



**HAL**  
open science

# La résidentialisation des grands ensembles peut-elle apporter une solution au sentiment d'insécurité des quartiers sensibles ?

Sophie Pellier

► **To cite this version:**

Sophie Pellier. La résidentialisation des grands ensembles peut-elle apporter une solution au sentiment d'insécurité des quartiers sensibles ?. Sciences agricoles. 2016. dumas-01391930

**HAL Id: dumas-01391930**

**<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01391930>**

Submitted on 4 Nov 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.



Distributed under a Creative Commons Attribution - NonCommercial - NoDerivatives 4.0 International License

Année universitaire : 2015.-2016

Spécialité :

Paysage

Spécialisation (et option éventuelle) :

Maîtrise d'œuvre et Ingénierie

### Mémoire de fin d'études

- d'Ingénieur de l'Institut Supérieur des Sciences agronomiques, agroalimentaires, horticoles et du paysage
- de Master de l'Institut Supérieur des Sciences agronomiques, agroalimentaires, horticoles et du paysage
- d'un autre établissement (étudiant arrivé en M2)

# La résidentialisation des grands ensembles peut-elle apporter une solution au sentiment d'insécurité des quartiers sensibles ?

Par : Sophie PELLIER



**Soutenu à Angers**

**le**

**22 Septembre 2016**

**Devant le jury composé de :**

Président : Sébastien Caillault

Autres membres du jury (Nom, Qualité)

Maître de stage : Nicolas Plassat

Enseignant référent : Fanny Romain

*Les analyses et les conclusions de ce travail d'étudiant n'engagent que la responsabilité de son auteur et non celle d'AGROCAMPUS OUEST*

Ce document est soumis aux conditions d'utilisation  
«Paternité-Pas d'Utilisation Commerciale-Pas de Modification 4.0 France»  
disponible en ligne <http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/deed.fr>



# Remerciements

Avant toute chose, je tiens à remercier les personnes m'ayant permis d'en être là où j'en suis et sans qui vous ne pourriez pas lire ce mémoire aujourd'hui.

Tout d'abord ma famille et mes amis qui durant toutes ces années m'ont soutenue et permis d'accomplir mes études dans les meilleures conditions possibles. Des joies, des peines se sont mêlées, beaucoup de rire aussi, qui font de moi aujourd'hui une personne bien dans sa peau et prête à aller de l'avant.

Agrocampus Ouest qui m'a formée et me donne aujourd'hui de très belles armes pour entrer dans la vie active.

SLG Paysage et toute son équipe qui m'a accueillie pour mon stage de fin d'étude, me faisant partager leurs compétences, mais pas que ! Beaucoup de bonne humeur, de ratatouilles et autres gouters me permettent d'envisager l'avenir au sein de leur équipe avec grande envie.

Pour la rédaction de ce mémoire, des personnes m'ont particulièrement aidée et méritent tous mes remerciements.

Je pense notamment à Fanny Romain qui a pris le temps de me guider, comme elle l'avait déjà fait durant ma césure, dans l'élaboration de ce mémoire, sa problématique, son organisation et sans qui il n'aurait probablement pas les mêmes qualités aujourd'hui.

Je pense également à Nicolas Plassat qui a pris le temps de faire le tour des projets de l'agence et de m'expliquer leurs points forts pour me faire avancer dans ma réflexion.

Et pour les relectures, merci à Léa qui a pu prendre un peu de temps avant de partir en vacances et à ma maman qui a toujours été là quand il s'agissait de me soutenir dans mes études.

## Table des abréviations

ANRU: Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

CSTB: Centre Scientifique et Technique du Bâtiment

INSEE: Institut National de la statistique et des études économiques

PNRU: Programme national de rénovation urbaine

RER : Réseau Express Régional

ZUS: Zone Urbaine Sensible

# Table des illustrations

|   |    |
|---|----|
| FIGURE 1: PHOTOGRAPHIES ANCIENNES DES BIDONVILLES DE NANTERRE EN 1961 (A GAUCHE) ET NOISY-LE-GRAND EN 1954 (A DROITE) – PHOTOGRAPHIES DE JEAN POTTIER ET D’UN ANONYME .....                           | 1  |
| FIGURE 2: LA CITE DE LA GRAPPINIERE DANS LES ANNEES 60 – PHOTOGRAPHIE DE LA MAIRIE DE VAULX-EN-VELIN .....  | 7  |
| FIGURE 3: ZONES COMMERCIALES D’ORLY (A GAUCHE) ET DE COURCOURONNES (A DROITE) – PHOTOGRAPHIES PERSONNELLES (JUILLET 2016).....  | 9  |
| FIGURE 4: CENTRE COMMERCIAL EVRY 2 EN LIMITE DU QUARTIER DU CANAL – PHOTOGRAPHIE D’OLIVIER PERRIN .....   | 10 |
| FIGURE 5: PHOTOS AERIENNES DU GRAND ENSEMBLE D’ORLY EN 1961 – CARTE PERSONNELLE ISSUE D’IMAGE GEOPORTAIL .....  | 11 |
| FIGURE 6: PHOTOS AERIENNES DU GRAND ENSEMBLE D’ORLY EN 1963 – CARTE PERSONNELLE ISSUE D’IMAGE GEOPORTAIL .....  | 11 |
| FIGURE 7: PHOTOS AERIENNES DU GRAND ENSEMBLE D’ORLY EN 1971 – CARTE PERSONNELLE ISSUE D’IMAGE GEOPORTAIL .....  | 11 |
| FIGURE 8: DIAGRAMMES ASSOCIES AU GRAND ENSEMBLE D’ORLY EN 2011 (EN HAUT) ET EN 2006 (EN BAS) – DOCUMENT INSEE .....   | 12 |
| FIGURE 9: TERRAINS DE SPORT (EN VERT) DU GRAND ENSEMBLE D’ORLY EN 1971 - DOCUMENT PERSONNEL ISSUS D’IMAGE GEOPORTAIL.....   | 13 |
| FIGURE 10: TERRAINS DE SPORT (EN VERT) DU GRAND ENSEMBLE D’ORLY EN 1987- DOCUMENT PERSONNEL ISSUS D’IMAGE GEOPORTAIL.....   | 14 |
| FIGURE 11: LE QUARTIER DE LA PIERRE-AUX-PRETRES EN 1965 – PHOTOGRAPHIE ANCIENNE DES ARCHIVES DEPARTEMENTALES DU VAL DE MARNE .....  | 15 |
| FIGURE 12: DECOUPAGE DES LOTS DE RESIDENTIALISATIONS DE LA PIERRE-AU-PRETRE - DOCUMENT PERSONNEL ISSUS DE PHOTOGRAPHIE AERIENNE DE GEOPORTAIL .....   | 17 |
| FIGURE 13: PORTAIL DE LA PIERRE-AU-PRETRE DEDIE A L’ACCES DES VOITURES - PHOTOGRAPHIE PERSONNELLE ( JUILLET 2016).....  | 17 |
| FIGURE 14: GESTION DES PIEDS D’IMMEUBLES PAR UNE HAIE TAILLEE A LA PIERRE-AU-PRETRE - PHOTOGRAPHIE PERSONNELLE (JUILLET 2016).....  | 18 |
| FIGURE 15 : LIMITE PRIVE/PUBLIC D’UN ENSEMBLE DE 5 TOURS A PANTIN - PHOTOGRAPHIE PERSONNELLE (JUN 2016) .....   | 19 |
| FIGURE 16: LIMITE PRIVE/PUBLIC DE LA TOUR DU LOIRET, PARIS 13 - PHOTOGRAPHIE PERSONNELLE ( MAI 2016) .....  | 20 |
| FIGURE 17: GESTION DES LIMITES DES RESIDENCES DE LA PIERRE-AU-PRETRE (PREMIERE TRANCHE A GAUCHE, DEUXIEME A DROITE) – PHOTOGRAPHIES PERSONNELLES (JUILLET 2016) .....                                 | 21 |
| FIGURE 18: DIFFERENCE DE GESTION DES CLOTURES DE LA PIERRE-AU-PRETRE AUX ANGLES, AVEC UNE CLOTURE DE QUALITE COTE RUE ET UN TREILLIS COTE ESPACE VERT – PHOTOGRAPHIE PERSONNELLE (JUILLET 2016) ..... | 21 |
| FIGURE 19: BATIMENT DE LA PIERRE-AU-PRETRE DONT LA RESIDENTIALISATION FONCTIONNE MAL - PHOTOGRAPHIE PERSONNELLE (JUILLET 2016).....   | 22 |
| FIGURE 20: RUE DE LA PIERRE-AU-PRETRE ENTIEREMENT CLOTUREE (A GAUCHE) ET PARC DU QUARTIER CLOTURE DE FAÇON SIMILAIRE (A DROITE) - PHOTOGRAPHIES PERSONNELLES (JUILLET 2016).....                      | 23 |
| FIGURE 21: PROMOTION DES PARKINGS DE LA PIERRE-AU-PRETRE A LOUER - PHOTOGRAPHIE PERSONNELLE (JUILLET 2016) .....  | 24 |
| FIGURE 22: ACCES PIETON (A GAUCHE) ET PARKING VEGETALISE (A DROITE) - PHOTOGRAPHIES SLG PAYSAGE (MAI 2012).....   | 26 |
| FIGURE 23: COUPE TECHNIQUE ILLUSTRANT LE MODELE DE BANDES PLANTEES FAVORABLES A AMELIORER LA SECURITE - COUPE SLG PAYSAGE (SEPTEMBRE 2010).....   | 26 |
| FIGURE 24: PHOTOGRAPHIE ET COUPE ASSOCIEE D’UNE BANDE PLANTEE LARGE DU QUARTIER DES ECRIVAINS - PHOTOGRAPHIE (MAI 2012) ET COUPE (SEPTEMBRE 2010) SLG PAYSAGE.....                                    | 27 |

|   |           |
|---|-----------|
| FIGURE 25: COUPE TECHNIQUE DE LA GESTION DE LA LIMITE PAR UNE PENTE DANS LE QUARTIER DES ECRIVAINS<br>- COUPE SLG PAYSAGE (SEPTEMBRE 2010) .....                                  | 28        |
| FIGURE 26: ETAT EXISTANT DU PARC DU BOIS MON COEUR A COURCOURONNES - DOCUMENT ATTITUDE<br>URBAINE (JUN 2016) .....  | 30        |
| FIGURE 27: OPPOSITION ENTRE ESPACE OUVERT ET FERME DU PARC (A GAUCHE) ET EN ESPACE PRIVE ET PUBLIC<br>(A DROITE) - PHOTOGRAPHIES PERSONNELLES (JUILLET 2016) .....                | 31        |
| FIGURE 28: ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES PROPOSEES DANS LE PARC DU BOIS DE MON CŒUR DANS LE<br>CADRE DU MARCHE - DOCUMENT PERSONNEL REALISE CHEZ SLG PAYSAGE (SEPTEMBRE 2016)..... | 31        |
| FIGURE 29: ETAT EXISTANT DE LA PLACE DES COPAINS D'ABORD A COURCOURONNES - DOCUMENT ATTITUDE<br>URBAINE (JUN 2016) .....  | 33        |
| <i>FIGURE 30: ENTREE DE LA PLACE MARQUEE PAR SON ARRET DE BUS (A GAUCHE) ET PARKING DE LA PLACE (A<br/>DROITE) -PHOTOGRAPHIES PERSONNELLES (JUILLET 2016).....</i>                | <i>34</i> |
| FIGURE 31: ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES PROPOSEES SUR LA PLACE DES COPAINS D'ABORD DANS LE<br>CADRE DU MARCHE - DOCUMENT PERSONNEL REALISE CHEZ SLG PAYSAGE (SEPTEMBRE 2016)..... | 34        |

# Table des matières

|      |   |    |
|------|---|----|
| I.   | Le grand ensemble – Une typologie particulière en lien étroit avec l’espace public .....  | 4  |
| 1.   | Les grands ensembles - une histoire de crises .....   | 4  |
| a.   | La crise de logements en région parisienne .....  | 4  |
| b.   | Le modèle du grand ensemble .....   | 5  |
| c.   | Les premières émeutes de 1979 et les problèmes rencontrés.....  | 6  |
| 2.   | L’évolution de l’espace public .....  | 8  |
| a.   | La rue.....   | 8  |
| b.   | Les espaces commerciaux .....   | 9  |
| II.  | Les réhabilitations et résidentialisations successives du Grand ensemble d’Orly-Choisy :<br>40 ans d’histoire pour tenter de réparer les erreurs du passé ..... | 10 |
| 1.   | La construction du grand ensemble d’Orly-Choisy .....   | 10 |
| a.   | Situation et organisation générale .....  | 10 |
| b.   | Principales difficultés.....  | 12 |
| 2.   | Les réhabilitations pour « créer la ville » - Années 1970 à 2000 .....  | 13 |
| a.   | Diversifier l’offre de services.....  | 13 |
| b.   | Réhabiliter le grand ensemble.....  | 14 |
| 3.   | La résidentialisation du grand ensemble .....   | 16 |
| a.   | La gestion des espaces extérieurs comme instrument de prévention situationnelle.....  | 17 |
| b.   | La gestion des espaces extérieurs comme instrument de l’auto-surveillance .....   | 19 |
| c.   | La surenchère de la « résidentialisation » .....  | 22 |
| III. | La résidentialisation, un nouveau lien avec l’espace public et les habitants .....  | 24 |
| 1.   | La résidentialisation actuelle – une amélioration de standing au service des bailleurs.....   | 24 |
| a.   | Intérêt économique pour le bailleur social .....  | 24 |
| b.   | La résidentialisation comme atout au cadre de vie .....   | 25 |
| c.   | La résidentialisation pensée en lien avec l’espace public .....   | 27 |
| 2.   | Le réaménagement des espaces publics – un travail indispensable pour la réussite<br>d’une résidentialisation .....  | 29 |
| a.   | Les parcs – espaces de cachettes idéaux.....  | 29 |
| b.   | L’interaction place - résidence .....   | 32 |
| IV.  | Bibliographie .....   | 39 |
|      | Sitographie .....   | 39 |

A la sortie de la seconde guerre mondiale, la France, meurtrie, mais de plus en plus puissante industriellement, connaît une des plus grosses crises de son histoire en termes de logements. Des personnes en quête d'un toit affluent dans ses grandes villes, des personnes seules, des familles, des enfants, tous en situation difficile face à cette crise sans précédent. De nombreux bidonvilles croissent en périphérie de la capitale, notamment à Nanterre, Noisy-le-Grand ou Bondy, comme l'illustrent les photos en Figure 1 dans des conditions sanitaires précaires. Au total, Julien Damon, sociologue et enseignant en master d'urbanisme à Science Po, estime à 100 000 personnes le nombre de « résidents » des bidonvilles français dans les années soixante (Damon, 2004).

