sociologue Jean-Paul Thibaud du laboratoire Cresson (Centre de recherche sur l'espace sonore et l'environnement urbain), évoque l'intérêt du parcours en parlant de « l'inévitable bougé de la perception ». Selon lui, la perception du lieu est indissociable du mouvement, toute perception impliquerait un « bougé ». Le mouvement ne se réduit pas à un simple déplacement, mais permettrait de mobiliser et de révéler les « qualités sensibles ». L'enjeu de la perception en mouvement est justifié de la manière suivante : « *Les ambiances urbaines posent la question du mouvement à un double niveau : en termes de motricité comme condition de possibilité de la perception ; et en termes de mobilité comme condition de possibilité de l'espace public* »<sup>54</sup>.

Le philosophe Guy Debord à travers le mouvement situationniste durant les années 50, va développer la notion de *dérive* comme manière de parcourir et de réciter un itinéraire réalisé en milieu urbain. Les ambiances ressenties lors de la dérive, renvoient aux éléments de l'environnement perçu à travers les sens

---

<sup>54</sup> MOSER Gabriel et WEISS Karine, 2003, *Espaces de vie. Aspects de la relation homme-environnement*, Paris, Armand Colin, 396p.

(lumière, son, température, matières tactiles, odeurs, etc.), aboutissant à un *imaginaire spatial* propre à chaque individu. Cette méthode, permettrait « *de découvrir une dimension métaphorique des espaces étudiés et de leur donner une valeur poétique* ». La dérive apparaît donc comme une méthode intéressante afin de retranscrire une expérience sensible de l'espace, via le récit des ambiances perçues. Pour ce faire, Guy Debord décrit que les individus doivent se trouver dans l'état d'esprit suivant : « *renoncent pour une durée plus ou moins longue aux raisons de se déplacer et d'agir qu'elles se connaissent généralement (...), pour se laisser aller aux sollicitations du terrain et des rencontres qui y correspondent* ». <sup>55</sup> La différence majeure par rapport à la méthodologie adoptée est que l'itinéraire du parcours est préalablement établi, la part de l'aléatoire dans la direction emprunté n'est donc pas présente, puisque le chemin à parcourir est planifié à l'avance. Il est donc question de s'inspirer de ces différentes références afin d'effectuer l'analyse sensible des espaces publics.

En termes de limites, la méthode choisie comporte inévitablement une dimension subjective, le ressenti des espaces variant en fonction de l'âge, de la culture, de la sensibilité, etc. Nous prenons ici la décision d'assumer cette part de subjectivité, nous estimons en effet qu'il s'agit de l'une des caractéristiques de la situation d'enquête propre aux méthodes référées.

Enfin, il avait à l'origine été prévu de décrire un parcours regroupant l'ensemble des espaces publics du quartier, cependant, la tâche s'est révélée trop fastidieuse et longue compte tenu du temps à disposition. Ainsi, seule une partie des espaces présents dans le quartier a été décrite, cela a permis à la fois d'alléger l'analyse et de se focaliser sur les espaces les plus pertinents, afin d'avoir une analyse la plus fine et détaillée possible.

<sup>55</sup> DEBORD Guy, 1956, « Théorie de la dérive », *Internationale Situationniste n°2*, p. 19 - 23



### b. L'espace analysé

Le choix des espaces à étudier s'est focalisé sur trois rues entourant quatre des huit ensembles résidentiels du nouveau quartier, ceux-ci sont tous déjà construits et comptabilisent 2184 logements. Les rues qui ont été analysées à travers le parcours, correspondent aux uniques espaces publics étant situés à proximité des quatre *condomínios*. Pour des raisons pratiques, le parcours a été divisé en trois grandes parties, la rue *Fernando Luz*, une partie de la rue *Tatsuo Kawana* (anciennement rue *Caminho Quatorze*) et la route *Água Chata* en y intégrant l'impasse *Caminho Quinze*.

La route *Água Chata* (en bleue) joue un rôle crucial au sein du district, encore aujourd'hui il s'agit de l'unique axe permettant de traverser le district du nord au sud. Cette route très fréquentée par les poids lourds, débouche sur diverses zones industrielles et logistiques, permettant de les relier à l'autoroute *Presidente Dutra* située à seulement un kilomètre au nord.

La rue *Fernando Luz* (en rouge) est quant à elle récente, l'observation d'images satellites à différentes périodes démontre que celle-ci était inexistante jusqu'en 2007. C'est en effet à partir de cette date, que commencent les travaux de terrassement allant abriter par la suite les deux *condomínios* *Santa Mônica* et *Santa Marina*, la route n'est alors qu'un sentier en terre battue permettant aux engins d'accéder aux chantiers. Il faudra attendre 2012 pour qu'elle soit enfin goudronnée, le premier *condomínio* à être livré est celui de *Santa Marina* en 2013, puis vient *Santa Mônica* en 2014.

Enfin, la rue *Caminho Quatorze* (en verte), est un ancien chemin agricole délimitant deux *chácaras* (*petite exploitation agricole*), celle-ci a été rebaptisée récemment rue *Tatsuo Kawana*, faisant référence au nom d'origine japonaise d'un ancien propriétaire d'une ferme. La route est élargie en 2006 avec les travaux de terrassement du terrain abritant le futur *condomínio* *Santa Cecília* livré en 2013, la route sera asphaltée qu'à partir de 2008.



- Rua Fernando Luz
- Rua Tatsuo Kawana
- Estrada Água Chata

Figure 79 Carte localisant les espaces analysés au sein du quartier et délimitation des quatre grands ensembles situés à proximité, Google-Earth.

### Rua Fernando Luz

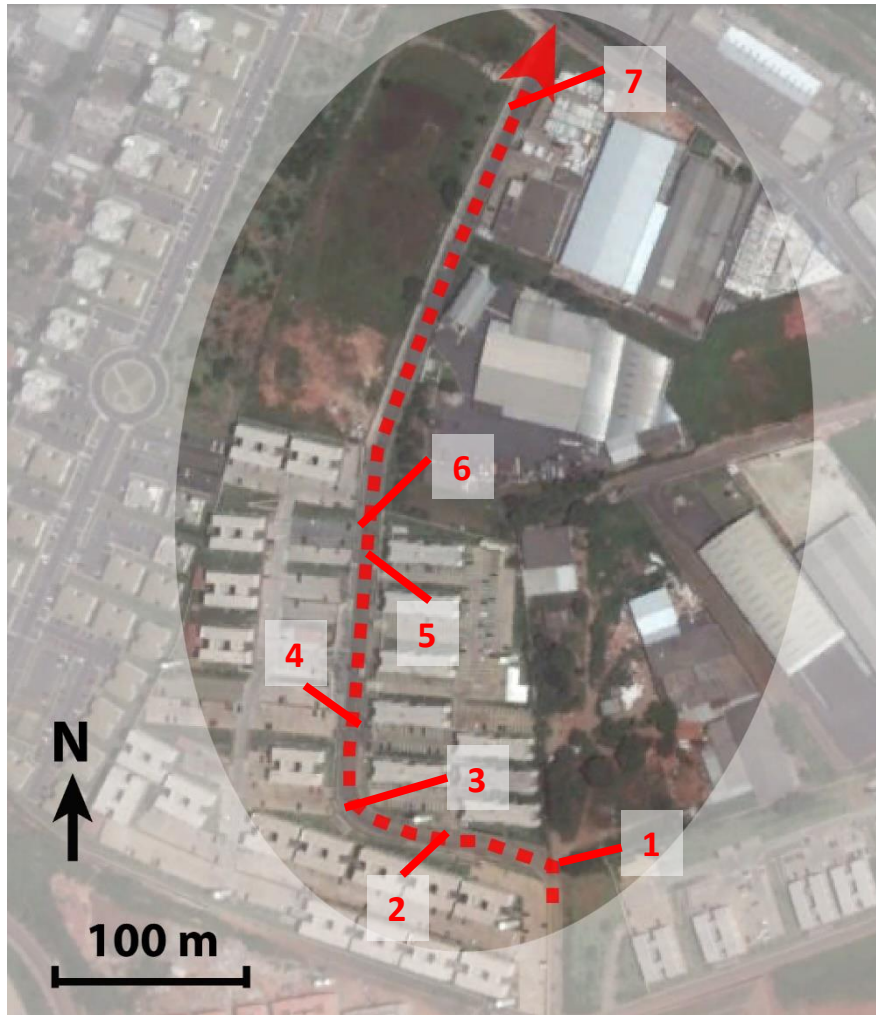


Figure 80 Direction empruntée lors du parcours de la rue Fernando Luz, la numérotation indique la localisation des photos illustrant les descriptions, Google-Earth.

Au commencement de la rue, le sentiment est celui d'être entré dans une propriété privée (1), en effet la présence de trottoirs de bonne qualité et d'une végétation entretenue contraste avec le reste du quartier. Au niveau de la cohérence, il est impossible de savoir où l'on se dirige, les murs et les immeubles bloquant la vue de part à d'autre de la rue, par ailleurs, un virage à angle droit bouche l'horizon, générant l'impression d'arriver dans une voie sans issue. L'impression pour celui-ci qui empreinte cette rue pour la première fois, est encore plus troublée par le fait d'apercevoir une succession d'immeubles identiques derrière les murs, ce qui provoque une absence de repère visuelle. La première impression en fréquentant cet espace renvoie donc au fait d'être perdu et d'avoir pris une mauvaise direction.



Concernant la stimulation, on constate une absence d'activité et de fréquentation par les piétons, seulement quelques voitures passent de manière occasionnelle. Au niveau auditif, il règne un calme voire un silence total, mis-à-part le bruit du passage des rares voitures. Le côté aseptisé et l'impression de

vide que dégage l'espace provoque une certaine privation sensorielle, qui dans le cas présent a plutôt un effet anxiogène qu'apaisant.



La rue tourne ensuite à droite (2), après le virage l'espace devient beaucoup plus large mais toujours aussi désert, ici débouche de part à d'autre les accès à deux *condomínios*, *Santa Mônica* du côté gauche et *Santa Mariana* du côté droit (3). Chaque entrée est gardée par une guérite aux vitres teintées, où se rajoute un certain nombre de caméras. Tous ces dispositifs de sécurité cherchant à se protéger de l'extérieur, génèrent une impression d'hostilité envers le passant et en particulier le piéton, le sentiment est celui-ci d'être un potentiel suspect. Au-delà des caméras, quelques habitants observent la rue derrière leur fenêtre, depuis des immeubles situés en retrait de la voirie et séparés de celle-ci par un mur, le fait de se sentir observer, génère certain malaise dû au fait d'apparaître soi-même un intrus.



Après avoir descendu légèrement la rue, en se retournant (4) on peut constater que celle-ci sert essentiellement à accéder aux deux entrées des ensembles résidentiels fermés, son usage concerne donc quasi-exclusivement habitants et les visiteurs des *condomínios*. Il s'agit pourtant d'un espace public, mais qui dans les pratiques la rue semble appartenir aux deux copropriétés.





En continuant de descendre la rue (5), de par ses dimensions celle-ci paraît très large comparée à sa faible utilisation, après avoir passé les ensembles résidentiels, la rue continue et est toujours bordée de murs de chaque côté.



Enfin, en arrivant au bout de la rue Fernando Luz avec le croisement de la route d'Água Chata, (7) en se retournant il est impossible de savoir où se dirige cette rue qu'on vient de descendre si on ne l'a pas fréquenté auparavant, cela est dû à la montée brusque et à l'horizon bouché par un virage.

Ainsi, l'appropriation de cet espace par les habitants paraît peu imaginable, puisqu'il n'a pas d'autre fonction que d'être un support de flux essentiellement automobiles. L'absence de bancs ou d'activités de façade en fait un espace de passage, n'incitant ni à la flânerie ni à s'arrêter. L'importance jouée par le rôle de la rue dans un milieu urbain est donc ignorée, celle-ci servant uniquement à relier des ensembles fermés avec d'autres axes plus importants.



