



**HAL**  
open science

# L'angle mort : la place des rues privées dans la fabrique de la ville de Nantes

Axel Perraud

► **To cite this version:**

Axel Perraud. L'angle mort : la place des rues privées dans la fabrique de la ville de Nantes. Architecture, aménagement de l'espace. 2019. dumas-02483289

**HAL Id: dumas-02483289**

**<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-02483289>**

Submitted on 18 Feb 2020

**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

# L'angle mort

La place des rues privées dans la fabrique de la ville de Nantes

ÉCOLE NATIONALE SUPÉRIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR





# L'angle mort

La place des rues privées dans la fabrique de la ville de Nantes

Axel Perraud

Mémoire de Master

Ecole Nationale Supérieure d'Architecture de Nantes

Dirigé par Laurent Devisme

DE 2 Controverses spatiales : les échecs urbains revisités.

Septembre 2018 - Septembre 2019

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

# Remerciement

Merci à Laurent Devisme pour son suivi riche et ses conseils avisés.  
Merci à Alain Yvrenogeu et Cécile Stern pour le partage de leur expérience.

Plus personnellement, merci à ma mère pour son aide plus que précieuse.

Merci à mon père, à mon frère, à ma famille et à mes amis pour leur soutien pendant cette longue année.

Merci à Fabio, Amaury et Vincent pour une entraide nécessaire dans ces ultimes semaines.

Et surtout merci à Sabryn pour toutes ces longues discussions qui m'ont tant apportées.

# Sommaire

## 0

## 1

## I

9	<b>Avant tout</b>	33	<b>Partie 1</b> Les rues qui veulent décider	93	<b>Interlude</b>
11	$\frac{0}{1}$ Prélude : 24 mai 2047	37	$\frac{1}{1}$ Comment est on arrivé à un tiers de rues privées ?	95	$\frac{1}{1}$ 29 septembre 2015
23	$\frac{0}{2}$ Introduction	55	$\frac{1}{2}$ Le PLUm, de nouvelles directives pour tout le territoire ?	99	$\frac{1}{2}$ Retour réflexif
29	$\frac{0}{3}$ Méthodologie	75	$\frac{1}{3}$ Quels pouvoirs publics sur une rue privée ?		
		89	$\frac{1}{c}$ Conclusion Partie 1		

## 2

## C

## A

103	<b>Partie 2</b>	165	<b>Conclusion</b>	173	<b>Annexes</b>
	La rue qui ne veut pas se mélanger				
107 $\frac{2}{1}$	Une rue entre deux mondes	167 c	Vers une dématérialisation des frontières	175 $\frac{A}{1}$	Retranscriptions
131 $\frac{2}{2}$	Quels fondements au refus d'ouverture ?			205 $\frac{A}{2}$	Bibliographie
147 $\frac{2}{3}$	L'image comme moteur d'exclusion.				
161 $\frac{2}{c}$	Conclusion Partie 2				





O

**Avant tout**

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUS RESERVE DE DROIT D'AUTEUR



# Prélude

II

24 mai 2049

C'est rare de trouver un si beau caillou.

Il avait des critères bien définis, il fallait un caillou bien rond, aux arêtes déjà émoussées, un caillou allant de la taille d'une bille à celle d'un noyau d'avocat, un caillou moins dur que le béton mais qui ne s'effrite pas comme de la craie. Il avait une préférence pour les sombres, qui se démarquent du trottoir, ou ceux avec des petits cristaux qui les font briller au soleil. Mais il n'était jamais tombé sur un caillou qui remplissait tous ces critères à la fois.

C'est surtout rare de trouver un si beau caillou en plein centre de Nantes, rejeté parmi les gravats d'un chantier de voirie. C'était plus facile de trouver de beaux cailloux à la campagne, issus directement des roches enfouies depuis des millions d'années. Mais en ville où tout est recouvert d'une nappe de béton, tomber face à un tel caillou relevait du miracle. Cette découverte tombait à pic après les tourments de la journée. C'était ce dont il avait besoin.

Il tapa le caillou du bout de sa vieille chaussure en cuir. Ce simple mouvement l'arracha de ses pensées sombres. Il leva la tête et regarda autour de lui, tous ces gens si pressés, incapables de voir la liberté que peut offrir un simple caillou. Personne ne prend plus le temps de penser. Les gens marchent, courent, roulent, volent pour aller d'un point A et un point B et s'appliquent à y aller le plus vite possible. Lui, adorait marcher, non pas pour se déplacer, mais pour penser. C'était son truc : partir d'un point A et laisser au caillou le choix du point B. Laisser le caillou bondir. Permettre à l'esprit de

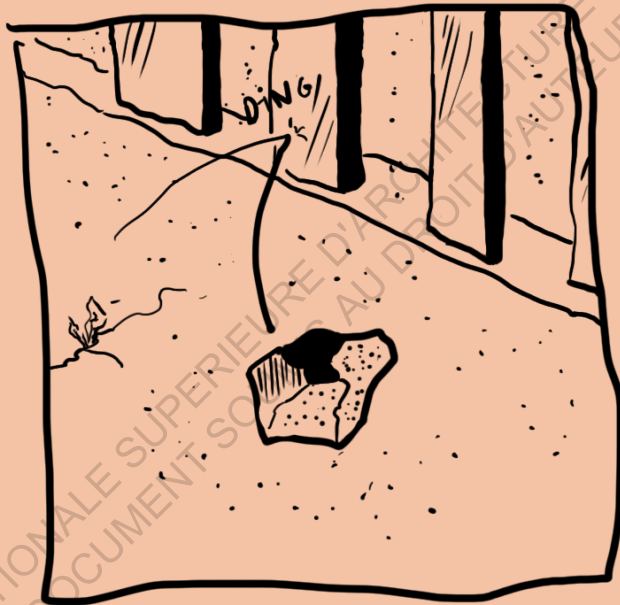
12

ricocher. Il en était convaincu, à part lui, personne ne comprenait l'ivresse procurée par cette activité vagabonde. Il prenait un malin plaisir à se déplacer à contre-courant dans cet océan de gens pressés pendant des heures. La découverte du caillou lui promettait donc enfin un moment de pause dans une journée à oublier.

Le caillou se faufilait péniblement entre escarpins, baskets, chaussures de ville et sandales. Il était exaspéré. Il n'arrivait pas à laisser son esprit divaguer, gêné par la foule qui emplissait les rues commerçantes de Nantes, un samedi de beau temps. Les passants interloqués par le petit caillou qui rebondissait contre leurs pieds se retournaient vers lui. L'embarras provoqué par ces situations récurrentes le plongeait dans un agacement grandissant. Une énième remarque lui fit décoller les yeux du sol. Un homme se tenait devant lui, l'air aussi bête que menaçant. Son regard le transperça. Il pressa le pas afin de fuir l'ombre menaçante. Il s'en voulait. Il aurait dû réagir mais il s'était tu, par lâcheté. La scène repassait en boucle dans sa tête, honteux et furieux de s'être fait humilié de la sorte. Il n'arrivait pas à penser. Un passant frappa dans son caillou. Le caillou bondit sur la route et une moto électrique lui coupa le chemin. Il semblait que l'univers avait décidé de ne pas lui accorder le moment privilégié qu'il attendait tant. C'était son moment et il avait fallu que tout le monde s'évertue à le gâcher. Heureusement le caillou semblait l'extraire de la frénésie du centre-ville qui l'insupportait tant.

\*\*\*

Le caillou rebondit dans un tintement strident sur une grille barrant une rue. Face à l'obstacle, il poussa machinalement le caillou, en grommelant, vers la droite. Les immeubles s'étaient progressivement transformés en grandes maisons en pierre et les passants s'étaient raréfiés. Il était dans un de ces vieux quartiers bourgeois de Nantes. Quelques mètres un second tintement strident emplit le quartier. Le caillou avait encore rencontré une grille. D'un coup de pied rageur il obligea son caillou à tourner vers la gauche. Quelques enjambées et le tintement raisonna une fois de plus sur un grand portail plein bouchant l'entrée d'une rue. Il se retourna et constata qu'il était bloqué, les grilles lui avaient bouché toute issue. Furieux, il retourna



ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOURCE AU DROIT SAUTOUR

sur ses pas. Si ce n'était pas les gens qui l'insupportaient, des grilles avaient trouvé le moyen de prendre le relais. Contraint d'aller à droite, encore à droite puis à gauche, il se rendit compte que cela faisait maintenant 15 minutes qu'il était bloqué, dans ce labyrinthe. Il releva la tête afin de s'extirper de ce quartier avant qu'il n'implose. Il vit alors sur sa droite une rue large qui semblait pouvoir le sortir d'ici. Il avança derrière son caillou d'une démarche rigide, transpirant d'énervement. Il remonta la grande rue rapidement. Tout à coup, un tintement retentit de nouveaux sur la grille fermant le bout de la rue. C'était une impasse. Son sang ne fit qu'un tour.

MAIS Y EN PARTOUT DE CES FOUTUES GRILLES, PAS MOYEN DE POUSSER UN CAILLOU EN PAIX DANS CETTE VILLE ! C'EST PAS POSSIBLE !

Ces mots criés avec rage résonnèrent dans le quartier silencieux. Les poings fermés, le souffle saccadé par cet excès de colère, Il parcourut du regard les maisons avoisinantes et s'aperçut qu'un petit homme accoudé à sa fenêtre l'observait. La colère céda instantanément place à la honte. On l'avait entendu s'emporter contre une grille. Pour un caillou. Après quelques secondes de silence qui lui parurent des heures, Il se retourna doucement pour s'enfoncer dans son manteau. Mais même dans ce sens des grilles se déployaient à perte de vue. Un élan de lucidité le frappa. Ces grilles étaient devenues un élément courant du paysage urbain, plus personne n'y faisait attention. Il était tout à fait normal de se barricader derrière des grilles. Pourtant quand on y réfléchissait, refuser de se mélanger était contraire au concept même de ville. Pourquoi les gens s'évertuaient-ils tous à s'enfermer? L'homme à la fenêtre l'arracha de ses pensées.

« Vous avez raison, y en a partout maintenant, »

Il se retourna. Il comprit que l'homme parlait encore des mots qui étaient sortis de sa bouche contre sa volonté.

« C'est vrai qu'il y en a toujours eu dans ce vieux quartier, mais ça s'est généralisé depuis que la ville n'a plus d'argent, ils ont tout vendu contre moins de taxe locale, et comme ça ils avaient moins

à entretenir. Mais là, ça a dégénéré. Et bien sûr, les gens n'ont pas voulu abimer le beau goudron qu'ils venaient de faire refaire à leur frais du coup ils ont mis toutes ces barrières. Vous savez du coup combien de temps je mets maintenant pour aller à la boulangerie à 200m derrière cette grille, là-bas ? Hein ? Parce que, de mon temps...»

Il le salua poliment d'un signe dans la main et reprit son chemin, caillou au pied. C'était peut-être impoli, mais au fond cela lui importait peu. Ses idées s'étaient éclaircies. Il avait retrouvé son calme. Il allait enfin pouvoir pleinement s'adonner à sa passion. Il reprit le fil de sa pensée là où il avait été interrompu. Il ne croyait pas à ce que disait l'homme à la fenêtre. On ne s'enferme pas uniquement pour du goudron. Il y avait autre chose, il en était sûr, mais quoi ? Sa curiosité sur ce constat tout frais, se transformait déjà en obsession. A un croisement il s'engouffra enfin dans une grande artère qui lui assura un ticket de sortie. Les maisons et les rues perpendiculaires, toutes fermées, s'enchaînaient sans que le caillou ne puissent tourner.. Il était contraint d'avancer dans cette avenue rectiligne infinie qui tenait plus d'une départementale que d'une rue. Il était le seul passant à pied. Les voitures circulaient, entraient et sortaient des rues fermées sans jamais s'arrêter. Le quartier avait perdu toute son urbanité. La musique un peu trop forte qui s'échappait d'une voiture au feu rouge et la course d'un chat traversant la route étaient bien les seules ponctuations dans ce bout de ville sans imprévus.

Il se fit la remarque que les grilles venaient presque à être éclipsées derrière les panneaux colorés postés aux entrées des rues privées. « Résidence protégée par vidéosurveillance », « Rue privée réservée UNIQUEMENT aux riverains » « Toute intrusion sera signalée et punie » ... L'abondance de ces panneaux marquait indéniablement une peur des habitants des rues fermées. Cela devait être ça. Les grilles servaient [sans doute] aux habitants des riches demeures de ce quartier à se protéger contre les cambriolages et les crimes. Le caillou continuait de rebondir aléatoirement sur le trottoir à chaque coup de chaussure. Il trouvait cela quand même étrange ce phénomène invisible qui était pourtant là, aux yeux de tous. Quand

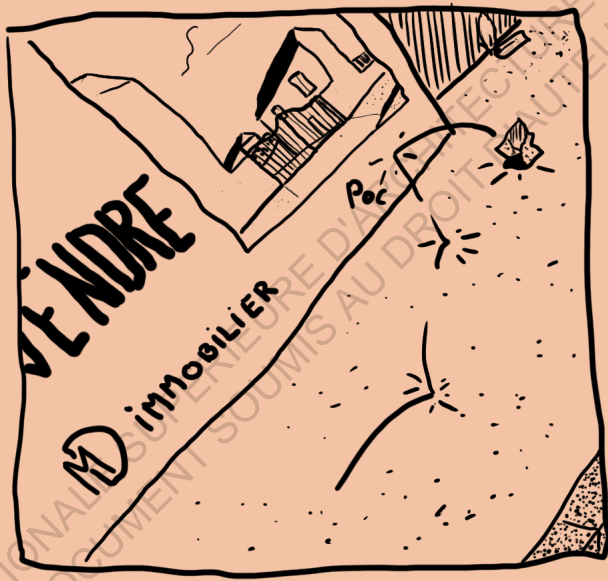


on y réfléchissait même, « Rue Privée » était un oxymore. La rue, espace par excellence de la vie sociale en ville était associée à « privée », lieu de repli sur l'individu. Comment peut exister un espace où ces deux concepts unitaires de la ville ne font qu'un ?

Le caillou avait de plus en plus de mal à filer droit sur le trottoir en mauvais état. Les maisons bourgeoises étaient déjà bien loin derrière. Il s'était perdu dans un dédale de lotissement. Les grilles contraignaient encore son parcours hasardeux. Régulièrement le tintement de son caillou sur une grille refaisait surface, le contraignant de virer à droite ou à gauche. La trajectoire du caillou suivait un chemin en liberté conditionnelle. Mais cela ne l'énervait plus. Au contraire sa curiosité sur l'omniprésence de ce phénomène ne faisait que se renforcer. Plus d'une rue sur deux était fermée, mais il était pourtant impossible de différencier une rue publique d'une rue privée si l'on oubliait les grilles. Les maisons étaient toutes identiquement différentes. Aucune rue aux alentours ne suscitait une convoitise particulière dans ce quartier tranquille. La première hypothèse qu'il avait émise semblait déjà vaciller. Si ce n'est pas la peur de se faire cambrioler, pourquoi toutes ces grilles ?

\*\*\*

Le caillou se cogna avec un bruit creux contre un panneau indiquant « Maison à Vendre, Rue privée calme et chaleureuse ». Le panneau était posé contre le muret de maison d'une rue fermée à l'angle de la rue publique. L'importance donnée à la maison était presque de second rang sur cette publicité face à son emplacement dans une rue privée. On mettait plus ici en avant l'environnement calme et contrôlé de la rue que le bien immobilier lui-même. La rue privée était devenue un réel argument de vente. Il s'arrêta un moment, plongé dans sa réflexion. La photo sur l'annonce était prise de l'extérieur de la rue privée de telle façon que l'on voyait les grilles de la rue au premier plan et la maison au second. De cette façon, il l'admit, l'image était séduisante, car promettant un standing élevé derrière ces grilles, telle une riche demeure. Il suffisait pourtant de lever la tête et regarder la maison par-dessus le muret donnant sur la rue publique pour s'apercevoir de la banalité de la maison

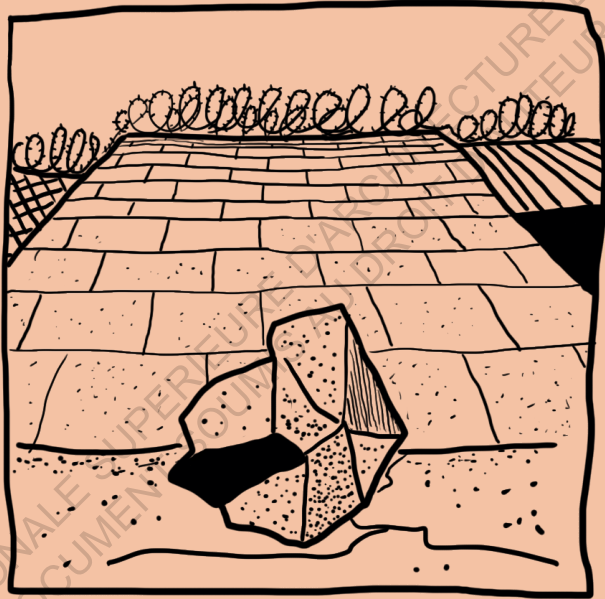


de lotissement. L'écart entre l'image renvoyée par la publicité et la réalité le frappa. Comment pouvait-on se laisser séduire si rapidement comme il l'avait été ? Après de longues minutes planté devant le panneau, il reprit son chemin.

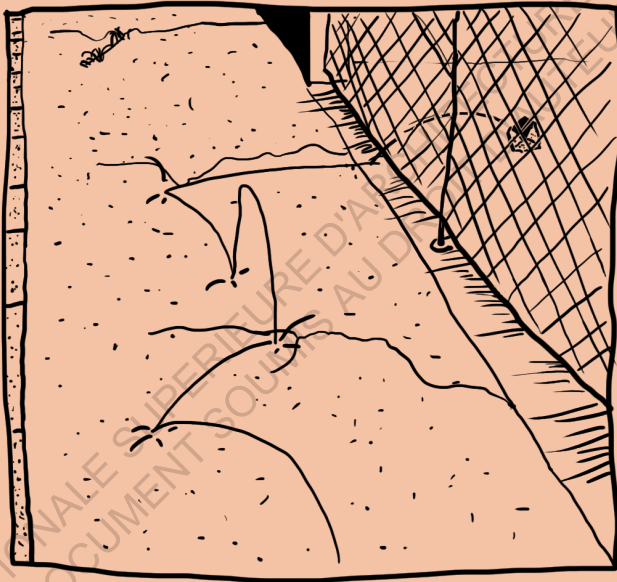
\*\*\*

Le caillou se cogna violemment contre un mur en parpaing droit devant lui. Il s'extirpa de ses pensées juste à temps pour s'arrêter. Le mur sombre de plus de 4 mètres de haut surplombé par des fils de barbelé qui tombaient jusqu'au sol s'imposa face à lui. Stupéfait par la violence de l'enceinte qui semblait fermer une rue privée, il leva la tête. En se retournant, il se rendit compte qu'il s'était retrouvé dans un quartier de grands ensembles datant des années 1970. Les rénovations successives du quartier avaient dû se faire de plus en plus rares jusqu'à ce que le quartier soit laissé à l'abandon. Il avait déjà entendu parler de ces quartiers devenus des no-man's land, habités ici et là, dans les bâtiments qui ne menaçaient pas encore de s'effondrer, par les classes les plus pauvres. La violence du symbole de fermeture le choqua. Les murs et barbelés rappelaient à chacun de quel côté du mur il se trouvait. Il y avait un intérieur et un extérieur, des établis et des exclus. Il rebroussa chemin en tapant un grand coup dans son caillou. Il voulait vite trouver une sortie dans cet endroit dont on lui avait dit de se méfier. Il entreprit de tourner autour du quartier pour trouver une issue. Il poussait loin dans son caillou pour pouvoir le suivre à grandes enjambées. Mais voilà, chaque rue débouchant sur ce quartier avait été soit fermée, soit murée. Les copropriétés locales de des rues privées avaient fait le choix de s'extraire de leur contexte et le quartier de grands ensembles s'était retrouvé à devenir lui aussi un quartier fermé, mais à son insu. Il retrouva une artère qui semblait mener à une sortie, mais qui impliquait aussi de traverser le quartier. Entre hésitation et curiosité de comprendre pourquoi tout le monde avait tourné le dos à cette partie de la ville, il s'y engagea. Il sentit des regards étonnés sur lui. Plus personne ne venait par hasard dans ce quartier. Il ne passait pas inaperçu, il était l'homme au caillou.