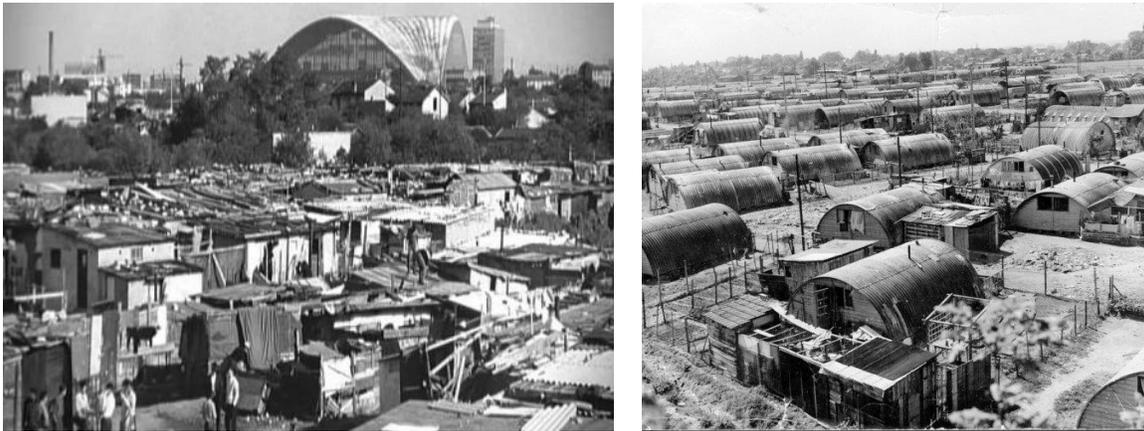


Figure 1: Photographies anciennes des bidonvilles de Nanterre en 1961 (à gauche) et Noisy-le-Grand en 1954 (à droite) – Photographies de Jean Pottier et d'un anonyme

Pour sortir de cette crise, Paris avait besoin de méthodes de relogement efficaces et rapides. Une solution devait être trouvée pour toutes les personnes dans le besoin, de manière à voir peu à peu disparaître les bidonvilles.

C'est l'industrialisation des modes constructifs qui, à cette époque, apporta la solution. La généralisation des éléments de béton préfabriqués dans les constructions, ainsi que l'optimisation des techniques permirent de mobiliser beaucoup moins de main d'œuvre sur chaque chantier et d'édifier des bâtiments plus imposants. L'architecture se simplifia très fortement, dans le but d'améliorer le rendement, et prit la forme de barres rectilignes, rapprochées les unes des autres.

Ces bâtiments aux modes constructifs industriels, aujourd'hui appelés grands ensembles apportèrent une solution d'urgence à cette crise.

Les grands ensembles, s'ils ont été construits autour de toutes les grandes villes françaises, ont été bien plus nombreux en région parisienne, là où le besoin en main d'œuvre était le plus important. Construits, dans un premier temps, en proche banlieue de Paris, les terrains choisis, pour les construire étaient souvent délaissés car coupés des centres villes. Des infrastructures viaries ou ferroviaires, formaient des limites empêchant l'intégration de leurs nouveaux habitants.

Les terrains choisis, suite à des besoins de plus en plus importants, se sont éloignés de la capitale, limitant géographiquement l'accès de cette population à la culture, et aux services.

Si l'image associée à ces grands ensembles peut aujourd'hui être négative, il est important de noter que leurs logements en revanche ont été très appréciés à leur construction. A l'époque ils constituaient de réelles améliorations dans la qualité de l'habitat. Yves Lacoste, géographe, note d'ailleurs en 1963 qu'une « *enquête entreprise par l'Association des Locataires (indépendante de l'organisme gestionnaire) du grand ensemble de Sarcelles, indique que 77 % des 1 200 chefs de famille interrogés se déclarent satisfaits de leur logement* » (Lacoste, 1963).

Cela se traduit aujourd'hui par un sentiment d'appartenance très fort. Il n'est pas rare d'entendre des résidents de grands ensembles parler de honte devant l'état de leur bâtiment. Les résidents souhaitent montrer leur lieu de vie à leurs familles, leurs amis et font ainsi attention à le protéger.

Les quartiers constitués par ces grands ensembles sont aujourd'hui, pour nombre d'entre eux, qualifiés de « quartiers sensibles ». Complètement stigmatisés, ces bâtiments provoquent un sentiment de peur, ou plus précisément d'insécurité. Ils sont vus comme un lieu de trafics en tous genres et de conflits entre jeunes.

Si pour bon nombre de quartiers cette stigmatisation est exagérée, elle découle néanmoins du manque d'accompagnements par rapport aux logements construits. La mise en œuvre de ces ensembles ayant rarement été associée à des services supplémentaires, la nouvelle population s'y est vite retrouvée exclue. Les jeunes sans activité, isolés et livrés à eux même ont fini par chercher des occupations, pas forcément légales. En 1979 les premiers épisodes de violence apparaissent, faisant prendre conscience aux politiques de la situation dans laquelle se trouvaient certaines familles.

A partir des années 80, des phases de réhabilitation ont été initiées par les bailleurs. Majoritairement concentrées sur les bâtiments, elles avaient pour vocation de rendre leur salubrité aux logements. Certains politiques plus sensibles à la problématique des grands ensembles que d'autres ont engagé des travaux de plus grande envergure, avant même les premières violences. C'est par exemple le cas du maire d'Orly.

Dans d'autres quartiers en revanche, les premières violences n'ont pas permis de réelle amélioration par des travaux d'envergure. La population, toujours livrée à elle-même, est en proie, depuis des années, à un sentiment d'insécurité de plus en plus fort face à des jeunes désœuvrés. Le quartier du Canal à Courcouronnes en est un exemple.

L'agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) (créée par la loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine du 1er août 2003) est en charge, depuis cette date, de la mise en œuvre du Programme national de rénovation urbaine (PNRU). Son but est d'inciter les bailleurs sociaux à effectuer des travaux, au sein des quartiers les plus sensibles, par le biais de subventions. Au total 12,350 milliards d'euros en provenance de l'ANRU et de ses partenaires ont permis la rénovation de 490 quartiers d'habitats sociaux depuis 2003.

Ces réhabilitations, du fait des grandes directives de l'ANRU, ont généralement été traitées sous forme de résidentialisations. Cela consiste à fermer les ensembles immobiliers par des clôtures et à contrôler fortement les accès. En fonction de leurs qualités, elles s'accompagnent ou non de la refonte de tous les espaces extérieurs. Si cette typologie est de plus en plus mise en place, cela laisse supposer qu'elle a un impact positif. Mais quel est cet impact ?

Pourquoi cet entre soi serait-il favorable aux quartiers sensibles ? Pourquoi la résidentialisation constitue-t-elle aujourd'hui une part importante des projets en agence de paysage ?

D'un autre côté, les projets ANRU mènent les communes à lancer des études de faisabilité. Cela réinterroge les limites floues du parcellaire des grands ensembles, ainsi que les liaisons entre l'espace public et privé. Une étude que j'ai pu mener autour du quartier du Canal à Courcouronnes m'a amenée à m'interroger sur cette liaison. Comment traiter l'un sans renvoyer le problème vers l'autre ? Comment la fermeture de l'un peut faciliter la vie dans l'autre ?

Ces différentes questions amènent à s'interroger sur l'impact de la résidentialisation dans les quartiers créés par les grands ensembles. A-t-elle un impact positif sur la sécurité ? Permet-elle de pacifier des quartiers qui jusque-là pouvaient provoquer un fort sentiment d'insécurité sur leurs habitants ?

Pour tenter de répondre à ces questions et apporter des éléments de réflexion à cette problématique de sécurité en quartiers sensibles, l'étude se restreindra à des sites en région parisienne. Les éléments de réponse seront apportés par l'entrecroisement de constatations faites sur des sites réhabilités, d'études de l'ANRU, de résultats d'expérience de maîtrise d'œuvre et d'une analyse urbaine du quartier du Canal du Courcouronnes.

Le mémoire sera alors structuré autour d'une première partie permettant de comprendre, grâce à un bilan historique, le lien entre les grands ensembles et l'espace public et ainsi d'identifier des sources de tension et d'insécurité. En seconde partie, l'exemple du grand ensemble d'Orly, dont les efforts de réhabilitation ont commencé très tôt, permettra de comprendre le contexte dans lequel s'intègre sa résidentialisation et en quoi elle est liée ou non aux travaux préalables réalisés dans le quartier. Enfin par les exemples d'un ensemble résidentialisé à Mantes la Jolie et d'une étude urbaine réalisée dans le Quartier du Canal, ce sont les fonctions de la résidentialisation et son impact sur l'espace public qui seront abordés.

## I. Le grand ensemble – Une typologie particulière en lien étroit avec l'espace public

### 1. Les grands ensembles - une histoire de crises

#### a. **La crise de logements en région parisienne**

La crise du logement, à l'origine de la construction des grands ensembles, a débuté dans les années cinquante. Ses causes sont multiples, d'où son ampleur.

La première origine de cette crise a été la guerre. Suite aux combats et bombardements, de nombreux logements ont été endommagés. Ils ne permettaient plus à leurs propriétaires de les occuper pour vivre décemment. Ces populations, d'origines sociales très diverses ont pour bon nombre considéré le relogement en grand ensemble, non pas comme une fin en soi, mais comme une étape, dans leur parcours résidentiel, vers l'acquisition d'un autre logement, notamment pavillonnaire (qui eux aussi connaissent un essor important durant cette époque).

La seconde cause de la crise fût l'arrivée de nombreux travailleurs dans les grandes villes. Originaires du Sud de l'Europe ou d'Afrique du Nord (notamment d'Algérie), ils ont quitté leur pays pour tenter de subvenir aux besoins de leurs familles. En effet, du fait de la révolution industrielle, en France le besoin en main d'œuvre dans le bâtiment ou les usines était très fort à cette époque. Ainsi de nombreux travailleurs se sont massés autour des grandes villes françaises, notamment de Paris, espérant une vie meilleure.

Les habitants des campagnes françaises ont également été nombreux à se rapprocher des grandes villes. Ils ont suivi un schéma similaire aux travailleurs étrangers. A l'époque la plupart des logements en zone agricole n'étaient pas dotés des commodités tels que les WC ou l'accès à une pièce d'eau, les constructions modernes laissaient alors présager un futur plus agréable. Ainsi « *le recensement de 1954 a fait apparaître que 90 % des logements n'ont ni douche ni baignoire, 73 % n'ont pas de W-C, 42 % n'ont pas l'eau courante. En 1962, leur nombre a diminué : 22 % des logements n'ont toujours pas l'eau courante, 39 % pas de W-C* » (Mengin, 1999). Rejoindre les grandes villes semblait alors la solution pour quitter des qualités de vie précaires. De ce constat a suivi un des exodes ruraux majeurs de l'histoire française

Enfin l'augmentation du taux de natalité durant cette période a renforcé le besoin de logements et notamment le besoin des familles qui devaient être relogées prioritairement.

En termes de données chiffrées, Christine Mengin, maître de conférences en histoire de l'architecture à La Sorbonne, a regroupé les informations de recensement entre 1945 et 1952 pour noter que plus de 800 000 logements ont dû être évacués, en raison de leur vétusté ou par suite de l'exode rural. La « *croissance démographique qui, sous l'effet conjugué d'un taux de natalité vigoureux et de l'arrivée des rapatriés, ne se relâche pas : la population est passée de 43,8 millions d'habitants (recensement de mai 1954) à 46,5 millions (recensement de mars 1962). Elle atteint 48,7 millions en 1966. Quant à la population urbaine, que le recensement de 1962 chiffre à 29,3 millions, elle est de 32 millions en 1966* » (Mengin, 1999).

La construction de logements neufs a donc été une nécessité pour nombre de personnes à cette époque, mais également un espoir pour des personnes souhaitant fuir des conditions de vie précaires.

La multiplicité des origines de cette crise, montre qu'à leur construction et contrairement à aujourd'hui, ces bâtiments regroupaient une population très diversifiée. Les français et les étrangers, les plus précaires comme les classes moyennes, se mélangeaient dans ces bâtiments.

### **b. Le modèle du grand ensemble**

La réponse de la France à la crise de logements a été la construction de ce que l'on appelle aujourd'hui les grands ensembles. Ils ont été définis par Yves Lacoste comme « *une unité d'habitat relativement autonome formée de bâtiments collectifs, édifiés en un assez bref laps de temps, en fonction d'un plan global qui comprend plus de 1 000 logements* » (Lacoste, 1963). Le sociologue R. Kaës considère quant à lui que l'organisation de cette masse de logements « *repose sur la présence d'équipements collectifs (écoles, commerces, centres socioculturels)* » (KAËS, 1963). Le grand ensemble est donc défini par son organisation architecturale et son offre d'équipements. C'est bel et bien l'union des deux qui est censée faire fonctionner l'ensemble. Il ne s'agit alors pas que d'un ensemble de logements, mais bien d'un nouveau quartier.

L'organisation des grands ensembles est le résultat d'une quête de diminution des coûts. Pour produire vite et proposer des prix d'achat et des loyers bas, il fallait repenser les modes constructifs intégralement.

Les investisseurs publics ou semi-publics sont venus en renfort des investisseurs privés durant cette période. « *Ils se sont efforcés de réduire la distorsion qui exist[ait] entre les dépenses moyennes que les ménages peuv[aient] faire pour le logement et l'amortissement du prix moyen de la construction, en employant trois moyens principaux : 1° recours à des capitaux à faible taux d'intérêt ; 2° réduction des dépenses d'achat de terrain en utilisant des surfaces un peu épargnées par la spéculation foncière et en procédant à des constructions en hauteur ; 3° construction en grande série : l'ampleur de l'opération permet[tait] une meilleure organisation du chantier et le recours à divers procédés (préfabrication par exemple) qui abaiss[aient] le coût ; la répétition des opérations pour plusieurs centaines de logements permet[tait] une très sensible augmentation de la productivité* » (Lacoste, 1963).

Les bâtiments ont été construits selon un modèle très rectiligne, dont le rendement sur le chantier était optimal. Ils démocratisent notamment l'utilisation d'éléments préfabriqués en béton. Ces logements, en opposition avec le mode constructif pavillonnaire très en vogue, permettaient, à l'image des cité-jardins, de dégager de l'espace au sol pour de grands espaces verts. Ces espaces extérieurs devaient, sur le papier, accompagner la qualité nouvelle des logements construits. Bernadette Blanchon-Caillet explique d'ailleurs que « *l'espace vert, supposé abondant, hygiénique et fonctionnel, assure la promotion de ces opérations à l'aide de slogans prometteurs comme ; « Habiter dans un parc », mais reste le parent pauvre des préoccupations des architectes et des maîtres d'ouvrages* » (Blanchon-Caillet, 2007).

Faute de moyen, les espaces extérieurs prévus au pied des bâtiments sont très souvent restés peu aménagés. L'idéologie les valorisant n'a rien pu y changer. Peu de professionnels à l'époque étaient formés à leur aménagement et « *dans chaque cas, le recours au paysagiste se fait après que les bâtiments sont réalisés* » (Blanchon-Caillot, 2007).

Bons nombres de grands ensembles sont alors restés dépourvus d'espaces extérieurs aménagés. L'usage de la voiture étant encore peu développé, cela a conduit à des typologies rapidement inadaptées. Les cheminements piétons et voitures n'étaient, par exemple, pas dissociés, les parkings n'étaient pas clairement délimités, engendrant du stationnement sauvage et les accès aux bâtiments se faisaient parfois par de simples espaces laissés vierges, où les prairies reprenaient leurs droits. Si les pouvoirs publics prenaient en charge certains aménagements, « *on doit aux organismes d'HLM de nombreux projets d'aménagement extérieurs de grands ensembles, achevés grâce aux premiers loyers – pourtant destinés à alimenter les budgets d'entretien !* » (Blanchon-Caillot, 2007).