Figure 81 Ensemble des sept photos du parcours de la rue Fernando Luz.

**Rua Tatsuo Kawana**  
(anciennement rua Caminho 14)



Figure 82 Direction empruntée lors du parcours de la rue Tatsuo Kawana, la numérotation indique la localisation des photos illustrant les descriptions, Google-Earth.

En pénétrant dans rue depuis le sud, on est saisi à la fois par sa longueur et sa largeur, ces dimensions vastes contrastent avec un espace désert (1). La route est majoritairement fréquentée par des voitures passant à grande vitesse ce qui rompt brusquement le silence de la rue.

L'absence de panneau de signalisation indiquant un nom de rue ne permet pas d'être sûr de la direction empruntée, cependant, on peut apercevoir que celle-ci semble déboucher sur une route en contre-bas.



De part et d'autre, les façades sont constituées de véritables barrières. En descendant la rue, le côté gauche (2) est délimité par un mur doublé de câbles électriques appartenant au *condomínio Parque Santa Cecília*, quant au côté droit, la partie haute de la route est délimitée par une imposante bute (3).



Le passant est se retrouve donc pris entre deux murs et n'a pas d'autre choix que de presser le pas. La faible fréquentation de cet espace engendre une *soustimulation*, ni bruit ou encore ni façade suscitant le regard. Arrivé au milieu du chemin (4), le fait de se retrouver entièrement seul au sein de cette longue rue provoque une certaine inquiétude voire un sentiment d'insécurité, l'on est tenté de se retourner à plusieurs reprises afin de voir si l'on est suivi.

Cette impression est alimentée par le fait que les immeubles du *condomínio Parque Santa Cecília* ne sont pas situés à l'alignement, mais en retrait par rapport à la voirie et séparés de celle-ci par un mur. Par ailleurs, aucune fenêtre des logements ne donne directement sur la rue (4), cela en fait une « façade aveugle » où de par leur position et leur organisation, les habitations se désolidarisent par rapport à la rue, autrement dit par rapport à l'espace public.



Du côté gauche les trottoirs sont quasi inutilisables, recouverts par la végétation et/ou par un certain nombre de déchets, quant aux poteaux ceux-ci sont situés sur les trottoirs même devenant des obstacles pour le piéton qui se retrouve forcé de marcher sur la route (5, 6).

En arrivant au bas de la route, celle-ci semble être à l'abandon, les déchets s'accumulent démontrant une certaine dégradation de l'espace n'incitant pas à le fréquenter.

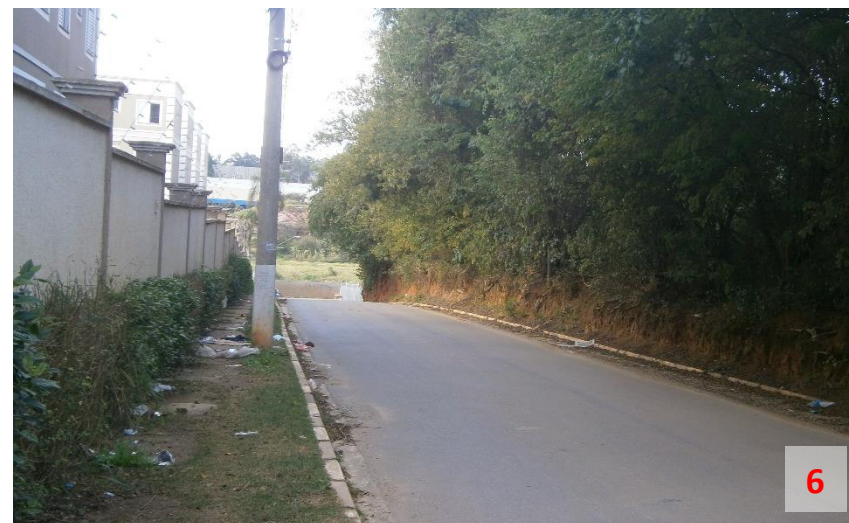


Figure 83 Ensemble des six photos du parcours de la rue Tatsuo Kawana.

### Estrada Água Chata et rua Caminho 15

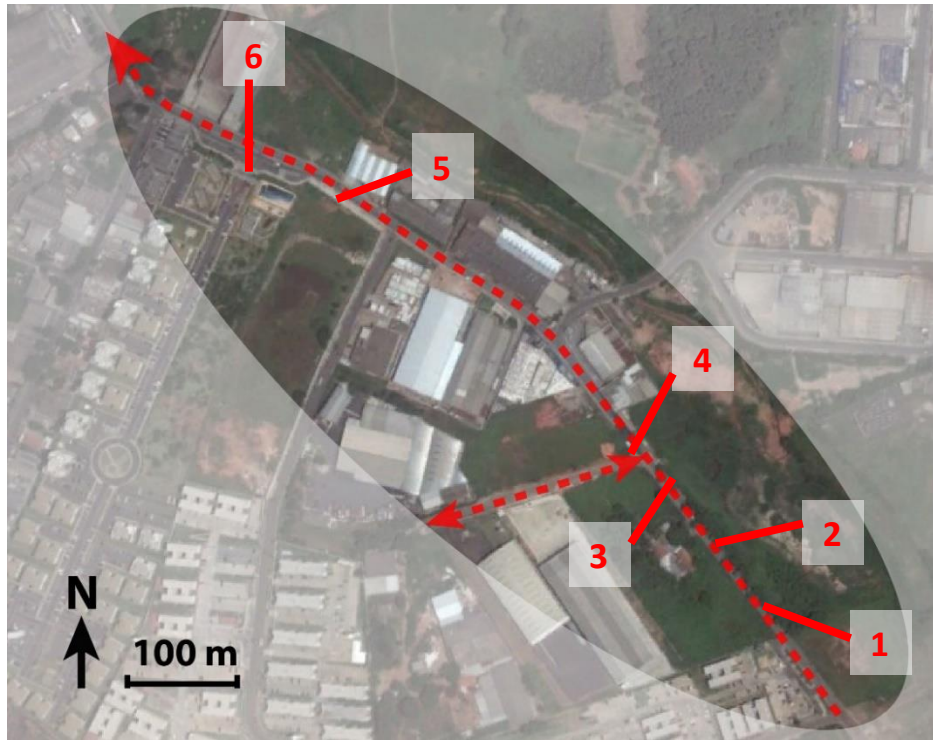


Figure 84 Direction empruntée lors du parcours de la route d'Água Chata, la numérotation indique la localisation des photos illustrant les descriptions, Google-Earth.

La fréquentation à pied de cet espace, dégage clairement une sur-stimulation à travers tous les sens, on pourrait même parler d'une certaine violence de l'espace pour le piéton. Un intense trafic de véhicules passe à grande vitesse, un nombre important de camions génère de fortes nuisances sonores, mais aussi des vibrations, ou encore de la poussière liée aux dépôts des matières transportées, entraînant des sensations d'inconfort et d'irritabilité.

Lors d'une journée ensoleillée, l'absence de zones d'ombre rend le trajet fatiguant à cause de la chaleur. Tant-dis-ce que lors d'un jour pluvieux, les nombreux trous présents le long de la chaussée se transforment en de vastes flaques d'eau, les piétons sont donc éclaboussés lors du passage de chaque véhicule.

Les trottoirs sont soit inexistant, soit difficilement accessibles puisque jonchés de trous, recouverts par la végétation ou trop étroits. Il n'est pas rare que les poteaux électriques soient situés au milieu du trottoir (2), ou que celui-ci soit rendu totalement inaccessible (1).



Cette situation oblige le piéton à marcher sur la route à plusieurs reprises, le confrontant à un trafic de véhicules intense et dangereux qu'il est nécessaire de frôler. Sur les murs, (3) on peut lire plusieurs inscriptions faites à la main dénonçant cette situation inconfortable pour le piéton (exemple : *Cade à calçada ??*, « *Où sont les trottoirs ??* »).

L'engagement dans la route *Caminho 15* (4) ne permet pas de savoir où l'on se dirige, l'horizon étant bouché par une raide montée. Cette route se révèle être finalement une voie sans issue, débouchant sur deux industries fortement gardées (hauts murs et imposants portails, caméras, fils barbelés, guérite). Par ailleurs, le vide et le silence qui règnent dans cet espace contrastent avec le bruit et le trafic de la route située en bas, tous ces éléments contribuent à rendre mal-à-l'aise le passant, l'incitant à faire rapidement demi-tour. Il est intéressant de noter qu'au moment de redescendre l'impasse, une voiture fait également demi-tour et demande son chemin, cela démontre l'incertitude sur la direction emprunté lorsqu'on s'engage dans cette route.



En continuant la route d'Água Chata, on traverse une courte portion d'espace bien aménagé et entretenu, où les trottoirs deviennent plus larges et d'une qualité correcte (5). Cette situation est en réalité due à l'entrée d'un vaste quartier résidentiel fermé, le *Boulevard Residencial Club* (6), mais une fois l'entrée du *condomínio* passée, la situation redevient la même qu'auparavant.



Le piéton, pris entre de hauts murs sales du côté gauche et une route intensément fréquentée du côté droit, se retrouve comme pris en étau, obligé d'accélérer le pas afin de sortir de cette marche désagréable (4, 5). Par ailleurs, comme dans les autres espaces précédemment décrits, l'absence de bancs, de commerces ou de services n'incite pas à rester sur le lieu.

Cette route d'Água Chata est en réalité un axe majeur reliant zones industrielles et logistiques à l'échelle du district, sa haute fréquentation notamment par des camions de marchandises engendre une sur-stimulation pour le passant, causant stress, agitation et fatigue cognitive.

Figure 85 Ensemble des six photos du parcours de la route d'Água Chata.





Figure 86 Photos d'accès donnant sur des activités industrielles.

Les interactions avec des passants au sein de ces espaces publics sont rendus difficiles, les murs se succèdent sur la quasi-totalité des façades et les pétiions sont rares. De par leur faible fréquentation les rues Fernando Luz et Tatsuo Kawana sont sujettes à provoquer un effet anxiogène, incitant à se replier sur soi-même au moindre croisement avec autrui. D'une manière général, les espaces semblent peu entretenus voire non terminés, à plusieurs reprises il a été observé que les trottoirs n'étaient qu'à moitié finis, la présence de dégradations et d'ordures fait écho à une impression de « *désordre urbain* » pouvant être vécue comme une menace.

Les grands ensembles semblent donc avoir été posés de manière isolée, ignorant l'espace public aux alentours. En réalité, l'impression générale est que les caractéristiques de la forme urbaine engendrent la mort pure et simple de l'espace public. En s'inspirant de la discipline de la psychologie environnementale et des cinq dimensions relevant les conséquences que peuvent avoir l'environnement urbain sur le bien-être, la plupart des espaces publics rencontrés aux alentours des *condomínios* seraient in-appropriables voire dans certaines situations infréquentables. En termes de ressentis, le piéton est en effet soit confronté à une sous-stimulation comme dans les rues Fernando Luz et Tatsuo Kawana dû à l'absence d'activités et de fréquentation, soit à une sur-stimulation dans le cas dans la rue d'Água Chata. Le *sentiment de contrôle*, c'est-à-dire le fait d'être en mesure de réguler les interactions sociales ou de personnaliser l'espace semble difficilement envisageable, les espaces publics étant composés uniquement de rues longées de part et d'autre de murs de manière quasi-continue.

Enfin, concernant l'*effet restauratif* de l'espace qui renvoie à l'effet apaisant, à travers les éléments qu'on pourrait appeler de *confort urbain*, il n'a pas été aperçu un seul mobilier urbain permettant de s'asseoir, par ailleurs, les trottoirs ne sont pas toujours présents ou accessibles, rendant la pratique de l'espace difficile voire impossible pour les personnes en situation de handicap, aucune possibilité de retrait n'a été trouvé. Tous ces éléments font qu'en fréquentant les espaces, le piéton se retrouve obligé de marcher de manière rapide sans s'arrêter, produisant fatigue et stress.