Pendant toute la traversée entre bâtiments et ruines, il ne se sentit jamais en danger. Les enfants jouaient au football, les mamans les



ECOLE NATIONALE SUPÉRIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT D'APPUI PÉDAGOGIQUE



ECOLE NATIONALE SUPPLÉMENTAIRE D'ARTS ET MÉTIERS DE NANTES  
DOCUMENT SOURCES AU DÉPARTEMENT DE NANTES

regardaient. Des gens postés à leur fenêtre semblait guetter l'horizon, une cigarette à la main. Si ce quartier paraissait finalement aussi paisible que les quartiers pavillonnaires d'à côté, pourquoi tout le monde s'était évertué à lui tourner le dos ? Lui-même avait senti une peur irrationnelle. D'où venait-elle ? A quel point la réputation de ce quartier avait-elle participé à son isolement ? Et sur quelle part de vérité se basait cette réputation ? Comment se transmettait-elle ? Toutes ces questions lui donnèrent le tournis. Et sans qu'il ne s'en rende compte son caillou l'emmena hors du quartier pour retrouver un tissu pavillonnaire.

\*\*\*

Il tira un énième fois dans le caillou. Celui-ci rebondit d'abord à droite puis dans un faux rebond hasardeux, bascula vers la gauche, glissa sous la grille d'une rue privée et finit son chemin à quelques mètres de là. Le désarroi s'empara de lui. Il resta plusieurs longues secondes à regarder le caillou perdu derrière les grilles. Cela faisait maintenant plusieurs heures qu'il poussait ce caillou et étrangement cette perte provoqua un vide en lui. Il s'était attaché. Alors, sous une pulsion irrationnelle il entreprit de grimper par-dessus la barrière. Une fois de l'autre côté, après une traversée laborieuse, il prit le caillou dans ses mains et se rendit compte de l'absurdité de la situation. Il avait enfreint la loi, en entrant dans cette rue, pour un caillou. Il regarda devant lui dans cette longue rue privée. On distinguait à peine le portail de l'autre côté de la rue. Alors qu'il s'apprêtait à faire demi-tour pour s'enfuir. La porte de la maison à sa droite s'ouvrit et un homme en jogging, poubelle à la main avança. Un vent de panique le prit. Qu'allait-on faire de lui ? La police ? Voire pire ? Il était pris la main dans le sac. Ces gens qui vivent en communauté sont sans doute sans pitié pour les intrus. Il se pourrait même bien que tous les membres de la rue se réunissent pour juger son sort et qu'advierait-il alors de lui ? Il n'avait nulle part où se cacher. Et de toute façon il était trop tard. L'homme le voyait c'était sûr. Alors, dans un mouvement, il se tourna pour faire face à son destin.

L'homme le salua poliment de la main.



# Introduction

Gated communities, ghettos de riches, quartiers sécurisés, fermés... Le phénomène de retrait résidentiel suscite un intérêt des plus romanesques dans le monde entier, tant dans les médias que dans la recherche scientifique. Depuis maintenant plusieurs dizaines d'années, les chercheurs débattent et pointent du doigt cette nouvelle façon de fabriquer de la ville déconcertante. Tellement déconcertante que les médias se sont vite emparés du sujet. Les articles et les reportages fantasment sur la vie des élites coupées du monde derrière des grilles. En quelques années, le retrait résidentiel est devenu un sujet de société, que l'on peut surprendre dans une conversation autour d'un verre. Le phénomène est mondial et n'épargne aucun continent.

À Johannesburg ou dans d'autres villes en Amérique du Sud, les quartiers sécurisés ne relèvent plus de l'exception. Ici est là, le paysage urbain est parsemé de hauts murs, surmontés de tessons de bouteille ou de barbelés, et de gardes armés jusqu'aux dents postés devant les portails d'entrée. Les classes aisées, et maintenant les classes moyennes s'enferment pour des raisons principalement sécuritaires. Il est donc possible d'avoir un quartier paisible, aux allées vertes, avec terrains de tennis et piscines en plein milieu de quartiers populaires au taux de criminalité les plus forts au monde. Une photographie prise dans le quartier de Morumbi à Sao Paulo, devenu mondialement célèbre, illustre le renforcement d'une fracture sociale, où les riches sont toujours plus riches, et les pauvres plus pauvres. L'illustration de cette évolution sociale est représentée par la photographie d'une gated community, où un mur sépare deux mondes juxtaposés. L'image presque surréaliste où des balcons avec



piscines donnent sur des maisons de briques et de tôles ne peut que saisir l'imagination.

En Chine, les zones proches des aéroports voient apparaître de nouveaux quartiers sécurisés bien différents du tissu existant. Derrière des grilles, dont le rôle n'est pas de protéger mais de séparer, on retrouve de grandes allées bordées d'immenses pavillons et de grosses voitures américaines. Il suffit de franchir les grilles de ce type de quartier et en l'espace de quelques mètres, on passe d'un quartier de banlieue chinoise à l'archétype de la suburb de Los Angeles.

Mais s'il y a bien un endroit dans le monde où se concentrent les récits les plus incroyables, c'est bien aux États-Unis, véritable berceau du phénomène des gated communities. Plus que la sécurité, cette forme de retrait résidentiel permet de combler le désir de communauté, d'homogénéité sociale et de contrôle de l'environnement de vie. Ainsi dans les suburbs les plus tranquilles, apparaissent des gated communities. Mais le phénomène peut prendre des formes toujours plus extrêmes. Des villes entières se créent ainsi sous la forme des gated communities, comme la ville de Palmsdale, dans la suburb de Los Angeles, avec leurs propres règles, leur propre police, leurs propres services. De cette façon les habitants des gated communities s'extraient du territoire auxquels ils appartiennent.

Enfin la dernière image véhiculée par le phénomène renvoi souvent à une classe très aisée. « Ghetto de riches » (Le Monde, 9 juin 2019), « Des riches en cage dorée » (L'Humanité, 2 juin 2016) tels sont les mots que l'on peut croiser dans les médias pour parler de retrait résidentiel. Et c'est sans doute cette dernière image qui renforce le succès du phénomène. Une classe sociale aussi exclusive, dont les codes semblent totalement étrangers à ceux qui n'en font pas partie, est porteuse de fantasmes.

Telle est l'image que semblent renvoyer cette nouvelle façon de faire de la ville. Pourtant Stéphane Dégoutin, auteur du livre « Prisonnier volontaire du rêve américain » (2006), raconte son

arrivée sur le terrain d'enquête dans la suburb de Los Angeles où «les gated communities américaines surprennent avant tout par leur banalité»<sup>1</sup>. Il découvre des pavillons parfois modestes appartenant à des familles de classe moyenne, entourés d'un mur et ponctuellement d'un portail. Pas de barbelés ni de voitures de luxe. Les gated communities ne sont ni une lubie de quelques riches propriétaires, ni une exception dans le paysage urbain. Les cas extrêmes énoncés précédemment existent bel et bien, mais ne représentent pas l'unique réalité. Et c'est cette banalité qui donne une toute autre ampleur au phénomène. Dans l'histoire des civilisations, voir une élite sociale se détacher du reste de la population en se barricadant derrière des murs ou des grilles n'a, en effet, jamais été un fait urbain nouveau. Les classes les plus hautes de la société ont toujours cherché une exclusivité traduite par des barrières pour se protéger et se séparer du peuple. Déjà au Moyen-Age, les seigneurs se barricadaient derrière des enceintes en pierre. Mais avec les gated communities, le système est renversé : ce sont les classes moyennées qui se mettent à leur tour à s'enfermer. Le retrait résidentiel touche maintenant aussi les classes moyennes, de toutes origines et de tous âges. Les gated communities sont devenues un nouveau moyen de fabriquer de la ville, basé sur le rejet de mixité et la recherche à tout prix d'homogénéité.

Naturellement la France n'est pas épargnée par ce phénomène mondial, mais il s'exprime différemment. Le retrait résidentiel est un processus inscrit dans l'évolution des villes occidentales, comme le remarque Stéphan Dégoutin : « Depuis l'ouverture de ses murs, la ville occidentale accueille une société toujours plus nombreuse et variée [...] Trop grande et trop diversifiée pour créer un monde en soi, homogène, elle ne correspond plus à la vision archétypale de la ville unifiée : elle est devenu territoire contenant lui-même multitude de villes, une mégalopole »<sup>2</sup>. Ces villes dans la ville sont des espaces où l'on cherche les gens qui nous ressemblent, des espaces où l'on cherche un entre-soi confortable.

---

1 S. DEGOUTIN, 2006, Prisonniers volontaires du rêve américain, Paris, Édition de La Villette, p24

2 Ibid. p76

Cependant, là où les gated communities mettent en lumière « une transformation de la structure sociale en réseaux non communicants »<sup>3</sup> aux États-Unis, l'idéal de la société européenne et française se veut plus démocratique et égalitaire. De plus les rapports sociaux de voisinage sont fondamentalement différents. Aux États-Unis, historiquement la ville s'est faite par communautés, là où en Europe la culture de la propriété pousse les habitants à se retrancher individuellement derrière des palissades. De ce fait l'apparition de gated communities, calquées directement sur le modèle américain avec murs, barrières et vidéo-surveillance, et une communauté soudée à l'intérieur ne reste qu'anecdotique, sans pour autant être inexistante. Monné-Decroix, promoteur français, s'est même spécialisé dans ce genre de produit immobilier, et a connu une forme de succès, notamment dans le Sud de la France.

Il ne faut donc pas observer en France le retrait résidentiel uniquement à travers le modèle des gated community, peu adapté à la société et la ville française. Mais il existe d'autres formes de ce phénomène, moins violentes, moins remarquables, mais qui témoignent tout autant d'un refus de la mixité.

Avec 1015 rues privées sur 3489<sup>4</sup>, soit près d'un tiers des rues, la ville de Nantes est un exemple éloquent d'une autre forme de ce phénomène. On trouve des rues privées dans tous les quartiers de la ville, dans tous les contextes, habitées par toutes les classes sociales. L'image renvoyée par cette particularité nantaise est souvent attribuée aux vieilles rues historiquement fermées. Mais, en vérité, il est impossible de catégoriser différents types de rues privées tant elles sont diversifiées. On en trouve dans des faubourgs comme le quartier des olivettes, dans des quartiers pavillonnaires périphériques, dans de vieux quartiers bourgeois comme Viarme, Zola, dans des hameaux à la limite des espaces agricoles... Certaines sont fermées de bout en bout, d'autres desservent par derrière des immeubles, d'autres encore sont en gravier... D'une manière générale les rues privées se fondent dans leur contexte et il est souvent

---

3 Ibid. p76

4 Source : SIG fournie par Nantes Métropole.

difficile de les remarquer, hormis les panneaux annonçant leur entrée. Elles sont, ici et là, comme un ensemble presque invisible, dispersées uniformément sur l'ensemble du territoire nantais.

En Septembre 2018, L'enquête publique du nouveau Plan Local d'Urbanisme Métropolitain (PLUm) de Nantes commence. Ce nouveau grand projet fixe les objectifs de toute la métropole d'ici 20, 30 ans. De manière générale, le projet du PLUm vise une future métropole nantaise, plus poreuse, plus mixte. Mais voilà, l'ensemble dispersé des rues privées, jusqu'alors relativement silencieuses, se réveille pour s'opposer à toute atteinte à leur environnement de vie. Les conflits enfouis refont surface, souvent dans la violence. Les copropriétaires se battent contre la ville et contre tout projet sur leur rue visant une nouvelle mixité sociale, une porosité des tissus. C'est à travers ces luttes qui mettent en lumière cette forme alternative de retrait résidentiel que nous allons étudier le phénomène. Quels pouvoirs ont ces rues privées dans la fabrique de la ville ? Peut-on appliquer une politique publique sur l'ensemble du territoire quand un tiers des rues sont privées ? Comment expliquer les réactions violentes de ces espaces face à leur contexte ? Dans quelle mesure ces luttes sont symptôme d'un refus de la mixité ? En s'intéressant à ces espaces moteur d'exclusion, que pouvons-nous apprendre sur le problème plus large de la ségrégation socio-spatiale dont souffrent bien des quartiers ?

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

# Méthodologie

Le phénomène urbain des rues privées à Nantes a la particularité de transcender les échelles du territoire, de la métropole à l'individu, en passant par la ville, le secteur, le quartier et la rue. A chaque niveau, il s'agit de comprendre les enjeux et les conséquences de cette forme urbaine. Pour cela, le mémoire se scinde en deux parties, pour distinguer deux cercles d'influence distincts dégagés au cours de cette étude. D'une part il s'agira de comprendre l'impact du phénomène sur la ville nantaise et sur la façon de faire la ville. D'autre part cette étude se veut étudier, par le biais d'une lutte, un autre phénomène qui dépasse les rues privées : celui de l'exclusion.

Dans cette première partie, le premier travail a été d'enquêter à la fois sur l'histoire du retrait résidentiel et l'histoire de Nantes. L'apparition des rues privées dans Nantes n'est en effet pas renseignée, tant celles-ci sont banales dans le développement de la ville. Ainsi retracer cette histoire entre les différents ouvrages de recherche historique a permis de dérouler le fil jusqu'à la surreprésentation actuelle des rues privées. Une fois ce constat établi, il a fallu se plonger dans un autre domaine indispensable pour comprendre les rapports de force entre rue privées et la ville : le droit de l'urbanisme. Cette phase d'étude repose sur une recherche juridique, mais aussi sur une analyse d'une phase bien précise du projet du PLUm, l'enquête publique. Entre rapports de commission d'enquête et documents réglementaires du PLUm, cette étude juridico-administrative a permis de dégager des pistes d'études quant-à l'influence des rues privées dans la fabrique de la ville. Pour vérifier ces observations, je me suis rendu aux locaux de Nantes Métropole afin de discuter avec les acteurs de la fabrique de la ville

et de ce projet du PLUm : Alain Yvrenogeu, Directeur Territorial d'Aménagement Nantes Nord, et Cécile Stern Chargée de quartier Nantes Nord. En effet le quartier Nord est un secteur de la ville de Nantes, en particulier, qui est au centre de cette enquête. Ce secteur périurbain présente à la fois le plus grand nombre de logements sociaux de la ville de Nantes, et une part importante de rues privées. Cette opposition entre ces deux formes urbaines a souvent été l'occasion de luttes habitantes que nous étudierons en seconde partie. Ce secteur a aussi été privilégié pour la simple raison qu'il comporte le cas d'étude étudié ensuite.

Dans un deuxième temps, l'étude se veut s'éloigner d'une étude stricte des rues privées pour interroger le comportement urbain de l'exclusion, particulièrement visible au sein de luttes entre les rues privées et leur contexte. Pour cela l'étude s'intéresse à un unique cas d'étude : l'Avenue du Ruisseau. Cette petite impasse pavillonnaire privée tourne le dos au quartier de grands ensemble du Chêne des Anglais. Le PLUm a prévu d'ouvrir la voie au piéton et vélo en sont bout, sur le quartier le logements social. La violence des revendications contre ce projet m'a permis d'observer les dynamiques d'exclusion entre ces deux tissus. Mais ce cas est aussi spécial car c'est la rue où mes parents habitent et où j'ai vécu pendant deux ans. Ce statut d'ex-autochtone m'as permis de récolter une parole sans doute plus libérée, lors de deux entretiens avec des voisins. De plus, mon père étant président du syndicat de copropriété, j'ai pu suivre les réunions et les rebondissements liés à ce projet d'ouverture. En m'appuyant sur ma connaissance précise de ce territoire et en étudiant depuis le point de vue intérieur de la rue privée, un espace moteur de ségrégation spatiale, il s'agit de comprendre les dynamiques du phénomène complexe de l'exclusion. Loin de chercher une objectivité absolu, il s'agit ici d'utiliser ma subjectivité pour me mettre dans la peau des habitants de l'avenue du Ruisseau et d'essayer de comprendre le pourquoi d'un tel comportement. Cette matière couplée à la lecture d'essais sociologiques, voir philosophiques se veut composer un étude fournie mais non exhaustive sur les logiques de l'exclusion et son rapport au phénomène des rues privées dans Nantes.locaux de Nantes Métropole afin de discuter avec les acteurs de la fabrique

de la ville et de ce projet du PLUm : Alain Yvrenogeu, Directeur Territorial d'Aménagement Nantes Nord, et Cécile Stern Chargée de quartier Nantes Nord. En effet le quartier Nord est un secteur de la ville de Nantes, en particulier, qui est au centre de cette enquête. Ce secteur périurbain présente à la fois le plus grand nombre de logements sociaux de la ville de Nantes, et une part importante de rues privées. Cette opposition entre ces deux formes urbaines a souvent été l'occasion de luttes habitantes que nous étudierons en seconde partie. Ce secteur a aussi été privilégié pour la simple raison qu'il comporte le cas d'étude suivant.

Dans un deuxième temps, l'étude se veut s'éloigner d'une étude stricte des rues privées pour interroger le comportement urbain de l'exclusion, particulièrement visible au sein de luttes entre les rues privées et leur contexte. Pour cela l'étude s'intéresse à un unique cas d'étude : l'avenue du Ruisseau. Cette petite impasse pavillonnaire privée tourne le dos au quartier de grands ensemble du Chêne des Anglais. Le PLUm a prévu d'ouvrir la voie au piéton et vélo en sont bout, sur le quartier le logements social. La violence des revendications contre ce projet m'a permis d'observer les dynamiques d'exclusion entre ces deux tissus.

Mais ce cas est aussi spécial car c'est la rue où mes parents habitent et où j'ai vécu pendant deux ans. Ce statut d'ex-autochtone m'as permis de récolter une parole sans doute plus libérée, lors de deux entretiens avec des voisins. De plus, mon père étant président du syndicat de copropriété, j'ai pu suivre les réunions et les rebondissements liés à ce projet d'ouverture. En m'appuyant sur ma connaissance précise de ce territoire et en étudiant depuis le point de vue intérieur de la rue privée, un espace moteur de ségrégation spatiale, il s'agit de comprendre les dynamiques du phénomène complexe de l'exclusion. Loin de chercher une objectivité absolu, il s'agit ici d'utiliser ma subjectivité pour me mettre dans la peau des habitants de l'avenue du Ruisseau et d'essayer de comprendre le pourquoi d'un tel comportement. Cette matière couplée à la lecture d'essais sociologiques, voir philosophiques se veut composer un étude conséquente sur les logiques de l'exclusion et son rapport au phénomène des rues privées dans Nantes.

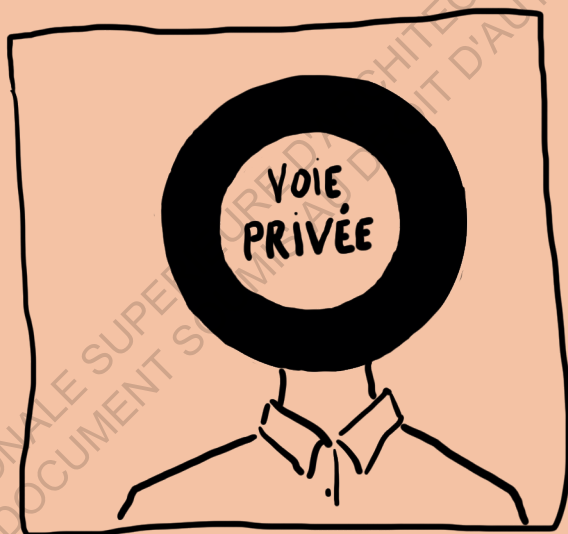




ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUS RESERVE AU DROIT D'AUTEUR

**1**

# Partie 1



ECOLE NATIONALE SUPÉRIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SÉRIÉ D'AUTEUR

# Les rues qui veulent décider

Un tiers des rues de Nantes est privée. S'il arrive de croiser dans la ville quelques grilles et barrières, ces chiffres sont difficiles à croire, tant ils semblent disproportionnés, amis sont bien réels. De cette première observation débute l'enquête dont fait l'objet ce mémoire. Ces rues sont invisibles, presque indiscernables dans le paysage urbain car souvent peu accessibles. En 2006, 84 % des rues privées étaient des impasses<sup>1</sup>. Ces rues privées sont les terminaisons du réseau de voirie de la ville, des routes que seuls les riverains prennent, des rues auxquelles on ne prête pas attention. Pour le reste, on retrouve majoritairement des dessertes secondaires traversantes entre deux axes plus importants. Face aux passages réguliers et au stationnement de non-riverains sur le domaine privé, un contrôle d'accès a parfois été mis en place, exposant aux yeux de tous le véritable caractère de la rue. Seulement 11% des rues privées à Nantes sont fermées<sup>2</sup>, ce qui explique l'invisibilité du phénomène à travers la ville. Mais invisible ne veut pas dire inexistant : ensemble, elles forment une masse silencieuse, sur laquelle la ville a peu de pouvoir. Pourtant ces espaces sont des lieux stratégiques à l'heure de l'élaboration de nouvelles connexions pour une ville mixte et poreuse. Et là une controverse apparaît : comment appliquer une politique publique sur un territoire privé ?