### **c. Les premières émeutes de 1979 et les problèmes rencontrés**

Les grands ensembles, du fait de l'urgence dans laquelle ils ont été construits, ont rapidement montré leurs premières limites. Peu d'éléments accompagnaient les bâtiments et les espaces extérieurs étaient peu aménagés. Pour ceux l'ayant été, le surpeuplement et l'ouverture de l'espace vert (qui permettait d'accueillir aussi bien des personnes des immeubles que des extérieurs) ont vite induit de nombreuses dégradations. Les habitants n'ont jamais réellement réussi à s'approprier ces espaces dédiés à la fois à tout le monde et à personne.

Faute de moyens suffisants, les bailleurs ont peu à peu baissé les bras. L'entretien des espaces extérieurs au pied des immeubles s'est réduit au minimum, alors qu'ils occupaient une position stratégique pour la qualité de vie des habitants. Visibles depuis le haut des tours, ils constituaient un terrain de jeux privilégié pour les enfants. Ceux-ci pouvaient aller s'amuser tout en étant sous la surveillance de leurs parents depuis les logements. Mais les quelques espaces dédiés aux jeux ont vite été dégradé et les prairies permettant de se défouler ont vu les déchets s'accumuler. Le manque d'entretien, associé à la surpopulation, leur a ainsi fait perdre leur usage.

A l'intérieur, les logements aux matériaux de piètre qualité et surpeuplés, se sont également dégradés très vite. Cela a provoqué la fuite des classes les plus aisées, renforçant le sentiment d'abandon des habitants immigrés vivant alors dans des situations très précaires. C'est en 1979 qu'éclatent les premières émeutes suite à des années de négligence et d'abandon de ces populations.

C'est à Vaulx-en-Velin, dans la cité de la Grappinière (dont les barres rectilignes en Figure 2 sont une illustration criante du mode constructif industriel) qu'un jeune de 17 ans, voleur de voitures, sous le coup d'une menace d'expulsion, s'ouvre les veines à la suite d'une course poursuite avec la police. S'en suit une bagarre générale, la première dans ces cités. Vingt-sept ans après il revient sur ces faits auprès d'un journaliste de Libération : « *Ma famille était arrivée d'un garni dans ce quartier socialement mélangé, avec plein de Français. On se sentait bien. Mais avec ceux de mon âge, on avait le sentiment d'être traité différemment. La police avait un comportement ouvertement raciste et l'école nous dirigeait systématiquement vers des BEP, comme si on n'avait besoin de nous que sur les chantiers* » (Bertrand, 2006).

Ces premiers épisodes de violences ont vite suscité l'inquiétude dans les différents grands ensembles, accentuant la fuite des classes les plus riches ayant les moyens de prétendre à un autre type d'habitat (notamment pavillonnaire). Cette fuite a donc continué de réduire la mixité sociale au sein de ces ensembles.



Figure 2: La cité de la Grappinière dans les années 60 – Photographie de la Mairie de Vaulx-en-Velin

Ces violences continuent d'éclater dans différentes cités. Les jeunes s'en prennent aux commerçants, aux forces de l'ordre, jusqu'aux émeutes majeures de 2005. Survenues à la suite de la mort de deux jeunes, poursuivis par la police, dans un transformateur EDF, elles dureront presque un mois complet, de nombreuses voitures seront alors brûlées.

En dehors de ces actes majeurs, des actes de violence quotidiens créent un sentiment d'insécurité fort auprès des résidents de ces ensembles. Plusieurs points peuvent les expliquer.

Le premier est la naissance de petits trafics qui amènent des extérieurs à se rendre au pied des immeubles. Ces flux, associés aux regroupements des caïds ayant une économie à protéger, peuvent être anxiogènes. Souvent camouflées dans les zones mal éclairées, les personnes semblent se cacher, préparer quelque chose de répréhensible. Les halls sont des lieux très prisés, ainsi que les porches ou autres coursives de bâtiments. Ainsi de nombreux espaces deviennent difficiles à emprunter le soir sans se sentir en insécurité.

De cela découle le problème de l'entretien des espaces qui favorisent les recoins sombres. Les éclairages défaillants, ou les arbres mal taillés aux nombreuses branches basses, sont autant de points qui favorisent l'insécurité. Si les pouvoirs publics tentent de lutter contre ce phénomène à l'aide de caméras de vidéo-surveillance, leur faible efficacité ne rassure pas tout le monde. Elles donnent le sentiment aux passants d'être surveillés et leur manque d'entretien masque certains angles de vues, en rendant certaines inutilisables.

Le dernier point facilitant les trafics et renforçant ainsi le sentiment d'insécurité est la facilité avec laquelle les grands ensembles permettent la fuite. Les grandes parallèles aux axes rectilignes et aux sorties multiples permettent aux jeunes de se sortir de presque toutes les situations et même de venir créer des conflits avec les forces de l'ordre.

Par le sentiment que dégagent les quartiers sensibles, lié à une minorité de jeunes désœuvrés, les grands ensembles sont aujourd'hui complètement stigmatisés. Ils renvoient une image très négative aux personnes extérieures, ce qui renforce la rupture entre les habitants de ces quartiers et de ceux alentours. Il est alors de plus en plus difficile pour les jeunes de se sortir de ce schéma négatif qui dure depuis des dizaines d'années.

## 2. L'évolution de l'espace public

### a. La rue

Les grands ensembles fonctionnent en lien étroit avec l'espace public et notamment la rue. Le contexte à l'extérieur de l'ensemble peut changer complètement le sentiment à l'intérieur des bâtiments. Or la rue a énormément évolué au fil du temps.

D'un alignement de pavés, la rue s'est petit à petit recouverte d'enrobé. Par l'accélération de la vitesse de circulation et de production, ce matériau a révolutionné la route.

Dans les années 70, à l'apogée des grands ensembles, c'est aussi le temps fort de la route bitumée. La voiture commence seulement à être un moyen de déplacement majeur et l'aménagement dédié reste alors hasardeux. Au départ, conçue comme zone partagée, la rue devient un espace de circulation automobile, où tout est fait pour aller le plus vite possible. Le piéton s'est souvent retrouvé délaissé. Les trottoirs étroits, la végétation absente et les distances allongées ont petit à petit favorisé les déplacements en voitures.

Dans ce schéma où le piéton circule peu, les espaces publics sont peu surveillés. La mixité des allées et venues étant assez faible, il est très facile pour des trafiquants de s'approprier un espace et d'y contrôler les circulations piétonnes. Cela favorise le développement de tout un réseau organisé avec des guetteurs.

Aujourd'hui, par la promotion des modes de déplacement doux, le piéton est remis en avant. La réhabilitation des grands ensembles passe alors par une stratégie globale de désenclavement liée aux déplacements des piétons et des vélos.

Ce désenclavement a deux buts. Le premier est d'augmenter le nombre de passants qui limitent alors indirectement les trafics par la plus faible possibilité de se dissimuler. Le second est la volonté de permettre à tous d'accéder aux mêmes services et ainsi de disposer des mêmes chances pour réussir dans la vie. En région parisienne, tout un travail lié aux tramways et bus vise à reconnecter les quartiers sensibles au centre de Paris. C'est ainsi que se sont, par exemple, développés les lignes de bus à voies élargies, les TZEN.

Grâce à cette volonté d'espace partagé, les rues réaménagées possèdent des trottoirs larges aux grandes voies cyclables. Le piéton est à l'honneur et la végétation sépare les flux majeurs.

## b. Les espaces commerciaux

Les espaces commerciaux ont eux aussi évolué en parallèle des grands ensembles. A l'origine, des espaces étaient prévus au pied de certains bâtiments pour accueillir des placettes commerciales. Idéalement placés, ils devaient permettre d'offrir des services de proximité, de manière à recentrer la vie au sein du quartier, plutôt qu'au niveau du centre ancien.



Figure 3: Zones commerciales d'Orly (à gauche) et de Courcouronnes (à droite) – Photographies personnelles (juillet 2016)

Certains quartiers possèdent toujours à l'heure actuelle leur placette commerciale. C'est par exemple le cas du grand ensemble d'Orly et du Quartier du Canal de Courcouronnes en Figure 3. Cela démontre une certaine réussite, mais plusieurs éléments participent à provoquer la fermeture de ces locaux commerciaux.

L'un d'eux peut être le manque de distance entre le commerce et les habitations. Si la typologie du commerce en pied d'immeuble est courante en milieu urbain, le fonctionnement dans les grands ensembles est différent. En zone urbaine classique, les rues sans commerces à activités nocturnes servent presque uniquement de lieux de passage. Seules les espaces avec des bars ou des restaurants sont des lieux de regroupements. Dans les grands ensembles, ces petites placettes servent souvent de lieu de rassemblement aux jeunes habitant les logements au-dessus. Sans volonté de nuire, ces retrouvailles nocturnes sont source de nombreux maux.

En premier lieu, le manque de distance entre le pied des commerces et les zones d'habitations crée un conflit d'usage entre les jeunes qui souhaitent profiter de leur soirée et les familles qui recherchent du calme.

Ensuite, ces regroupements provoquent, pour les habitants qui souhaitent circuler au pied des immeubles, un fort sentiment d'insécurité. En effet même si les jeunes ne cherchent pas forcément à nuire, il paraît difficile de connaître leurs intentions. Ce sentiment, accentué par des éclairages défectueux, peut devenir tel qu'il peut dissuader les passants d'emprunter ces espaces.

Enfin, si la plupart des regroupements se terminent sans heurts, certains dégradent les lieux et éventuellement les devantures commerciales, sous l'influence de l'alcool ou de conflits liés à l'économie de la drogue, ce qui renforce l'image négative de ces regroupements.

Toutes ces problématiques rendent petit à petit ces zones commerciales moins appréciées. Ainsi les commerces de proximité sont culturellement acceptés en centres villes mais ne parviennent pas à s'implanter au sein des grands ensembles. L'offre commerciale mute dans sa globalité. C'est ainsi qu'apparaissent de plus en plus de grands centres commerciaux non loin de ces ensembles. C'est par exemple le cas du centre Evry 2, en Figure 4, juste à côté du quartier du Canal de Courcouronnes. Fermés, sécurisés, ces espaces ne provoquent pas de regroupements nocturnes et protègent l'activité commerciale.



Figure 4: Centre commercial Evry 2 en limite du Quartier du Canal – Photographie d'Olivier Perrin

## II. Les réhabilitations et résidentialisations successives du Grand ensemble d'Orly-Choisy : 40 ans d'histoire pour tenter de réparer les erreurs du passé

### 1. La construction du grand ensemble d'Orly-Choisy

#### a. **Situation et organisation générale**

Le grand ensemble d'Orly-Choisy débute sa construction dès la fin des années 50, sur des terrains de la ville de Paris. Il s'inscrit en continuité de l'aménagement de l'aéroport d'Orly datant de 1945. Situé à l'Est des voies du RER C, il est coupé du centre ancien par cette limite physique. A moins de 15 km à vol d'oiseau du centre de Paris, c'est un des grands ensembles très proches de la banlieue parisienne, mais rapidement très enclavé par la croissance de l'aéroport et le développement du marché de Rungis tout proche.

Cet ensemble constitue un cas d'étude de choix du fait de la précocité de sa réhabilitation. Il s'agit aujourd'hui d'un quartier où les tensions sont relativement apaisées, malgré des conditions de mixité et d'emploi peu favorables. De ce fait il peut permettre d'apporter des pistes de réflexion sur la réussite de la résidentialisation.

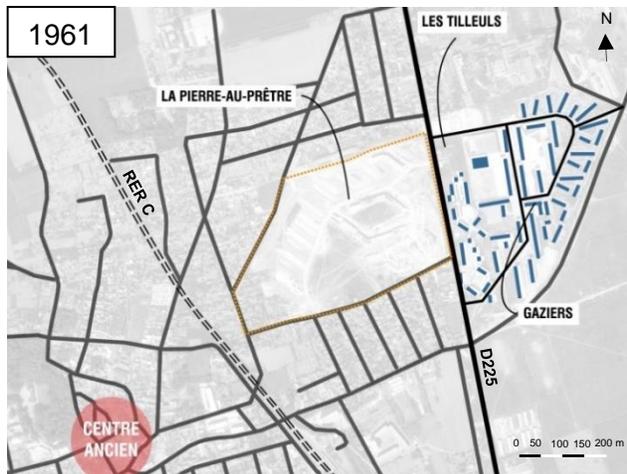


Figure 5: Photos aériennes du grand ensemble d'Orly en 1961 – Carte personnelle issue d'image Géoportail

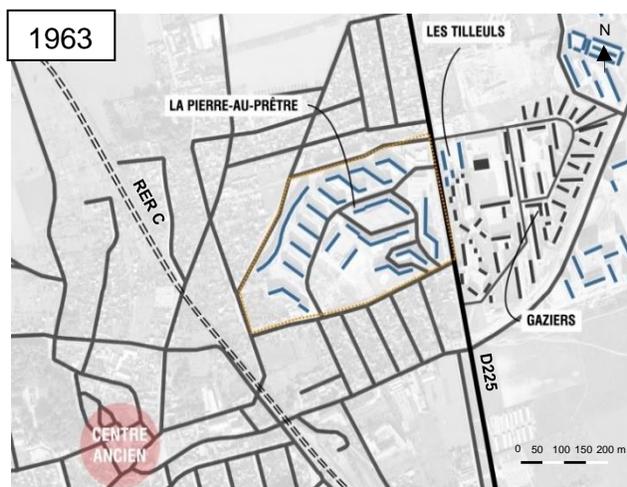
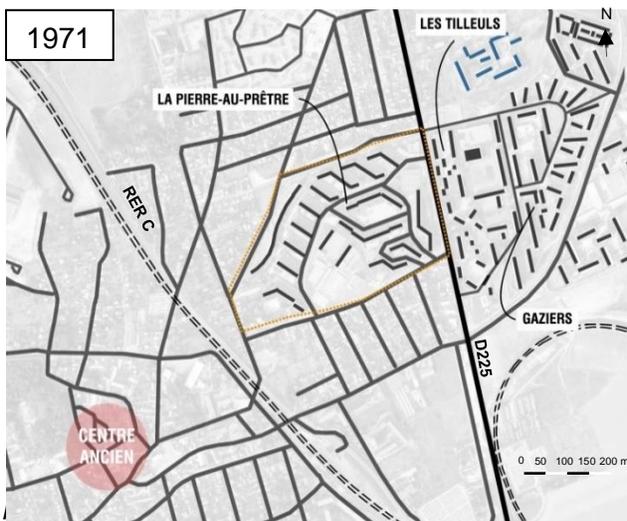


Figure 6: Photos aériennes du grand ensemble d'Orly en 1963 – Carte personnelle issue d'image Géoportail



1971 – Carte personnelle issue d'image Géoportail

Entre 1958 et 1973, plus de 5000 logements vont être construits entre les communes de Choisy-le-Roi et d'Orly. Dès 1961, comme illustré en Figure 5, les quartiers de Gaziers et des Tilleuls vont être implantés. Très rapidement, dès 1963, (Figure 6) c'est le quartier de la Pierre-au-Prêtre qui est aménagé. S'en suivront des constructions éparées tout autour de l'ensemble (Figure 7).