## 4.2/ La parole des nouveaux résidents

### a. Démarche et méthode

Afin de mieux comprendre les conséquences de l'environnement urbain sur le vécu habitant, il a semblé nécessaire de prendre le temps de les écouter, d'analyser ce qu'ils ont à dire sur les relations qu'ils ont développé par rapport à leur récent cadre de vie. Comment se sentent-ils dans ces nouveaux ensembles ? Quels sont les usages et pratiques qu'ils ont au sein de leur lieu d'habitat ?

Le sociologue et urbaniste Yves Chalas, développe toute une méthodologie afin d'extraire ce qu'il nomme le « discours d'existence », renvoyant à « *la propension des gens à parler d'eux-mêmes* ». Ce récit de vie, permettrait d'être confronté à la réalité de la vie quotidienne, dévoilant les usages, pratiques, significations et rapport qu'ont les individus avec leur environnement :

*«... par le détour quelles opèrent à travers leur propre vie, leur itinéraire existentiel, leur manière d'être, leurs habitudes, leurs préférences, leurs indifférences, leurs fixités et leurs instabilités, leurs confiances et leurs peurs, etc. (...) permet de voir l'appropriation de leur espace et leurs relations aux choses et êtres de cet espace. Permet de comprendre la complexité de leurs pratiques et usages, qui pour eux n'étaient pas directement communicable. »<sup>56</sup>*

Ce discours d'existence est constitué d'images renvoyant à un signifié vécu, les rapports au monde étant des rapports d'images : « *Les pratiques d'habiter exprimés dans les discours d'existence se révèlent fondées sur un rapport imaginaire à l'espace urbain* ». Le regroupement d'images permet ensuite d'identifier ce que Yves Chalas nomme les « figures d'habiter ».

Un parallèle peut être fait avec les écrits de Gabriel Moser, en effet ces figures correspondent aux relations qu'entretiennent les habitants avec leur environnement, l'étude des figures d'habiter s'intègre donc à la discipline de la psychologie environnementale:

*« La psychologie environnementale, à travers l'étude des caractéristiques physiques de l'environnement d'une part et des perceptions, des représentations et des comportements humains d'autre part, contribue à favoriser l'appropriation de l'espace, qui participe au bien-être de l'individu et à la construction de ses identités sociales et spatiales ».<sup>57</sup>*

Ce discours d'existence est obtenu via des entretiens semi-directifs avec des habitants. Il convient de préciser que les entretiens n'ont évidemment pas l'ambition d'effectuer un diagnostic précis des conséquences psychiques qu'engendre le cadre urbain sur les individus. Il est simplement question de comprendre, quel peut bien être le vécu au sein de cette nouvelle production de la ville en périphérie.

L'identification des pratiques de l'espace au sein du quartier, mais aussi du ressenti et des représentations que développent les personnes interrogées par rapport à leur lieu de vie, nous fournit des informations cruciales afin d'appréhender les conséquences de la forme urbaine sur le vécu. La redondance de ces éléments au sein des discours d'existence permet de mettre en lumière différentes thématiques, regroupant et croisant des propos tenus par les personnes interrogées. Il en résulte l'identification de figures d'habiter, qui caractériseraient le terrain d'étude, puisque représentant l'imaginaire habitant par rapport à ce nouveau quartier de l'aire urbaine de São Paulo.

<sup>56</sup> CHALAS Yves, 2000, *L'invention de la ville*, Paris, Anthropos, p. 15

<sup>57</sup> MOSER Gabriel et WEISS Karine, 2003, *Espaces de vie. Aspects de la relation homme-environnement*, Paris, Armand Colin, 396p.

Concernant la délimitation du « lieu de vie », sur lequel les personnes ont été interrogées, celui-ci ne se limite pas aux seuls contours des ensembles résidentiels fermés, les *condomínios*, mais renvoie à un espace urbain correspondant à toute la partie ouest du district d'Água Chata, englobant l'ensemble des différents *condomínios* présents.

Les questions posées ne recherchaient pas des réponses directes, mais visaient plutôt à susciter des commentaires, des réactions, à faire parler sur des expériences vécues au sein du quartier, ou encore des ressentis qui se sont petit à petit forgés à propos du lieu de vie. Concernant la méthodologie d'entretien, il a donc été question de laisser au maximum les habitants dérouler leurs propos, sans les interrompre, laissant parfois des silences pour que les personnes aient le temps de réfléchir afin d'éventuellement poursuivre.

La première série de questions, avait comme but d'obtenir des informations générales, prénom, âge, sexe, profession, date d'emménagement au sein du quartier. Après avoir demandé depuis combien de temps la personne s'était installée dans son actuel logement, une deuxième série de questions plus intimes, portaient sur les raisons ayant poussées les personnes à venir s'installer dans les ensembles résidentiels en question. De cette manière, les entretenus commencèrent le plus souvent à évoquer leur vie passée, permettant d'entamer le discours d'existence. Une fois ce discours enclenché, il a quelques fois été nécessaire de relancer les personnes, par des questions demandant plus de détails sur tel ou tel aspect évoqué.

Enfin, l'entretien se poursuivait abordant la question de l'appropriation de l'espace de vie englobant le *condomínio* et le quartier, il fut notamment abordé les différents usages et pratiques, à savoir les lieux fréquentés et par quels modes de déplacement.

Au total dix personnes ont été interrogées, le plus souvent en binôme, seulement deux personnes furent interrogées seules. Même si au sein des quatre couples il y avait souvent une personne ayant tendance à plus

s'impliquer dans l'entretien, la conjointe ou le conjoint restant complétait ou nuancait les propos tenus. Les entretiens effectués avec les couples se sont donc révélés riches, un membre du couple pouvant réagir et rebondir sur ce que venait d'évoquer sa ou son compagnon.

Tous les entretiens ont été enregistrés, puis retranscrits par écrit dans leur intégralité en langue originale, à savoir en portugais. Afin de comprendre la signification exacte des propos tenus, ceux-ci ont été analysés en portugais, il a juste été nécessaire de traduire en français les extraits présents dans ce mémoire. Les entretiens les plus courts durent aux alentours de trente minutes, le plus long un peu plus d'une cinquantaine minutes.

Au commencement du travail de recherche, la possibilité d'entrer en contact avec les habitants du quartier fut envisagée avec difficulté. En effet, le fait qu'il s'agisse d'ensembles fermés rend le porte à porte impensable, interpellé des habitants dans les rues peu fréquentées du quartier a également semblé inapproprié. Ne connaissant aucune personne sur place, il a donc fallu trouver un moyen d'entrer indirectement en contact avec des résidents.

A partir d'une recherche internet avec le nom du district de Guarulhos où est situé le quartier, à savoir Água Chata, une page du réseau social *facebook* nommée *Guardiões do Água Chata (Gardiens d'Água Chata)* fut trouvée. Il s'agit d'un groupe d'habitants, mobilisés pour faire pression auprès de la municipalité afin d'obtenir des infrastructures décentes (arrêts de bus formels, passages piéton, trottoirs en meilleur état, etc.). Leurs actions étaient par exemple, le fait de délimiter en peignant sur le sol les trous présents sur la chaussée, ou encore d'installer des affiches le long des routes du district avec des inscriptions comme : *Calçadas? Pra Que? A estrada é o limite! (Des trottoirs? Pour quoi faire? La route est la limite!)*, ou encore: *Os moradores da Água Chata agradecem e parabenzam as infraestruturas básicas oferecidas pela prefeitura ou seja, NENHUMA! (Les habitants d'Água Chata remercient et félicitent pour les infrastructures de base offertes par la municipalité, autrement dit, AUCUNE!)*.

Un message via *facebook* fut envoyé au groupe, expliquant la recherche et demandant la possibilité d'une rencontre afin de mieux connaître le mouvement, ainsi que d'expliquer plus en détail la démarche de recherche. La réponse fut rapide, une première rencontre avec les deux principaux membres du mouvement a eu lieu, cela a permis d'avoir accès à des contacts d'habitants. La bonne relation entretenue avec les leaders du mouvement a facilité la confiance des résidents, permettant que ceux-ci ouvrent leur porte et se livrent lors des entretiens.

Cependant, il semble nécessaire d'évoquer les diverses limites que contiennent les informations recueillies par cette méthode.

Il y a tout d'abord le déroulement même des entretiens, l'interviewé ayant tendance à développer des réponses toutes faites, renvoyant à des clichés et lieux communs afin de se sentir dans la norme et « faire plaisir » à l'intervieweur. Puis, concernant l'analyse des propos tenus, il est indéniable que celle-ci a grandement été influencée par toutes les recherches effectuées précédemment sur le quartier et sur ce type d'habitat. Ainsi, on peut supposer qu'une personne n'ayant pas réalisé les travaux préalablement menés, aurait sans doute une interprétation différente par rapport à ce qui a été retenu des entretiens.

Ensuite, il faut souligner que le nombre de personnes interrogées est de seulement dix individus, ce qui est peu par rapport à un quartier comprenant 2857 logements, si l'on fait le total des ensembles résidentiels construits. Par ailleurs, ces dix personnes ne représentent que deux grands ensembles parmi les six déjà construits au sein du quartier. La généralisation des propos tenus par les habitants est donc à relativiser, puisque ceux-ci reflètent finalement le vécu que d'une partie quartier.

Enfin, étant seul pour réaliser les entretiens et les retranscrire par écrit, parfois l'emploi d'expressions spécifiques à la langue portugaise ont fait que quelques phrases n'ont pas été comprises lors de l'écoute des enregistrements, celles-ci n'ont donc pas été retranscrites.

## b. Les deux condomínios concernés



Figure 87 Image satellite identifiant les deux ensembles où les personnes furent interrogées, Google Earth.

Malgré une recherche insistante de contacts, il a été possible de rencontrer des habitants que de deux *condomínios*, le *Boulevard Residencial Club* et le *Parque Santa Cecília*. La totalité des personnes interrogées ont effectué un prêt afin de devenir propriétaire de leur logement, parmi eux, seulement un couple n'a pas bénéficié du programme fédéral *Minha Casa Minha Vida* dans l'acquisition de leur appartement.

Le profil des habitants renvoie à la *classe C*, autrement dit à la classe moyenne brésilienne avec une situation professionnelle stable, l'âge varie entre 30 et 40 ans. Ceux-ci exercent des professions tels que fonctionnaire dans l'administration publique, professeur des écoles, conducteur de bus et de poids lourds, commerçant, agent de sécurité ou encore informaticien.

### Condomínio Parque Santa Cecília



Constructeur : MRV  
Engenharia

Date de fin des travaux :  
2013

Nombre de logements :  
440

Bâti : 11 immeubles de 4  
étages sans ascenseur.

Equipements : 2 salles des fêtes, 1 espace *fitness*, 1 espace *gourmet*, 1 Gazebo (kiosque), 440 places de stationnement.



Figure 88 Les quatre équipements de la copropriété illustrés à des fins publicitaires sur le site du constructeur MRV Engenharia.



Figure 89 Photographies prises à l'intérieur du condomínio Parque Santa Cecília.

Les équipements rencontrés au sein du *condomínio* se veulent des copies de ce qui peut être trouvé dans des copropriétés destinées à une population plus aisée. Ceux-ci semblent être présents plus pour une question d'image, il a en effet été révélé par les habitants qu'ils étaient en réalité peu utilisés. Mis-à-part ces quelques aménagements, la majorité des espaces libres sont recouverts par les places de stationnement. La copropriété est entièrement encerclée d'un mur doublé d'un câble électrique, il n'existe qu'une seule entrée et sortie gardée 24h/24 par des gardiens se relayant au sein d'une guérite. L'identité de chaque personne voulant entrer au sein de la copropriété est contrôlée, en tant que non-résident, il est nécessaire que le gardien entre en contact avec un habitant avant de donner la permission d'entrer.