---

1 Y. LE GALLIC & F. MADORÉ, 2008, Les voies privées à Nantes, Cahier Nantais, n°2008-2, p10

2 Ibid.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

# Comment est on arrivé à un tiers de rues privées ?

Pour comprendre cette représentation massive des rues privées dans le paysage urbain nantais et leur influence, il est nécessaire de comprendre l'origine du phénomène. En effet Nantes est un cas bien spécifique de cette forme de retrait résidentiel. Paris en 2000 comptait environ 900 rues privées soit un chiffre légèrement au-dessus des 840 rues privées à Nantes en 2006, pour une superficie 2 fois supérieure et une population 8 fois plus importante<sup>1</sup>. Cette spécificité, pourtant loin d'être une aberration, est le résultat de plusieurs siècles d'évolution de la ville et de politiques urbaines. Comprendre cette sur-représentation des rues privées, c'est aussi comprendre l'histoire générale du phénomène de retrait résidentiel qui touche aujourd'hui toutes sortes d'urbanités.

## L'histoire du retrait résidentiel

Dans l'ouvrage « le Retrait résidentiel à l'heure de la Métropolisation » de Celine Loudier Malgouyres, le retrait résidentiel est défini comme un « espace dont les singularités tiennent d'une part, à ce qu'il semble tourné vers l'espace domestique, pour valoriser une vie à soi dans toute sa portée individualiste, mais aussi d'autre part organisé sur un mode collectif, acceptant d'intégrer cette vie à soi dans un fonctionnement collectif, un collectif positionné par rapport à un monde extérieur, pour le tenir à distance tout en bénéficiant de ses ressources. »<sup>2</sup>. Cette large description inclut autant le phénomène des gated communities étasuniennes, que les rues privées nantaises. Si les

1 Y. LE GALLIC & F. MADORÉ, 2008, Les voies privées à Nantes, Cahier Nantais, n°2008-2, p8.

2 C. LOUDIER-MALGOUYRES, 2013, Le retrait résidentiel à l'heure de la métropolisation, Paris, PUF, p5.

gated communities constituent l'extrême dans la violence de leur expression dans la ville, le phénomène des rues privées est une dérivation de ce même phénomène, plus subtile, moins perceptible. Pour comprendre d'où vient la logique de ce « nouveau » mode d'habiter qu'est le retrait résidentiel, il faut remonter aux prémices de l'humanité. Depuis l'apparition des premières urbanités, les hommes se sont toujours retranchés derrière une enceinte. D'abord pour se protéger des bêtes sauvages, puis d'ennemis, l'enceinte a toujours été inhérente à la ville de l'Antiquité ou du Moyen-Âge<sup>3</sup>. Des exemples de villes ouvertes, comme en Égypte Ancienne, existent, mais restent des exceptions. L'enceinte permet de définir une société et de créer un monde en soi. A l'intérieur, les citoyens sont soumis à une souveraineté, à des lois spécifiques à chaque ville. A la Renaissance, l'évolution technologique avec l'apparition des canons fait que l'enceinte ne permet plus de défendre efficacement la ville, en plus d'en empêcher son expansion. Peu à peu les villes occidentales détruisent donc leurs murailles afin de faciliter les circulations et leur développement. Cependant, des plus petites enceintes gardent, ici et là, leur fonction séparatrice pour départager une élite sociale du reste du peuple. Ce n'est donc que vers le XIXe-XXe siècle que le modèle des villes sans limites définies se répand. A l'échelle de l'histoire humaine, ce n'est donc pas le retrait résidentiel l'anomalie, mais bien le modèle moderne de la ville occidentale.

Les États-Unis sont un exemple éloquent de ce modèle. En effet comme le mentionne Stéphane Dégoutin, « Elles se sont développées dans un territoire immense et disponible « sans avoir d'obstacles à renverser » (Rémond 1974) et sont les meilleurs exemples des territoires urbains potentiellement infinis et sans limites territoriales strictement définies qu'a produit la modernité. Leur territoire est démocratisé : chacun peut circuler librement »<sup>4</sup>. Pourtant les villes américaines sont les plus touchées par le phénomène des gated communities. Avec une taille toujours plus démesurée, une population toujours plus diverse, des flux toujours plus intenses,

---

3 S. DEGOUTIN, 2006, Prisonniers volontaires du rêve américain, Paris, Édition de La Villette, p75

4 Ibid. p76

la ville moderne perd ce qui était autrefois l'essence d'une ville unifiée : un monde en soit, un tout, homogène. La ville s'est donc divisée en plusieurs bouts de ville, eux à une échelle plus humaine, plus homogènes socialement. Si cette division peu se faire de manière inconsciente avec l'apparition de quartiers avec des populations et identités différentes, elle peut être voulue. C'est ainsi que sont apparues aux États-Unis les premières gated communities : une façon de fabriquer la ville pour vivre dans un environnement contrôlé, un bout de ville homogène. Ainsi plus l'espace urbain est vaste et sans frontière, plus il est sujet à une fragmentation interne. Mais la gated community ne fait pas ville en soit. Elle dépend du réseau et des services de la ville sans laquelle elle ne peut exister. Ainsi le phénomène, vit ici et là, en parasite sur le réseau de la ville.

Les premiers véritables lotissements fermés ont vu le jour simultanément aux États-Unis, en Angleterre et en France au XIXe siècle. Il est intéressant de remarquer les origines diverses de ce phénomène, plus attachées à la ville occidentale qu'à la culture d'un pays. Ainsi à Paris on voit apparaître la villa Montmorency en 1853, le hameau Boileau en 1838, l'avenue Frochot en 1837 et quelques autres. Ces lotissements de maisons de campagne bourgeoises en plein Paris ressemblaient déjà en tout point aux gated communities que l'on retrouve aux États-Unis aujourd'hui : fermeture, contrôle d'accès, surveillance, règlement intérieur strict, homogénéité sociale et même services privatisés<sup>5</sup>. Le caractère presque bucolique mis en avant dans ces quartiers, avec la dénomination « hameau »<sup>6</sup> par exemple, montre bien que ces espaces sont une échappatoire à la ville sale et bruyante, mais si indispensable. En effet ces quartiers ne sont pas implantés à la campagne, mais bien au sein même de Paris. Ces premiers exemples montrent bien la relation tumultueuse et ambiguë qu'entretient ce genre de quartier avec la ville. La seule véritable différence qui démarque ces quartiers des gated communities est leur caractère élitiste. En effet à l'époque ces produits immobiliers étaient réservés à une rare élite bourgeoise alors

---

5 La villa Montmorency possédait par exemple son propre réseau de distribution d'eau.

6 Hameau Boileau



49

que le phénomène de gated communities, et plus généralement de retrait résidentiel, s'étend aujourd'hui aux classes moyennes. Si en France, le phénomène des gated communities est moins important il est tout de même existant. Une entreprise de promotion immobilière en a même fait sa spécialité : Monné-Decroix. Ces promoteurs proposent des quartiers fermés, sécurisés notamment dans le sud de la France. Ce sujet méritant une étude en soit, nous nous attacherons à étudier sa forme plus passive, celles des rues privées.

Si comme on l'a vu le schéma du retrait résidentiel est loin d'être nouveau dans le paysage urbain historique, c'est son opposition à un autre système, celui de la ville libre sans frontière qui est nouvelle. C'est de cette opposition et de cette relation parasite que résulte la controverse et les luttes autour de ce mode d'habiter.

## **Histoire des enceintes à Nantes**

Si l'histoire urbaine montre comment est apparu le phénomène de retrait résidentiel, faut-il encore comprendre comment Nantes est arrivé à cette sur-représentation des rues privées. Étudier l'histoire de Nantes, c'est chercher à comprendre les racines de ce constat. Comme mentionné auparavant, le phénomène de retrait résidentiel suit une évolution logique depuis les prémices de la ville, où les hommes se sont toujours retranchés derrière des fortifications pour faire face à l'extérieur. Ainsi à travers cette étude, plusieurs mécanismes aujourd'hui présents dans le fonctionnement des rues privées peuvent être révélés.

Comme toute ville ancienne occidentale, Nantes s'est construit à l'intérieur de différentes enceintes au cours de son histoire. Les origines de Nantes remontent à l'Antiquité. En 147 av. J.C, des écrits parlent d'un port au bout de la Loire, Corbilo, qui serait la plus grande ville de la Gaule non méditerranéenne. Cette ville serait assimilée selon certains chercheurs au début de la ville de Nantes. Cependant durant l'antiquité romaine l'allusion à Nantes ne fut que très tardive. De ce fait durant l'empire Romain, Nantes gagne lentement une place stratégique dans le contrôle du territoire gaulois. C'est ainsi que Nantes vit sa première enceinte se construire

tardivement, vers l'an 270 après JC, afin de se défendre contre une vague d'invasions barbares. L'enceinte de 16 hectares fait partie à l'époque des plus grandes fortifications de Gaule. Elle épouse au Nord et à l'Est l'angle droit formé par l'Erdre, et au Sud le tracé de la Loire (ndbp situation précise (ne pas oublier sans comblement).

La chute de l'empire Romain et la lente évolution du Moyen Age fait qu'à l'époque mérovingienne, la ville est toujours contenue dans cette même enceinte. Au XIIIe siècle, la ville dépasse largement les fortifications gallo-romaines très endommagées par deux siècles d'invasions et d'occupations normandes. L'enceinte perd sa fonction même de défense et devient désuète. De ce fait les hommes de pouvoirs de la ville s'étaient fait ériger des forteresses afin de se protéger des invasions. On observe ici les prémices de la signification d'une enceinte. Si les raisons sont sécuritaires, il est plus facile et moins coûteux de protéger une forteresse qu'une ville entière, elles créent dès lors une différenciation spatiale franche entre une élite et un peuple. C'est aussi à cette époque que sont prévus de nouveaux grands travaux visant à construire une nouvelle muraille. En effet si les remparts servent uniquement à défendre, ils constituent malgré tout un signe de pouvoir de la ville. La nouvelle enceinte passe à 26 hectares, ce qui fut suffisant pour contenir la ville jusqu'au XVIe siècle.

Comme évoqué précédemment, la Renaissance fut la fin des murailles défensives des villes, face à leur inefficacité devant l'apparition des canons. Pourtant en 1466, à la toute fin du Moyen Age, presque au début de la Renaissance, François II ordonne la construction du Château des Ducs de Bretagne, à la place de l'ancien Château de Nantes en décrépitude. Loin de véritables considérations défensives, l'objectif était de « bien loger ses hôtes de marque »<sup>7</sup>. L'architecture même du monument atteste de ce basculement dans la signification de l'enceinte tiraillée entre influences ligériennes, toute fin du gothique et prémices de la Renaissance. D'abord résidence ducale, elle devient une forteresse des Rois de France après l'union d'Anne de Bretagne avec le Roi de l'époque, Charles VIII. Le

42

château accueillit ainsi pendant plusieurs siècles les Rois de France de passage à Nantes avec leur cour ainsi que les gouverneurs de province. Le château était devenu un symbole du pouvoir : séjourner à l'intérieur de l'enceinte attestait d'un statut social élevé, élitiste. Les portails des vieilles rues bourgeoises privées derrière la Place Viarme ont un rôle similaire à l'enceinte du château. Si le rôle sécuritaire est mis en avant, se retrancher derrière des barrières permet de créer une exclusivité, un espace réservé à une classe sociale supérieure. Pourtant dans ce quartier bourgeois, les disparités sociales sont faibles, voire inexistantes entre une rue privée et publique, mais l'image subsiste. L'enceinte agit comme un symbole qui témoigne d'un positionnement de « l'intérieur » par rapport à un « extérieur ».

Si la majorité des rues privées ne s'enferme pas derrière des murs, il existe d'autres signes plus subtils qui créent ce sentiment d'exclusivité. L'exemple le plus visible de cette frontière floue que crée une rue privée est l'accumulation des panneaux dissuasifs, annonçant la propriété privée. Même si aucune contrainte physique n'est imposée, l'accès y est presque aussi contraint.

### **Apparition de l'intérêt privé dans la fabrique de la ville**

Si l'histoire de Nantes avant la Renaissance peut nous apprendre beaucoup sur le symbole de la fermeture, elle ne nous dit en rien comment sont apparues toutes ces rues privées. Pour cela il faut avancer au milieu du XVIIIe siècle. Nantes à l'époque est une ville puissante, grâce à l'activité du port, et notamment au commerce triangulaire. La ville est en crise de logement et se développe en faubourgs anarchiques autour de l'enceinte médiévale et sur les différentes îles. Les pouvoirs publics représentés par la mairie mettent au point le projet de construction de l'Île Feydeau. Le projet extrêmement coûteux régla le problème de logement durant un temps. Cependant après ce projet, la mairie ne prend un rôle que très secondaire dans le développement de la ville, ne s'occupant que de représenter Nantes auprès des autres villes et de maintenir des infrastructures. Face à la demande forte et l'inactivité des instances



4

publiques, des particuliers comme Graslin, Mellinet ou Delorme prennent en main la production urbaine. Cette époque est décisive dans l'histoire de la fabrique de la ville. Pendant des siècles, la ville a été façonnée et dessinée exclusivement par les pouvoirs publics, même si quelques opérations nécessitaient des financements privés. Mais les hommes cités ci-dessus changent la donne en proposant à la ville des projets urbains d'envergure. Ces projets sont de véritables pans de ville, des quartiers entiers dessinés par leur soin. En effet la ville, ne pouvant plus subvenir à l'entièreté de la production urbaine pour répondre aux besoins d'expansion, se repose sur les initiatives privées. Ce système se rapproche beaucoup de la façon de faire la ville aujourd'hui, où promoteurs privés et services publics se partagent les espaces à bâtir. Aujourd'hui, l'autorité publique contrôle la production urbaine privée à l'aide de plans directeurs et de réglementations (PLU). Mais l'équilibre de ce rapport de force, causant aujourd'hui encore des conflits, n'a pas toujours été aussi maîtrisé.

Jean-Joseph-Louis Graslin fut réellement le premier investisseur privé à bâtir la ville de Nantes. Après avoir acquis les terrains au dessus du Quai de la Fosse, il propose son projet à la mairie en 1779. Le projet est immense pour la ville à l'époque. Le lotissement privé composé d'immeubles de 4 ou 5 étages pourra permettre de répondre aux besoins de logements de la ville. Mais ce qui différencie ce projet d'une simple spéculation est son attachement à la ville. Plus qu'un lotissement privé, c'est bien un pan de ville, avec un théâtre, une place magistrale et de grandes avenues pénétrantes qui va être construit. Cette ambiguïté entre privé et public totalement nouvelle pose problème à la mairie. Graslin travaillera donc avec (ou contre) les architectes-voyers<sup>8</sup> de l'époque : d'abord Jean-Baptiste Ceineray, puis Mathurin Crucy. Les relations tumultueuses voir conflictuelles

---

8 Le titre d'architectes-voyers désigne la personne responsable de la coordination de l'urbansime, des voiries et de l'architecture sur l'ensemble d'une ville. Ce titre apparu dans la première moitié du XVIIIe siècle a progressivement disparu, laissant place à de grands organismes d'urbanismes. Paris reste la seule ville à ce jour a avoir conserver ces postes. Pour plus d'information, se référer à la thèse de G. Bienvenu parru en 2013 intitulée «De l'architecte voyer à l'ingénieur en chef des services techniques».

entre le promoteur et ces derniers, montrent bien la difficulté à trouver un compromis entre intérêts privés et publics. Ce problème soulevé au XVIIIe siècle est toujours d'actualité, avec les multiples luttes des rues privées s'opposant aux pouvoirs publics à l'occasion du nouveau projet urbain du PLUm. Le XIXe siècle fut un siècle de développement important pour la ville de Nantes. Sur les traces de Graslin, de nombreux investisseurs ont bâti la ville, en ont construit des quartiers et des rues entières sur des terrains privés. De son côté la mairie s'évertue à essayer de contrôler tous ces projets. Une question subsiste : quel statut pour ces voies construites sur le domaine privée ?

Dans le quartier Graslin la réponse à cette question fit longtemps débat. D'une part, la ville avait besoin de pouvoir contrôler ce quartier qui tendait à devenir un deuxième centre-ville, d'autre part le coût des travaux de terrassement et de voirie sur cette butte rocheuse s'annonce exorbitant. Face à ces deux contraintes et après de nombreuses négociations un accord est trouvé : Graslin cède à la ville l'emplacement des rues et en échange la ville construit les routes. De cette façon le quartier privé acquiert un caractère public et tombe sous le pouvoir de la mairie. Cependant la mairie en manque de fonds doit emprunter à Jean-Joseph-Louis Graslin lui-même pour financer les travaux. De plus l'entreprise de voirie du chantier appartient aussi au même homme. Ainsi la ville rembourse avec intérêts et paye directement Jean-Joseph-Louis Graslin pour la construction des rues lui permettant de vendre ses parcelles. Si le quartier était devenu public, cela avait eu un coût non négligeable pour la ville.

L'ouvrage « Notices sur les rues, ruelles, cours, impasses, quais, ponts, boulevards et promenades de la ville de Nantes » d'Édouard Pied écrit en 1906<sup>9</sup>, constitue l'élément principal sur lequel repose les déductions suivantes. Ce document est une notice s'attachant à recenser toutes les rues de Nantes et leur histoire à cette époque. On y voit en effet apparaître ici et là l'histoire de rues privées et ainsi

---

9 E. PIED, 1905, Notice sur les rues, ruelles, cours, impasses, quais, pont, boulevard et promenade de la ville de Nantes, Nantes, Imprimerie Dugas.

en déduire en croisant avec plusieurs études<sup>10</sup> le pourquoi de cette surreprésentation des rues privées à Nantes. Voici trois exemples de rues, issus de l'ouvrage, qui attestent de cette histoire.

*«Passage Félibien*

*Cinquième arrondissement. Paroisse Saint-Similien.*

*De la rue Félibien, n° 80, au chemin de Miséricorde.*

*Il fut ouvert vers 1868, par M. Gambonnet dans une tenue appelée le Champ Corbin, et était fermé aux deux extrémités par une grille ; le propriétaire offre, en 1882, d'en faire l'abandon à la Ville, pourvu qu'on lui laisse les grilles et les piliers.*

*Il est encore voie privée.*

*Passage Leroy*

*Cinquième arrondissement. Paroisse de Saint-Similien.*

*De la rue de la Bastille, n° 38, à la rue Leroy.*

*Cette voie privée, établie sur d'anciens jardins quelque peu avant 1870, a pris son nom du propriétaire du sol sur lequel ont été élevés les petits hôtels qui la garnissent entièrement aujourd'hui, et qu'il avait acquis le 25 avril 1853.*

*Rue Metzinger*

*Sixième arrondissement. Paroisse de Notre-Dame.*

*De la rue de la Hautière à la rue de l'Abbé-de-l'Epée.*

*Le 13 décembre 1858, le Conseil Municipal admet*

*conditionnellement la proposition, formulée par M. Metzinger, concernant l'ouverture d'une nouvelle voie de huit mètres de largeur et l'approuve dans sa séance du 6 mai 1859. Le propriétaire, d'où le nom de la rue, abandonnait le terrain à la Ville. Mais l'affaire n'était pas encore réglée en 1890, si nous nous reportons à cette note « la voie dont il s'agit est une propriété privée, le soin de l'entretenir incombe au propriétaire et les règlements peuvent le condamner à munir chacune de ses extrémités de portes ou grilles »<sup>11</sup>.*

10 Y. LE GALLIC & F. MADORÉ, 2008, Les voies privées à Nantes, Cahier Nantais, n°2008-2. et D. CALLEN & R.LE GOIX, 2007, Fermeture et «entre soi» dans les enclaves résidentielles, In R.LE GOIX, 2007, La métropole parisienne. Centralités, inégalités, proximités,Paris, Belin (coll. Mappemonde).