Le quartier de la Pierre-au-Prêtre (qui servira de support pour la question de la résidentialisation), est composé de bâtiments en bandes. Chacun possède en moyenne quatre étages. Cet ensemble n'est pas particulièrement imposant par sa hauteur, mais par la répétition de son architecture. Neuf bâtiments au Nord sont accolés en peigne à un bâtiment long de 230 m. Ce dernier, crée par sa forme une rupture entre le grand ensemble et le quartier pavillonnaire limitrophe. Il limite les déplacements et referme le quartier sur lui-même. Au Sud dix-sept bâtiments moins organisés, mais de hauteur et forme similaire terminent l'îlot délimité par les Avenues de la Victoire et Molière.

Le quartier de Gaziers situé à l'Est de la Pierre-au-Prêtre était caractérisé par une densité beaucoup plus forte avec des bâtiments allant jusqu'à treize niveaux. Fortement remanié, son organisation a été bouleversée au milieu des années soixante dix par la reconstruction de toute une partie des bâtiments. C'est un quartier qui subit encore à l'heure actuelle de lourdes modifications dans son organisation bâtie. C'est pourquoi il est difficile d'y suivre l'impact des aménagements, tant les lieux ont été bouleversés.

Le quartier des Tilleuls, situé entre Gaziers et la Pierre-au-Prêtre, était initialement une cité de transit. Destinés à être occupés sur de courtes périodes, les logements étaient implantés avec une densité forte et étaient de qualité médiocre. Très rapidement dégradés, ils ont eux aussi subis de très fortes modifications.

## b. Principales difficultés

Dans cet ensemble, la population s'est, à l'image des autres cités, rapidement sentie délaissée, coupée du reste de la ville. Les connexions physiques avec la vieille ville, pourtant existantes sous la ligne de RER, n'ont pas permis de compenser le déséquilibre entre l'offre d'équipements du quartier et du centre ancien.

A la construction des bâtiments, l'état s'est concentré sur l'offre de logements, en oubliant d'y associer les services nécessaires à la qualité de vie des habitants. Très peu d'écoles, d'équipements de loisirs, ou de services administratifs ont été construits. Ainsi majoritairement regroupés dans le centre bourg d'Orly, cette offre déséquilibrée a créé une rupture profonde entre la vieille ville et le grand ensemble, isolant peu à peu la population nouvellement arrivée.

Si une partie des résidents de la cité parvenait à se rendre au centre ancien pour accéder aux différents services, les personnes les plus vulnérables se retrouvaient beaucoup plus isolées. Le service de transports en commun, peu performant, ne permettait pas aux personnes les plus faibles de se rendre dans le centre-ville régulièrement.

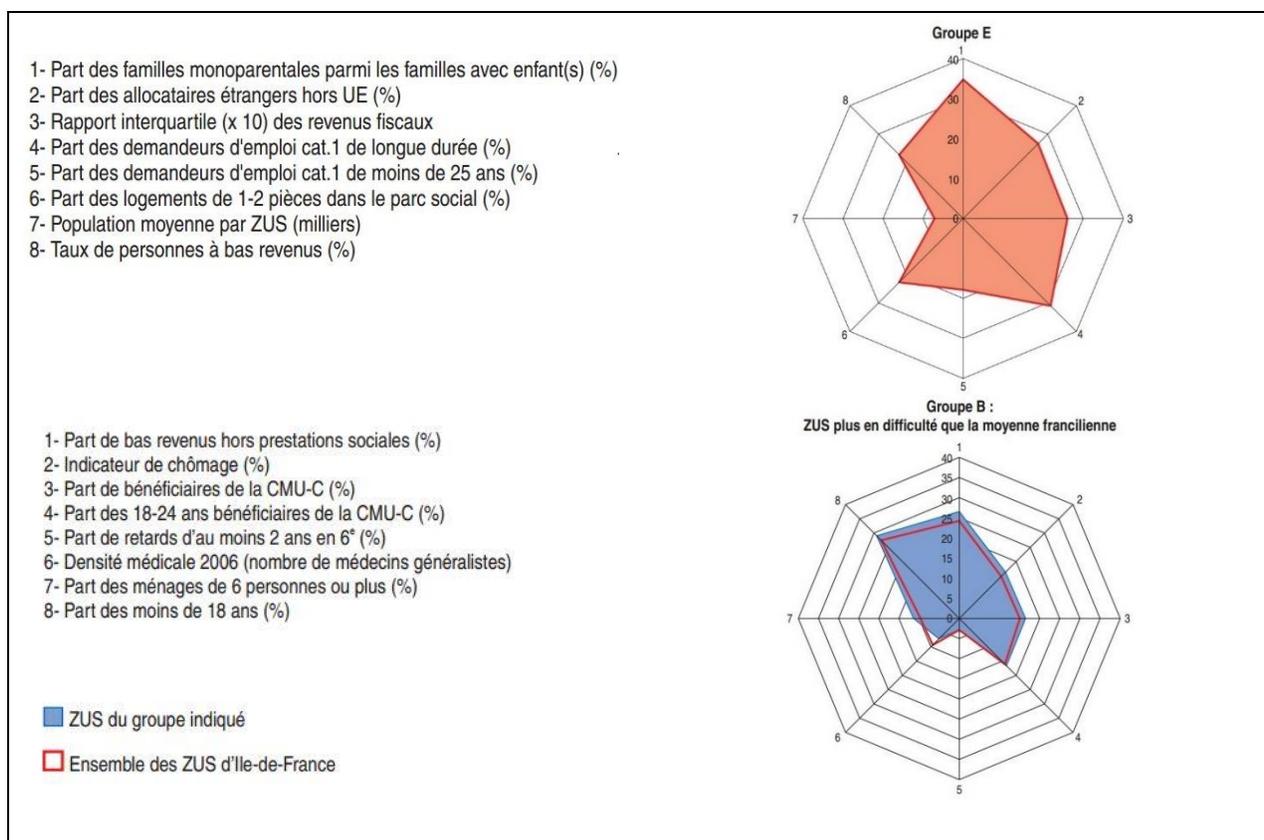


Figure 8: Diagrammes associés au Grand ensemble d'Orly en 2011 (en haut) et en 2006 (en bas) – Document INSEE

Cet ensemble est aujourd'hui qualifié de Zone Urbaine Sensible (ZUS). En 2006 l'INSEE l'a classé en ZUS de groupe E, c'est-à-dire en situation intermédiaire par rapport aux autres ZUS, comme l'illustre le premier diagramme en Figure 8. Si les conditions de vie n'y sont pas évidentes, le taux de chômage des jeunes y est plus faible que dans beaucoup d'autres quartiers sensibles et la population étrangère y est moins nombreuse, limitant les difficultés liées aux différences de modes de vie (INSEE, 2006).

En 2011, le rapport de l'INSEE, par le choix de données différentes classifie le grand ensemble d'Orly en ZUS de groupe B, comme l'illustre le deuxième diagramme en Figure 8. Ces données liées aux revenus des résidents et aux typologies familiales plutôt qu'à l'emploi reflètent la précarité financière des résidents (INSEE, 2011).

## 2. Les réhabilitations pour « créer la ville » - Années 1970 à 2000

### a. Diversifier l'offre de services

Les premières réhabilitations sont initiées par Gaston Viens, maire communiste élu en 1965 à la mairie d'Orly et résident de la cité. Homme de caractère, il s'évertue, pendant plus de 40 ans, à faire d'Orly autre chose qu'une ville dortoir.

Son objectif premier est de rassembler les deux parties de la ville, de « créer la ville ». Il ne s'agit plus d'avoir d'un côté, la vieille ville bien équipée et de l'autre le grand ensemble sous-équipé, mais bien une ville unique, uniformément équipée.

Pour cela il fera construire des écoles, des équipements sportifs et une maison de la

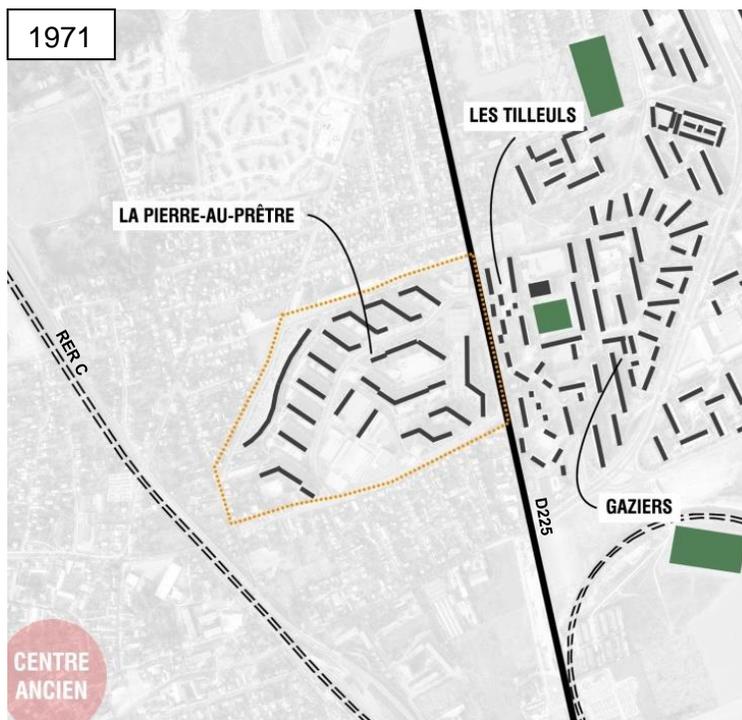


Figure 9: Terrains de sport (en vert) du grand ensemble d'Orly en 1971 - Document personnel issu d'image Géoportail

culture et de la jeunesse à l'Est de la voie ferrée (Le Parisien, 2015). Ces équipements organisés en périphérie de l'ensemble forment une transition entre les immeubles et la partie pavillonnaire de la ville. Si, d'une certaine façon, ils forment une barrière qui referme l'ensemble sur lui-même, ces équipements agissent également comme tampon entre deux typologies urbaines. Par leur présence, les conflits d'usages entre nouveaux et anciens résidents sont limités.

Ainsi, en regardant les photos aériennes des années de construction, il est possible d'apercevoir l'amélioration des conditions de vie des résidents. S'il est difficile d'identifier réellement les nouvelles écoles ou bâtiments de services, en revanche les terrains de

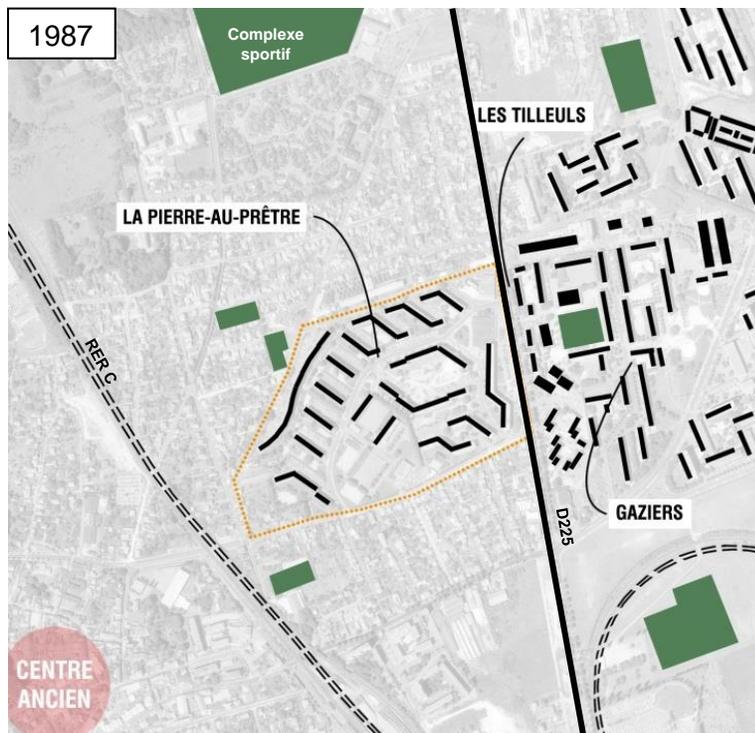


Figure 10: Terrains de sport (en vert) du grand ensemble d'Orly en 1987- Document personnel issu d'image Géoportail

sport sont très visibles. Ainsi les deux schémas, en Figure 9 et Figure 10, montrent qu'entre 1971 et 1987 un grand complexe sportif s'est construit au Nord de l'ensemble et que le nombre de terrains de sport en périphérie des bâtiments a doublé.

L'ensemble des espaces extérieurs est aménagé et les pieds d'immeubles ne sont plus alors de simples terrains vagues. Plus tard, les services vont même se développer de chaque côté de la ligne du RER C ne créant plus qu'une seule et même ville. Le plus bel exemple en est sans doute le centre des services techniques dont la passerelle chevauche littéralement la voie et crée ainsi un lien physique réel.

Tous ces projets n'interviennent pas forcément directement sur la qualité des logements, mais participent fortement à la qualité de vie de leurs habitants. L'accès aux infrastructures de loisirs et aux autres équipements de services participent à donner aux jeunes, ayant toujours vécu dans ces murs, des chances éducatives et culturelles équivalentes à ceux des villes plus classiques. Ce facteur est un élément qui leur permet alors d'être moins enclins à tomber dans la délinquance. Par ce biais ils peuvent plus facilement trouver un emploi et sortir d'un schéma dans lequel ils pouvaient être destinés à tomber.

## b. Réhabiliter le grand ensemble

La présence du maire logé au sein même du grand ensemble lui permet d'être au contact direct des locataires et de comprendre leurs difficultés. De ce fait, une première étape de réhabilitation sera impulsée par une forme de médiation. Les habitants excédés par leurs conditions de vie n'hésiteront pas à s'exprimer pour indiquer ce qui est pour eux inacceptable.

L'état des bâtiments est globalement très décrié, surtout dans le quartier des Aviateurs. Les matériaux utilisés prennent l'humidité et ne résistent pas longtemps face à l'utilisation intense de ces bâtiments. Mis à part à la Pierre-au-Prêtre, peu d'espaces extérieurs ont été aménagés avant les années 80, renforçant leur image vétuste.

Les enfants très nombreux dans ces ensembles ne disposent pas d'espaces sécurisés où ils pourraient se dépenser. Par manque d'occupations, les cages d'escaliers et les halls d'immeubles deviennent alors leurs terrains de jeux. Cette utilisation non prévue initialement, provoque une dégradation très rapide de ces lieux.



Figure 11: Le quartier de la Pierre-aux-Prêtres en 1965 – Photographie ancienne des archives départementales du Val de Marne

Les quelques espaces ayant bénéficié d'un semblant d'aménagements extérieurs n'ont pas forcément été très réfléchis. Elise Derrien note que « *les arbres sont plantés à même le bitume. Ils sont de même essence ce qui accentue davantage la monotonie du paysage. Les squares sont austères, dépourvus de bancs, les jeux pour enfants sont cassés mais non réparés.* » (Derrien, 2013) Les espaces de jeux, à l'image de l'illustration Figure 11 sont dénués de réelle fonction.