### Condomínio Boulevard Residencial Club



Constructeur : Emccamp

Date de fin des travaux: 2011

Nombre de logements : 704

Bâti : 30 immeubles de 3 étages sans ascenseur et 7 tours de 8 étages.

Equipements : 2 salles des fêtes, 1 espace fitness, 2 terrains de basket, 3 espace gourmet, 1 piscine, 1 square réservé aux résidents, 730 places de stationnements.



Figure 90 Image publicitaire représentant le condominium et sa piscine, trouvée sur le site du constructeur Emccamp.

Premier grand ensemble construit du quartier, celui-ci se distingue des autres *condomínios* par la présence d'un certain nombre d'équipements collectifs réservés aux habitants, tels qu'une piscine et deux terrains de sports. Par ailleurs, en termes d'espaces libres au-delà des places de stationnement la copropriété comprend un parc aménagé sa partie ouest.

Avec un total de 704 logements, il s'agit de la deuxième plus importante copropriété d'Água Chata, la plus grande étant le *condomínio Parque Santa Mônica* avec 720 logements qui ne comprend aucun aménagement tels que ceux rencontrés dans le cas présent. Celui-ci s'organise d'une manière allongée,

les immeubles se disposent le long d'une route montant une pente afin d'arriver jusqu'au fond du grand ensemble. Près de 560 mètres séparent l'immeuble situé le plus au sud à l'unique entrée et sortie localisée au nord. Comme dans le cas du *condomínio Parque Santa Cecília*, la copropriété est emmurée et l'entrée gardée 24h/24.



Figure 91 Photographie de l'entrée prise depuis l'intérieur de la résidence.



Figure 92 Photographies prises à l'intérieur du condominium Boulevard Residencial Club.

### c. *La parole habitante*

Au fur et à mesure de l'analyse des entretiens, sont ressorties différentes thématiques via le regroupement des propos tenus par les habitants. La première et principale figure d'habiter qui a été identifiée concernant le quartier a été nommée *La vie d'exclu*, se déclinant en quatre éléments. Vient ensuite une deuxième figure appelée *Le dehors infréquentable*. Puis, dans un dernier temps est développé un commentaire à propos des stratégies résidentielles, il est notamment démontré le poids joué par le désir d'être propriétaire aux dépens des caractéristiques du lieu même d'habitat.

#### ❖ *La vie d'exclu*

Le sentiment d'exclusion des habitants a été identifié à travers quatre aspects, renvoyant aux différentes façons dont cette impression serait vécue et ressentie.

- *Le quartier oublié ;*
- *Le manque de loisirs ;*
- *La proximité perdue ;*
- *L'isolement géographique.*

Le point commun qui est ressorti à travers ces quatre images, a semblé être une sorte de plainte, de lamentation collective de la part des interrogées, ceux-ci se sentant marginalisés, mis-à-l' écart par rapport à toutes une série d'éléments.

- ***Le quartier oublié***

Lorsque les personnes ont été questionnées sur les images et représentations qu'elles ont de leur quartier, il fut étonnant de constater que celles-ci répondirent assez directement par des critiques en direction des autorités municipales.

Il est souvent reproché à la municipalité de Guarulhos d'avoir laissé construire les grands ensembles par les constructeurs privées, sans avoir pris la peine d'effectuer par la suite, tous les aménagements de base nécessaires autour des ensembles résidentiels en question. Le manque d'éclairage public, de trottoirs ou encore d'espaces publics tels que des parcs et places a été évoqué de manière récurrente tout au long des entretiens.

#### Extraits d'entretiens

**Valeria:** *haha... alors, l'image que j'en ai c'est d'un quartier oublié ! J'en ai une image négative... d'isolement, la ville est en train de croître d'un côté, et nous on est resté à l'écart de cette croissance, on est isolé, on est oublié par les pouvoirs public.*

**Edinar:** *Abandonné! Agua Chata est un quartier abandonné, là derrière il y a tout, mais pour celui-ci qui a une voiture, maintenant il y a beaucoup de gens qui n'ont pas de voiture alors... si t'as besoin d'aller dans une pharmacie...*

**Jarbas:** *L'image d'un quartier qui commence tout juste hein... concernant la gestion publique on a rien, c'est lamentable pour le moment.*

**Bento:** *Pratiquement tous les terrains étaient au même propriétaire, avant il y avait rien, la MRV a acheté les terrains et la municipalité n'a pas réalisé les infrastructures nécessaires. C'est plus facile pour la MRV de construire à Guarulhos parce qu'il y a moins de règles concernant la planification, ici c'est simple, tu débarques et tu construis.*

- **Un manque de loisirs**

Dans les aspects négatifs concernant leur lieu de vie, la privation de loisirs et plus généralement « de choses à faire », est une critique qui a été entendue chez tous les habitants interrogés sans exception.

L'absence de mixité fonctionnelle et d'espaces publics au sein du quartier en feraient une cité dortoir, où les habitants et en particulier les plus jeunes se retrouvent « prisonniers » à l'intérieur de leur logement ou de leur *condomínio*. Seul le *Shopping Bonsucesso*, vaste centre commercial localisé à proximité est cité comme un espace fréquentable.

On constate que les équipements collectifs offerts au sein des copropriétés semblent être insuffisants pour les habitants, les résidences sont pourtant toutes vendues par les constructeurs comme offrant des « *loisirs complets* ». Les équipements de loisirs sont en réalité assez peu évoqués, même au sein de l'ensemble *Boulevard Residencial Club* qui compte portant une piscine et des terrains de sports. Au-delà du manque d'équipements collectifs, ce manque de loisirs renverrait également à une absence d'espaces publics et d'activités au sein du quartier, cette situation fait qu'il est rendu « *inutile de sortir* », les espaces n'ayant pas d'intérêt à être fréquentés.

#### Extraits d'entretiens

**Jarbas:** *Dans le quartier, réellement... il y a juste le Shopping, les week-ends on reste à la maison (...). Mais aussi bien pour les enfants que pour les adultes, il n'y a pas de loisirs, pour les enfants une aire de jeux et pour les adultes une aire sportive serait suffisante, malheureusement on a rien... ici il y a seulement des logements et des logements, mais concernant les loisirs on a rien.*

**Bento:** *Quels espaces je fréquente ici? Même pas le Shopping ! Haha...*

**Daniela:** *(...) et les enfants, ils jouent au foot au milieu des voitures. Ils chahutent, au milieu des voitures, ils courent de partout... Et on va les gronder mais ils répondent « Putain mais qu'est-ce que je peux faire dans ce condomínio! Mais où je vais jouer alors? » Si on y pense vraiment, c'est un gamin, qu'est-ce qu'il peut bien faire dans le quartier ? Il y a rien ! Du coup il reste prisonnier à l'intérieur de l'appartement, il ne peut pas sortir dans la rue, parce qu'il y a pas moyen ici à cause de la circulation des voitures, ici il y a beaucoup de mouvements de voitures, de camions...*

**Luciano:** *Ici je reste coincé à la maison, si tu viens à la maison tu vas rencontrer les trois (enfants) à l'intérieur... c'est parce qu'il y a rien !*

**Edinar :** *Il y a rien faire! À Agua Chata il y a rien... non à Agua Chata il y a rien... ici dans cette région de Guarulhos les espaces sont mauvais, les espaces publics hein, il n'y a pas d'options de loisirs, le Shopping... il y a le Shopping, il y a une salle de concert là-bas au coin de la rue, il y a des petits bars par là-bas...*

**Nathalia :** *Mais c'est pas des espaces publics, ce sont des lieux plus pour jeunes adultes, pour sortir la nuit. Edinar :* *Les enfants n'ont pas de loisirs ici, pas un seul.*

**Valeria:** *Les jeunes ils se réunissent là-bas en bas près de la piscine, c'est leur seule occupation, pour les jeunes des alentours qui n'ont pas d'espaces aménagés dans leur copropriété, ils se retrouvent à errer dans les rues... ils vont au Shopping jusqu'à l'heure de la fermeture, c'est qu'il y a que le Shopping, tu ne trouves même pas un square.... Ou un lieu pour se poser, ils se retrouvent donc à errer.*

**Edinar:** *Non mais ce qui manque ici c'est les loisirs, je pense qu'en termes de loisirs c'est très mauvais pour les enfants... vraiment, à l'intérieur du condomínio comme à l'extérieur il y a rien. Si tu vas dans le centre de Guarulhos c'est déjà mieux, il y a des places, des parcs, ici ça n'existe pas, ici ils se sont pas préoccupés de ça...*



- **La proximité perdue**

Parmi les dix personnes interrogées, six d'entre elles habitaient à São Paulo avant d'avoir emménagé au sein du quartier situé dans la partie est de Guarulhos, les quatre autres habitaient à Guarulhos mais au sein de quartiers auto-construits localisés de manière moins excentrée. Par ailleurs, pour la totalité des habitants interrogés il s'agit de la première fois qu'ils vivent au sein d'un *condomínio fechado*. Il est donc question d'un changement important concernant la manière d'habiter pour les nouveaux résidents, ceux-ci n'étant pas habitués à vivre au sein d'une copropriété fermée avec son règlement intérieur et son entrée contrôlée par des gardiens.

Ce qui a le plus retenu l'attention en termes de changements d'habitat, concerne les conséquences produites par la forme urbaine qui caractérise les *condomínios*. L'absence de la rue, la mono-fonctionnalité des grands ensembles et l'isolement généré par l'enfermement physique, semblent être les aspects ayant le plus impactés les individus interrogés.

Lorsque les habitants évoquent leur vie passée, c'est avec une certaine nostalgie qu'ils parlent de leur ancien quartier, la figure de la proximité a été identifiée comme image renvoyant à cette nostalgie, il est par exemple question de la facilité d'accès aux transports en commun et aux petits commerces et services de quartier. Les liens de sociabilité au sein du voisinage, apparaissent comme un autre aspect pouvant être identifié comme un manque par rapport au lieu de vie antérieur.