11 E. PIED, 1905, Notice sur les rues, ruelles, cours, impasses quais, pont, boulevard et promenade de la ville de Nantes, Nantes, Imprimerie Dugas.

L'année 1804 signe le début des premières rues privées en France. C'est en effet à cette date qu'est reconnu le statut juridique de copropriété<sup>12</sup>, statut fondateur et encore aujourd'hui effectif des rues privées. La leçon du projet Graslin retenue, la ville ne construit alors à sa charge que les grands axes. Toutes les ramifications pour atteindre le cœur des parcelles privées n'intéressaient pas la ville, car trop chères à construire pour peu d'enjeu. C'est ainsi que bon nombre de dessertes secondaires ou d'impasses dans les grands projets immobiliers de promoteurs sont restées privées. Il arrivait aussi que les rues soient construites à la charge du promoteur puis cédées à la ville pour l'entretien. La ville menait une politique très stricte quant au passage dans le domaine public de ces rues. Il fallait que l'état de la rue soit impeccable et qu'il n'y ait aucuns travaux à faire. En effet la ville ne voyait pas l'intérêt de récupérer des petites rues ou impasses et d'y effectuer les travaux de voiries indispensables pour sécuriser la chaussée. Cette politique économe pour la ville permet à la fois de laisser la construction de la route aux promoteurs et l'entretien aux habitants.

Il est intéressant de noter que très peu de documents attestent de l'histoire des rues privées à Nantes. Cette absence d'information indique sans doute le caractère tout à fait banal du phénomène. La rue privée n'as finalement jamais été une anomalie, mais est le résultat d'une construction massive privée et du désintérêt de la ville quant à ces espaces.

## **Situation actuelle**

La ville a continué à s'étendre sur les terrains privés et la politique de la ville a perduré. Ainsi la politique historique de la ville a mené vers ce fameux chiffre de 1021 rues privées sur 3495 dans la commune Nantaise, soit 29% des rues<sup>13</sup>. Ce phénomène touche

---

12 D. CALLEN & R.LE GOIX, 2007, Fermeture et «entre soi» dans les enclaves résidentielles, In R.LE GOIX, 2007, La métropole parisienne. Centralités, inégalités, proximités, Paris, Belin (coll. Mappemonde).

13 Source : SIG fourni par Nantes Métropole.



# Rues privées et publiques dans la métropole nantaise

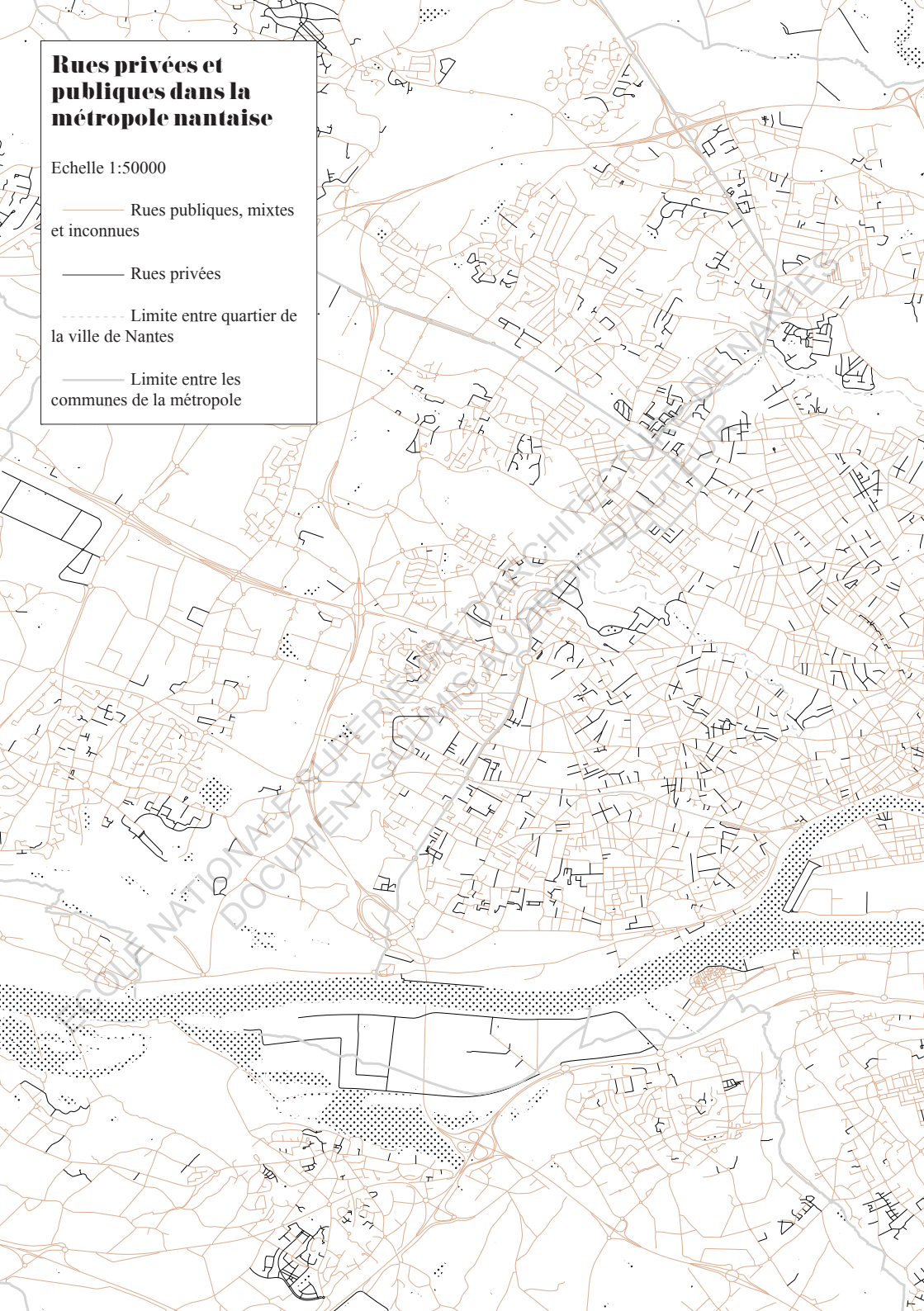
Echelle 1:50000

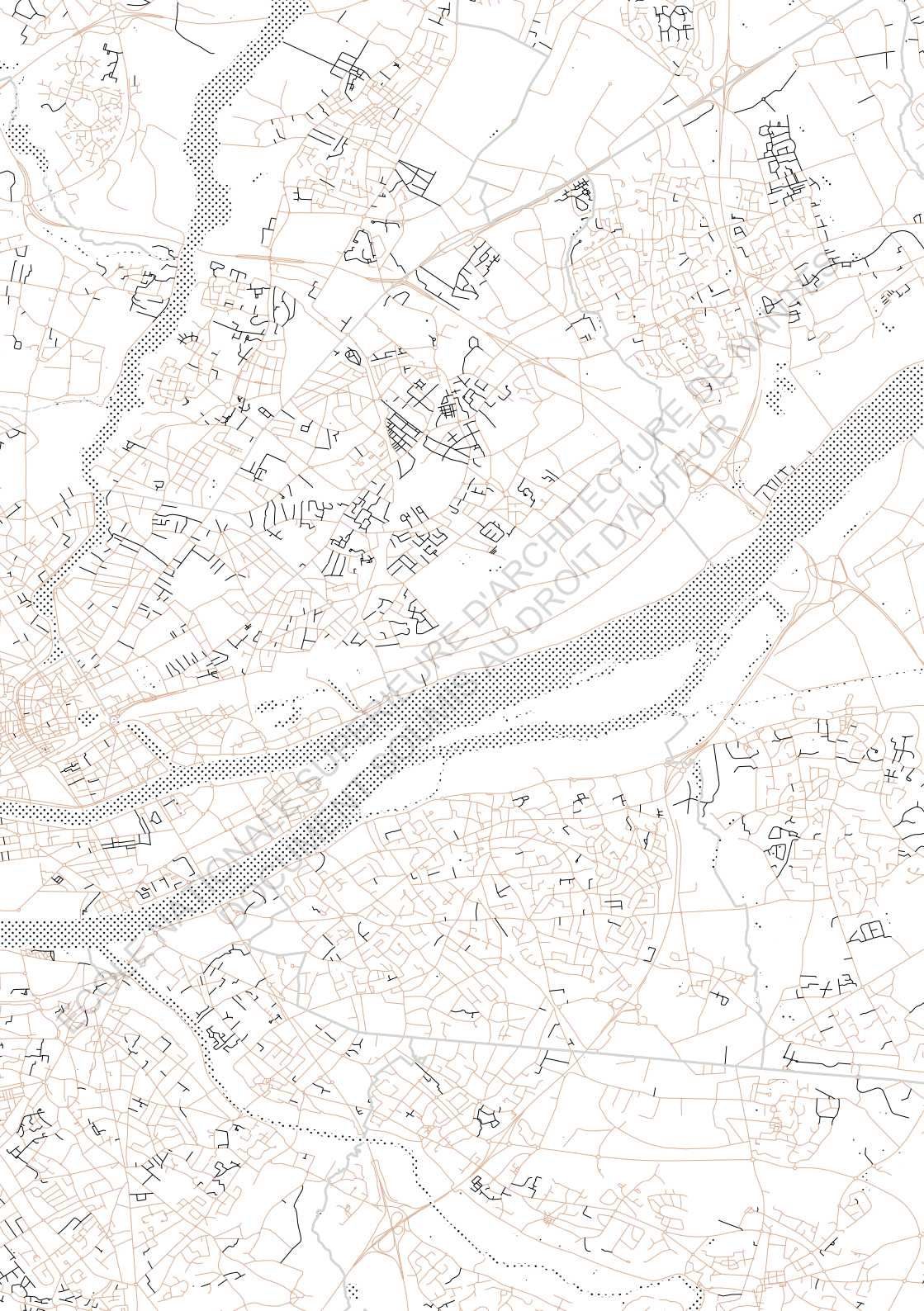
— Rues publiques, mixtes et inconnues

— Rues privées

- - - Limite entre quartier de la ville de Nantes

— Limite entre les communes de la métropole





## Répartition des rues privées dans les quartiers de Nantes

Carte et Tableau créer à partir des SIG fournie par Nantes Métropole

	Nombre de rues privées	Nombre de rues publiques et mixtes	Nombre de rues total	Pourcentage de rue privées	Pourcentage de rue publiques et mixtes
Centre-Ville	27	376	403	6.70%	93.30%
Nantes Nord	97	173	270	35.93%	64.07%
Haut Pavé - Saint Félix	86	223	309	27.83%	72.17%
Malakoff - Saint Donatien	84	235	319	26.33%	73.67%
Nantes Erdre	116	301	417	27.82%	72.18%
Doulon - Bottière	203	221	424	47.88%	52.12%
Dervallière - Zola	125	230	355	35.21%	64.79%
Ile de Nantes	36	172	208	17.31%	82.69%
Breil - Barberie	79	150	229	34.50%	65.50%
Nantes Sud	52	142	194	26.80%	73.20%
Bellevue - Chantenay - Saint Anne	110	251	361	30.47%	69.53%
Total	1015	2474	3489	29.09%	70.91%

tous les quartiers, et toutes les classes sociales équitablement. Le quartier le moins touché est le centre-ville avec seulement 6% des rues privées. En effet dans ce centre dense historique, les rues privées ont souvent été rendues publiques afin de faciliter les déplacements et les différents projets urbains. Les impasses ont fini par déboucher et presque toutes les rues ont trouvé de l'importance aux yeux de la ville. Ensuite le quartier Nantes Nord et le quartier Hauts Pavés - Saint Félix indiquent des chiffres qui vont à l'encontre de l'image de la rue privée. D'un côté le quartier Nantes Nord, le secteur comportant le plus grand nombre de logement sociaux de Nantes, abrite une population entre classe moyenne et défavorisée. De l'autre le quartier Hauts Pavés - Saint Félix, un quartier plutôt aisé et historiquement bourgeois, est composé majoritairement de rues faubouriennes et de bâtisses en pierre. Pourtant ces deux quartiers ont respectivement 35,97% et 28,06% de rue privées. Le quartier le plus touché et de loin est le quartier Doulon – Bottière à l'Est de Nantes avec 48,00% de rues privées, soit près d'une rue sur deux. Ce grand quartier majoritairement pavillonnaire est très touché sans doute à cause de sa typologie. En effet les quartiers pavillonnaires, souvent construits en grandes opérations par des promoteurs, produisent bon nombre de terminaisons de réseau qui n'intéressent pas la ville de Nantes. Tous ces chiffres montrent bien qu'à l'inverse des gated communities, le phénomène des rues privées à Nantes n'est pas réellement un choix d'un mode de vie de certaines classes sociales, mais plutôt le résultat logique d'une urbanisation résolument privée. Les comportements que l'on observera au sein de ces rues ne sont finalement qu'une conséquence de la politique de la ville

Des chiffres datés de 2006 recensés par Yann Le Gallic et François Madoré<sup>14</sup> permettent de mieux saisir l'étendue du phénomène à Nantes. A l'époque sur 2913 voies, 840 étaient privées soit une proportion identique de 29%. Sur toutes ces voies, seulement 11% étaient fermées, ce qui atteste du caractère anecdotique de cette forme de retrait résidentiel à première vue. Cependant 84% de voies

---

14 Y. LE GALLIC & F. MADORÉ, 2008, Les voies privées à Nantes, Cahier Nantais, n°2008-2.

52

privées étaient des impasses. L'impasse constitue en soi une forme de fermeture involontaire. Sous cette forme, aucun non-riverain n'a intérêt à s'y promener, aucun trafic automobile rapide ne peut s'y produire. La sortie unique permet de créer une forme de contrôle et assure une sécurité où tout intrus se retrouve piégé une fois l'entrée bloquée. Le chiffre sur ces impasses s'explique facilement. Les voies communicantes ont plus de chance d'être reclassées dans le domaine public de par leur intérêt sur le réseau. Par ailleurs, ces chiffres indiquent que les rues privées augmentent depuis 13 ans, tout en gardant les mêmes proportions (29%). Cela indique que la ville n'a toujours pas changé aujourd'hui sa politique envers les rues privées. Des programmes immobiliers continuent à se construire et là où la ville ne trouve pas d'intérêt, elle laisse quelques rues à la charge de leurs habitants. De cette façon la ville continue à diluer son pouvoir dans les endroits qu'elle n'estime aujourd'hui pas stratégiques. Mais que se passe-t-il quand ces espaces trouvent subitement une place stratégique dans le projet urbain ?

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE  
DOCUMENT SOUMIS A DROIT DE RESERVE

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

# Le PLUm, de nouvelles directives pour tout le territoire ?

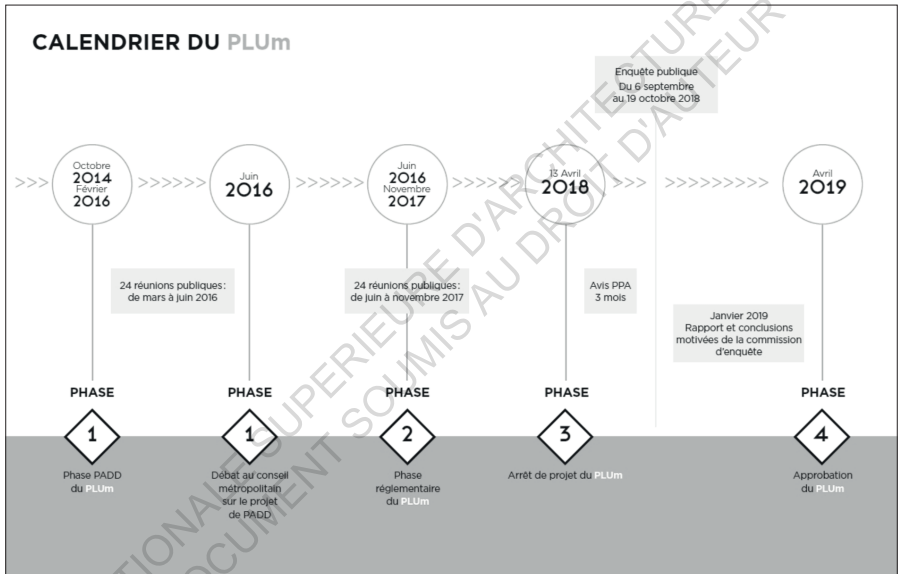
Nantes comporte près d'un tiers de rues privées. Une fois ce constat expliqué, une question s'impose : la ville peut-elle mener efficacement une politique urbaine sur tout son territoire ? Une étude de cas nous permettra de tenter de répondre à cette question : le nouveau Plan Local d'Urbanisme Métropolitain ou PLUm. En effet ce nouveau projet urbain vise à anticiper planifier, et réglementer les nouveaux projets sur toute la métropole et à toute échelle, de l'immense ZAC au cheminement piéton. Ce projet préparé depuis quelques années est devenu public à l'occasion du début de l'enquête publique en septembre 2018. Pendant quelques mois les habitants de toute la métropole ont pu faire leurs observations quant au projet. On se rend compte qu'à partir du moment où l'on donne leur voie aux habitants, des conflits urbains enfouis resurgissent. C'est en étudiant ces luttes habitantes, ces controverses spatiales que nous pouvons apprendre plus largement sur un climat urbain plus silencieux. Après plusieurs siècles d'une politique économe de la ville sur les rues privées, de nombreuses revendications particulièrement virulentes apparaissent sur des transformations projetées aux alentours de celles-ci. La ville trouve la limite à cette politique peu coûteuse et récolte ce qu'elle a semé. En abandonnant son pouvoir sur tout une partie de son réseau autrefois anecdotique, elle se retrouve bloquée quand ces espaces deviennent importants pour créer une ville mixte et poreuse. Ainsi l'étude du cas du PLUm pourra nous permettre de comprendre les rapports de force qu'entretiennent rues privées et politiques publiques.



## **Le PLUm, un outil de projet urbain.**

Face à la demande toujours plus forte de logements, la ville ne peut subvenir à tous les besoins. Des organismes privés de promotion immobilière se sont donc emparés de ce marché. La ville a donc eu besoin de contrôler tant ces organismes que les particuliers. Ce contrôle passe par une réglementation. Si des lois à l'échelle nationale permettent de régir le développement urbain comme le Règlement National d'Urbanisme (RNU) la Loi Littorale ou la loi ALUR elles sont beaucoup trop larges pour permettre une politique adaptée au territoire. Ainsi plusieurs outils plus locaux devant respecter les lois ci-dessus, ont vu le jour. Après la Seconde Guerre Mondiale, il a fallu reconstruire en masse. C'est à ce moment qu'est apparu le premier véritable outil de réglementation communal, le Plan d'Occupation des Sols (POS). En 2000, une nouvelle loi, la loi SRU ( ndbp Solidarité Renouvellement Urbain ) signe la fin du POS, trop limité par rapport aux nouveaux enjeux de la ville au XXIe siècle. Deux nouveaux outils apparaissent le Plan Local d'Urbanisme (PLU) à l'échelle communale et le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) à une échelle plus large. Ces outils sont ceux utilisés pour régir aujourd'hui la ville. Cependant ces dernières années, une tendance amène à regrouper au sein d'un même document les échelles communales et intercommunales. Ainsi est apparu le PLUi ou Plan local d'Urbanisme intercommunale et son dérivé le PLUm (Plan local d'Urbanisme métropolitain) pour les agglomérations autour des grandes villes.

Ainsi Nantes, déjà doté d'un PLU, décide de lancer le nouveau projet du PLUm en octobre 2014 afin de fixer les nouvelles directives sur le territoire de toute la métropole pour les 15 prochaines années. La première étape du projet est de fixer les grandes lignes politiques de l'aménagement du territoire. Ces enjeux sont regroupés dans Plan d'aménagement et du développement durable (PADD) qui déterminera le reste des documents opposables. Ce document est élaboré pendant 2 ans, avec 24 réunions publiques jusqu'en juin 2016. De cette date à novembre 2017 le projet entre dans sa phase réglementaire. Après les objectifs énoncés dans le PADD, il s'agira de décrire les interventions précises dans le tissu pour les atteindre.