Si la volonté de créer des espaces utilisables par les enfants a certes réellement existé, le traitement qui leur a été réservé n'a en rien permis cet usage. Les espaces dédiés n'ont pas bénéficié de l'installation de jeux ou d'autres aménagements, les rendant ainsi inutilisables.

Les espaces verts laissés très ouverts, ne segmentaient pas l'espace et ne permettaient pas alors la hiérarchisation des usages. Ce point a empêché les habitants de se les approprier et de tenter de les préserver en bon état. Les rez-de-chaussée n'ont pas été mis à distance des cheminements, mais au contraire laissés très dégagés. De ce fait, ces appartements se sont retrouvés à la vue de tous, empêchant leurs locataires de bénéficier d'une quelconque intimité, et créant ainsi de potentiels conflits d'intérêt. Les arbres, très peu nombreux, n'ont pas permis d'apaiser l'atmosphère du site, ni de limiter le sentiment de domination que pouvaient provoquer les grands îlots bâtis sur l'espace piétons.

La réhabilitation du quartier va être permise à la suite de l'analyse du cabinet d'expertise ORGECO rendue en 1982. Celle-ci préconise la réhabilitation des bâtiments et plusieurs points d'amélioration au niveau des espaces extérieurs. (Derrien, 2013)

Le premier point est la séparation des circulations automobiles et piétonnes. Le second est la réorganisation des espaces verts. Sous ce terme assez vaste, c'est une meilleure segmentation de l'espace pour une appropriation plus forte par les résidents qui est en jeu.

En parallèle, des travaux pour diversifier l'offre et ne créer plus qu'une seule et même ville, eurent lieu. Ils ont eu pour effet la réorganisation globale de certains espaces du quartier, avec la suppression de bâtiments. Diversifier l'offre, et démolir ce qui avait été trop mal conçu au départ, tels auraient pu être les maîtres mots de ces travaux.

Ainsi les quartiers de Gaziers et des Tilleuls ont presque été entièrement rasés, comme le montrent l'écart entre les photos aériennes de 1971 et 1987 vues en Figure 9 et Figure 10. Les tours, mal conçues et oppressantes, ont toutes été démolies au profit de bâtiments plus bas en R+4 maximum et plus hétérogènes grâce à des terrasses imbriquées entre les étages. Le retour à une architecture moins linéaire et brute, associée à une réorganisation des espaces extérieurs, a ainsi offert à ces bâtiments une allure se rapprochant de celle des immeubles du centre-ville. La réhabilitation de cet ensemble très proche de Paris, a ainsi permis de rompre sa stigmatisation par une normalisation de son schéma urbain et de son architecture.

### 3. La résidentialisation du grand ensemble

Le début des années 2000 marque une nouvelle gestion des grands ensembles. Sept cent cinquante et une zones urbaines sensibles (ZUS) sont identifiées. Elles sont classifiées de manière à identifier celles devant être rénovées prioritairement. A partir de là, l'ANRU a sélectionné « *215 sites prioritaires* » qui rencontrent les plus grandes difficultés sociales, urbaines et économiques et les « *342 sites supplémentaires* » confrontés à des situations sociales, urbaines et économiques difficiles, en métropole comme en outre-mer » (ANRU, 2012).

Par l'identification de ces zones sensibles, l'ANRU est capable de prioriser ses financements. Elle a alors le pouvoir d'imposer des lignes directrices lors des rénovations. L'une d'elles est par exemple la volonté de « *réaffirmer la lisibilité urbaine et la trame viaire dessinant des îlots permettant d'assurer la mutabilité du foncier par la séparation claire des domaines publics et privés et par l'évolutivité du parcellaire* » (ANRU, 2012). De ce fait c'est bien la résidentialisation qui est privilégiée. Pourquoi ? Comment la fermeture offrirait-elle plus de sécurité ?

Au sein du grand ensemble d'Orly, la résidentialisation a commencé dès 2004, un an seulement après le lancement de l'ANRU. Ces résidentialisations, dont le découpage des lots est illustré en Figure 12, se sont faites successivement. Ce grand ensemble peut ainsi, en quelque sorte être considéré comme expérimental.

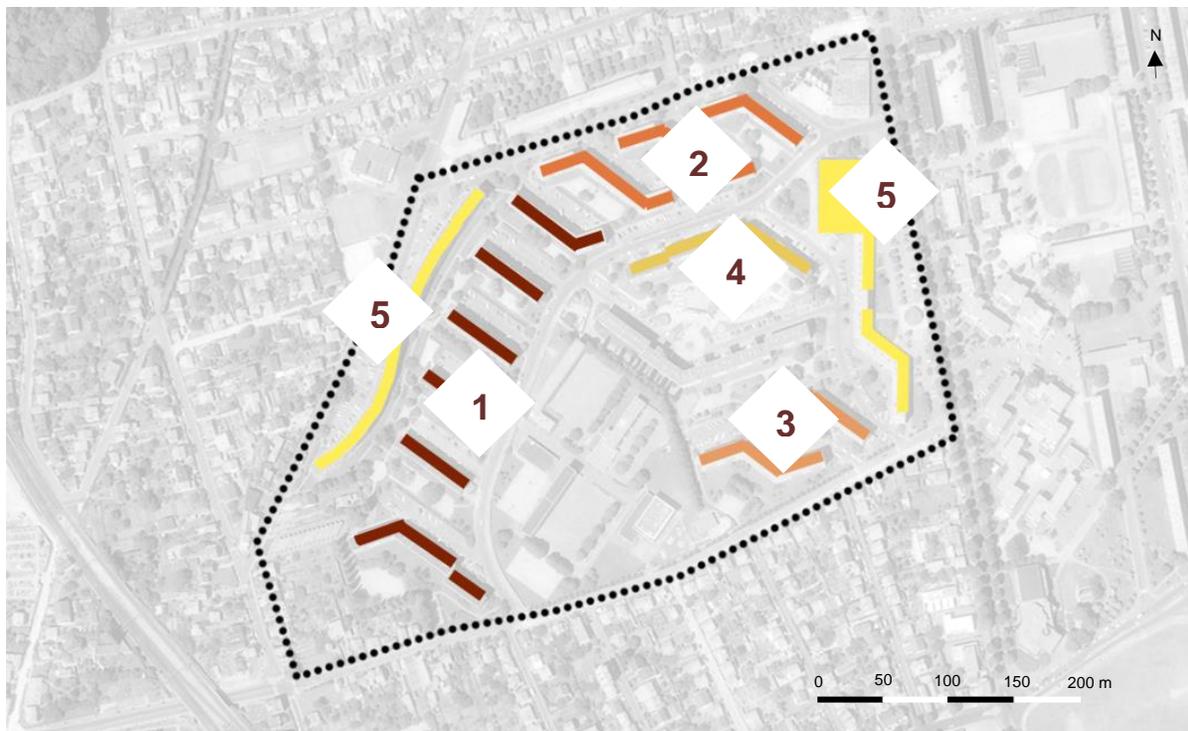


Figure 12: Découpage des lots de résidentialisations de la Pierre-au-Prêtre - Document personnel issu de photographie aérienne de Géoportail

Comment la redéfinition de la limite est-elle censée limiter le sentiment d'insécurité ?

Deux théories : la prévention situationnelle et l'auto-surveillance tentent d'expliquer ce phénomène.

#### a. La gestion des espaces extérieurs comme instrument de prévention situationnelle

La première théorie censée réduire le sentiment d'insécurité est celle de la prévention situationnelle. Elle « part du principe que la situation, c'est-à-dire le contexte physique et environnemental du délit, est déterminant dans le passage à l'acte du délinquant » (Gosselin, 2015). Par extension, elle considère que par un aménagement bien mené, les risques de délinquance sont fortement diminués.



Figure 13: Portail de la Pierre-au-Prêtre dédié à l'accès des voitures - Photographie personnelle ( Juillet 2016)

Ainsi plusieurs axes d'organisation découlent du principe de prévention situationnelle pour éviter le passage à l'acte.

Le premier axe est sans doute la volonté de créer des espaces d'où il est facile de voir et d'être vu, ainsi que d'entendre et d'être entendu. De là découlent des espaces à la végétation basse et peu dense. Les rosiers aux entrées des résidences d'Orly peuvent ainsi en être un exemple. Les arbres y

sont élagués pour leur maintenir un houppier haut et les éclairages sont renforcés pour éliminer toute zone sombre.

Le second axe est la séparation des flux. Le piéton doit pouvoir circuler depuis la rue jusqu'à son hall d'entrée sans devoir traverser une zone dédiée aux voitures.

A Orly, deux entrées sont ainsi différenciées. Le piéton passe par un portillon, la voiture par un portail électrique, illustré en Figure 13. Le parking et l'espace piéton sont séparés par des îlots plantés qui permettent de casser la linéarité des voitures garées.



Figure 14: Gestion des pieds d'immeubles par une haie taillée à la Pierre-au-Prêtre - Photographie personnelle (Juillet 2016)

La protection des pieds d'immeubles est un autre point essentiel. Ils doivent être protégés des circulations piétonnes pour éviter les conflits d'usages entre habitants et passants.

A Orly ce sont souvent des arbustes taillés en haie stricte qui assurent cette fonction, comme illustré en Figure 14. Ce support joue son rôle mais sa forme a le défaut de former un mur végétal. La haie, relativement basse, ne masque pas les vues et n'augmente donc pas le sentiment d'insécurité. A défaut d'apporter une réelle plus-value ornementale, ces haies permettent de supprimer les potentielles assises en pied d'immeuble. Ainsi les attroupements nocturnes sont réduits, voire supprimés. Les usages indésirables sont ainsi, au pire, déplacés à l'extérieur de la résidence et au mieux supprimés. Par une simple limite végétale, de nombreux espaces générateurs d'anxiété sont métamorphosés. La réorganisation de l'espace est ainsi un moyen pour le paysagiste d'apaiser des tensions, de sécuriser des lieux, sans pour autant donner le sentiment qu'il s'agissait de la volonté première.

Pour prévenir d'éventuels risques, une question importante est également la facilité d'intervention des forces de l'ordre et des services de secours. La typologie initiale des ensembles : très ouverte, avec peu d'obstacles aux circulations, de nombreux accès et de grandes lignes droites facilite la fuite. Par le cadrage des cheminements et l'isolation de chaque bâtiment de la Pierre-au-Prêtre par des clôtures, les possibilités de fuite sont très réduites. De plus il devient difficile de se regrouper sans être directement visible à l'entrée. Ainsi il est plus facile de repérer des situations anormales et cela limite le risque d'être pris en embuscade.

Cependant tous ces îlots nouvellement résidentialisés ne disposent que d'une desserte pompier en cul de sac. Cette typologie, probablement choisie à cause de la proximité du long bâtiment de 230 m, empêche le repli rapide des secours. Ces situations, redoutées par les policiers et pompiers qui se font régulièrement agresser en quartiers sensibles, peuvent ralentir leurs interventions. En effet la méfiance accrue des secours les incite à prendre le temps d'analyser plus en détail les lieux dans lesquels ils interviennent.

## **b. La gestion des espaces extérieurs comme instrument de l'auto-surveillance**

La seconde théorie est celle de l'auto-surveillance. Elle suppose qu'un « *des objectifs importants de la résidentialisation est la sécurisation des lieux en favorisant une appropriation commune des espaces résidentiels de telle façon que toute présence extérieure paraisse suspecte* » (Brouant, 2004). Si cette théorie peut sembler extrême dans sa façon de favoriser la méfiance et la délation, en quoi peut-elle être bénéfique ?

Elle suppose que par la définition d'une limite claire entre l'espace public et privé, les habitants peuvent s'approprier réellement leur pied d'immeuble et agir comme garants de la sécurité de l'espace. Ils gardent un œil sur les dégradations commises et les personnes qui pénètrent dans la résidence. Cette théorie en lien avec la résidentialisation implique donc la création d'une limite nette et la définition d'un espace intérieur suffisamment agréable pour qu'il puisse être assimilé à un espace privatif.

Comment cette limite évolue-t-elle actuellement ? Par quels moyens permet-elle de mieux identifier l'espace privé par rapport à l'espace public et ainsi permettre l'auto-surveillance ?

A la naissance des grands ensembles, il ne s'agissait que d'un changement de traitement au sol et non d'une réelle limite identifiable comme telle, passant du trottoir public à l'espace vert privé. La différence entre privé et public était d'ailleurs floue en elle-même du parcellaire cadastral flou hérité des terrains agricoles. Au fil des années, des murets ou des barrières se sont ajoutées comme protections de fortunes, mais la limite reste cependant floue.

A l'image des tours de l'avenue Jean Jaurès à Pantin en Figure 15, cette absence de limite claire ne permet pas de bien identifier la différence entre un square public et un espace délaissé à l'extérieur de l'îlot bâti. Tout le monde, résidents des ensembles et extérieurs peut alors se rendre dans les espaces verts centraux, les aires de jeux, voire même les halls d'accès aux bâtiments, ceci créant un fort sentiment d'insécurité.

De plus cette ouverture facilite la pratique de trafics par la facilité de circulation et de fuite.



Figure 15 : Limite privé/public d'un ensemble de 5 tours à Pantin - Photographie personnelle (Juin 2016)



Figure 16: Limite privé/public de la tour du Loiret, Paris 13 - Photographie personnelle ( Mai 2016)

Dans certains ensembles, c'est la végétation qui a permis de matérialiser cette limite à moindre coût. La création d'une simple haie en bordure de parcelle masque certaines vues et donne alors un caractère plus privatif à l'espace. Ce système bien plus efficace parce qu'il masque les vues et donne un aspect privatif, ne permet pas de filtrer réellement les allées et venues des personnes extérieures à la résidence.

L'absence d'une réelle réflexion sur les essences a cependant, tendance à créer, à l'image de la tour du Loiret (en Figure 16) dans le 13<sup>e</sup> arrondissement de Paris, un mur végétal. Si dans un contexte parisien cela ne pose pas forcément problème, dans un espace mal éclairé où de nombreux trafics ont lieu, cette haie empêche de voir et d'être vu et peut alors être générateur d'inquiétude.

Sous le terme résidentialisation, est sous-entendue la création d'une réelle limite capable de filtrer les allées et venues.

Dans le quartier de la Pierre-au-Prêtre, la résidentialisation du grand ensemble s'est faite en plusieurs tranches, permettant d'observer les ajustements opérés. Chaque bâtiment a été isolé par une clôture périphérique individuelle. En fonction de la tranche de résidentialisation et de l'espace analysé, le traitement diffère.

Côté rue, le traitement est toujours très qualitatif, la clôture est de belle facture, à l'image des illustrations en Figure 17. Cette barrière physique offre une limite franche qui permet de différencier clairement l'espace privé de l'espace public. Durant la première tranche de travaux il a été privilégié la clôture la plus simple à mettre en œuvre, à même le sol. L'étude du CSTB exprime une difficulté d'entretien lié à cet aménagement (Barbara Allen Hervé Duret, 2011). Probablement lié à la gestion des mauvaises herbes, ainsi qu'au nettoyage du trottoir, ce problème a été rectifié au cours de la deuxième tranche par la mise en œuvre d'un muret sous la clôture. Ce muret assez bas monte au fil des aménagements jusqu'à environ 50 cm et apporte un aspect plus qualitatif à l'aménagement.