#### Extraits d'entretiens

**Edinar:** *On utilisait seulement les transports publics. Où j'habitais le bus qui allait jusqu'au centre passait devant ma porte (...) où on habitait, c'était 20 minutes à pied pour aller au métro et après tu pouvais aller n'importe où.*

**Nathalia:** *Pour moi là-bas c'était mieux parce que tout était plus accessible, banques, supermarchés, poste, tout était... je descendais la rue et j'étais déjà dans un petit centre. Tout ce qu'on voulait acheter on l'avait autour de nous.*

**Daniela:** *Les personnes aussi, où j'habitais à Penha, il y avait des personnes qui vivaient depuis très longtemps, toute ma famille qui habitait tout près... ici je connais seulement... non, j'ai des relations d'amitié avec peu de personnes (...) ceux qui ont des enfants se rencontrent sur le parking, mais seulement ceux qui ont des enfants.*

**Marco:** *Par exemple en ce qui concerne l'infrastructure dans mon quartier à São Miguel c'était infiniment mieux comparé à ici, dans le quartier où elle habitait aussi à Guarulhos, c'était meilleur. Valeria :* *Avant où j'habitais je pensais qu'il y avait rien dans mon quartier, sauf que, il y a rien mais il y a tout, aujourd'hui je perçois comme il y avait tout, parce qu'il y avait une boulangerie, un poste de santé, un poste de police, dix lignes de bus, et je trouvais qu'il y avait rien... dix lignes de bus devant la porte de ma maison.*

**Valeria:** *Dans la rue Fernando Luz, il y a deux condomínios et une usine, mais les personnes sont emmurées à l'intérieur des logements alors ils ne voient rien, et ça c'est très différent du quartier où j'habitais... Tout le monde connaissant tout le monde, à 5 heures du matin les gens sortaient pour aller travailler, un mouvement de personnes allant travailler, sur ce point c'est intéressant, maintenant on s'organise d'une manière à se protéger, mais on ne voit plus rien !*

**Jarbas:** *Ici on a l'hôpital Pimentas, le Shopping, l'université... mais on avait l'habitude d'une vie de quartier, dans un quartier tu as ce... haha, cette épicerie et ce bar du coin pour te recevoir ... et ici on n'a pas ça...*

**Nathalia:** *Ici c'est plus individuel ici. C'est chacun prend soin seulement de sa propre personne... haha. Ici le pauvre qui a réussi à gagner un petit peu plus, il croit déjà qu'il est meilleur que les autres... « Ça m'intéresse pas de ce que tu fais, si tu te fais voler c'est ton problème », les gens pensent comme ça. A l'intérieur d'une favela, d'une communauté, c'est déjà différent, les gens doivent être solidaires les uns avec les autres (...) La majorité des personnes changent, si tu passes un jour ici, on a des amis qui sont restés un jour ici, ils perçoivent ça, ils disent : « Mon Dieu, ici c'est que des pauvres distants et orgueilleux »... « Les gens passent et ne disent même pas bonjour... ».*

- **Le sentiment d'isolement géographique**

Enfin, le quatrième et dernier aspect pouvant renvoyer à la figure nommée *La vie d'exclu*, correspond à une impression d'éloignement physique de la ville, autrement dit des commerces, emplois, services, loisirs, etc. Cet éloignement ressort à travers des distances ressenties comme étant importantes afin d'effectuer le moindre déplacement au sein du quartier. L'utilisation du véhicule individuel semble apparaître comme une contrainte, une nécessité à laquelle on ne peut échapper.

**Extraits d'entretiens**

**Daniela:** *Je suis une personne qui aime beaucoup marcher, et ici... si tu vas au supermarché tu dois y aller en voiture, et pour aller au travail je dois prendre un bus ici, puis en prendre un autre à la station Armenia à São Paulo, et c'est bondé, tu dois attendre 50-55 minutes (...). Quand j'ai emménagé ici mon père disait : « Ah mais tu vas vivre dans ce bout du monde ! J'y crois pas... »*

**Edinar:** *Comme nous on habite au fond du condomínio, même pour descendre les poubelles c'est compliqué ! Tu dois aller là-bas en bas, à côté de l'entrée, tu dois transporter ça à la main... c'est embarrassant, qui a une voiture descend en voiture... plusieurs fois on a fait ça... ça dépend de la quantité de déchets.*

**Roberto:** *Tout le monde utilise la voiture, il y a rien à faire dans le quartier. La majorité, 90% utilisent la voiture, quand je sors du condomínio j'utilise la voiture. Ici pour celui qui n'a pas de voiture c'est un peu compliqué.*

**Nathalia :** *Pour aller faire des courses je me déplace en voiture... c'est loin, je trouve que c'est très distant, j'ai une petite fille, une fois j'y suis allée avec la petite, j'ai été dans cette rue à côté, tu arrives à la moitié et tu n'en peux déjà plus, j'étais déjà tant fatiguée ! Le chemin devient long pour celui qui a des enfants jeunes. Et je pense que même pour ceux qui ont l'habitude de marcher, c'est fatiguant aussi.*

**Meiry :** *Nous on a de la chance d'avoir un voiture, sinon c'est pas facile, tu peux voir des personnes monter la rue, monter avec des enfants en bas âge... ce sont des personnes qui n'ont pas assez de moyens pour avoir une voiture, généralement si je vois quelqu'un qui va monter la rue j'aide et je prends la prend en stop.*

A travers cette première figure, *Le vie d'exclu*, il semble intéressant de poursuivre la réflexion en essayant d'imaginer à quoi ce sentiment d'exclusion renvoie-t-il exactement. A travers la lecture de ces assemblages de paroles d'éléments vécus, on pourrait supposer que cette sensation d'exclusion pourrait renvoyer plus généralement à la perte d'urbanité décrite dans le chapitre III du mémoire. La citation du sociologue Henri Mendras, reflèterait bien cette situation d'absence d'urbanité caractérisant les nouveaux développements urbains :

*« D'un côté on peut dire que la ville a gagné quasiment l'ensemble du territoire, mais en même temps elle a perdu on urbanité, c'est-à-dire ce qui faisait que c'était une ville. Nous ne sommes pas arrivés à créer un nouveau savoir-vivre ensemble ». (La France que je vois, 2002)*

Dans le cas d'un quartier périphérique excentré, auto-construit et encore dans une situation d'illégalité, il peut sembler logique que les habitants se sentent exclus, du fait du manque de préoccupations des pouvoirs publics en termes de services et d'infrastructures, et de la non reconnaissance des titres de propriété. Dans le cas du nouveau quartier il ne s'agit pas de ce type d'exclusion, en effet un certain nombre d'équipements publics sont situés à proximité, par ailleurs, les ensembles se sont implantés au sein d'un territoire relativement consolidé et urbanisé, connecté à une infrastructure de transport majeur qui est la *Via Dutra* au nord. Il s'agit donc d'un nouveau type d'exclusion, qui cette fois-ci résulterait de la forme urbaine même, celle-ci étant incapable de générer cette fameuse urbanité.

### ❖ **Le dehors infréquentable** (ou l'assignation à résidence)

A de maintes reprises, les habitants ont évoqué la grande méfiance qu'ils ont de fréquenter à pied les rues du quartier, encore une fois de plus, ceux-ci se retrouvent contraints d'avoir à utiliser leur voiture dès qu'ils sortent de leur *condomínio*, même pour effectuer des distances qui sont en réalité relativement faibles. La raison à ce refus de marcher au sein du quartier est invoquée par l'insécurité qui y règnerait.

En effet, l'absence de commerces ou de services, ou encore la position du bâti en retrait par rapport à la voirie, génère des frontières constituées d'une succession de murs, rendant les espaces publics sans intérêt et désertés par les piétons.

Il en résulte un sentiment d'insécurité dû à la faible fréquentation des rues, l'extérieur des ensembles résidentiels fermés est donc perçu comme potentiellement dangereux. Cette peur de l'extérieur est alimentée par nombre d'histoires d'agressions et de vols, simples rumeurs ou faits réels, ces anecdotes entretiennent une crainte des espaces publics, les gens semblent au final finir par ne plus les fréquenter, mis-à-part en voiture.

#### Extraits d'entretiens

**Nathalia :** *Pour emmener les enfants à l'école un bus vient les chercher, d'ici c'est pas loin, sauf que le chemin le plus court pour y aller à pied ça serait de passer par cette rue abandonnée... et comme ma fille est petite j'ai peur (...)* Beaucoup de personnes se sont faites attaquées ici devant l'entrée du *condomínio*, les gens étaient en train d'attendre le bus.

**Renato :** *C'est pas sûr, là-bas en haut peut-être parce que c'est plus fréquenté, mais ici même, moi je ne marcherai pas seul, ma femme s'est faite attaquée devant le Shopping, et une amie à elle aussi, elles étaient en train de rentrer à la maison à pied.*

**Valeria :** *On va au Shopping en voiture, le chemin est pas long en vérité... sauf que... Parce que c'est très dangereux dans cette rue à cause des attaques. Ma fille a été attaquée, le fils de la voisine a été attaqué... (...) Il y a des problèmes dans de le quartier, il un problème de manque d'éclairage public la nuit et de sécurité, et le agressions arrivent en pleine journée aussi, ce chemin jusqu'au Shopping on l'évite, j'y vais en voiture à cause de l'insécurité.*

**Daniela :** *Et ici, une fois j'ai été jusqu'au club de gym et j'ai été attaquée, il y a six mois. A neuf heures du soir, sur le trottoir à côté du Shopping (...)* Maintenant je suis habituée d'avoir peur de sortir.

**Edinar :** *Tu n'as même pas un trottoir, et dans cette rue à côté c'est mort, c'est la forêt d'un côté et le mur de l'autre... alors c'est dangereux...*

**Meiry :** *Ici c'est insupportable, je suis déjà passée à pied par la rua Fernando Luz, j'étais sans voiture ce jour-là, quand je suis descendue... c'est quelque chose qui terrorise, tu regardes et tu vois personne dans la rue, c'était l'après-midi et il y a personne, personne ne monte, personne ne descend, si quelqu'un de mal intentionnée arrive alors... Qu'est-ce qu'il va arriver... tu sais il n'y a pas moyen de s'enfuir en courant... tu peux rien faire, on se sent impuissant ici.*

### ❖ **L'accès à la propriété au détriment de tout ?**

Lorsqu'on interroge les habitants sur ce qui est mieux dans leur nouveau lieu de vie, par comparaison où ils vivaient précédemment, la totalité a répondu par le fait d'être enfin propriétaire d'un logement. En effet, pour tous les habitants rencontrés il s'agit de la première fois qu'ils deviennent propriétaire d'un bien immobilier, pour beaucoup, il est même question de la première fois qu'ils vivent au sein d'un logement neuf et non auto-construit. On peut ainsi comprendre l'importance de la volonté d'accéder enfin à la propriété par une procédure légale, garantissant le fait d'avoir acquis un bien immobilier appartenant à la ville formelle, pouvant être la résultat d'années d'efforts et de sacrifices pour y parvenir.

Aucun habitant n'a par exemple révélé que le fait de vivre au sein d'un *condomínio* à Água Chata était véritablement un souhait personnel, mais plutôt la seule option qui s'est présentée à eux pour acheter un logement.

#### Extraits d'entretiens

**Valeria :** *On ne voulait pas vivre ici ! Vivre ici? Dans ce bout perdu de Guarulhos ? Le principal ici c'est que c'est que ça m'appartient ! Habiter à Água Chata c'est l'idéal de personne, sauf que, financièrement ça a été ce qu'on a réussi à acheter. Alors on est venu ici, parce que c'était où on avait assez d'argent pour devenir propriétaire.*

**Bento :** *Vivre ici ça a été une question stratégique pour moi, de placement d'argent, quand j'habitais seul dans le centre de São Paulo à Liberdade, je payais un loyer, ça aurait été impossible pour moi d'acheter un appartement pour ma famille où j'habitais à Liberdade. Je pouvais aussi tenter de louer un appartement pas cher un peu plus grand, tout le salaire y serait passé. Au moins ici ça peut servir pour un investissement futur, ici je mets de l'argent de côté, pour faire ensuite un investissement plus sûr pour un meilleur appartement.*

**Edinar :** *L'entreprise où je travaillais avant n'était pas loin d'ici, je passais toujours devant l'endroit où est actuellement situé le condomínio et je me disais, « je vivrai jamais dans un lieu pareil » haha... en plein milieu de la brousse, je passais et je regardais cette forêt ici et je me disais, je vais jamais vivre dans un endroit comme ça ! Le coût de vie ici était bien moins cher de ce que j'avais trouvé à São Paulo, même dans la zone Est... ici c'était bien moins cher.*

**Luciano:** *La première raison pour moi qui m'a poussé à venir habiter dans cette région, c'est parce que mon lieu de travail s'est déplacé de la zone Nord à la zone Est de São Paulo, la distance avec l'endroit où j'habitais était devenue trop importante... alors je me suis demandé, et maintenant où je vais vivre ? Tous les districts de la zone Est de São Paulo étaient trop chers, ici c'est le seul endroit que j'ai trouvé accessible pour acheter.*

A travers les raisons ayant motivé l'emménagement dans ce nouvel habitat, on peut relever un certain paradoxe, puisque d'un côté le fait de vivre dans ce quartier représente pour les habitants l'accès à la propriété d'un bien immobilier formel, construit par des grandes entreprises de construction. Mais d'un autre côté de par sa forme urbaine, cette production résidentielle tend à générer une situation d'exclusion et une perte d'urbanité. L'aspect fermé et sécurisé qui est l'une des caractéristiques urbaines majeures de ces ensembles, ne semble pas apparaître comme une demande particulièrement prononcée.