© Nantes Métropole

ECOLE NATIONALE SUPÉRIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

Cette phase correspond à tout un travail sur le terrain où l'on va faire remonter les besoins et les projets des quartiers. Le projet est alimenté à travers des études d'urbanistes et des ateliers de concertations. A l'occasion d'un entretien à Nantes Métropole, Alain Yvrenogeu à la Direction Territoriale d'Aménagement de Nantes Nord témoigne de tout ce travail derrière l'élaboration du PLUm :

*« Sur la partie nantaise pour chaque quartier tu as un développeur de projet urbain qui fait remonter toutes les demandes de modifications. Moi j'ai participé à la définition des zonages, à la mise en place de réserves foncière, le cas échéant d'emplacement réservés, de propositions etc. C'est moi qui aie géré tout ça. Dans le cadre général prédéfini politiquement par les élus comme la nature en ville, tu définis les endroits où tu dois préserver le pavillon donc tu regardes les hauteurs, tu fais attention à ces questions-là. Tu peux donner du sens à plus de hauteur à certains endroits que tu veux identifier. Il y a des zonages qui permettent de mener des projets plus faciles (Umb dans le PLUm). C'est vraiment un travail fin, quasiment à la parcelle de détermination de ces choses-là. On agglomère tout ça. On fait trancher par les élus et on alimente le travail de nos collègues. C'est une énorme machine... »*

Ainsi, le projet urbain prend forme sous trois documents spécifiques. Premièrement les Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), qui sont des secteurs à projets stratégiques dans la ville. De cette façon ces zones peuvent se voir attribuer une réglementation spécifique à chaque projet. Ensuite, le Règlement du PLUm est le document opposable le plus important. Ce document découpe tout le territoire de la métropole en zones ayant chacun un règlement bien précis. De cette façon le règlement peut préserver certaines zones, densifier et s'étendre sur d'autres. Enfin le dernier document du PLUm est constitué des Annexes. Dans ce document, d'autres outils plus localisés sont répertoriés comme les emplacements réservés. Ce dernier outil acquiert une place importante dans ce mémoire car il est une des causes majeures des luttes habitantes. En effet l'emplacement réservé permet de préparer le projet urbain à long et moyen terme. Les politiques publiques indiquent des parcelles, bout de parcelles ou même des voies privées qu'elle souhaiterait acquérir

pour y effectuer un projet d'intérêt général. Outre le fait d'indiquer les intentions des pouvoirs publics, cet outil possède une influence juridique : il est impossible pour les particuliers de construire sur une parcelle marqué d'un emplacement réservé. De cette façon la ville empêche de nouvelles constructions qui rendraient impossible la réalisation d'un projet urbain ultérieur. Si un emplacement réservé montre une volonté d'acquérir à terme, par préemption ou même par expropriation dans de rares cas, il ne constitue en aucun cas une obligation pour entamer ces démarches. Ainsi l'emplacement réservé constitue plus un outil de prévention, d'information, que d'action urbaine.

Le PADD, les OAP, le règlement, les annexes et enfin le rapport de présentation permettant d'introduire l'ensemble du projet, sont les cinq documents qui forment ensemble le PLUm. L'ensemble du projet est arrêté le 13 avril 2018. Le projet est notifié aux Personnes Publiques Associées (PPA), c'est à dire le Préfet, les Présidents du Conseil régional, du Conseil départemental, les communes et intercommunalités voisines... Finalement le projet est soumis à l'avis des habitants à l'occasion de l'enquête publique du 6 septembre au 19 octobre 2018.

L'enquête publique est une phase particulièrement importante dans cette étude. C'est en effet à ce moment, où le projet est rendu public, que se cristallise l'ensemble des luttes habitantes et notamment des rues privées. En effet l'objectif de cette phase est d'inclure le projet dans une dimension démocratique, en plus des ateliers de concertation réalisés en amont, il faut que le projet soit soumis à l'avis des habitants pour le rendre effectif. Pour étudier l'ensemble des avis et revendications des habitants un commissaire enquêteur est désigné, avec en l'occurrence pour le PLUm nantais une équipe de commission d'enquête. Ceux-ci ont pour tâche de récolter l'ensemble des avis déposés par des particuliers, collectifs, entreprises ou entités et de les analyser individuellement. La commission est en charge de délivrer un avis au vu des revendications habitantes. Elle peut émettre un avis favorable, favorable sous réserve d'opérer des changements spécifiques ou défavorable. En cas de non changement des conditions demandés si l'avis est favorable sous réserve,

8

l'avis devient défavorable. Il faut savoir que même si l'avis est défavorable, le projet pourra tout de même être approuvé, cependant il sera plus fragile en cas de recours.

En février 2019, le rapport et les conclusions motivées de la commission d'enquête du PLUm nantais tombe. 3084 avis ont été déposés dans les différentes mairies de la métropole, dont 679 sur la ville de Nantes. Le rapport de la commission d'enquête a tout d'abord traité puis classé chaque demande selon des catégories. Ces observations ont ensuite été soumises à Nantes Métropole afin que l'organisme fasse part de ses réponses et suggestions de modification du PLUm au vu des remarques. Nantes métropole a choisi de ne pas répondre individuellement à toutes les remarques, mais de s'attarder sur celle mises en avant par la commission d'enquête. Néanmoins des réponses plus larges ont été données de façon à ce que chaque remarque puisse connaître son sort vis à vis du PLUm. En analysant les remarques soulevées et les réponses apportées, la commission d'enquête a soumis son avis pour chacune des remarques, puis un avis général synthétique sur chacun des thèmes abordés par les observations, et enfin un avis général. Le 11 février 2019, l'ensemble de la commission d'enquête vote à l'unanimité l'avis favorable sous deux réserves concernant la lisibilité du PLUm et le réexamen des EBC (Espaces Bois Classés) et EPP (Espace Paysager à Protéger). Suite au résultat de l'enquête, le projet du PLUm est définitivement approuvé en avril 2019 et est donc devenu effectif à partir de cette date.

### **Une politique passive du PLUm sur les rues privées.**

Parmi les grands objectifs décrits dans Le PADD du PLUm nantais, on retrouve notamment l'objectif d'aller vers une « métropole solidaire et juste »<sup>1</sup>. Il s'agit ici à la fois de développer une mixité sociale mais aussi de fournir à chacun un « droit à un environnement urbain de qualité »<sup>2</sup>. Un autre objectif est de tendre vers « une

---

1 NANTES METROPOLE, 2018, Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLUm de Nantes, p12

2 Ibid.

métropole apaisée, une métropole de proximité »<sup>3</sup> et développer « un tissu urbain mixte et dense mis en réseau au sein duquel se déploiera un maillage fin pour les piétons et les cyclistes. »<sup>4</sup>. Ces deux objectifs parmi d'autres comme les préoccupations écologiques, patrimoniales témoignent d'une envie de faire de la Métropole nantaise une agglomération mixte et poreuse.

Il est intéressant de remarquer que le PADD ne mentionne aucun objectif quant aux rues privées et cite uniquement deux fois les termes « copropriétés privées » en restant très vagues sur un document de 124 pages. Cette absence d'objectif quant à un changement de politique urbaine annonce sans doute une politique inchangée vis à vis de ce phénomène. Les pouvoirs publics ignorent-ils cette particularité urbaine ? En ont-ils même conscience ? Au vu de ce document il semblerait que ce tiers de rues privées fassent parti de l'urbanité de Nantes et soit accepté en tant que tel. Depuis le début de l'enquête, tout indique une sorte de banalisation autour de ce phénomène urbain. Lors de l'entretien avec les acteurs de la fabrique de la ville et de ce projet du PLUm, Alain Yvrenogeu et Cécile Stern, chargée de quartier, nous avons pu discuter des politiques de la ville vis à vis de ce phénomène. À la question « est ce que la situation des rues privées est un objectif du PLUm ? », Alain Yvrenogeu a répondu :

*« Je n'ai pas beaucoup d'informations, mais non ce n'est pas un objectif dans le PLUm. Et puis c'est majoritairement des impasses, des endroits où ça boucle. [...] La grande distinction c'est ouvert ou pas à la circulation. Si tu n'as pas de mention contraire interdisant de passer, c'est ouvert à la circulation. C'est géré par le Code de la route, n'importe qui peut y aller et ça ne pose pas plus de questions que ça. »*

On voit ici que la situation intrinsèque des rues privées ne préoccupe pas les politiques publiques, au contraire. Cette même personne

3 NANTES METROPOLE, 2018, Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLUm de Nantes, p14

4 Ibid.

8

énonce aussi « il n'y a pas forcément vocation à ce que toutes les voies soient publique. Nous on a un intérêt qu'elles soient publiques quand on veut leur conférer un usage particulier, d'autres fonctionnalités. ». Le fait que la ville soit en partie privée n'est pas vu comme un fait à corriger ou à transformer. La ville adopte une attitude passive avec cette particularité, et cela jusqu'à ce qu'une rue privée trouve de l'intérêt pour les politiques publiques. C'est à ce moment, c'est là où les choses se compliquent. La ville préfère donc laisser proliférer le phénomène quitte à continuer à créer des rues privées dans les nouvelles opérations d'aménagements, et de gérer les cas beaucoup plus rares où l'intérêt public rencontre une voie privée. Le règlement du PLUm atteste aussi de cette stratégie. En effet la seule mention dans tout le règlement du PLUm aux rues privée est un article traitant de la création de voies, privées ou publiques. En plus de réglementer les dimensions, la nature et la sécurité de la voie, le règlement annonce ces points qui impactent particulièrement la création d'une voie privée :

*«-Toute voie nouvelle doit [...] être conçue de manière à participer au maillage général pour les circulations douces et en cohérence avec les intentions de maillage éventuellement définies au règlement graphique.*

*-Les impasses ne sont autorisées qu'en l'absence de toute autre solution, sauf avis contraire des services compétents de Nantes Métropole.»<sup>5</sup>*

Si le règlement ne propose pas d'endiguer la prolifération des rues privées, il essaye d'en maîtriser la forme. 84% des rues privées étant des impasses à Nantes, la ville essaye de se défaire de cette forme urbaine qui est à l'encontre d'une ville poreuse en ajoutant une obligation de bien s'intégrer au réseau existant. Cependant même si ces règles permettent de limiter une forme urbaine, elles ne sont pas très contraignantes. Un promoteur souhaitant créer une rue privée pour desservir l'intérieur de l'opération est relativement libre quant à la forme donnée à la rue.

Si la politique de la ville concernant ces espaces privées est passive quand aucun intérêt n'y est identifié, le cas contraire est plus controversé. En s'intéressant au rapport de la commission d'enquête du PLUm, on peut en effet observer quelques observations portées par des copropriétés de rues privées. La commission d'enquête ne proposant pas de statistique ou de classement selon ce type d'observation, il a fallu chercher dans les observations au cas par cas. Sur un échantillon de 107 observations faites sur la ville de Nantes, 21 observations viennent de rues privées<sup>6</sup>, soit un ratio de 19,62%. Si l'on compare à la part de rues privées dans Nantes de 29%, on observe que ce chiffre note d'une sous-représentation d'observations venant de ces espaces. Nous ne pouvons cependant pas conclure que les rues privées s'impliquent moins dans la fabrique de la ville que les habitants des rues publiques, au contraire. En effet même si les rues privées, majoritairement constituées d'impasses, sont des espaces stratégiques pour la transformation des tissus existant, elles restent tout de même moins concernées que les rues publiques en termes de projets urbains. Il se pourrait aussi que les politiques publiques évitent les interventions sur les rues privées afin d'éviter des complications. Ne disposant pas de chiffres sur ce fait, il est impossible de donner un sens réel à ceux-ci.

Cependant les observations des rues privées se remarquent par leur force, voir leur violence tant bien sur le fond que sur la forme. En effet, sur la forme les rues privées sont capables de mobiliser plus de personnes pour une même cause. On observe Rue Arthur Rimbaud, Avenue Boris Vian, Avenue Jean Giono, regroupées au sein d'une même Association Syndicale Libre (ASL) (ndbp expliqué après), que 6 observations ont été déposées sur le même sujet. Aussi les rues privées peuvent utiliser leur poids pour mobiliser plus de personnes, même extérieures à la rue. On remarque aussi que l'Avenue privée du Ruisseau associé à deux autres particuliers hors de la rue, et impactés par des emplacements réservés, ont réussi à soulever 49 observations et une pétition signée 157 fois. Dans le fond, les

---

6 Ce chiffre comporte le nombre d'avis déposés par les copropriétés et les particuliers habitant une rue privée. En effet le même sujet peut faire l'objet de plusieurs avis souvent identique afin d'appuyer la revendication.



R

rues privées mettent souvent en avant un cadre calme, « paisible et agréable à vivre »<sup>7</sup> qui serait mis en péril par des constructions avoisinantes, une nouvelle fréquence de passage due aux projets alentours voir même à une nouvelle population. Ainsi sur les 21 observations de rues privées observées sur des projets, 10 ont obtenu l'annulation, 8 un réexamen et seulement 4 un maintien du projet. Entre le nombre de personnes mobilisées et parfois la virulence des propos qui indique une lutte habitante dont pourrait se passer les élus porteurs du projet, les rues privées ont souvent obtenu gain de cause. Cette analyse et ces chiffres confirment l'hypothèse d'un poids privilégié des rues privées dans la fabrique de la ville.

### **Quels pouvoirs publics sur une rue privée ?**

Toute intervention des politiques publiques sur une rue privée est un processus complexe et sujet à controverse. Les habitants des rues privées en lutte contre l'intérêt public invoquent le plus souvent l'argument décisif du droit de propriété. Ce droit est un des plus forts dans la législation française, en atteste l'article 17 de la Déclaration Universel des Droits de L'Homme, document fondateur de la constitution : « La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité »<sup>8</sup>. Il est aussi défini comme un droit absolu, exclusif et perpétuel. Nous verrons par la suite que les démarches pour réussir à prouver un intérêt public et passer outre le droit de propriété sont très complexes. Ainsi pour comprendre le rapport de force entre rue privée et politiques publiques, il est important de comprendre ce qu'est réellement un rue privée et quel est son statut.

En effet le statut d'une rue privée est complexe et est sujet à de « multiples conflits juridico-administratifs »<sup>9</sup>. D'une part les rues

---

7 Observations 2872 et 2435

8 Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen, 1789, Art.17

9 Y. LE GALLIC & F. MADORÉ, 2008, Les voies privées à Nantes, Cahier Nantais, n°2008-2, p6.

privées constituent un entre-deux incertain entre deux grandes catégories de droit : le droit privé et le droit public. Cette notion juridique floue remonte jusqu'au début de l'urbanisme où la rue est définie pour la première fois comme « l'espace de terrain qui reste libre pour la voie publique » (Quatremère de Quincy, 1825) Dès lors le concept de rue privée est difficile à cerner tant il représente un oxymore. De plus si certaines rues privées sont issues d'une création récente, la majorité correspond à un héritage qui rend compliquée l'identification de statuts précis. En 2006 la ville de Nantes recense 230 rues dont le statut est « inconnu ». Une citation tirée d'un exemple évoqué au cours de l'entretien à Nantes Métropole parle de cette situation parfois problématique :

*« Tu es dans un système où les droits ne sont pas identifiés précisément partout. Il y en a qui ont un bout du chemin devant chez eux, et il y en a d'autres qui ont des droit indivis qui ne sont pas situés. Donc tu es obligé d'avoir l'accord de tout le monde. »*

Néanmoins le cas général des rues privées est soumis à une réglementation fixe. Tout d'abord la création de rues privées est intimement liée à un autre cadre juridique de développement urbain : le lotissement. Un lotissement désigne une opération « qui vise à subdiviser un terrain en au moins deux parcelles constructibles »<sup>10</sup>. Ainsi un organisme privé peut mener un projet de lotissement, soumis à une autorisation de la ville, sur un terrain en sa possession. Dans un premier temps, toutes parties de la construction menées sur ce terrain privé, des rues aux parcs en passant par les trottoirs et les réseaux, sont par définition privées. Ensuite à la demande des promoteurs ou de la mairie ces rues peuvent être rétrocédées à la collectivité, si elles remplissent des conditions, relativement strictes dans le cas nantais. Ce mécanisme urbain explique aussi en partie la sur-représentation des rues privées à Nantes. Les rues ainsi restées privées se retrouvent redistribuées entre les riverains et deviennent des copropriétés. Les copropriétaires peuvent très

10 D. CALLEN & R.LE GOIX, 2007, Fermeture et «entre soi» dans les enclaves résidentielles, In R.LE GOIX, 2007, La métropole parisienne. Centralités, inégalités, proximités, Paris, Belin (coll. Mappemonde), p3

8

bien être des personnes publiques. Le système juridique des rues privées, la copropriété, est finalement le même que des immeubles avec digicode. La rue est considérée comme une parcelle dont la propriété est répartie entre les riverains. Le mode de répartition standard est la division en droit indivis. De cette façon, chacun des copropriétaires dispose d'une part égale de la surface de la rue, mais non localisée. Il se peut, dans de rares cas, que l'héritage fasse que certains copropriétaires disposent de droits localisés.

Les copropriétaires se retrouvent donc en charge de la gestion et de l'entretien de la rue. Pour cela les riverains se regroupent en une Association Syndicale Autorisée (ASA) ou en Association Syndicale Libre (ASL), peu répandues en France mais très utilisées à Nantes. Il existe même des rues privées, notamment dans le quartier Zola, qui ne disposent d'aucun organisme de gestion et qui sont en conséquent en très mauvais état. La différence entre les deux formes de syndicat de copropriété réside dans leur rattachement à Nantes Métropole. En effet une ASA ou une ASL est composé d'un bureau, dont la taille peut varier, élu pour 2 ans par les copropriétaires et d'un président. Là où dans une l'ASL, un trésorier et un secrétaire sont désignés au sein du bureau, ces postes reviennent respectivement à des agents de la mairie et de Nantes métropole. Ainsi sur le papier une ASA est plus liée à la vie publique de la ville. Cependant dans la réalité ces délégués ont un rôle d'aide auprès des copropriétés, mais n'implique en aucun cas une influence particulière sur les décisions prises. Le bureau des ASA et ASL se réunit au minimum une fois par an pour une Assemblée Générale afin de discuter et de voter des décisions et le budget.

À l'intérieur de la rue privée, l'ASA ou l'ASL peut jouir de la rue comme bon lui semble, dans le cadre légal et réglementaire. Ainsi il est possible d'imposer un règlement et d'exécuter des décisions toujours de ce même cadre. Juridiquement, la seule contrainte se situe dans la décision de fermeture de la rue. Pour qu'une rue soit fermée il faut qu'un arrêté du maire déclare la circulation publique interdite. Cependant bon nombre d'exemples montrent une fermeture automobile et parfois piétonne malgré l'absence d'arrêté. De plus, les rues privées traversantes sont théoriquement sujet à une servitude

CODE  
1A



ECOLE NATIONALE SUPPLEMENTAIRE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENTATION AU DROIT D'AUTEUR

∞

de passage piéton et cycliste. Là aussi, des stratagèmes sont utilisés afin de contourner la loi. On retrouve ainsi passage Leroy un mince passage dissimulé derrière les piles en pierre qui encadrent le portail afin de garantir l'accès à tout public. Passage Saint-Yves, c'est le numéro du digicode inscrit maladroitement sur le mur qui est censé permettre aux piétons et vélo de passer.

Cette souveraineté presque totale sur les rues privées de la part des copropriétaires attestent d'une impuissance des politiques publiques à contrôler ce territoire. Ainsi toute rue privée peut se retrouver de manière plus ou moins légale fermée du jour au lendemain. Néanmoins si la possibilité est laissée aux rues privées de se fermer, seulement 11% se retrouvent munies de système de contrôle. En effet l'installation de ce genre de dispositif coûte en moyenne entre 5 000 et 15 000 euros ce qui représente un investissement conséquent pour les copropriétaires<sup>11</sup>. Si l'on ajoute l'installation de signalétique interdisant l'accès aux non-riverains sur une voie privée, le nombre de rues privées disposant d'un moyen de réguler l'accès s'élève à 30%<sup>12</sup>. Il est particulièrement intéressant de noter l'importance de ce genre de signalétique. Ces dispositifs peu coûteux permettent à la copropriété à la fois de signaler la limite de l'espace public, et d'imposer les règles et la conduite à tenir dans l'espace privé. Les messages transmis à travers ces panneaux, parfois violents, et l'abondance de ces signalisations rendent le passage dans certaines rues privées parfois surréaliste tant la signalétique tente de dicter au passant une attitude. Plus qu'un règlement et une limite à démontrer c'est aussi une certaine hostilité qui transpire de cette signalétique, visant sans doute à décourager le passage de visiteurs.