Figure 17: Gestion des limites des Résidences de la Pierre-au-Prêtre (première tranche à gauche, deuxième à droite) – Photographies personnelles (Juillet 2016)

Cette limite physique est renforcée par une limite végétale basse. Des rosiers doublent la clôture. Cette plante traditionnelle du jardin de particulier est un atout pour donner l'image d'un espace privatif qui contribue ainsi fortement à l'appropriation du site par les résidents. Comme tout jardin privé, on souhaite le protéger, le surveiller et éviter ainsi qu'il ne soit dégradé par autrui et surtout par des extérieurs à la résidence. En donnant une image privative et close à l'espace on favorise cette auto-surveillance par les résidents. Il s'agit alors de créer un changement d'échelle et de redonner à chacun la volonté de mettre en sécurité ses voisins par une meilleure connaissance de ceux-ci. Sans vouloir favoriser la délation, le fait de pouvoir identifier les membres de la résidence incite à s'en rapprocher et ainsi à prévenir les secours en cas de besoin.

Par cette surveillance, circuler le soir devient moins angoissant. Une personne est à priori toujours en mesure de voir et d'entendre ce qui se passe à l'extérieur. Le rapprochement de l'espace induit par les clôtures incite ensuite les gens à intervenir, si besoin, pour protéger leur résidence.

Cependant il est important de noter, que la plantation mono spécifique, associée à un manque d'entretien, fait que cette limite végétale est devenue très éparse. Le contraste entre espace privé/rue se retrouve donc très fortement marquée par cette clôture qui devient omniprésente.

A l'intérieur de la résidence, la clôture n'est pas du tout la même. Entre les différents îlots, un simple treillis soudé sert de séparation (Figure 18). Il ne s'agit plus alors de valoriser un espace, mais simplement de le délimiter pour identifier jusqu'où la protection doit aller. A quel périmètre doit-on faire attention et à quel endroit l'espace appartient-il à la résidence limitrophe ?



Figure 18: Différence de gestion des clôtures de la Pierre-au-Prêtre aux angles, avec une clôture de qualité côté rue et un treillis côté espace vert – Photographie personnelle (Juillet 2016)

Par cet exemple, qui montre que la clôture côté rue est différente de celle intérieure, on comprend clairement que celle-ci n'agit pas que comme un simple séparateur. La clôture joue un rôle fort dans la perception de l'espace et dans l'envie de le protéger ou non. Elle valorise la résidence par rapport à la rue, protège les plantations et permet aux résidents d'être fiers d'y habiter.

En revanche, cette typologie a été reproduite tout le long des neuf bâtiments en peigne. Ce qui devait au départ permettre de favoriser l'appropriation, est copié-collé le long de tous les bâtiments. Ils sont tous entourés des mêmes clôtures variant légèrement par leurs couleurs, des mêmes rosiers, ils ont le même parking en face du bâtiment bien que l'essence des arbres varie. Cette reproduction fait que pour les résidents, chaque parcelle est identique. Ce manque de différenciation limite alors l'appropriation et donc l'auto-surveillance.

### c. La surenchère de la « résidentialisation »

Par l'utilisation intelligente de la prévention situationnelle et de l'auto-surveillance (qui hiérarchisent les espaces, leur donnent à tous une fonction, améliorent le cadre de vie et limitent ainsi les potentiels conflits sans que cela ne paraisse être la volonté première de l'aménagement), le quartier de la Pierre-au-Prêtre semble aujourd'hui assez apaisé. Beaucoup de retraités s'y sont installés et globalement il renvoie aujourd'hui une image sereine. Cependant la résidentialisation n'est pas la seule à rentrer en ligne de compte, l'emplacement du quartier (très proche de Paris), ainsi que les nombreux travaux faits au préalable sont autant d'atouts qui ont contribué à cette réussite.



Figure 19: Bâtiment de la Pierre-au-Prêtre dont la résidentialisation fonctionne mal - Photographie personnelle (Juillet 2016)

Il reste à noter que des enclaves persistent. Elles sont caractérisées par un rapport difficile à la rue. Ce sont généralement des bâtiments aux façades parallèles à la chaussée (Figure 19). Ils possèdent moins d'espace pour dissocier les flux et créer des écrans végétaux, rendant leur fonctionnement compliqué. Sur ces îlots, des dégradations de portillons laissent supposer que des trafics ont toujours lieu. L'entretien y est généralement mal géré, favorisant la végétation occultante et donc le sentiment d'insécurité, tandis que d'autres espaces n'ont pas été aménagés, laissant la clôture brute.

En ce qui concerne le quartier dans sa globalité, il faut noter que la ville semble se livrer à une surenchère de « résidentialisation ». Sans que ce terme puisse réellement être appliqué aux espaces publics, ils subissent cependant un traitement similaire, à l'image des espaces en Figure 20. Les écoles, les terrains de sport, ainsi que le parc au cœur du quartier, sont entourés de clôtures.

Cette surenchère amène à se poser deux questions :

- La première concerne l'image renvoyée par ce clôturage. Est-ce que l'on ne serait pas en train de mettre les quartiers en cages ?
- La seconde concerne les usages nocturnes. A vouloir tout sécuriser, n'allons-nous pas à l'encontre de la volonté initiale de recréer la ville ?



Figure 20: Rue de la Pierre-au-Prêtre entièrement clôturée (à gauche) et parc du quartier clôturé de façon similaire (à droite) - Photographies personnelles (Juillet 2016)

En ce qui concerne la première question, pour le cas d'Orly, elle se pose particulièrement par la typologie de la limite. Relativement haute (plus de 2 m) associée à de la végétation peu dense et basse côté bâtiment, elle est très présente dans le champ de vision du passant. Les couleurs choisies, parfois tape à l'œil, renforcent cette omniprésence qui peut mettre mal à l'aise. La clôture brute semble donc montrer ses limites, comment alors aménager la séparation sans donner le sentiment d'enfermer ?

En ce qui concerne la seconde question, elle interroge sur le rôle de la fermeture des espaces. Dans ces quartiers où les commerces nocturnes, tels que les bars ou les restaurants, sont peu nombreux, pourquoi ne pas laisser ouverts des espaces à l'écart des pieds de bâtiments ? Cela offrirait la possibilité à ceux qui le veulent, de se retrouver, ainsi que de limiter la gêne pour les autres résidents ? Il s'agit là de tout l'enjeu subtil de la fermeture. Limiter les espaces qui favoriseraient le deal et le sentiment d'insécurité, tout en conservant des espaces agréables à vivre à toute heure du jour et de la nuit.

### III. La résidentialisation, un nouveau lien avec l'espace public et les habitants

#### 1. La résidentialisation actuelle – une amélioration de standing au service des bailleurs

##### a. Intérêt économique pour le bailleur social

La résidentialisation, comme vue en partie précédente est un outil de réhabilitation, dont l'utilisation a commencé il y a plus d'une dizaine d'années. Son but était d'améliorer les conditions de vie des habitants et de désenclaver les quartiers sensibles ; mais d'autres raisons sous-jacentes sont entrées en ligne de compte.

Depuis le décret du 2 mai 2002, les bailleurs sont tenus d'assurer la sécurité au sein de leurs ensembles sous peine d'amendes. Ils doivent notamment maintenir un niveau d'éclairage correct le long de tous les cheminements et stationnements. Si cette contrainte n'impose pas de résidentialisation, elle pousse à engager des travaux au sein des ensembles.

Les bailleurs sociaux, propriétaires des grands ensembles, doivent également louer tous leurs logements pour des questions de rentabilité. Malgré leur étiquette sociale, leurs besoins financiers restent les mêmes que pour des bailleurs « classiques ».

Or un ensemble en mauvais état, où le sentiment d'insécurité est fort, est difficilement commercialisable. Trop éloigné du standing des bâtiments neufs, il n'attire pas à moins de lui appliquer des loyers particulièrement bas.

A voir les résidences modernes, l'hyper sécurité avec accès contrôlés, grilles et pourquoi pas caméras de vidéos surveillances est actuellement un levier puissant pour augmenter les loyers. Résidentialiser les grands ensembles, c'est ainsi d'une certaine façon, donner l'impression que les bâtiments, ayant déjà plusieurs dizaines d'années, offrent les mêmes services que les bâtiments neufs.

Par le biais de la résidentialisation, les bailleurs ouvrent alors les portes de leurs bâtiments à une meilleure mixité sociale. Des personnes différentes peuvent être intéressées par ces logements, mélangeant les cultures et les typologies familiales. Si cette mixité n'a pas forcément toutes les vertus, elle a le mérite de renvoyer l'image de logements plus classiques et donc de diminuer le sentiment de mise à l'écart des résidents.



Figure 21: Promotion des parkings de la Pierre-au-Prêtre à louer - Photographie personnelle (Juillet 2016)

Associée à l'amélioration de l'image de ces ensembles et ainsi faciliter leur location, la résidentialisation offre une opportunité financière non négligeable aux bailleurs.

Par la fermeture des espaces et leur délimitation claire, de vrais parkings sécurisés peuvent être créés au pied des immeubles. Ces parkings qui avant étaient utilisés par tous, où les épaves étaient parfois nombreuses et où certaines voitures restaient

stationnées des mois, peuvent désormais être attribués spécifiquement. Les bailleurs se servent alors de la résidentialisation pour faire payer ces places sécurisées aux locataires, ainsi que pour les louer à des personnes extérieures. Ils vont jusqu'à en faire la promotion, comme illustré en Figure 21.

Si aujourd'hui cette raison financière devient un réel atout c'est notamment grâce à la volonté du Grand Paris de réduire l'utilisation de la voiture. De plus en plus de rues étant rendues payantes en région parisienne, posséder une place de stationnement devient un bien précieux. C'est pourquoi cette raison prend parfois (en fonction de l'emplacement de l'ensemble) le pas sur la volonté première d'améliorer les conditions de vie des locataires.

### **b. La résidentialisation comme atout au cadre de vie**

La résidentialisation, en dehors de sa fonction financière, a pour objectif l'amélioration du cadre de vie des habitants et la protection des espaces. Le cas du quartier de la Pierre-au-prêtre a montré que, la résidentialisation a pour fondements la prévention situationnelle et l'auto-surveillance. De plus, en valorisant les espaces extérieurs, ils peuvent gagner en intérêt pour les résidents. Il s'agit d'un moyen de leur faire apprécier ces zones et d'aider les bailleurs à les préserver.

Ainsi par le végétal, la résidentialisation peut apporter plus qu'une simple enceinte de sécurité. Bien menée, elle peut être source de fierté et donc réduire les dégradations. Le rôle de l'aménagement n'est plus alors d'éviter les espaces générateurs d'insécurité, mais d'offrir une qualité suffisante pour que personne n'ait envie de dégrader les lieux.

C'est la volonté qu'a eu SLG Paysage sur l'ensemble des Ecrivains à Mantes-la-Jolie. Dans cette résidence, les principes fondateurs de la résidentialisation ont été appliqués, mais aménagés de manière à améliorer le cadre de vie. C'est bien alors la valorisation des espaces extérieurs qui devient prioritaire, mais celle-ci est pensée en lien avec la sécurité de l'espace.

Ainsi les flux piétons et voitures ont été séparés, comme pour le cas de la Pierre-au-Prêtre. Cependant la conception des îlots a permis de positionner le parking d'un côté des bâtiments et les accès piétons de l'autre. Ainsi à moins de venir en voiture, il est possible d'accéder aux halls de manière totalement dissociée des circulations automobiles, garantissant un plus grand sentiment de sécurité (car limitant les cachettes possibles à proximité des halls). Même sur le parking, le piéton est protégé des voitures par une bande plantée accompagnée d'une lisse basse sur muret. Ainsi le piéton est constamment entouré par la végétation et par des aménagements de qualité dans ses déplacements.

Les photos en Figure 22 illustrent cette organisation valorisante. Les murets et la lisse renvoient une image très qualitative, tandis que la largeur des bandes plantées met le végétal au cœur de l'aménagement



Figure 22: Accès piéton (à gauche) et parking végétalisé (à droite) - Photographies SLG Paysage (Mai 2012)

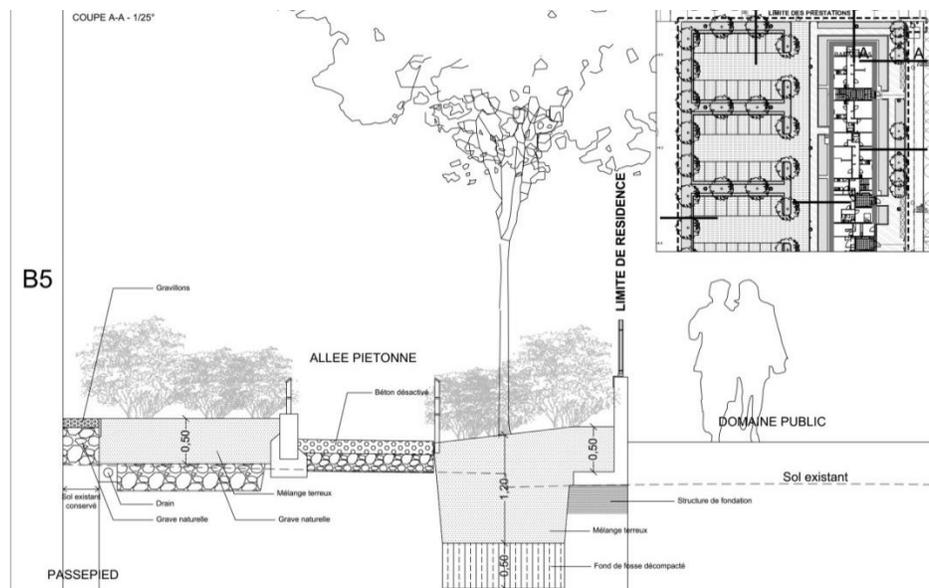


Figure 23: Coupe technique illustrant le modèle de bandes plantées favorables à améliorer la sécurité - Coupe SLG Paysage (Septembre 2010)

Pour protéger les pieds de bâtiments, de la même façon que dans le quartier de la Pierre-au-prêtre c'est le végétal qui est choisi ; seulement dans cet aménagement il agit comme acteur majeur du cadre de vie. Les massifs variés ne forment pas de masse compacte. Leur largeur est supérieure à celle des cheminements, comme le montre la coupe en Figure 23. Cette ampleur occupe le champ de vision du piéton et renvoie ainsi une image très positive de la résidence.

Ainsi tout au long de l'année cette bande plantée joue son rôle d'éloignement du piéton par rapport aux rez-de-chaussée, en apportant des notes de couleurs valorisant l'espace. La largeur de la bande permet de la considérer réellement comme un massif en soi et non comme un dispositif d'éloignement. Ainsi le dispositif muret et lisse basse mis en place évite les dégradations liées au piétinement et pérennise donc l'aménagement...

Les différentes plantations, de hauteurs assez faibles, valorisent le cadre de vie sans pour autant masquer les vues. Les cheminements clairs et délimités par les lisses basses limitent fortement la possibilité de fuir rapidement. Dans cette résidence, tout est ainsi fait pour faciliter le travail des forces de l'ordre, mais rien ne le laisse paraître.