Danilo Volochko (2011)<sup>58</sup>, ayant également réalisé un travail d'analyse d'un vaste *condomínio popular*, au sein de la municipalité de Cotia à l'ouest de l'agglomération pauliste, révèle que la volonté de séparation et de vivre dans un environnement fermé et hautement sécurisé, s'avère en réalité ne pas être la motivation première des habitants. Il s'agit selon lui avant tout d'une volonté de s'affranchir d'une situation d'incertitude et de précarité pour se loger, que ce soit à travers le fait de payer un loyer ou de devoir vivre chez un membre de la famille, dans des conditions parfois insalubres et dépourvues d'intimité.

Comme il a déjà été abordé dans le mémoire, le modèle du *condomínio fechado* est aujourd'hui quasi-systématiquement appliqué à toute nouvelle construction au Brésil. Par exemple, dans le cas de la *MRV Engenharia* la totalité des modèles standardisés conçus intègrent les caractéristiques d'un ensemble fermé, c'est-à-dire emmuré et où l'accès est contrôlé par un portail et une guérite.

Autre constat, le type de forme urbaine incite donc à l'usage du véhicule individuel et à fréquenter le *Shopping*, or, les habitants interrogés voient plutôt ces aspects comme des contraintes et obligations, ceux-ci utilisent leur voiture et vont au *Shopping* car ils n'ont pas réellement d'autres options. Ce constat permet de souligner l'existence d'une différence entre d'une part des types d'usages et des pratiques vendus par les constructeurs, et d'autre part les habitudes et désirs réels des habitants.

Dans le cas du développement des *gated-communities* au Etats-Unis (l'équivalent des *condomínios fechados*), Renaud Le Goix démontre que ces enclaves résidentielles privées et fermées seraient le reflet d'une idéologie anti-urbaine :

« Dans les espaces périurbains se tisse la trame des composantes morphologiques, juridiques, communautaires et sécuritaires, qui tous complète une histoire déjà bien connue du périurbain comme refus de la cité et de l'urbanité »<sup>59</sup>

Toujours dans le cas des Etats-Unis qui est le pays où ce type de quartier fermé a commencé à se développer, il est également décrit que la fermeture physique, renverrait à une stratégie résidentielle visant à s'isoler de groupes sociaux ou ethniques perçus comme potentiellement dangereux. Mais cette situation est-elle vraiment le cas dans le contexte de la classe moyenne brésilienne ?

En réalité, un certain nombre d'éléments laissent à penser que les habitants se retrouvent à vivre dans ce type de quartier à leur dépend, la production résidentielle n'offrant que ce type d'habitat accessible financièrement. Même si ce mode d'habiter ne renvoie pas forcément aux habitudes et désirs des résidents, ceux-ci acceptent avec résignation, le souhait d'être propriétaire semblant passer avant toute chose.

Avoir accès à la « ville formelle et officielle » tout en perdant l'urbanité de son lieu de vie. La volonté d'être propriétaire au dépend de tout le reste... Les nouveaux habitants en ont conscience, cela semble être le prix à payer.

---

<sup>58</sup> VOLOCHKO Danilo, 2011, *Novos espaços e cotidiano desigual nas periferias da metrópole*, Thèse de doctorat, Departamento de Geografia da Faculdade de Filosofia Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, 261p.

<sup>59</sup> LE GOIX Renaud, 2007, « Les morts de l'urbaphobie dans les métropoles des Etats-Unis : L'exemple des Gated Communities », *Ville Mal Aimée, Ville à Aimer*, p.8



## CONCLUSION

Assiste-t-on à la mort de l'urbanité dans les récents développements urbains au Brésil ? En effet, la fermeture physique et la sécurisation systématique des ensembles résidentiels, la séparation fonctionnelle ou encore le tout automobile tendent à être des caractéristiques inhérentes à l'étalement urbain actuel. Deux types de périphéries s'opposent alors :

- Les quartiers auto-construits consolidés et en cours de consolidation;
- La ville périphérique émergente, liée à une reproduction de certains modèles d'urbanisation diffusés par une mondialisation néo-libérale.

Dans le cas brésilien, les mouvements sociaux revendiquant le droit à la ville et à l'urbanité, ont historiquement été et sont d'ailleurs encore aujourd'hui portés par la périphérie que l'on pourrait nommer de traditionnelle, c'est-à-dire par les quartiers auto-construits où les habitants ont dû lutter eux-mêmes afin de faire venir infrastructures et services publics. Le droit à la ville reste en réalité toujours connoté au droit à faire partie de la ville *formelle*, le désir d'être propriétaire d'un bien immobilier neuf souligne bien cette dimension. Cependant, compte tenu des caractéristiques de la forme urbaine de cette périphérie émergente, l'accès à la ville formelle ne signifie-t-elle pas un retour en arrière par rapport à cette notion de droit à la ville ?

Comme on l'a vu à travers le lien entre la forme urbaine et l'urbanité, ou encore à travers l'analyse du vécu de ce nouveau quartier, la ville formelle gagne du terrain mais contribue en même temps à la perte de l'urbanité, ou pour reprendre les termes de Thierry Paquot, perd ce qui faisait « *l'esprit de la ville* ».

Une des critiques générales que l'on pourrait faire à propos de ce travail de recherche serait que celui-ci multiplie les différents types de méthodologies, l'analyse de la parole habitante, de la psychologie environnementale, de la forme urbaine ou encore de l'urbanité. Toutes ces thématiques sont donc abordées de manière brève, le choix de se focaliser sur une seule thématique aurait sans doute permis de développer une analyse plus complète et approfondie.

En termes d'axes de recherches futures permettant d'affiner l'analyse menée, il aurait semblé intéressant de poursuivre la comparaison avec le lotissement auto-construit *Dinamarca*, représentant la périphérie urbaine traditionnelle. Comme il a été fait avec le nouveau quartier, l'analyse du vécu habitant au sein du lotissement, aurait permis de souligner les différences en termes de manières d'habiter entre les deux formes d'urbanisation.

Concernant l'analyse sensible des espaces publics à proximité des grands ensembles, il aurait pu être enrichissant d'intégrer un groupe d'habitants dans les parcours effectués. En s'inspirant de l'exemple des parcours commentés, cela aurait probablement facilité le recueil de plus de matières sur le vécu et le ressenti de ces espaces publics.

Enfin, dans l'analyse du quartier la question du rôle joué par les pouvoirs publics n'est finalement que peu abordée. Cela est lié au fait qu'il n'a pas été possible d'entrer en contact avec les services d'urbanisme de la municipalité de Guarulhos. Il aurait sans doute été pertinent de tenter de comprendre le fonctionnement de la gestion municipale, ainsi que de voir le positionnement des élus à propos du développement de ce type de forme urbaine. La question de la gestion politique amène à une autre réflexion, au-delà de la volonté d'aller plus loin dans l'analyse des *condomínios populares*, comment les documents d'urbanisme pourraient-ils avoir plus d'impact sur cette nouvelle production de la ville ? En effet, comme on l'a vu celle-ci est réalisée quasi-exclusivement par des acteurs privés, la municipalité ayant tendance à rester en retrait.

Il s'agit là d'une réflexion amenant à remettre en cause le fonctionnement actuel du document d'urbanisme utilisé à l'échelle municipale au Brésil, à savoir le *Plano Diretor (Plan Directeur)*, en particulier en périphérie des agglomérations urbaines. Par l'analyse du nouveau quartier composé de grands ensembles résidentiels fermés, une critique est développée sur l'aspect purement quantitatif de cette production résidentielle, au détriment de l'urbanité de ces nouveaux espaces. Il est démontré que les entreprises de construction privées, élaborent seules leurs projets et reproduisent les mêmes modèles sans tenir compte du contexte urbain environnant. Toutes les éventuelles conséquences négatives sur la façon dont ces espaces seront vécus par les futurs résidents sont également ignorées.

Le fait qu'un seul acteur soit impliqué dans cette récente production de la ville, et que celui-ci adopte une logique essentiellement lucrative dans la conception des projets, amène à s'interroger sur le rôle qu'est supposée jouer la municipalité dans la planification urbaine. En effet, celle-ci est selon la législation brésilienne la seule responsable en matière d'urbanisme, mais laisse finalement une grande liberté aux acteurs privés dans les formes d'urbanisation.

Le *Plan Directeur* qui est l'unique instrument permettant de réguler l'urbanisation, serait donc trop flexible, à travers le zonage, les prescriptions d'occupation des sols tendraient à être trop imprécises, générales et pas assez contraignantes concernant la forme urbaine.

En réalité, on pourrait supposer que cette inefficacité du *Plan Directeur*, serait expliquée par les récents et rapides changements en termes d'étalement urbain qui se sont produits au cours des dix dernières années. Les lotissements ouverts, avec la présence de rues et donc d'espaces publics, ayant progressivement laissé la place aux *condomínios fechados (copropriétés fermées et sécurisées)*.

A l'heure actuelle, des parcelles de grandes dimensions sont achetées par les entreprises de construction, leur liberté est donc quasi-totale dans la composition urbaine au sein de ces parcelles. Avec ces nouveaux types de développements urbains représentés par les *condomínios populares*, le document d'urbanisme n'a donc plus d'emprise en termes de composition urbaine.

Comment les *Plans Directeurs* pourraient-ils donc influencer sur le développement des grands ensembles fermés, notamment en termes de dessin urbain ? Outre les types de mécanismes permettant un meilleur contrôle de l'urbanisation, cette question évoque l'intérêt du principe de projet urbain, particulièrement dans un contexte comme celui des périphéries au Brésil. Deux grands enjeux apparaissent alors :

- Comment intégrer une diversité d'échelles dans les projets, articulant la prise en compte des espaces publics à proximité, de la forme urbaine avoisinante et du contexte territorial dans lequel le projet s'insère ?
- Comment mettre en place un processus concerté, impliquant élus, experts (urbaniste, architecte, paysagiste, sociologue, etc.) et membres de la société civile (habitants, associations) ?

Ainsi, l'exemple pris des huit grands ensembles fermés, pourrait constituer un cas caricatural de l'anti-projet urbain, démontrant l'enjeu actuel d'intégrer ce principe de projet urbain dans les plans d'urbanisme au Brésil.



## BIBLIOGRAPHIE

### Ouvrages

ALLAIN Rémy, 2004, *Morphologie urbaine, Géographie, aménagement et architecture de la ville*, Paris, A. Colin coll. U, 254p.

CHALAS Yves, 2000, *L'invention de la ville*, Paris, Anthropos, 199p.

GROSTEIN, Marta Dora – MEYER, Regina – BIDERMAN Ciro, 2004, *São Paulo Métropole*, São Paulo, EDUSP/ Imprensa Oficial, 296 p.

JACOBS Jane, 1991 *Déclin et survie des grandes villes américaines*, Liège, Pierre Mardaga, 435p.

MANGIN David, 2004, *La ville franchisée, formes et structures de la ville contemporaine*, Paris, Editions de la Villette, 398p.

MANGIN David et PANERAI Philippe, 1999, *Projet urbain*, Marseille, Editions Parenthèses, 185p.

MOSER Gabriel, 2009, *Psychologie environnementale. Les relations homme-environnement*, Bruxelles, De Boeck, Collection : Ouvertures Psychologiques, 298p.

MOSER Gabriel et WEISS Karine, 2003, *Espaces de vie. Aspects de la relation homme-environnement*, Paris, Armand Colin, 396p.

MITSCHERLICH Alexander, 1970, *Psychanalyse et urbanisme : réponses aux planificateurs*, Paris, Gallimard, 197p.