L'appartenance à une rue privée permet donc de bénéficier d'un contrôle de l'environnement de vie car l'intervention d'un projet public semble compliquée. Aussi si l'accès public est réglementé ou limité par la présence de toute forme de signalétique ou en forme d'impasse, les riverains peuvent s'accaparer une place de parking.

11 Y. LE GALLIC & F. MADORÉ, 2008, Les voies privées à Nantes, Cahier Nantais, n°2008-2, p12.

12 Ibid.

**Voie Privée**  
**CIRCULATION RESERVEE AUX**  
**RIVERAINS ET STATIONNEMENT**  
**PRIVATIF AU DROIT DE LEUR**  
**FACADE**

**PETIT PASSAGE SAINT YVES**  
**EMPLACEMENT RESERVE AUX MANOEUVRES**  
**STATIONNEMENT STRICTEMENT INTERDIT**



*La promenade des chiens est tolérée  
dans le passage à condition qu'ils  
soient tenus en laisse.*  
*Les déjections occasionnées doivent  
être ramassées par leurs promeneurs.*

**LES PARKINGS DEVANT CET IMMEUBLE**  
**SONT EXCLUSIVEMENT RÉSERVÉS**  
**AUX OCCUPANTS DU N° 15 Ter**  
**TOUT AUTRE STATIONNEMENT**  
**EST RIGOREUSEMENT INTERDIT**

**VOIE PRIVÉE**  
**STATIONNEMENT RÉSERVÉ**  
**AUX RÉSIDENTS DEVANT**  
**LEUR DOMICILE**

Cette composante peut paraître anecdotique mais pourtant revient beaucoup comme motif de fermeture. La rançon de ce pouvoir sur la rue privée de la part des copropriétaires est la gestion de l'entretien de la voirie et des réseaux. Cette composante est importante pour comprendre les enjeux autour d'une rue privée. L'entretien de la voie constitue un budget conséquent et n'exonère en aucun cas des taxes locales. Ce point peut être un point bloquant pour les copropriétaires, qui peut pousser jusqu'à la volonté de céder la rue à la ville. Mais la volonté de céder ne suffit pas, la ville impose des conditions strictes parfois allant même jusqu'à des solutions absurdes, comme le montre cet extrait de l'entretien avec Alain Yvrenogeu et Cécile Stern.

*«CS : En général ce sont plutôt les propriétaires qui veulent revendre. Aux copropriétaires, ça coûte cher d'entretenir une voie, si elle est goudronnée, il faut l'éclairage. Donc globalement ça coûte de l'argent donc ils ont plutôt une demande à la collectivité d'acquérir, avec une cession gratuite, pour que la collectivité prenne en charge. Après ça dépend, la collectivité va te dire s'il y a un intérêt. Une impasse c'est beaucoup moins intéressant. [...] Pour la collectivité, aucun intérêt d'acquérir un truc où il n'y a aucun passage. Donc la réponse a été négative. Après quand on acquiert on demande à ce que ce soit remis en état. Il y a d'autres endroits où il y a de très grandes rues privées dans un état déplorable. Ils voudraient qu'on acquiert mais la réponse c'est : on acquerra quand vous aurez refait la rue, mais comme ils ne refont pas la rue, on est sur un statu quo et les nids de poules poussent. On acquiert quand ça a du sens. Ça peut être une impasse aussi par exemple Agrippa d'Aubigné, je ne sais pas si on acquerra.*

*AY : S'ils fermaient la circulation, notamment aux modes doux, oui on serait obligé.»*

Sur ce cas, si les habitants de cette rue veulent vraiment céder la rue, il suffirait de la fermer. Ce cas présente finalement bien toutes les stratégies autour des rues privées basées sur la négociation. On observe aussi dans cet exemple le seul moyen des politiques publiques d'imposer une décision sur une rue privée : l'acquisition de celle-ci. Si certaines copropriétés ne sont pas attachées

particulièrement au caractère privé de la rue, une négociation pourra être possible. Mais il arrive que les copropriétaires d'une rue tiennent absolument à garder le pouvoir que leur confère le statut de celle-ci. En dernier recours, les puissances publiques enclenchent donc l'arme ultime leur permettant de contrôler le territoire : l'expropriation.

### **L'expropriation, la seule arme juridique face aux rues privées**

Cet outil est défini légalement comme « une prérogative de puissance publique détenue par l'Etat (décision rendue par arrêté préfectoral), mise en œuvre à l'initiative d'une personne publique ou privée (société qui peut avoir le pouvoir...) qui aboutit à déposséder de son bien un particulier ou une personne morale (société, association...) dans un but d'utilité publique (contingent au contexte) et moyennant une juste (contrôle sur le montant) et préalable (payer avant de propre possession) indemnité. »<sup>13</sup>. La démarche comporte deux grandes phases : la phase administrative et la phase juridique. Durant la phase administrative une enquête parcellaire est effectuée. Dans le cas d'une rue privée, cette enquête vise à déterminer les copropriétaires de la voie. En parallèle, une enquête publique (avec la même procédure que celle du PLUm) visant à vérifier l'utilité publique de l'expropriation est mise en place. Cette enquête aboutit à la réalisation d'un document capital dans la procédure : la Déclaration d'Utilité Publique, appelée aussi DUP. Ensuite arrive la phase judiciaire où le juge se prononce sur l'ordonnance de l'expropriation, fixe le montant des indemnités versées jusqu'à la prise de possession du bien par l'expropriant. Cet outil juridique est utilisé en dernier recours car il peut être perçu comme un acte violent, et ne contribue pas à apaiser les tensions, au contraire. L'urbanisme étant une discipline éminemment politique, les conflits sont évités dans la mesure du possible. De plus la procédure judiciaire peut être laborieuse selon l'affaire et donc très longue. Une autre utilisation de cette procédure, livrée durant l'entretien à Nantes Métropole, est néanmoins possible, malgré qu'elle ait ici échoué :



*« Le droit de l'expropriation, juridiquement, ça ne t'empêche jamais de négocier. Dès que tu as la DUP, la bonne image c'est que tu as une grenade dégoupillée posée sur la table et tu la tiens à la main. Tu dis juste aux gens : par contre on peut continuer à discuter (rire). Les gens sont plus enclins à discuter. Mais ils peuvent toujours refuser, auxquels cas leurs droits sont garantis. Ça finit alors au tribunal et le juge choisit. Mais à tout moment tu peux continuer à discuter avec les gens. Donc là, certains étaient opposés à une époque, puis ils ont changé d'optique. Après la procédure n'était plus valable. C'est un truc sans fin mais on va y arriver. Ce qu'on va faire c'est qu'on va refaire la DUP, et puis on ira jusqu'au bout de la procédure, on ne lâchera pas l'affaire. »*

Le seul outil pour contrôler les rues privées étant extrêmement radical, les politiques publiques optent pour une stratégie différente pour continuer à faire la ville sur ces terrains hors de portée de leurs droits, une stratégie du compromis et de la négociation.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

# Quelles influences des rues privées dans la fabrique de la ville ?

Juridiquement, il est très complexe pour la ville d'imposer un projet sur une rue privée. Pourtant en se baladant sur la carte interactive du site du PLUm, résumant le projet à l'aide de zonages et de limites, il est possible de remarquer que les emplacements réservés et autres outils du PLUm n'épargnent pas les rues privées. Si la ville n'a que très peu de pouvoir sur celles-ci, elle semble ne pas les ignorer quand il s'agit de faire un projet urbain de cette envergure. Du moins c'est ce qu'indique la première version publique du projet du PLUm, avant le rendu de la commission d'enquête en février. Dans les intentions de la ville, il semblerait que les rues privées soient traitées comme le reste du tissu urbain, presque en ignorant leur statut si spécial. Cependant du jour au lendemain, après le mois de février, certains emplacements réservés sur la carte interactive ont disparu, notamment sur des rues privées. Le changement est presque indiscernable, il réside dans de petits détails. Que s'est-il passé pour voir le projet du PLUm reculer sur ces points ? Le dessin originel du PLUm prend-il en considération le statut des rues privées ? Si le projet ignore ce statut, comment se confronte une telle politique à la réalité locale ?

## Une limite du PLUm

Le secteur Nord de Nantes a été un endroit privilégié de l'enquête dans ce mémoire, de par sa grande part de logements sociaux (la plus importante de Nantes), et son ratio de rues privées. De ce contraste naissent des tensions, restées le plus souvent silencieuses, mais qui ne tardent pas à exploser au grand jour à l'heure de l'enquête

publique du PLUm. Me questionnant sur les limites du projet, j'ai pu assister à une réunion bien particulière : l'annonce des décisions des responsables de l'élaboration du PLUm face aux remarques des habitants du quartier sur des emplacements réservés. A cette réunion participe une rue privée bien particulière que nous allons étudier en détail par la suite : l'avenue du Ruisseau. Le déroulement de cette réunion a été un exemple particulièrement intéressant sur le rapport de forces qu'entretiennent les politiques publiques avec les luttes habitantes, et plus précisément celles des rues privées. Les pages qui suivent correspondent au récit de cette réunion.

## 16 janvier 2019

77

Nous sommes dans la mairie annexe de Nantes Nord en ce soir du 16 janvier 2019. Je m'installe sur une chaise, en retrait d'une grande table où siègent habitants et représentants de Nantes Métropole. Un projecteur à la lumière fébrile diffuse le début de la présentation. « Séance de travail sur les emplacements réservés, projet global Nantes Nord. ».

*Au moment où l'on s'assoit, la tension est palpable dans les rangs de l'assemblée.*

Les représentants de Nantes Métropole, silencieux et stoïques font face aux représentants de différentes rues ou parcelles faisant l'objet d'un emplacement réservé dans le cadre du PLUm, nerveux et prêts à bondir. Ces derniers ont tous porté leurs observations et indignations au commissaire enquêteur du PLUm, et attendent depuis plusieurs mois une réponse. Cette rencontre est un tournant capital pour de nombreux propriétaires, et tous sont prêts à se battre pour se débarrasser des emplacements réservés. Plusieurs rues sont représentées : La rue René-Guy Cadou, la rue des Roches, l'Avenue du Ruisseau et la rue Francis James. De l'autre côté de la table, Alain Yvrenogean, chef de projet Nantes nord avec quelques membres de l'équipe, et Pascal Bolo, élu en charge de l'élaboration du PLUm dans le secteur Nord.

La réunion commence par une mise au point des services de Nantes Métropoles : Que signifie réellement un emplacement réservé ? Il s'agit uniquement d'indiquer les emplacements stratégiques pour le développement futur de la ville. Cela n'implique donc aucune expropriation ou action imminente. Cet outil permet de geler une parcelle (ou un bout de parcelle) en empêchant toute construction afin de réserver la place à un projet futur. De cette façon cela permet de réaliser des projets urbains sur le long terme et en évitant au maximum une certaine violence dans le projet. Les actions prévues se feront quand les conditions seront réunies afin qu'elles soient bénéfiques pour toutes les parties.

*Malgré l'effort pour détendre l'atmosphère tendue avec ce point préalable, les différentes parties attendent fermement de pouvoir s'exprimer sur leur cas.*

La présentation continue sur deux zones stratégiques de l'opération Nantes Nord : le quartier de la Boissière et celui du Chêne des Anglais. Ces deux quartiers de logements sociaux des années 70 sont repliés sur eux-mêmes et souffrent de l'enclavement causé par les quartiers aux alentours. L'enclavement spatial créé par les tissus pavillonnaires souvent hermétiques avec de nombreuses impasses ont conduit à un enclavement social et une certaine ségrégation. Dans le cadre de l'élaboration du nouveau PLUM, un grand projet de rénovation urbaine est mis en œuvre sur ces espaces. Un des grands axes de ces projets se situe dans le développement d'une porosité des tissus pavillonnaires environnants. Ainsi les emplacements réservés sur les différentes rues concernées lors de cette réunion répondent à cet enjeu.

*La démonstration ne fait pas l'unanimité. L'intérêt individuel reste au cœur des préoccupations.*

On passe enfin au moment tant attendu par tous : la révision au cas par cas des rues concernées. Les représentants de Nantes Métropole présentent les cas et annoncent les décisions prises suite aux observations faites par les habitants. Rue Roche, on déplace l'emplacement réservé sur une parcelle voisine appartenant à Nantes Métropole Habitat. Le couple de propriétaire est soulagé. Rue Francis James, l'emplacement réservé est levé, et le projet d'extension prévu sur la maison concernée va pouvoir voir le jour. Les orientations sont pourtant conservées. Il est très probable de voir un jour une préemption tomber sur une des maisons de la rue...Le même sort est décidé pour la rue René-Guy Cadou

Un à un les habitants se voient rassurés, les échanges sont moins secs et tournent majoritairement autour du manque de communication de la part de la ville. Seuls restent tendus les représentants de l'avenue du ruisseau venus au nombre de 6, alors que les autres rues sont uniquement représentés par les propriétaires de la parcelle dont

l'emplacement réservé fait l'objet.

Arrive enfin le tour de l'Avenue du Ruisseau, seule rue privée dont le sort est discuté dans cette réunion. Dès le début Alain Yvrenogeu, annonce le caractère spécial du cas de la rue privée. La proposition d'emplacement réservé sur un bout de parcelle au fond de l'impasse, pour créer un cheminement piéton vers le quartier de logements sociaux du Chêne des Anglais, pose problème car elle représente un entre-deux. En effet de cette façon les copropriétaires gardent le contrôle de la rue et la porosité mise en place risque de se retrouver inefficace face à la volonté de se fermer des habitants. « Ça n'aurait pas de sens sans l'accord de la rue » précise le chef de projet de Nantes Nord. D'autre part une expropriation d'une rue privée est extrêmement compliquée. Il faut réussir à monter une Déclaration d'Utilité Publique, puis engager des procédures judiciaires lourdes. Dans le cas de l'Avenue du ruisseau, « ça ne vaut pas le coup ». Ainsi Nantes Métropole abandonne l'emplacement réservé au grand soulagement de tous les habitants, mais conserve le principe de porosité sur cette rue à plus long terme. Alain Yvrenogeu précise en conclusion : « On comprend aujourd'hui votre refus au vue de l'état du quartier (Chêne des Anglais), mais si le quartier change un jour, c'est peut-être vous qui ferez la demande ».

Ainsi tout le monde se quitte en se serrant la main le sourire aux lèvres. Le bilan est simple, aucun emplacement réservé n'a été conservé et une seule percée devrait voir le jour. Les grandes intentions de porosités du PLUM dans ces quartiers si enclavés se sont retrouvé balayées par une poignée d'intérêts privés. Cette démonstration de force privée est d'autant plus saisissante quand plusieurs particuliers s'unissent sous une rue privée. Si l'expropriation d'une parcelle est souvent vue comme un outil de dernier recours de la part des services d'urbanisme, celle de rues privées semble encore plus extrême. Cette réunion est la preuve même de la difficulté des grandes instances à appliquer une politique concrète localement quand elles rencontrent une force d'opposition comme celle d'une rue privée.



Comment expliquer ces abandons si rapides sur des sujets pourtant importants de désenclavement de quartiers de logements sociaux ? La réponse avancée par Nantes Métropole parle d'une façon de faire la ville démocratique. En effet la ville étant un lieu éminemment politique, il semble inconcevable de la dessiner et de la penser sans entendre ses habitants. A travers l'enquête publique et ces décisions d'abandon, la volonté est d'entendre ces habitants et d'aller dans leur sens pour une ville faite avec les habitants pour les habitants. A propos de l'abandon de ces emplacements réservés, Alain Yvrengeau énonce dans un entretien ultérieur à la réunion :

*« Avant de proposer de mettre des emplacements réservés sur les voiries, on leur a demandé s'ils (les élus) étaient ok ou pas. Ça risquait d'être compliqué, on s'en doutait. Après on a entendu la remarque des gens. C'est aussi un jeu de dialogue démocratique. Ce n'est pas le dictat. ».*

Cependant en toute fin d'entretien, il dit aussi

*« Les élus ont aussi considéré que ce n'était pas le bon timing. C'est aussi une période un peu compliquée pour eux. On arrive dans une période où se faire chahuter sur un truc où tu peux faire différemment, ils évitent. Ils ont donc considéré que ce n'était pas le moment. C'est vraiment une décision des élus.[...] On peut être autoritaire mais après ce sont les élus qui ont un intérêt à avoir une relation positive avec la population ».*

Ces dernières phrases énoncent une autre facette de la politique autour de ces décisions. Les élus, soucieux de l'opinion publique au vu des réélections, mais aussi de ne pas trahir des habitants les ayant élus, sont très attentifs aux luttes habitantes particulièrement bruyantes. Avec 157 signatures récoltées à l'occasion d'une pétition, c'est autant de potentiels habitants mécontents et de votes qui risquent de s'envoler. Ainsi en donnant raison à ceux qui font le plus de bruit, les élus achètent la paix sociale, parfois au détriment d'une décision réellement démocratique. Car en effet les habitants du quartier de logements sociaux du Chêne des Anglais, à qui ces projets sont censés aussi profiter, n'ont aucunement été sollicités

pour la décision d'abandon. D'un point de vue plus large, ce ne sont pas non plus les habitants de ces quartiers qui pourraient faire autant de bruit car il est difficile de les mobiliser sur des sujets considérés parfois comme secondaires. Ce cas précis soulève ainsi un autre problème plus large, celui de la différence d'implication et de représentation de la parole habitante dans le projet urbain. Ce problème persiste malgré, pourtant, de nombreux efforts de la mairie pour y remédier.

### **Comment faire la ville avec (ou contre) les rues privées ?**

Les puissances publiques sont capables d'imposer une politique ferme sur les rues privées à coup d'expropriations, mais générant par la même occasion violences et conflits. Or l'exemple de la réunion exposée précédemment témoigne bien d'une volonté de faire autrement. Les conflits créés par une politique trop ferme sont évités dans la mesure du possible par les politiques publiques, notamment par les élus. Ainsi au vu de la réaction que suscite un projet, son importance dans le projet global d'un quartier et son urgence, les puissances publiques adoptent une politique différente au cas par cas. Plusieurs façons de faire se profilent, de la « drague » pour pousser les rues privées à s'ouvrir, à l'expropriation en passant par des négociations plus ou moins fermes.

Le scénario idéal pour les politiques publiques est une négociation pour que les rues privées acceptent le projet sans en changer le statut. En effet à l'inverse de ce que l'on pourrait penser, la ville ne cherche pas forcément à acquérir, même si elle trouve un intérêt dans la rue. De cette manière la rue s'ouvre et la ville finance uniquement les modifications voulues par le projet. Cependant ce scénario est rare car les habitants n'ont pas particulièrement d'intérêt à s'ouvrir et ainsi d'induire du passage dans la rue. C'est cette option qui a été visé lors de la création du PLUm sur l'avenue du Ruisseau. L'emplacement réservé qui aurait permis la création d'un cheminement piéton était situé sur une parcelle au fond de l'impasse. Ainsi avec un accord des copropriétaires sur l'ouverture, la rue aurait pu rester privée et la perméabilité aurait été créée.

Cependant les copropriétaires sont fermes et ne veulent pas négocier une quelconque ouverture ce qui entraîne un échec de l'opération car les politiques publiques manquent de droits et d'arguments pour faire pencher la balance en leur faveur. On retrouve ce point bloquant lors de la réunion sur les emplacements réservés où Alain Yvrenogeu dit : « *Ça n'aurait pas de sens sans l'accord de la rue* ». La copropriété menaçait en effet que si une perméabilité devait être construite, un portail serait installé réduisant à néant la volonté de perméabilité. La copropriété aurait été parfaitement dans son droit de se fermer et la ville n'aurait rien pu faire à part engager des procédures lourdes et sources de conflit. Un des arguments qui aurait permis l'évolution des négociations est le passage de la rue privée dans le domaine public. Cependant dans le cas présent ni la ville, ni la copropriété ne souhaitent un changement du statut de la rue comme le montre cet extrait de l'entretien avec Alain Yvrenogeu :

*« Il n'y a pas forcément vocation que toutes les voies soient publique. Nous, on a un intérêt qu'elles soient publiques quand on veut leur conférer un usage particulier, d'autres fonctionnalités. La rue du Ruisseau peut très bien rester privée s'ils acceptent qu'on passe avec une traversée piétonne, il n'y a aucune volonté d'acquérir. Après, ils n'y auraient aucun intérêt, donc c'est donnant donnant. Les gens, ils se disent : quitte à récupérer des gens devant chez moi, autant que ce soit public ».*

En effet face au coût de remise en état de la voirie et des réseaux, l'acquisition d'une rue en mauvaise état correspond à un investissement financier conséquent que la ville n'est parfois pas prête à faire même si un projet y est prévu.