### c. La résidentialisation pensée en lien avec l'espace public

La surenchère de résidentialisation peut provoquer, comme cela peut être le cas dans le quartier de la Pierre-au-Prêtre, un sentiment oppressant dans l'espace public, car renvoyant une image carcérale. Ce phénomène constaté sur des aménagements datant d'une dizaine d'années est désormais atténué.

Si la définition d'une limite claire a pour vocation de limiter le risque d'intrusions et de créer un sentiment d'appartenance, elle peut également permettre de créer un échange entre l'espace public et privé.

La hauteur n'est alors pas la seule arme de dissuasion : la largeur et la pente le sont aussi.

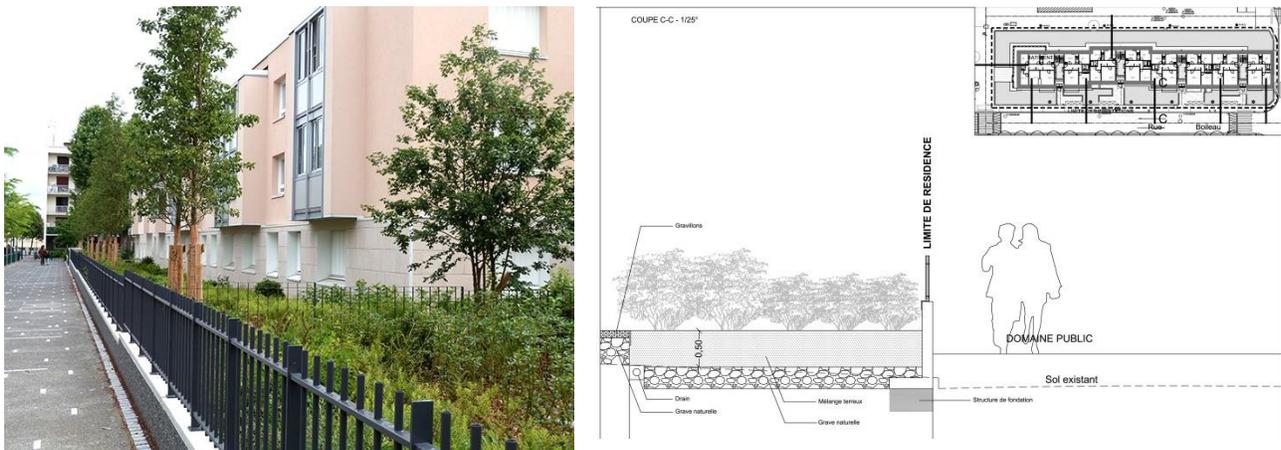


Figure 24: Photographie et coupe associée d'une bande plantée large du quartier des Ecrivains - Photographie (Mai 2012) et Coupe (Septembre 2010) SLG Paysage

Ainsi à Mantes la Jolie, le choix a été fait de mettre en place une clôture relativement basse sur muret qui valorise l'espace. C'est ensuite une bande plantée large, illustrée en Figure 24, qui assure la protection de la résidence. Ce choix a de multiples atouts.

Le premier est sa plus-value sur l'espace public par rapport à un aménagement plus classique. Par cette typologie, c'est le végétal qui occupe la plus grande part du champ de vision du passant. L'impact visuel de la clôture est fortement réduit par sa faible hauteur et par l'attrait de l'œil pour le végétal. Cela donne ainsi l'impression de passer à côté d'un parc, plutôt que d'un grand ensemble. Par cela le piéton se concentre moins sur les problèmes d'insécurité liés à la proximité des bâtiments et se sent alors plus en sécurité que par la mise en place d'une simple clôture.

Le second est la distance qu'il met entre les résidents et les passants. Par cette largeur et malgré des plantes basses, le regard des piétons n'est pas attiré de l'autre côté. Avant

d'arriver jusqu'aux cheminements internes à la résidence, l'œil est interpellé de nombreuses fois par la végétation. Cela renforce alors le sentiment d'espace privé à l'intérieur de la résidence. En limitant les regards croisés, tout en laissant le champ de vision dégagé, ce sont d'éventuels conflits qui sont désamorçés et le sentiment d'insécurité qui est diminué. En effet, personne ne peut se cacher, la hauteur végétale ne le permettant pas.

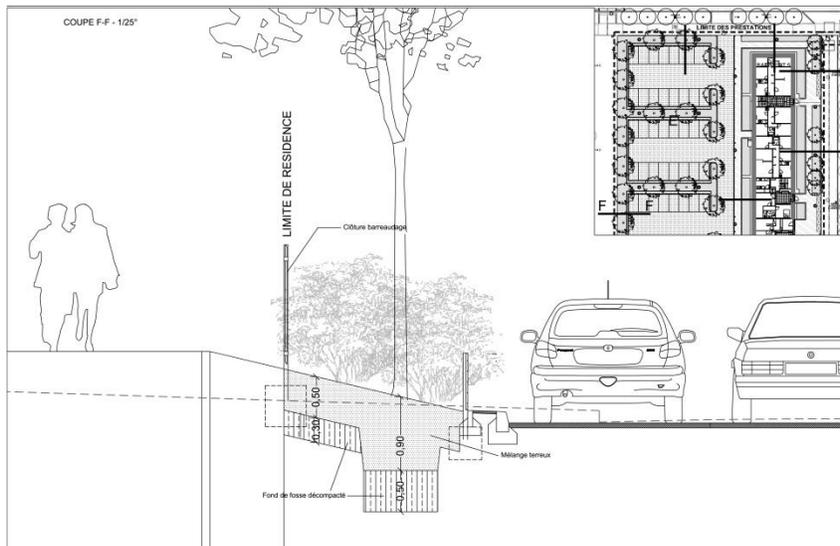


Figure 25: Coupe technique de la gestion de la limite par une pente dans le quartier des Ecrivains - Coupe SLG Paysage (Septembre 2010)

L'impact de la pente a des atouts similaires à la largeur. Elle limite les regards croisés en créant une différence de niveau. Elle ôte du champ de vision des éléments gênants (comme peut l'être un parking) et redonne ainsi un plus grand sentiment de sécurité aux passants circulant le long des cheminements adjacents, comme illustré en Figure 25.

Cet aménagement, s'il ne prouve pas que le végétal ait toutes les vertus, a le mérite de montrer comment sa bonne utilisation peut être un acteur primordial dans la réduction du sentiment d'insécurité dans les quartiers sensibles. Par le choix de massifs larges et bas, le végétal améliore le cadre de vie, oriente les regards, et réduit les zones propices aux regroupements et donc générateurs d'insécurité.

Il est cependant bon de rappeler que pour fonctionner de nuit, cet aménagement doit être accompagné d'une réorganisation de l'éclairage, de manière à réduire les zones mal éclairées, génératrices d'angoisse.

## 2. Le réaménagement des espaces publics – un travail indispensable pour la réussite d'une résidentialisation

Face aux résidentialisations, qui limitent les lieux propices aux trafics à proximité des immeubles, les dealers doivent trouver une alternative. Si certains choisissent directement la dégradation du nouvel aménagement pour reprendre leurs activités, cela est rendu assez difficile, du fait de la qualité des clôtures et portillons.

De plus, les jeunes trafiquants ne se contentent pas de dealer dans le quartier, mais y vivent, tout comme leur famille ou leurs amis. Ils ont eux aussi attendu, parfois longtemps, que les choses soient prises en main et que le quartier soit réhabilité. Il n'est donc qu'à moitié dans leur intérêt de dégrader les lieux, ce qui peut suffire à les dissuader.

Ainsi, s'ils ne rouvrent pas les accès, les dealers, n'ont d'autre choix pour poursuivre leur activité que de se déplacer sur l'espace public. En quête de lieux cachés, avec peu de passage, ils gagnent alors des zones communes, y augmentant le sentiment d'insécurité.

La ville de Courcouronnes, située à une trentaine de kilomètres au Sud de Paris, excédée par ce constat et face à l'efficacité très discutable de l'installation de caméras de vidéosurveillance, a lancé une étude de faisabilité pour le réaménagement de quatre lieux publics fortement impactés par le deal, et la consommation de produits stupéfiants. Ces lieux sont situés dans le quartier du Canal, ZUS de Courcouronnes dont la construction a été achevée à la fin des années 70.

Par ce type de réflexion, il ne s'agit plus seulement de réfléchir à l'échelle de la parcelle, mais bien de comprendre le fonctionnement conjoint des espaces pour ne pas continuer le ping-pong entre espace public et résidence. Il s'agit là d'un travail de sécurisation de la ville qui intervient à la suite de nombreuses résidentialisations.

### **a. Les parcs – espaces de cachettes idéaux**

Le premier espace étudié, dont la typologie peut aisément être retrouvée dans d'autres ZUS, est le parc du Bois de Mon Cœur. Situé au centre du quartier du Canal, il est au contact de plusieurs bâtiments résidentialisés situés au Sud, d'entreprises au Nord et d'un pôle enfance à l'Ouest.

Ce parc relativement ouvert en son centre est coupé en deux par la voie ferrée. L'espace central est aménagé de quelques terrains sportifs (en violet sur le plan en Figure 26) et d'une petite aire de jeux (en orange). Des zones, localisées en périphérie du parc sont marquées par une végétation très dense. Les arbres, faute d'élagages réguliers ont produits de nombreuses branches basses formant des bosquets sombres. Ces zones masquent les vues.



Figure 26: Etat existant du Parc du Bois mon Coeur à Courcouronnes - Document Attitude Urbaine (Juin 2016)

Cette typologie fait du parc un espace propice au deal. En effet, comme illustré en Figure 27, l'ouverture centrale permet de contrôler aisément les allées et venues, tandis que la fermeture périphérique permet de cacher de la marchandise ou de se cacher.

La fuite y est aisée grâce à de grandes lignes droites qui traversent le parc. Les nombreuses entrées et sorties facilitent les échanges, tandis que l'éclairage défectueux crée des zones sombres le soir. Toutes ces possibilités de fuite et de cachettes rendent le travail des forces de l'ordre très complexe. Les trafiquants sont capables de se dissimuler pour ne pas être pris en flagrant délit et de fuir très facilement dès qu'ils se sentent menacés.

Dans le cas de ce parc, la résidentialisation, par la gêne qu'elle provoque aux trafics dans leurs espaces habituels, augmente le sentiment d'insécurité sur l'espace public.



Figure 27: Opposition entre espace ouvert et fermé du parc (à gauche) et en espace privé et public (à droite) - Photographies personnelles (Juillet 2016)



Figure 28: Orientations programmatiques proposées dans le Parc du Bois de Mon Cœur dans le cadre du marché - Document personnel réalisé chez SLG Paysage (Septembre 2016)

Faut-il alors appliquer les mêmes procédés aux parcs qu'aux bâtiments et « résidentialiser » les parcs, les fermer ?

Si l'on prend l'exemple des parcs parisiens, la réponse semble être oui, tandis qu'à l'inverse, les parcs Berlinois font tendre vers le non. Cependant dans des quartiers où les clôtures occupent de plus en plus d'espace, venir fermer ces parcs semble à priori contraire à la volonté d'offrir des espaces communs.

Pour pouvoir continuer à offrir ce poumon de verdure au cœur du quartier, des propositions ont été faites pour une meilleure appropriation de l'espace.

Ainsi plutôt que de fermer l'espace, il est prévu, comme illustré en Figure 28, d'y installer du mobilier favorisant les allées et venues. Si les dealers veulent pouvoir fuir facilement, ils cherchent également à ne pas être à la vue de tous, mais au contraire relativement masqués dans des lieux sans trop de passage. Il s'agirait alors, plutôt que de le fermer, de rendre ce parc indispensable aux habitants. Ainsi suite à des diagnostics en marchant dans ce parc, de fortes demandes d'aires de jeux et d'espaces sportifs ont été notées. Il est alors proposé d'en aménager un grand nombre afin que ce parc devienne indispensable à la vie des habitants du quartier. Bien entendu il est prévu d'élaguer les arbres formant des bosquets denses et d'améliorer le réseau d'éclairage pour que les espaces favorables aux cachettes disparaissent.

Il ne s'agit pas alors de contraindre pour augmenter la sécurité, mais de proposer de nouvelles activités pour que les espaces ne deviennent plus propices au deal.

#### **b. L'interaction place - résidence**

Sur l'espace public, d'autres cas peuvent être problématiques et favoriser les trafics. La place des Copains d'abord, située en limite de la commune d'Evry en est un exemple. Les bâtiments qui l'entourent sont organisés autour de squares intérieurs. Ces cours ont leurs entrées disposées en face à face sur la place. Ainsi, de chaque côté des goulots limitent les passages et permettent de filtrer les allées et venues. Cette typologie évoque immédiatement une facilité d'activité pour les dealers, renforcée par l'accès direct au bois de Mon Cœur vers le Nord de la place.

Le pied des bâtiments étant directement occupé par les trottoirs, la seule résidentialisation possible a été de clôturer les squares pour y réguler les accès. Cet aménagement n'a en rien arrêté le deal. Un guetteur garde le portail du square et contrôle alors les passages en maintenant l'accès ouvert. Ce dernier était probablement déjà présent avant les aménagements, mais les portails n'ont en rien résolu le sentiment d'insécurité. Dès 9h du matin, les guetteurs sont en place et effectuent leur mission. Personne ne peut circuler en se sentant complètement libre d'aller où bon lui semble.



Figure 29: Etat existant de la place des Copains d'Abord à Courcouronnes - Document Attitude Urbaine (Juin 2016)

Cette situation illustre le défaut principal lié aux commerces en pied d'ensemble. L'absence de distance entre l'espace privé et public favorise les pratiques illicites. Ici la résidentialisation n'a rien changé, au contraire, car la typologie de l'ensemble refermé sur un square, favorise le deal.

En ce qui concerne la place, l'aménagement est essentiellement constitué d'un grand parking, en gris clair sur la carte en Figure 29. L'espace central est occupé par une végétation trop fournie masquant les vues et empêchant tout cheminement, bien que cela soit sa fonction initiale. Du fait de ce grand espace central les trottoirs se retrouvent assez étroits, et l'entrée sur la place, comme illustré en Figure 30, est marquée par un arrêt du bus qui semble l'exclure et ne pas la considérer comme un lieu de rassemblement.



Figure 30: Entrée de la place marquée par son arrêt de bus (à gauche) et parking de la place (à droite) - Photographies personnelles (Juillet 2016)

Dans ce cas et pour contrôler le deal sur l'espace public, si la typologie bâtie est difficilement modifiable c'est alors par la fréquentation et la visibilité qu'il est possible de changer la situation.