OLIVEIRA Antonio; ANDRADE Marcio; SATO Sandra ; QUEIROZ William, 2009, *Bases Geoambientais para um Sistema de Informações Ambientais do Município de Guarulhos*, Laboratório de Geoprocessamento da Universidade de Guarulhos, 178 p.

PAQUOT Thierry, 2015, *Désastres urbains, les villes meurent aussi*, Paris, La Découverte, 214p.

ROLNIK, Raquel, 2014, *São Paulo*, São Paulo, Folha Explica, 85p.

THERY Hervé, 2012, *Le Brésil*, Paris, Armand Colin coll. U 6° édition, 295p.

### Articles spécialisés

BRES Antoine et MARIOLLE Béatrice, 2005, « L'architecture et la ville : à plusieurs voix sur Rem Koolhaas », *Mouvements 3/2005* n°39-40, p.183 – 189 [En ligne] consulté le 19 août 2015. URL : <https://www.cairn.info/revue-mouvements-2005-3-page-182.htm>

BONNEFOY Barbara – BUHAGIAR Peggy – PORNIN Stéphanie, « Le métier de psychologue environnementaliste », Association pour la recherche en psychologie environnementale [En ligne] consulté le 19 août 2015. URL : <http://arpenv.weebly.com/le-psychologue-environnementaliste.html>

BOGUS Lucia et PASTERNAK Suzana, 2004 « A cidade dos extremos », *XIV Encontro Nacional de Estudos Populacionais*, ABEP, Caxambú (MG), [En ligne] consulté le 19 août 2015. URL: [http://www.abep.nepo.unicamp.br/site\\_eventos\\_abep/pdf/abep2004\\_86.pdf](http://www.abep.nepo.unicamp.br/site_eventos_abep/pdf/abep2004_86.pdf)

CONCEIÇÃO Wellington, 2014, « Os condomínios populares: um novo modelo de gestão das populações pobres no Rio de Janeiro? », *Anais do XVI Encontro Regional de História do ANPUH-Rio: Saberes e práticas científicas*. [En ligne] consulté le 19 août 2015. URL : [http://www.encontro2014.rj.anpuh.org/resources/anais/28/1400504571\\_ARQ\\_UIVO\\_anpuhriowel.pdf](http://www.encontro2014.rj.anpuh.org/resources/anais/28/1400504571_ARQ_UIVO_anpuhriowel.pdf)

CUNHA DOS SANTOS Sergio, 1995, « A identidade do negro na publicidade brasileira », Curso de Comunicação Socail, Universidade Unigranrio [En ligne] consulté le 19 août 2015. URL : <http://publicacoes.unigranrio.edu.br/index.php/comunigranrio/article/viewFile/702/557>

DEBORD Guy, 1956, « Théorie de la dérive », *Internationale Situationniste n°2*, p.19 – 23 [En ligne] URL: [http://www.larevuedesressources.org/IMG/pdf/internationale\\_situationniste\\_2.pdf](http://www.larevuedesressources.org/IMG/pdf/internationale_situationniste_2.pdf)

FERREIRA Joao Sette Whitaker, 2009, « O processo de urbanização brasileira e a função social da propriedade urbana », *Curso à distância, Planos Locais de Habitação de Interesse Social* p. 11 – 29

FORET Catherine, 2010, « Urbanité : une manière de faire société mise à l'épreuve par la fragmentation urbaine », *Millénaire 3, Le Centre Ressources Prospectives du Grand Lyon* [En ligne] mis en ligne en mars 2010, consulté le 20 février 2015. URL: [http://www.millenaire3.com/uploads/tx\\_ressm3/Urbanite2010.pdf](http://www.millenaire3.com/uploads/tx_ressm3/Urbanite2010.pdf)

GROSTEIN Marta Dora, 2001, « Metrópole e Expansão Urbana: a persistência de processos insustentáveis », *São Paulo em Perspectiva Revista Fundação Seade*, vol.15

HOLANDA Frederico, 2002, « Uma ponte para a urbanidade », *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais n°5*, 18p.

LE GOIX Renaud, 2007, « Les morts de l'urbaphobie dans les métropoles des Etats-Unis : L'exemple des Gated Communities », *Ville Mal Aimée, Ville à Aimer* [En ligne] mis en ligne le 19 février 2009, consulté le 19 août 2015. URL: <https://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00204703>

MARICATO Ermínia, 2000, « Urbanismo na periferia do mundo globalizado: metrópoles brasileiras », *São Paulo em Perspectiva*, vol. 14, p. 21 – 33

MARICATO Ermínia, 2007, « Cidades, o programa e o mercado », *Retrato do Brasil n°6*, 29p.

PEETERS Cécile et PORNIN Stéphanie, 2009, « Psychologie environnementale, Design, et Bien être », *Millénaire 3, Le Centre Ressources Prospectives du Grand Lyon* [En ligne] mis en ligne le 01 janvier 2009, consulté le 14 avril 2015. URL: [http://www.millenaire3.com/uploads/tx\\_ressm3/Pornin\\_\\_Peeters\\_\\_2009.pdf](http://www.millenaire3.com/uploads/tx_ressm3/Pornin__Peeters__2009.pdf)

PEREIRA Elson et PERRIN Mathieu, 2011, « Le droit à la ville. Cheminements géographique et épistémologique (France – Brésil – International) », *l'Information Géographique*, Vol 75, p15-36 [En ligne] 2011, consulté le 19 août 2015. URL: <http://www.cairn.info/revue-l-information-geographique-2011-1-page-15.htm>

ROLNIK Raquel, 2010, « O que é periferia? », *Revista Continuum /Itaú Cultural* [En ligne] mis en ligne le 14 juin 2010, consulté le 19 août 2015. URL: <https://raquelrolnik.wordpress.com/2010/06/14/o-que-e-periferia-entrevista-para-a-edicao-de-junho-da-revista-continuum-itaucultural/>

SIMAY Philippe, 2008, « Une autre ville pour une autre vie. Henri Lefebvre et les situationniste », *Métropoles* [En ligne] mis en ligne le 18 décembre 2008, consulté le 19 août 2015. URL : <http://metropoles.revues.org/2902>

TIXIER Nicolas, 2014, « Bazar Urbain, le singulier et le collectif », [En ligne] mis en ligne le 24 avril 2014, consulté le 19 août 2015. URL : <http://strabic.fr/BAZAR-URBAIN>

VALETTE Jean-François, 2014, « Se loger en périphérie de Mexico : une production résidentielle aux multiples visages », *Chroniques/ Urbanités* [En ligne] mis en ligne le 27 février 2014, consulté le 19 août 2015. URL : <http://www.revue-urbanites.fr/chroniques-se-loger-en-peripherie-de-mexico-une-production-residentielle-aux-multiples-usages/>

## Rapports

FERREIRA João Sette Whitaker (Coordinateur), 2012, *Produzir casas ou construir cidades? Desafios para um novo Brasil urbano, parâmetros de qualidade para a implementação de projetos habitacionais e urbanos*, LabHab, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, 200p.

PEREIRA Elson (Coordinateur), 2015, *Indicadores de urbanidade como aprimoramento para o Programa Minha Casa Minha Vida*, Laboratório Cidade e Sociedade, Departamento de Geociência, Universidade Federal de Santa Catarina, 570p.

ROLNIK Raquel (Coordinatrice), 2014, *Ferramentas para avaliação da inserção dos empreendimentos do Programe Minha Casa Minha Vida*, LabCidade, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, 108p.

## Mémoires et thèses

FERREIRA DOS SANTOS Carlos, 2003, *Guarulhos: Espaço de indentitários sob a mundialização*, Thèse de Doctorat, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, p. 17 – 189

LASALVIA Liliane, 2006, *A cidade de Guarulhos e o aeroporto*, mémoire de Mestrado, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo.

MENEGON Natasha, 2008, *Planejamento, território e indústria: as operações urbanas em São Paulo*, mémoire de Mestrado, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, p. 46 – 49

MOMM DE MELO Estefania, 2013, *Polo cultural Jardim Angela - novas oportunidades para a prefeitura de São Paulo*, mémoire de Graduação, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Mackeznie de São Paulo, p.15 – 18

PERRIN Mathieu, 2013, *La territorialisation de l'habiter, ou l'affirmation progressive des intérêts et pouvoirs habitants dans la géographie et la gouvernance urbaines : espace et démocratie aux Etats-Unis d'Amérique, au Brésil et en Afrique du Sud (XIXe - XXIe siècles)*, Thèse de Doctorat, Géographie, Université de Grenoble, p. 153 – 277

SHIMBO Lúcia, 2010, *Habitação social, habitação de mercado : a confluência entre Estado, empresas e capital financeiro*, Thèse de Doctorat, Escola de Engenharia de São Carlos, Universidade de São Paulo, 361p.

TENÓRIO Gabriela, 2012, *Ao desocupado em cima da ponte. Brasília, arquitetura e vida pública*, Thèse de Doctorat, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Univerdidade de Brasília, p.105 – 181

VOLOCHKO Danilo, 2011, *Novos espaços e cotidiano desigual nas periferias da metrópole*, Thèse de doctorat, Departamento de Geografia da Faculdade de Filosofia Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, 261p.

VUAILLAT Fanny, 2010, *Une manière d'habiter les villes contemporaines. Les ensembles résidentiels fermés et/ou sécurités à Nantes (France) et à Recife (Brésil)*, Thèse de Doctorat, Géographie, Université de Nantes, 297p.

## Sites internet

<http://www.mrv.com.br/>

<http://www.emccamp.com.br/>

<http://www.habisp.inf.br/>

<http://www.seade.gov.br/>

<http://www.capital.sp.gov.br/portal/>

<http://infocidade.prefeitura.sp.gov.br/index.php?cat=7&titulo=Demografia>

<http://www.shoppingbonsucesso.com.br/>

<http://arquitetosconsultores.site.com.br/>

<http://wikimapia.org/>

## TABLE DES MATIERES

3	<b>NOTICE ANALYTIQUE</b>	47	<b>III- LE NOUVEAU QUARTIER : FORME URBAINE ET URBANITÉ</b>
5	<b>REMERCIEMENTS</b>	48	3.1/ L'opposition entre deux types d'urbanisation en périphérie, le <i>loteamento</i> et le <i>condomínio</i>
6	<b>GLOSSAIRE</b>	48	a. <i>Démarche et méthode</i>
7	<b>SOMMAIRE</b>	50	b. <i>La trame viaire</i>
8	<b>INTRODUCTION</b>	52	c. <i>Le parcellaire</i>
13	<b>I- L'APPARITION DE NOUVELLES FORMES URBAINES EN PÉRIPHÉRIE, RÉSULTAT D'UNE DÉMOCRATISATION DE L'ACCES AU MARCHÉ IMMOBILIER FORMEL ?</b>	54	d. <i>Le bâti ou tissu constructif</i>
15	1.1/ Les périphéries au Brésil, un bref état des lieux	56	3.2/ L'urbanité comme clé de lecture de la forme urbaine
18	1.2/ Le changement récent du cadre	56	a. <i>L'intérêt de la notion d'urbanité dans le contexte brésilien</i>
21	1.3/ Le développement des <i>condomínios populares</i> , ou l'essor d'une périphérie <i>formelle</i>	58	b. <i>L'urbanité de la forme urbaine</i>
25	<b>II- LE DISTRICT D'AGUA CHATA À GUARULHOS, L'ARCHÉTYPE DE LA NOUVELLE VILLE PÉRIPHÉRIQUE ?</b>	64	c. <i>Quelles conséquences la forme urbaine engendre-t-elle sur les habitants?</i>
27	2.1/ Guarulhos, retour sur l'explosion urbaine d'une périphérie populaire	67	<b>IV- LE NOUVEAU QUARTIER : APPROCHE SENSIBLE DANS L'ANALYSE DU VÉCU HABITANT</b>
28	a. <i>L'axe autoroutier Via Dutra et l'essor industriel</i>	70	4.1/ Le parcours sensible des espaces publics
29	b. <i>Une croissance urbaine fragmentée et précaire</i>	70	a. <i>Démarche et méthode</i>
32	2.2/ Le district d'Água Chata, un patchwork d'espaces urbains	72	b. <i>L'espace analysé</i>
36	2.3/ Le nouveau quartier et le poids des entreprises privées	81	4.2/ La parole des nouveaux résidents
37	a. <i>L'intérêt du site pour les constructeurs</i>	81	a. <i>Démarche et méthode</i>
40	b. <i>La MRV Engenharia, le nouveau géant brésilien de la construction</i>	83	b. <i>Les deux condomínios concernés</i>
44	c. <i>Les trois condomínios MRV du nouveau quartier</i>	86	c. <i>La parole habitante</i>
		94	<b>CONCLUSION</b>
		96	<b>BIBLIOGRAPHIE</b>
		99	<b>TABLE DES MATIERES</b>
		100	<b>TABLE DES FIGURES</b>
		99	