A la fin de la réunion sur les emplacements réservés et suite à l'annonce de l'abandon du projet de cheminement sur l'avenue du Ruisseau, Alain Yvrenogeu dit aux habitants qu'il comprend leur position compte tenu de la situation actuelle sur le Chêne des Anglais, mais que, demain, avec les évolutions du quartier, ce sont eux qui pourraient demander cette porosité qu'ils rejettent aujourd'hui. Cette phrase traduit une deuxième stratégie utilisée

en cas de statu quo dans les négociations. Les politiques publiques peuvent avoir une vision à très long terme sur la transformation du territoire, allant jusqu'à 30 ans, contrairement aux particuliers qui peuvent avoir du mal à se projeter dans une évolution de la ville aussi lointaine. Ainsi si l'emplacement réservé rue du Ruisseau est abandonné pour une évolution à moyen terme, le projet est gardé à long terme. Si les résidents de la rue privée et le contexte actuel ne permettent pas une négociation pour la réalisation d'un projet, peut-être que dans 10-20 ans les choses auront changé et que le projet pourra voir le jour. D'ici là, la mairie prévoit des aménagements permettant un jour la réalisation du projet comme il a été évoqué dans l'entretien dans les locaux de Nantes Métropole :

*« Pour nous on pensait que les gens allaient voir que ça améliorerait leur quotidien, mais ils ont considéré que c'était l'inverse. On ménage l'avenir, on garde la possibilité un jour de créer ce débouché et quand ça sera le moment on y reviendra. Ce n'est pas pressé. Faire la ville, ça prend du temps. »*

Cette stratégie passive correspond à des projets moins urgents. Cependant il est possible d'accélérer le processus et de mettre plus de chance du côté de la ville pour que le projet puisse voir le jour. En effet, si la ville n'a aucun pouvoir sur les résidents des rues privées, elle peut en revanche agir sur le contexte. De cette façon en transformant le contexte sur laquelle une rue est censée s'ouvrir, la ville espère donner envie aux habitants de s'ouvrir sur ces espaces. C'est le pari fait sur l'avenue du Ruisseau avec une transformation du quartier du Chêne des Anglais. D'une certaine manière la ville « drague » les rues privées pour qu'elles finissent par s'ouvrir de leur propre volonté. En améliorant les qualités de vie et l'image d'un quartier aujourd'hui exclu, la ville espère recoudre un tissu urbain fragmenté, et cela en profitant à toutes les parties. Un exemple évoqué par Cécile Stern montre bien cette méthode :

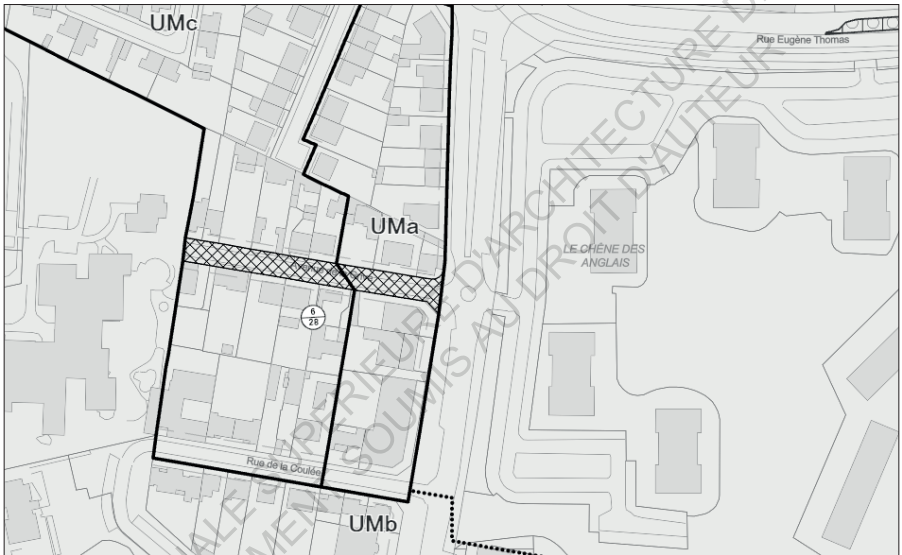
*« Par exemple route de la Chapelle il y a un gros projet. A l'arrière, on a ce petit lotissement privé Telsar qui refuse absolument qu'on passe. Dans le projet [...] on fait une voie derrière, une voie piétonne avec une aire de jeu, avec l'idée de les « dragner ». On leur dit :*

*« bien sûr, laissez votre mur pas de souci ». Alors là, ils veulent faire un deuxième mur plus haut. Mais il y a l'idée de construire la ville pour que ça puisse bouger plus tard. Quand ils verront la continuité piétonne de qualité derrière avec un mail planté, des jeux. Pour un peu qu'il y ait deux trois familles avec des jeunes enfants, ils enlèveront le mur. On parie en tout cas qu'un jour ils enlèvent le mur. On ne peut pas les contraindre. »*

Les politiques publiques travaillent donc dans une acceptation et une résilience vis à vis de ce phénomène des rues privées comme le souligne un peu plus loin Alain Yvrenogéau :

*« On crée des conditions qui permettront que ça bouge, ça demandera le temps que ça voudra. On respecte le caractère privé de la voie, on respecte la décision de la copropriété. »*

Mais il arrive aussi qu'un projet soit indispensable pour le développement d'un quartier. A ce moment-là, les politiques publiques adoptent une position plus ferme en défendant l'intérêt public. Face à l'importance d'un projet, et son urgence, la ville est capable de tenir ses positions malgré l'opposition des rues privées. En effet si certains emplacements réservés ont disparu ici et là sur le projet du PLUm, notamment dans les rues privées du quartier de Nantes Nord, d'autres sont maintenus malgré les protestations. Un emplacement réservé en particulier se détache sur la carte interactive, celui de l'avenue de la Grive. En effet l'emplacement réservé occupe toute la rue privée là où sur l'avenue du Ruisseau seul un bout de parcelle était concernée. Pourtant l'objectif est le même : permettre une perméabilité piétonne et cycliste. Cependant l'avenue de la Grive occupe un emplacement stratégique pour le décroisement du quartier du Chêne des Anglais et celui des tours Québec. En effet, la rue pourrait constituer la seule traversée transversale dans ce macro-îlot. La rue privée est aujourd'hui bouchée par un mur en son extrémité mais la ville compte bien sur cette rue pour développer le quartier. Dès le dessin les politiques publiques ont décidé de mettre un emplacement réservé sur toute la rue, marque d'une volonté forte de rendre la rue publique et de créer une perméabilité. Les habitants ne se sont pourtant pas révoltés au grand étonnement général. Ayant



Extrait de la carte interactive du PLUm  
En quadrillé, l'emplacement réservé sur l'Avenue de la Grive  
©Nantes Métropole

ECOLE NATIONALE SUPÉRIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUS-AUTRUI D'ARCHITECTURE DE NANTES

88

interrogé sur place, cette non-réaction est tout simplement due à l'ignorance d'un tel projet sur leur rue et non pas d'un accord de leur part. Mais même si une opposition avait eu lieu, les politiques publiques aurait été prêt à défendre l'intérêt public avec une position ferme, comme le souligne Alain Yvrenogeu :

*« Après quand on a vraiment besoin d'acquérir, on va jusqu'au bout de la démarche. On met un emplacement réservé. La seule voirie où on a gardé un emplacement réservé c'est l'avenue de la Grive. ».*

De ce positionnement ferme, plusieurs issues sont possibles, comme évoqué précédemment. Soit les habitants sont d'accord pour céder la rue auquel cas la procédure est simple, soit ils entrent en lutte et une procédure d'expropriation est mis en marche avec une DUP<sup>1</sup> (ndbp cf expro). A partir de ce point là, les habitants peuvent toujours négocier et la ville essaiera toujours de régler un conflit sans passer devant les tribunaux. Mais s'il le faut les politiques publiques vont jusqu'au bout de la procédure afin de prendre possession de la rue privée malgré les revendications.

---

1

Cf explication de l'expropriation p75.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR



ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

# Conclusion Partie 1

Loin d'être une volonté habitante, les rues privées sont plutôt un héritage, subis par certaines copropriétés, et mis à profit par d'autres. Le coût d'entretien de la route et des réseaux constitue une dépense parfois non négligeable pour les copropriétaires et peut les pousser à céder leur rue au domaine public. Mais au moment où la ville essaye d'imposer une politique publique sur des rues privées, menaçant alors le calme et le contrôle de l'environnement de vie de celles-ci, certaines tirent parti de leur pouvoir jusqu'alors presque futile. L'argent dépensé pour entretenir la voie devient alors une façon d'acheter le pouvoir que la ville a décidé d'abandonner ici et là, une façon de contrôler son environnement.

Jusque-là, la volonté de contrôler son environnement est un comportement sans doute commun à tous. On souhaiterait tous pouvoir influencer réellement sur son environnement proche, sans passer par les grands organismes complexes que sont les politiques publiques. Cependant un tel comportement fait apparaître un intérêt privé, qui souvent s'oppose à un intérêt public, un collectif qui s'oppose à la collectivité (Vuilliat, 2012).

Car contrôler son environnement de vie est un comportement qui n'est pas accessible à tous. En effet si le phénomène des rues privées touche tous les quartiers de Nantes presque uniformément, elle touche surtout les tissus de classes moyennes et aisées. Les quartiers d'habitat social, construits par des organismes publics sont par définition des espaces eux aussi publics. Les classes populaires n'ont donc ni l'occasion, ni les moyens de posséder le luxe d'avoir un pouvoir direct sur leur environnement de vie.

Mais le plus important c'est que contrôler son environnement, c'est souvent aussi refuser le changement, garder un confort acquis, ne

06

pas se mélanger et cela passe par un phénomène social inégalitaire par définition : l'exclusion. Si l'intérêt public ne permet pas de satisfaire au mieux les attentes individuelles de tous, elle permet de les concilier afin d'agir au mieux dans un sens commun. Ainsi quand l'intérêt d'une rue privée s'oppose à un projet d'intérêt public, c'est le phénomène d'exclusion parfois passif, tapi dans l'ombre, qui s'expose avec force et violence.

Cependant les problèmes de ségrégations socio-spatiales et d'exclusion ne sont pas propres aux rues privées, mais bien inhérents à la ville. L'observation de ces luttes depuis l'intérieur de ces espaces, moteur d'exclusion par excellence, permet de comprendre un phénomène plus vaste. Les rues privées ne sont en effet qu'un symbole, un moyen plus facile d'observer le phénomène complexe et souvent silencieux de l'exclusion. Que nous apprennent ces luttes sur le refus d'une ville poreuse et mixte ?

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE  
DOCUMENT SOUMIS A VALIDATION

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR



**I**

**Interlude**

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUS RESERVE AU DROIT D'AUTEUR



# 29 Septembre 2015

Il est 21h et l'école d'architecture ferme. Il me reste du travail mais ça ne sera pas pour ce soir. Je salue de la main mes amis devant l'école et me retrouve seul sur le pavé. Un long trajet m'attend pour rentrer chez moi. J'entreprends alors machinalement le début de mon voyage quotidien en me dirigeant vers l'arrêt de tram de Vincent Gâche. 10 minutes de marche, 30 de tram et encore 5 pour arriver chez mes parents, dans le nord de Nantes.

Ces trois premières semaines depuis mon arrivée à l'école m'ont déjà épuisé. Le choc est dur à la sortie du lycée. Souvent décontenancé par la différence de ce nouveau monde, je commence à découvrir une nouvelle façon de penser. Les enseignants nous poussent à sortir des schémas, et à construire notre propre réflexion, chose compliquée quand on se cherche encore. Lentement j'évolue je le sens, mais ce n'est que le début. J'avance un pied après l'autre, à la fois perdu dans mes pensées et pressé de retrouver mon lit. La nuit finit de tomber sur la Loire. Arrivé à l'arrêt de tram, je m'assois lacement sur un banc. Cinq minutes d'attente, annoncent les lettres vertes sur le panneau d'affichage. Soit, j'attendrai cinq minutes.

Le tintement strident du tramway m'extrait de mes pensées. Je tourne la tête. Au-dessus du chauffeur est inscrit dans les mêmes lettres vertes que sur le panneau : Ligne 2 Orvault Grand Val. C'est le bon. La lumière rouge du bouton pour ouvrir les portes du tram s'allume devant moi. Alors, seul sur mon banc, je me lève péniblement et appuie sur le bouton. Les portes s'écartent dans un grincement familial. Je monte les marches et trouve rapidement une place assise où je me réfugie. Les portes se ferment et le paysage commence à défiler. La Loire. Les immeubles faubouriens du quartier des Olivettes. Le tram s'arrête à Commerce et se remplit. Je trouve un voisin. Le Cours des 50 otages. Les berges pavées de l'Erdre. Les péniches à côté de l'île de Versailles. Les vélos sur la piste cyclable





ECOLE NATIONALE SUPPLEMENTAIRE D'ARTS ET METIERS DE NANTES  
DOCUMENT DESTINE A L'AUTEUR

que le tram double et qui nous doublent dès que le tram s'arrête. Les rails qui s'élèvent et le tram qui s'enfonce vers le quartier de Saint Félix. Le voisin qui change. Tout se ressemble, chaque jour. Dans cette routine presque réconfortante, je sens que le sommeil me gagne. Habitué à l'exercice de dormir dans le tram, je me laisse aller.

### Santos Dumont

La voie mécanique de la femme annonçant les arrêts me réveille. Dans un sursaut je bondis de mon siège et me jette sur les portes. Mais le tram est déjà reparti. Je viens de manquer mon arrêt. Je vois alors le quartier où j'habite avec mes parents défiler sous mes yeux. Les petites maisons à la fois identiques et toutes différentes s'enchaînent. La tête appuyée contre la fenêtre je maudis les quelques minutes perdues par le détour qu'allait occasionner mon réveil tardif. Il allait falloir que je marche. Le quartier pavillonnaire tranquille où se trouve la rue privée où j'habite s'éloigne. Soudain le tram tourne et le paysage change radicalement. De grandes tours beiges apparaissent, éclairées ponctuellement par des lampadaires à la faible lumière jaune. La voie mécanique récidive.

### Chêne des Anglais

On m'a raconté les pires histoires sur cet endroit. Je sors alors, peu rassuré et le tram me laisse seul sur le quai. Mon père m'a rapporté il y a peu un article qu'il avait lu qui racontait qu'un homme avait été tué par balle à l'endroit où je me trouve. Il faut que je bouge. Il faut que je rentre chez moi. Deux choix s'offrent alors à moi : Je peux couper à travers les tours pour rentrer plus vite ou rebrousser chemin et faire un long détour le long de la ligne de tram. Je ne suis jamais passé dans le quartier du Chêne des Anglais mais les chemins sombres qui se dressent devant moi ne m'inspirent guère. Le quartier est silencieux et désert. Ici et là des fenêtres allumées permettent de deviner les tours plongées dans l'obscurité. Même si j'essaye de me raisonner en ne voyant aucun signe d'alerte, une peur irrationnelle m'envahit. J'esquisse un pas en direction des tours. Mais la peur finit par prendre le dessus et je vire à gauche, sans plus jamais me retourner, longeant d'un pas hâtif la ligne de tram.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

# Retour réflexif

Ayant vécu toute ma vie dans un milieu de classe moyenne, la peur occasionnée par cette expérience vient surtout d'une ignorance. Les quelques années en écoles d'architecture m'ont permis de m'ouvrir et de m'intéresser aussi à ces espaces ségrégués. Pourquoi cette peur, finalement très commune dans le quartier pavillonnaire de mes parents, est si violente ? Quelques tristes événements et problèmes encore présents font une mauvaise publicité au quartier du Chêne des Anglais auprès des quartiers limitrophes, mais peu le côtoient vraiment. Comment peut-on réellement connaître un quartier et ses problèmes sans le vivre ? Comment une image se crée et quel est son rôle dans les relations sociales et urbaines ? Ces questionnements d'abord personnels, sont vite devenu des pistes de recherches lors de mes études.

En effet presque inconsciemment, je me suis intéressé plusieurs fois lors de mes études à une forme extrême du phénomène de la ségrégation socio-spatiale : les enclaves résidentielles. Tout est parti d'une expérience tirée de ma première année d'étude. Lors d'un voyage, j'ai pu vivre pendant 3 semaines à l'intérieur d'une gated community en Côte d'Ivoire, où habitait mon oncle. L'étrangeté de cette forme urbaine, coupé de tout contexte, sécurisé à outrance et formant un monde ex-nihilo m'a surpris. Cette première expérience m'a poussé en deuxième année à mener un travail de bibliographie critique sur les gated communities en Amérique du Nord et du Sud. En parallèle j'ai pu travailler sur un

projet de modèle extrême des villes pavillonnaires aux États-Unis. A travers un projet d'architecture, il était question de pousser dans ses retranchements ce modèle et de s'interroger sur la forme que pourrait avoir la culture outrancière américaine plus connue sous le nom d'American way of life, fondatrice du mouvement des gated communities. Cette allégorie architecturale que nous avons tenté de créer prenait la forme dystopique d'un monde autonome où grandes demeures américaines avec piscine se superposaient entre centres commerciaux, canaux pour yacht et parc d'attraction. Encore inconsciemment, le projet est aussi une forme extrême d'une grande gated community autonome dans la banlieue de Los Angeles.

A l'heure du choix d'un sujet de mémoire, le thème de la traduction du phénomène mondial de retrait résidentiel en France, et particulièrement sur Nantes, est venu naturellement. Cependant même à ce moment je n'avais absolument pas conscience que mon ancien milieu de vie, la rue privée de mes parents, pouvait s'apparenter à une facette moins violente de ce phénomène mondial. La banalité de cette rue privée ne peut que passer inaperçue. Révéler cette banalité, mettre en lumière ce phénomène invisible a été ce qui m'a réellement stimulé lors de cette enquête. Ce mémoire se veut de répondre à ces questionnements, par un biais où je me sens légitime d'intervenir sans faire preuve de maladresse : la question des rues privées dans Nantes, et comment celles-ci traduisent un refus d'une ville mixte. Ainsi questionner les espaces moteurs d'exclusion me semble apporter un autre point de vue sur le thème de la ségrégation socio-spatiale, longuement discuté dans la recherche mais encore loin d'être résolu. Il ne s'agit pas dans ce mémoire de porter un jugement de valeur sur ces espaces de rues privées dont moi-même je suis issu. L'objectif est plutôt de comprendre les mécanismes de l'incompréhension et de l'ignorance qui engendrent la peur de l'extérieur. Dans ces espaces où le caractère privé donne une souveraineté au contrôle de l'environnement des propriétaires et de leur liberté, le nouveau Plan Local d'Urbanisme métropolitain de Nantes vient mettre en exergue cette peur d'autrui en se manifestant par diverses luttes contre des changements prévus par la métropole.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

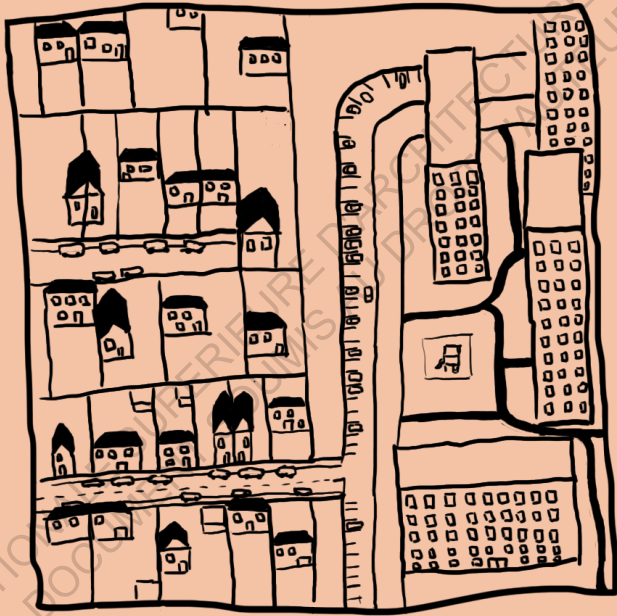


ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR





# Partie 2

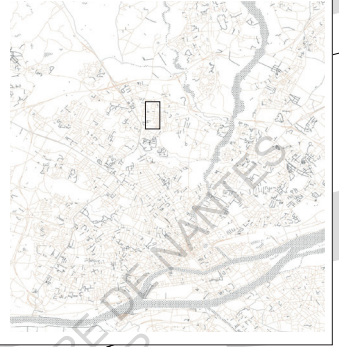


# La rue qui ne veut pas se mélanger

Un tiers des rues échappe au contrôle direct de la ville. Ici et là, des fragments de collectifs s'extraient de la collectivité quand il s'agit des décisions urbaines. A moindre échelle, ces petits bouts de ville s'organisent en autonomie, gèrent l'entretien des routes, des réseaux, prennent des décisions quant à leur évolution. Si ces petites organisations peuvent être vues comme un moyen de retrouver du lien social dans des tissus qui en sont dépourvus, elles forment aussi des groupes de personnes qui protègent leurs intérêts face à un monde extérieur. Si le nombre de revendications apportées lors de l'enquête du PLUm aurait pu être autant de cas d'étude pour cette enquête, j'ai choisi de n'en traiter qu'une seule car à la fois singulière et manifeste d'un phénomène qui dépasse les rues privées. Ce cas d'étude, c'est la rue privée dans laquelle j'ai vécu pendant 2 ans, la rue où mes parents ont fait construire une maison. Mais j'ai choisi aussi cette rue c'est pour sa lutte violente pour le rejet du quartier limitrophe, le quartier de logements sociaux du Chêne des Anglais. L'appartenance à la rue m'a permis d'avoir une relation privilégiée avec les habitants et ainsi d'accéder à une liberté de parole à laquelle je n'aurais sans doute pas pu prétendre sur un autre espace. J'ai pu ainsi interviewer deux de mes voisins et discuter longuement des événements avec mes parents et en particulier mon père, président de l'ASA de la rue. Ne prétendant pas à une vision objective de la situation, cette partie du mémoire se veut de s'appuyer sur ma condition d'ex-autochtone pour répondre à un nouveau questionnement. Un questionnement qui découle de l'enquête sur les rapports de force entre politiques publiques et luttes habitante des rues privées traités auparavant : Pourquoi ces luttes ? Quelles sont les mécanismes de cette volonté de se protéger et par la même occasion d'exclure ?