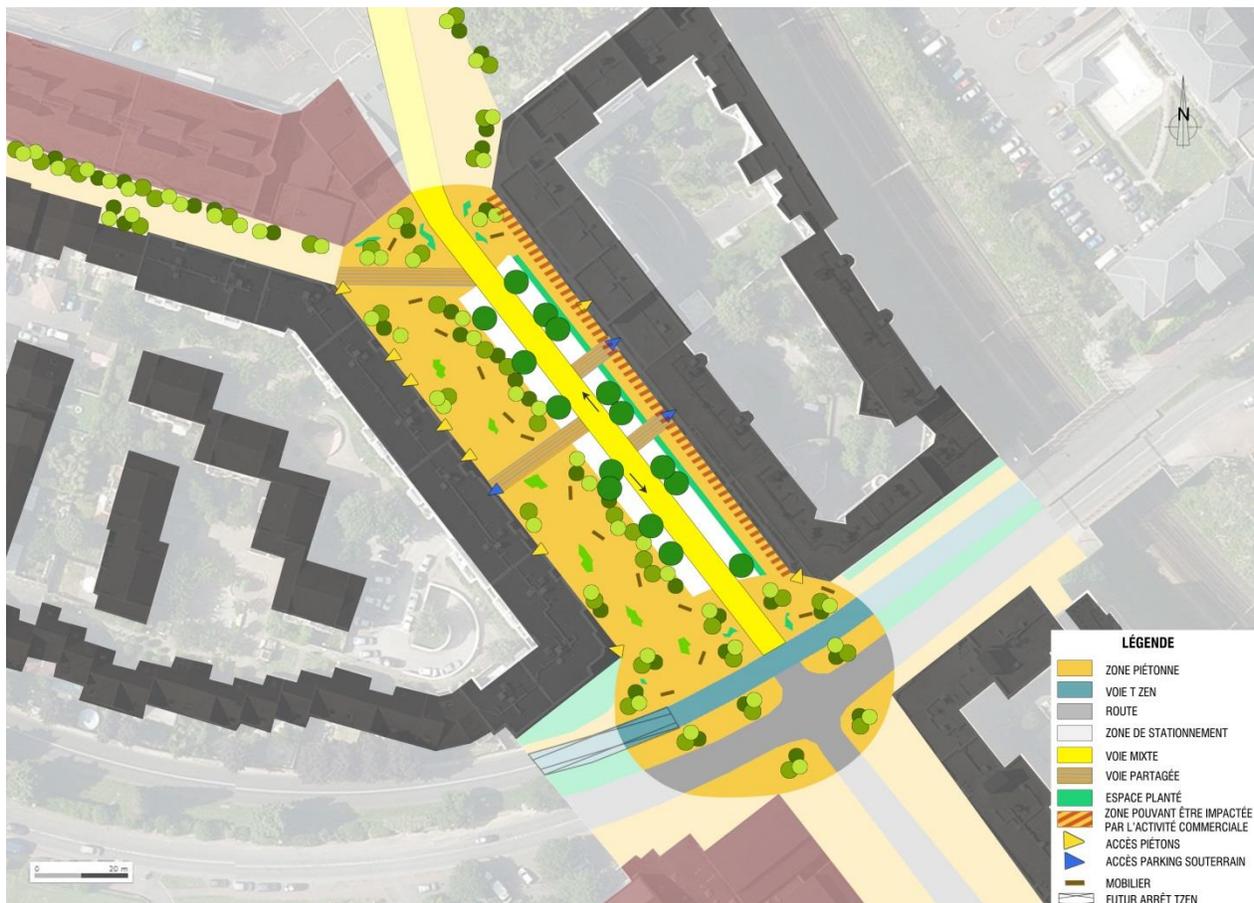


Figure 31: Orientations programmatiques proposées sur la Place des Copains d'Abord dans le cadre du marché - Document personnel réalisé chez SLG Paysage (Septembre 2016)

Ainsi il a été proposé, comme illustré en Figure 31, de faire passer cette place d'un parking en impasse à un espace piéton traversé par une rue. Par cet aménagement le passage

peut être lié à autre chose qu'à une simple volonté de se garer et peut ainsi augmenter. Le piéton est également remis en acteur prioritaire de manière à favoriser les allées et venues et l'activité commerciale. De grands espaces lui sont dédiés et la végétation est laissée plus basse pour voir et être vu. Toutes ces zones circulées sont en voie mixte pour que le piéton se sente libre d'aller où bon lui semble et ainsi gêner indirectement l'activité des dealers par leur présence.

Ces deux exemples, s'ils ne permettent pas de comprendre l'interaction entre tous les espaces publics et privés, permettent en tout cas de comprendre que c'est essentiellement par une opposition d'aménagement entre les deux que le deal peut être favorisé. Un espace très ouvert en face d'un espace fermé ou inversement est favorable. De même, les lieux désertés par la population sont idéaux pour les dealers. Il s'agit donc dans tous les espaces d'intégrer les mêmes règles de prévention situationnelle et d'attirer du monde sur l'espace public tout en fermant l'espace privé. Ces règles, si elles ne sont pas parfaites et doivent être adaptées à chaque espace, permettent, avec un peu de bon sens, d'améliorer de nombreuses situations.

Ces différents projets menés en quartiers sensibles permettent d'apporter des pistes de conclusion sur l'impact de la résidentialisation pour la sécurité.

Au cœur de la problématique des quartiers sensibles, les grands ensembles sont caractérisés par une typologie bâtie très linéaire. Si à leur construction ils étaient vus comme de réelles avancées, ils sont aujourd'hui les lieux d'un fort sentiment d'insécurité. Zones de deals, aux nombreux recoins obscurs, ils sont redoutés et fuis des classes moyennes et supérieures. Les plus pauvres s'y trouvent regroupés, entassés, et mis à distance des centres villes.

Construits très rapidement et occupés tout aussi vite, ils ont suscité la crainte et l'incompréhension des habitants des villes plus anciennes. Leur typologie nouvelle a accentué ce phénomène, créant une frontière sociale entre les « anciens » et « nouveaux » habitants des différentes villes de région parisienne.

L'absence de services et de loisirs en quantité suffisantes, ainsi qu'une homogénéité des bâtiments (ne permettant pas de différenciation et donc d'appropriation) ont peu à peu participé au repliement des familles sur elles-mêmes au sein des appartements. Surpeuplés ces logements sont rapidement devenus vétustes, rendant encore plus précaires les conditions de vie de leurs résidents.

Par leur mise à l'écart et l'absence d'activité, les habitants des grands ensembles se sont vite sentis abandonnés et désœuvrés. Les plus jeunes, en quête d'intégration pour avancer dans la vie, sont probablement ceux qui se sont heurtés le plus durement à cette mise à l'écart. Faute notamment de réussir à se mêler réellement aux anciens habitants de leurs villes et de trouver du travail, certains ont cédé à la petite délinquance et aux trafics.

Aujourd'hui l'accumulation de ces petits délits provoque sur le reste de la population un très fort sentiment d'insécurité. Cette anxiété est à son paroxysme la nuit, du fait notamment de défauts d'aménagements et d'entretien. En effet les zones obscures sont nombreuses dans les grands ensembles à cause d'une architecture regroupant porches, coursives et espaces extérieurs aux bosquets mal entretenus. Ces différentes zones, qui rendent la dissimulation aisée, sont alors redoutées des passants.

Pour tenter de réduire le sentiment d'insécurité dans les quartiers sensibles, les bailleurs choisissent aujourd'hui la résidentialisation, poussés par l'ANRU. Cette typologie définissant clairement la limite entre l'espace public et privé permet de responsabiliser chacun sur la qualité de vie au sein de l'îlot. Cela assure une certaine sécurité interne. Le fait que les voisins soient plus enclins à surveiller les abords de l'immeuble réduit le sentiment d'anxiété. Chacun sait que les secours pourront être alertés en cas de besoin.

La résidentialisation, si elle est bien menée, ne propose pas seulement la définition d'une nouvelle limite. Elle prévoit au contraire la refonte totale des espaces extérieurs. Par la nouvelle organisation qu'elle propose, la résidentialisation favorise alors la prévention situationnelle. Dans cette théorie, ce n'est pas la clôture entre l'espace public et privé qui joue le plus grand rôle, mais bien l'agencement des espaces. La végétalisation est essentielle pour organiser l'espace. C'est sur cette étape que le paysagiste est un acteur majeur. Par son savoir-faire il protège les pieds d'immeubles, donne une fonction à chaque espace, limite les croisements piéton/voiture, ainsi que les regards mal placés.

En améliorant le cadre de vie, le paysagiste a aussi le pouvoir de redonner à ces ensembles une image plus classique. Leur architecture stigmatisée n'est plus mise au premier plan. C'est au contraire une typologie de résidence neuve qui interpelle le regard. Ainsi par la résidentialisation, le paysagiste et donc le bailleur laissent la porte ouverte à plus de mixité sociale.

La résidentialisation a donc son rôle à jouer pour limiter le sentiment d'insécurité des quartiers sensibles. En renvoyant une image de bâtiments neufs que les résidents protègent, elle assure des déplacements plus sereins et prolonge la durée de vie des bâtiments. Par une amélioration des circulations et des niveaux d'éclairage, elle limite les mauvaises rencontres et les possibilités de se retrouver masqué dans l'ombre entre deux candélabres. Elle réduit les possibilités de se cacher, de surgir de l'obscurité et donc d'effrayer les passants. Par tous ces phénomènes la résidentialisation peut être très positive en termes de sécurité.

Cependant il faut bien rappeler que cette résidentialisation est positive si elle ne se limite pas à la pause d'une clôture. Il s'agit bien là d'une refonte de tous les espaces extérieurs pour permettre une amélioration globale des conditions de vie.

L'exemple du quartier de la Pierre-au-Prêtre a aussi permis de montrer que cette résidentialisation ne peut fonctionner seule. Pour réduire le sentiment de délaissement, il ne s'agit pas seulement de créer une résidence agréable, mais bien de proposer des activités dans le quartier en complément de ces travaux. Ainsi la résidentialisation est un acteur utile, si elle fait suite à l'amélioration des services de la ville. Elle n'est en aucun cas une mesure compensatoire qui permettrait d'éviter les dépenses liées à la création de bâtiments de services publics. Des actions plus politiques, visant à redonner du travail aux jeunes de ces quartiers sensibles, seront alors indispensables.

En dehors de cette offre de services, il ne faut pas oublier que depuis la construction des grands ensembles, au début des années cinquante, plusieurs générations ont grandi dans ces bâtiments. Des habitudes se sont installées et ne peuvent être bouleversées en un aménagement. Ainsi pour combattre l'insécurité, cela prend du temps et demande un travail conjoint entre espace public et privé.

Par l'exemple du quartier du Canal de Courcouronnes, il a été possible de comprendre comment la réhabilitation de l'espace public peut éviter le déplacement des habitudes et notamment des trafics.

En effet en appliquant des règles de prévention situationnelle similaires à celles de la résidentialisation l'activité des dealers peut devenir très difficile. Sans clôturer les espaces publics, le fait de les éclairer convenablement et d'y limiter les zones obscures est un premier pas vers une forte diminution du sentiment d'insécurité. Ensuite par le renforcement des circulations, liées à de nouvelles activités, le passage devient trop important pour que les dealers puissent agir cachés. Cela suffit à dissuader les moins organisés.

Il n'est pas possible de prétendre stopper les trafics par de nouveaux aménagements. En revanche il faut espérer que les difficultés nouvelles à dealer, accompagnées d'une offre permettant plus facilement de trouver une autre voie, aident à dissuader la nouvelle génération de céder à cet argent facile.

Ainsi après tant d'années de délaissement, la résidentialisation accompagnée du réaménagement des espaces publics semble apporter des solutions positives à la sécurité des quartiers sensibles. Ces aménagements doivent être pris comme un ensemble de mesures et non individuellement pour apporter de réelles améliorations

Le recul, après un peu plus d'une dizaine d'années de résidentialisations, n'est pas encore suffisant pour connaître réellement leur évolution dans le temps ; d'autant plus qu'il y a évolution d'un aménagement à l'autre. Face à ces constructions qui perdurent dans le temps, c'est un laboratoire à ciel ouvert qui se remet en place comme à la construction des grands ensembles. Chaque aménageur pense ses résidentialisations de façon différente, ne laissant que peu de place à une unité de traitement au sein de chaque ville.

La résidentialisation sera-t-elle une solution durable qui parviendra à chasser réellement le sentiment d'insécurité et les trafics des quartiers sensibles ?

Un traitement d'ensemble permettra-t-il à terme d'unifier les aménagements, pour qu'un réel lien finisse par exister entre espace privé et public ?

Ces questions restent en suspens et nécessitent encore quelques années pour trouver des réponses. Cependant une dernière question interroge. Le besoin de densification en région parisienne peut-il laisser craindre de nouvelles expérimentations architecturales ? Pourraient-elles amener les politiques à se tourner à nouveau vers des schémas bâtis similaires aux grands ensembles malgré les difficultés rencontrées actuellement ?

#### IV. Bibliographie

1. Barbara Allen Hervé Duret, D. R. (2011) *ETUDE SUR LA QUALITE URBAINE DES PROJETS DE RENOVATION URBAINE Analyse de la résidentialisation Grenoble Teisseire, Orly Grand Ensemble et Trappes Merisiers*, CSTB, Laboratoire de Sociologie Urbaine Générative, 2011, p31-56
2. Bertrand, O. (2006). Trente ans de violences urbaines. *Libération*, 27 octobre 2006, 7p.
3. Blanchon-Caillot, B. (2007). Pratiques et compétences paysagistes dans les grands ensembles d'habitation, 1945-1975. *Strates*, 21p.
4. Brouant, J.-P. (2004). *La restructuration des « grands ensembles »*. p149-167
5. Damon, J. (2004). Mal-logement, bidonvilles et habitat indigne en France . *Recherches et Prévisions*, pp. 116-119.
6. *Décret n° 2002-824 du 3 mai 2002 pris pour l'application de l'article 52 de la loi n° 2001-1062 du 15 novembre 2001 relative à la sécurité quotidienne et modifiant le code de la construction et de l'habitation.*
7. Derrien, E. (2013). La réhabilitation du grand ensemble d'Orly-Choisy-le-Roi : un laboratoire de la politique de la ville ? (1965-1993). *Histoire 2013*, 194p.
8. Gosselin, C. (2015). La rénovation urbaine et le modèle de « l'espace défendable » : la montée en puissance des enjeux sécuritaires dans l'aménagement. *Métropolitiques*, 4 novembre 2015, 6p.
9. INSEE. (2006, août). Les zones urbaines sensibles franciliennes : des réalités diverses. *Ile-de-France à la page n°271*.
10. INSEE. (2011, mai). Les ZUS franciliennes: un paysage contrasté. *Ile-de-France à la page n°356*.
11. KAËS, R. (1965) *Vivre dans les grands ensembles*, Paris, Editions Ouvrières, 343p.
12. Lacoste, Y. (1963, Novembre-Décembre). Un problème complexe et débattu : les grands ensembles. *Bulletin de l'Association de géographes français*, n°318-319, pp. 37-46.
13. *Le Parisien*. (2015, Décembre 22). Gaston Viens, le «papa» d'Orly, n'est plus. *Le Parisien*.
14. Mengin, C. (1999, Octobre-Décembre). La solution des grands ensembles. *Vingtième Siècle, revue d'histoire n°64*, pp. 105-111.

#### Sitographie

15. ANRU, (2012) Objectifs et fondamentaux du PNRU.  
<http://www.anru.fr/index.php/re/ANRU/Objectifs-et-fondamentaux-du-PNRU>., consulté le 22/07/16