## TABLE DES FIGURES

Figures 1, 2, 3, 4 : Photographies personnelles des grands ensembles du quartier étudié à Guarulhos, p1

Figure 5 : Photographie aérienne d'un condomínio popular en périphérie de Belo Horizonte, source : <http://arquitetosconsultores.site.com.br/>, p12

Figure 6 : Photographie aérienne de condomínios en construction en périphérie de Salvador de Bahia, source : <http://www.mrv.com.br/>, p12

Figure 7 : Etalement urbain de région métropolitaine de São Paulo durant la deuxième moitié du XX<sup>e</sup> siècle (Momm De Melo, 2013, p. 17), p13

Figure 8 : Exemple de la Favela da Paz située au nord-est de la municipalité de São Paulo, Google-Earth, p15

Figure 9 : Exemple de la Favela Jardim Mabel située dans la zone Est de la municipalité de São Paulo, Google-Earth, p15

Figure 10 : Exemple d'un loteamento irregular en cours de consolidation à l'est de São Paulo, Google-Earth, p15

Figure 11 : Exemple du quartier de Vila Lourdes dans la zone-est de São Paulo, Google-Earth, p15

Figure 12 : Evolution de la structure de la population brésilienne, de la pyramide au losange, Serasa Experlan/ Data Popular, 2013 ; source : <https://paraobrasilseguir mudando.wordpress.com/>, p18

Figures 13, 14, 15 : Exemples de *condomínios populares* présents au sein de villes appartenant à diverses régions du Brésil, 13: Manaus (Nord), 14: Bahia (Nord-Est), 15: Campinas (Sud-Est), p19

Figure 16 : Représentation 3D d'un ensemble représentatif de la production actuelle (Ferreira, 2012, p.84), 19

Figure 17 : Localisation de la Région Métropolitaine de São Paulo au sein du Brésil, Google-Earth, p22

Figure 18 : Localisation de la municipalité de Guarulhos au sein de la Région Métropolitaine de São Paulo, Google-Earth, p22

Figure 19 : Localisation du district d'Água Chata au sein de la municipalité de Guarulhos, Google-Earth, p22

Figure 20 : Population de la municipalité en fonction des différents recensements (IBGE ; Ferreira dos Santos, 2003, p.96), p23

Figure 21 : Localisation des industries de l'aire urbaine pauliste et délimitation de l'axe *Dutra* au sein de Guarulhos en rouge (Menegeon, 2008, p. 48), p24

Figure 22 : Types d'occupations du sol de Guarulhos en 2009, FAPESP, p26

Figure 23 : Localisation des lotissements illégaux et favelas sur le territoire municipal en 2003 (Instituto Pólis, Prefeitura Municipal de Guarulhos, Lasalvia, 2006, p.140), p27

Figure 24 : Délimitation du district d'Água Chata au sein de la municipalité de Guarulhos, Google-Earth, p27

Figures 25 et 26 : Images satellites délimitant le district d'Água Chata, prises le 04/03/2009 (gauche) et le 07/12/2014 (droite), Google Earth, p28

Figures 27, 28, 29 : Evolution du zonage du district d'Água Chata en fonction des plans directeurs de 1980, 1996 et 2007, p29

Figure 30 : Identification de l'étalement urbain entre 1994 et 2014, est représenté le bâti et les limites des parcelles caractérisées par la présence de murs. 1994 : Archives Laboratório de Aerofotogeografia e Sensoriamento Remoto, FFLCH – USP; 2014: Google-Earth, p30

Figure 31 : Image satellite délimitant le district d'Água Chata et les différents types d'occupations du sol, sources Google-Earth et Wikimapia, 2014, p31

Figure 32 : Délimitation des huit grands ensembles résidentiels fermés, formant ce qui est appelé le "nouveau quartier", Google-Earth, 2014, p32

Figure 33 : Hopital municipal Pimentas – Bonsucesso; source: <http://www.spdmafiliados.org.br/>, p34

Figure 34 : Photographie aérienne du terminal urbain Pimentas ; source : <http://www.socicam.com.br/>, p34

Figure 35 : Photographie aérienne du CEU (au premier plan) et de l'annexe de l'université (au deuxième plan) ; source : <http://www.revistaplot.com/es/>, p34

Figure 36 : Photographie publicitaire de l'une des rues intérieures du centre commercial ; source : <http://www.shoppingbonsucesso.com.br/>, p35

Figure 37 : Photographie publicitaire d'une vue aérienne du Shopping Bonsucesso ; source : <http://www.shoppingbonsucesso.com.br/>, p35

Figure 38 : Localisation des grands équipements et services au sein du nouveau quartier, Google-Earth, p35

Figure 39 : L'essor de la MRV Engenharia durant les sept dernières années ; source : <https://www.mrv.com.br/pdf/mrv-em-numeros-pt.pdf>, p36

Figures 40, 41, 42 : Images publicitaires de synthèses des trois types de produits résidentiels trouvés sur le site officiel de l'entreprise MRV ; source: <http://www.mrv.com.br/>, p37

Figures, 44, 45, 46, 47 : Images publicitaires de résidences MRV Engenharia ; source : <http://www.mrv.com.br/>, p39

Figure 48 : Plan du condomínio Parque Santa Cecília ; source : <http://www.mrv.com.br/>, p40

Figure 49 : Plan du condomínio Parque Santa Mônica; source : <http://www.mrv.com.br/>, p40

Figure 50 : Plan d'un appartement type et schéma d'organisation des niveaux de chaque immeuble des condomínios Santa Cecília et Santa Mônica ; source : <http://www.mrv.com.br/>, p40

Figure 51 : Plan du condomínio Santa Marina; source : <http://www.mrv.com.br/>, p41

Figure 52 : Plans des deux appartements types et schéma d'organisation des niveaux de chaque immeuble du condomínio Santa Marina; source : <http://www.mrv.com.br/>, p41

Figure 53 : Image publicitaire localisant de manière schématique les trois ensembles MRV au sein du quartier; source : <http://www.mrv.com.br/>, p41

Figure 54 : Délimitation du district d'Água Chata et localisation des deux espaces qui seront analysés et comparés, ceux-ci représenteraient les deux types de périphéries urbaines au Brésil, à savoir l'émergente et la traditionnelle, p48

Figure 55 : Délimitation du district d'Água Chata et le dessin du maillage, p50

Figure 56 : Indentification du maillage des quatre quartiers auto-construits présents dans le district, p51

Figure 57 : Indentification en rouge des chemins piétons du lotissement Vila Dinamarca, p51

Figure 58 : Dessin représentant la comparaison entre le parcellaire du lotissement Vila Dinamarca et celui du nouveau quartier, p52

Figure 59 : Parcelles de la partie Est du quartier Vila Dinamarca, p53

Figure 60 : Parcellaire du quartier de Granja Eliana (gauche) juxtaposé à la parcelle comprenant le condomínio Boulevard Residencial Club, p53

Figure 61 : Dessin représentant la comparaison entre le bâti du lotissement Vila Dinamarca et du nouveau quartier, p54

Figure 62 : Photographie prise au sein du nouveau quartier, p55

Figure 63 : Vue d'une partie du quartier Vila Dinamarca, p55

Figure 64 : Superposition du maillage, parcellaire et bâti du nouveau quartier des condomínios populaires, p55

Figure 65 : Schéma représentant le principe de perméabilité, p58

Figure 66 : Gauche : Trajet avec des blocks de grande dimension (plus de 250m). Droite : Trajets avec des blocks de dimension moindre amplifiant les possibilités de trajets (Jacobs 1991, p. 185-186), p58

Figure 67 : Gauche : Ville fragmentée fait d'une juxtaposition d'environnements sécurisés. Droite : Ville passante, permettant plus d'indépendance à

l'automobile et une meilleure accessibilité aux services de proximité (Mangin, 2004, p. 331), p58

Figure 68 : Identification des différents types de barrières physiques rencontrées au sein du nouveau quartier, Google-Earth, p59

Figures 69, 70 : Illustrations de différents trajets en fonction de la perméabilité de la forme urbaine, Google-Earth, p59

Figure 71 : Schéma représentant le principe de compacité, p60

Figure 72 : Rue Fernando Luz (gauche) rue José Freitas (droite), p60

Figure 73 : Identification au sein du nouveau quartier, des espaces "libres", publics en vert et privés en rouge, Google-Earth, p61

Figure 74 : Schéma représentant le principe d'hétérogénéité, p62

Figure 75 : Carte localisant les différents types d'activités rencontrées à Vila Dinamarca, p62

Figure 76 : Photos de commerces et services rencontrés dans le quartier:  
a. Confiserie; b. Vendeur et réparateur de vélos; c. Eglise évangélique, p63

Figure 77 : Exemples de différents types logements rencontrés au sein de Vila Dinamarca, p63

Figure 78 : Assemblage de quelques photographies du nouveau quartier, derrière les murs se cache la ville..., p68

Figure 79 : Carte localisant les espaces analysés au sein du quartier et délimitation des quatre grands ensembles situés à proximité, Google-Earth, p72

Figure 80 : Direction empruntée lors du parcours de la rue Fernando Luz, la numérotation indique la localisation des photos illustrant les descriptions, Google-Earth, p73

Figure 81: Ensemble des sept photos du parcours de la rue Fernando Luz, p73-75

Figure 82 : Direction empruntée lors du parcours de la rue Tatsuo Kawana, la numérotation indique la localisation des photos illustrant les descriptions, Google-Earth, p76

Figure 83 : Ensemble des six photos du parcours de la rue Tatsuo Kawana, p76-77

Figure 84 : Direction empruntée lors du parcours de la route d'Agua Chata, la numérotation indique la localisation des photos illustrant les descriptions, Google-Earth, p78-79

Figure 85: Ensemble des six photos du parcours de la route Agua Chata, p70-71

Figure 86 : Photos d'accès donnant sur des activités industrielles, p80

Figure 87 : Image satellite identifiant les deux ensembles où les personnes furent interrogées, Google Earth, p83

Figure 88 : Les quatre équipements de la copropriété illustrés à des fins publicitaires sur le site du constructeur *MRV Engenharia* ; source : <http://www.mrv.com.br/>, p84

Figure 89 : Photographies prises à l'intérieur du *condomínio Parque Santa Cecília*, p84

Figure 90 : Image publicitaire représentant le *condomínio* et sa piscine, trouvée sur le site du constructeur *Emccamp*, p75 ; source : <http://www.emccamp.com.br/>, p85

Figure 91: Photographie de l'entrée prise depuis l'intérieur de la résidence, p85

Figure 92 : Photographies prises à l'intérieur du *condomínio Boulevard Residencial Club*, p85

Concernant toutes les illustrations, cartes, graphiques, schémas et photographies, si la référence n'est pas présente cela correspond au fait qu'elles ont été réalisées par l'auteur du mémoire.