# Quartier Nord

Echelle 1:2500



Chêne des Anglais



**Quartier du Chêne des Anglais**

Santos Dumont



**Avenue du ruisseau**

# Une rue à la limite entre deux mondes

107

L'avenue du Ruisseau est située dans le quartier nord de Nantes, que nous avons pu étudier dans la première partie. Cet espace est un cas d'étude privilégié, tant pour sa disposition limitrophe entre le quartier de logements sociaux du Chêne des Anglais et un vaste tissu pavillonnaire, que pour la lutte contre le projet du PLUm d'ouverture entre ces deux quartiers. Dans ce secteur, ces deux milieux coexistent sans vraiment jamais se croiser. Des deux côtés, on ne connaît pas l'autre et on s'y intéresse peu. Mais quand le PLUm annonce une ouverture, et par la même occasion la rencontre, entre ces deux mondes, tout s'emballé.

ECOLE NATIONALE SUPÉRIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT COMPLET D'AUTEUR



## A l'intérieur, l'Avenue du Ruisseau

Il y a quelques années, mes parents ont acheté un terrain au fond d'une rue privée au Nord de Nantes pour y faire construire une maison. Malgré son nom, l'avenue du ruisseau, il s'agit d'une petite impasse privée comptant une dizaine de copropriétaires. Son nom est tiré du petit ruisseau, autrefois découvert, aujourd'hui sous terre qui court le long de la rue. L'impasse s'inscrit parfaitement dans un quartier de rues bordées par une multitude de pavillons tous différents, mais au fond tous pareils. Il s'y passe peu de choses hormis le ballet quotidien de voiture à 8h et à 18h et les quelques batailles de chats domestiques. Ce quartier très calme jouxte le quartier du Chêne des Anglais, un ensemble de barres et de tours des années 70, que l'on dit dangereux. L'impasse de l'avenue du Ruisseau est la seule rue par rapport aux rues parallèles qui ne débouche pas sur le quartier. Le contraste est saisissant quand on arrive dans la rue : Au premier plan un quartier pavillonnaire classique, au second plan de grandes tours avoisinant les 50m de haut.

L'argument de la rue privée fut d'abord un désavantage du point de vue de mes parents lors de l'achat, du moins sur le plan humain. Le fait de devoir gérer un bien à plusieurs avec des gens que l'on ne choisit pas peut être source de conflit. La pénurie de terrains constructibles à Nantes a finalement eu raison des questionnements et le terrain a été acheté. Après un peu plus d'une année de travaux la maison est construite, mais les engins ont fortement endommagé la route. Mes parents décident alors de racheter des graviers à leur charge et de prendre en main la rénovation annuelle de la route, peut être aussi comme une façon de se faire accepter par les copropriétaires.

On aurait tendance à penser que rue privée veut dire rue fermée bordée de riches propriétés et bien entretenue. Si ce modèle existe en abondance dans les quartiers bourgeois du centre-ville de Nantes (Canclaux, Viarme...), c'est ici bien le contraire. Rue privée veut surtout dire ici rue dont l'entretien n'est pas pris en charge par Nantes métropole. La voirie n'est pas goudronnée et la cotisation

annuelle des copropriétaires sert en grande partie à acheter un tas de gravier pour reboucher les multiples trous qui jonchent la route. Il est très courant de marcher par inadvertance dans une flaque boueuse la nuit car il n'y a pas non plus d'éclairage public. La fibre passe au bout de l'impasse mais pourtant les habitants de la rue doivent se contenter de l'ADSL. Il faut amener toutes les poubelles au bout de la rue pour se les faire ramasser... Le choix de la rue privée implique de renoncer à certains services publics. Si dans certains cas c'est pour se doter de services privés de plus grande qualité, d'autres copropriétés comme ici ne désirent pas investir pour améliorer leur cadre de vie. La cotisation annuelle est très faible, de quelques dizaines d'euros par an. Cependant cela ne constitue pas une économie pour les habitants, car le montant de leur taxe d'habitation locale est le même que pour un propriétaire sur une voie publique.

En somme la vie de tous les jours dans une rue privée n'a rien de guère palpitant. Pas de véritable communauté, pas de portails ou de barrières, pas de réglementations intransigeantes. Les habitants vont à la poste, à la boulangerie, au bureau de tabac du quartier comme tout le monde... Sans le panneau annonçant « propriété privée » caché derrière une haie débordante, à l'entrée de l'avenue, il serait impossible de remarquer le statut de la rue. Ce dernier panneau est d'ailleurs le seul qu'ont bien voulu payer les copropriétaires, le nom de l'avenue étant marqué maladroitement au feutre, suivi d'une flèche tremblante vers le fond de l'impasse, sur un compteur en plastique.

AVENUE

DU  
RUISSEAU



INTERNATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR





### Interrogé

**8**  
**Mr et Mme C**  
40 - 50 ans  
+ Jeunes adolescents

**4**  
**Mr et Mme R**  
40 - 50 ans

**6**  
**Mr et Mme J**  
35-45 ans  
+ Jeunes/Enfants

**7**  
**Mr et Mme P**  
40 - 50 ans

**1**  
**Mr et Mme F**  
50-60 ans  
Sans enfants

### Interrogés

**5**  
**Mr et Mme L**  
80- 90 ans

**3**  
**Mr et Mme Y**  
50-60 ans  
+ Jeunes adultes  
+ Personne âgée

Emplacement Reservé



**Mr et Mme F**  
35 - 45 ans  
+ Jeunes adolescents

**29 (rue Stendhal)**  
**Mme B**  
65 - 75 ans  
Sans Enfant

**Avenue du Ruisseau**

**27 (rue Stendhal)**  
**Mr et Mme G**  
60 - 40 ans  
+ Jeunes Enfants

**Rue Stendhal**

Comprendre les logiques cachées derrière le refus d'ouverture de cette rue c'est d'abord comprendre sa vie interne. Le fonctionnement de la rue peut être mis en parallèle avec la définition du retrait résidentiel utilisé en première partie décrit comme un « espace dont les singularités tiennent d'une part, à ce qu'il semble tourné vers l'espace domestique, pour valoriser une vie à soi dans toute sa portée individualiste, mais aussi d'autre part organisé sur un mode collectif, acceptant d'intégrer cette vie à soi dans un fonctionnement collectif, un collectif positionné par rapport à un monde extérieur, pour le tenir à distance tout en bénéficiant de ses ressources. » (ndbp). Plus qu'un collectif, la rue privée incarne en effet un autre phénomène basé sur une construction individualiste de la ville : le périurbain.

Les échanges entre copropriétaires ne sont que légèrement différents par rapport à une rue pavillonnaire publique. Là où la majorité des interactions sociales dans une rue pavillonnaire publique se limite aux voisins d'à côté et ne dépasse souvent pas le salut poli de la main ou les bribes de discussions sur le pas de la porte, on remarque un comportement similaire dans l'avenue du Ruisseau mais cependant étendue à tous les copropriétaires. Si tout le monde se connaît cela ne veut pas dire que la copropriété forme une communauté unie. Il n'existe pas de réunions des copropriétaires exceptées pour discuter de la gestion de la rue (Assemblées Générales). Une fête de la rue existe bien, mais elle est intégrée à celle de la rue publique d'en face. Quelques habitants de l'impasse y vont, mais ce rassemblement est loin d'être un moment privilégié entre copropriétaires. S'il y a les gens pour lesquels on éprouve de la sympathie, il existe aussi d'autres personnes avec qui les relations sont plus conflictuelles. Dans ce climat, les interactions sociales de cette rue privée tournent plus autour d'un micro système politique pour les décisions de la gestion de la rue, que de réelles relations amicales.

En effet la rue est gérée par une petite démocratie prenant la forme d'une ASA (Association Syndicale autorisée) Les décisions sont votées par un bureau composé de 5 membres (sur 10 copropriétaires) dont un président. L'accession au bureau et aux décisions de la communauté peut être très rapide si l'on éprouve

le besoin de s'impliquer dans la gestion de la copropriété. Mon père s'est donc vu pendant la dernière Assemblée Générale élu au bureau, et dans la foulée élu président de l'ASA grâce au soutien de quelques copropriétaires du même âge. Il existe, comme au sein de toute démocratie, des désaccords. Quand mon père a voulu proposer de bitumer la route, il a fallu monter un plan économique avec un emprunt à la banque en négociant à la baisse les taux d'intérêt pour proposer à chaque copropriétaire d'investir une somme au-delà de la cotisation annuelle mais censé être accessible à tous. Cette proposition a fait beaucoup débat car des copropriétaires vivant ici depuis plusieurs dizaines d'années n'éprouvent pas le besoin d'investir et encore moins ceux qui sont à l'entrée de l'impasse. Ce débat a pris plusieurs mois à aboutir car il a fallu convaincre la majorité du bureau, alors fermement opposé au projet. Devant l'argument de la plus-value engendrée sur la valeur foncière de leur bien, la proposition a fini par être acceptée. Reste encore à faire comprendre à l'ensemble de la copropriété l'investissement pour finaliser le projet. Cet exemple permet de comprendre la complexité du micro système politique en temps normal. Cependant ce dernier projet est loin d'être représentatif de l'activité de l'ASA. En effet cette proposition (et l'ouverture de la rue) est la seule perturbation dans le calme et la léthargie de la rue. Aucune réelle transformation n'avait été effectuée depuis des dizaines d'années et la rue est aujourd'hui encore dans son état d'origine. Le bureau n'avait guère d'autres sujets de discussion lors des rares réunions que l'entretien annuel de la route, comme le souligne Monsieur C, président pendant 4 ans :

*«Mr C: ça a duré 4 ans, je crois. Pendant tout le temps où j'ai eu la présidence de l'association syndicale. Donc en termes de charge de travail, à part gérer le budget une fois par an ce qui entraînait 4, 5 échanges de courriers avec Nantes Métropoles, enfin c'est impressionnant pour un budget de 200, puis 700 euros annuels, c'est impressionnant la quantité de paperasse qu'il fallait échanger. Après il fallait noter les mouvements dans la rue, les gens qui arrivaient et qui déménageaient et les transmettre, mais ça se limitait à ça en fait. A : Vous n'avez pas assisté à des conflits comme il a pu y avoir avec Nantes Métropole ?*

*Mr C : Non, non. A l'époque où moi j'étais président, le seul truc un petit peu extraordinaire qu'il a fallu gérer, c'est la sortie de l'association syndicale d'une parcelle qui est aujourd'hui contre celle où tu habites.»*

Loin d'être parfait, cet environnement est pourtant confortable et calme. Rien ne se passe réellement dans cet espace et c'est bien le but.

### **A l'extérieur. le Chêne des Anglais**

Le quartier du Chêne des Anglais est bien plus singulier dans le paysage urbain que le tissu pavillonnaire alentour, aussi bien dans sa forme que dans son image. A l'époque où j'habitais la rue, ma connaissance de ce quartier, pourtant tout proche, se limitait à des histoires rapportées. Je ne suis jamais allé vérifier de mes propres yeux cet espace, même par curiosité. Cependant lors des années suivantes et à l'occasion de ce mémoire, j'ai pu effectuer plusieurs traversées et balades au Chêne des Anglais. Durant ces quelques promenades, jamais je n'ai perçu la moindre forme de violence ou d'animosité, le quartier était même plutôt vide. Du fait des rencontres presque inexistantes et de la peur de ne pas comprendre réellement les mécanismes sociaux complexes propres à cet espace, je me suis contenté d'une approche extérieure. En effet une telle étude demanderait un certain temps sur le terrain et une analyse qui constituerait en elle-même un sujet. De plus une approche externe autour de l'image constitue une façon de voir le quartier de logements sociaux, comparable aux points de vue qu'ont les habitants de l'avenue du Ruisseau sur ce même espace.

Le quartier du Chêne des Anglais est né au début des années 70. Auparavant le terrain, alors à la limite construite de la ville était occupé par une forme urbaine bien spéciale, un quartier de baraquement pour le relogement des sinistrés des bombardements de la seconde Guerre Mondiale. En effet en 1943, la ville est bombardée et les quartiers du côté de la rue du Marchix sont détruits. Les habitants sont relogés en urgence sur ce terrain mis à disposition par la ville. Cependant ce qui devait être une solution d'urgence, s'est

révélé devenir un tissu qui a persisté jusqu'après 1965, comme le racontent les doyens de la rue, Monsieur et Madame L :

*«Mr L: il demandait s'il y avait les grands HLM quand on est arrivés.*

*Mme L : Non*

*Mr L : c'était des braquements. Ça été bombardé en 43, et nous en 65 c'était toujours ça. Je signale ça parce qu'en France on n'est pas pressé, et c'était des baraquements qui étaient faits provisoirement ! (rires)*

*Mme L : Le provisoire ça dure longtemps en France*

*Mr L : Vous vous souvenez dans ces baraquements c'était quoi ? il y avait tout type de populations ?*

*Mme L : Plus pauvre plutôt. Les gens avec de l'argent ils arrivaient à se reloger autrement. C'est parce que ça avait été bombardé rue du Marchix, partout par là, du côté de chez Decré aussi, c'était des gens...bah c'était des ouvriers.*

*Mr L Ceux qui avaient de l'argent, ils venaient là en dépannage, mais aussitôt qu'ils pouvaient repartir, ils repartaient, ils venaient pour 1 an, 2 ans, 3 ans le temps de reconstruire une autre maison, ou d'acheter.»*

Ainsi avec ce quartier, c'est toute une nouvelle population, plus pauvre qui a été ramenée dans le quartier pavillonnaire existant. Ce tissu a été le fondement du quartier actuel du Chêne des Anglais, que l'on a construit pour reloger plus dignement les derniers habitants des baraquements et créer de nouveaux logements. Si l'on remet dans son contexte, la construction de ce quartier s'ancrait dans une vision très moderne et constituait une véritable amélioration pour le quartier, comme le souligne Alain Yvrenogeu :

*« Ces baraquements ont été posés sans qu'on ne touche en aucune façon au tissu déjà existant et aux voies déjà existantes. Il était collé dans le système viaire existant. Ça a généré, quand on a démoli ces baraquements pour construire de l'habitat collectif qui était un vrai progrès pour les gens, ils étaient tous plutôt très envieux d'aller habiter dans ces logements-là. On a du mal à l'imaginer mais j'ai côtoyé des gens qui me l'ont dit [...] que c'était hyper moderne.*



Ce cercle vicieux, entre enfermement et détérioration du quartier a fini par faire de ce cas une préoccupation majeure pour les services publics. En effet comme annoncé plus haut, le Secteur de Nord, en plus d'être un Quartier Prioritaire de la Ville (QPV), a acquis le statut de Nouveau Programme national de Renouvellement Urbain (NPNRU) délivré par l'Agence Nationale de Renouvellement Urbain (ANRU). Ce statut amenant des subventions conséquentes permet aux services publics locaux de penser à une transformation et une évolution significative de l'espace. A Nantes, seul le quartier de Bellevue et celui de Bottière Pin-Sec ont ce même statut. D'ici à 2024, plus de 533 millions d'euros seront investis dans ces 3 projets<sup>7</sup>.

Sur le secteur Nantes Nord, comprenant le quartier du Chêne des Anglais, c'est un projet global qui est travaillé. Par projet global, il faut comprendre un projet qui ne vise pas seulement à une rénovation des espaces et des logements mais aussi à un accompagnement social poussé, pour aider à sortir la population du quartier du cercle vicieux dans lequel ils sont enfermés, comme l'explique Alain Yvrenogeu, chef du projet :

*«C'est un projet global c'est à dire que considérer qu'on change un quartier en changeant son cadre de vie c'est complètement illusoire. Un bon exemple c'est la façon de rénover un quartier façon Malakoff. Ou si tu veux on a mis des milliards pour refaire les quartiers sur le plan urbain. Pour autant la misère est toujours présente au même stade. On n'a pas été sur les thématiques du lien à l'emploi. Ne pas traiter les thèmes de la cohésion sociale et du bien vivre économique et de l'emploi en même temps que du cadre de vie, c'est complètement illusoire. Les actions, elles ne peuvent qu'améliorer le cadre de vie de ces habitants-là. ... Il y a des actions assez simples à mener. Même sur une cage d'escalier si tu concentres le même type de difficultés forcément ça va finir par jaillir sur l'esprit collectif et devenir plus compliqué. La diversité, la mixité*

---

7 Nantes Métropole / NPNRU / Actualités / Accueil - ANRU [en ligne], ANRU, 27 octobre 2018 [consulté en Août 2019] Disponible sur : <https://www.anru.fr/Actualites/NPNRU/Nantes-Metropole>



*On l'oublie mais c'était génial. [...] On s'est retrouvé avec un système où l'on a collé deux tissus qui n'avaient rien à voir l'un avec l'autre. Donc on s'est retrouvé avec des impasses, des trucs qui ne débouchent pas et ça n'a jamais posé de difficulté à personne à l'époque. Tout ça, c'était conçu comme des unités de voisinage. Tu avais donc ton grand quartier et dedans il y avait ton école, tes équipements culturels, tes commerces et tu n'avais pas besoin de sortir de ton quartier sauf pour aller travailler et ça se passait très bien comme ça. Et les gens étaient plutôt contents, il y avait une vie sociale liée à ça. On a changé radicalement de mode d'habiter dans ces endroits-là, pour autant tout ce qui est en périphérie a assez peu lutté, tout simplement parce que la zone pavillonnaire est restée à caractère pavillonnaire notamment dans le règlement d'urbanisme.»*

Ces deux tissus, conçus originellement de façon indépendante et juxtaposée sans être réellement raccordés ont évolué. D'un côté, le quartier de grands ensembles a suivi la tendance générale de l'échec de cette forme urbaine. Le quartier censé être un symbole de la modernité s'est vite retrouvé piégé dans son fonctionnement supposé autonome. Les espaces se sont vite dégradés et ont été abandonnés par les politiques publiques. Des conditions de vies médiocres et une pauvreté extrême ont donné naissance à des problèmes de criminalités. Même si le tram, arrivé en 1994, a permis de raccorder cet espace au reste de la ville, le quartier est resté largement isolé et ségrégué par le reste du tissu alentour. En effet le tissu pavillonnaire, à la base majoritairement ouvrier, déjà mal raccordé s'est vu transformé en un quartier très recherché par une jeune classe moyenne. Cette zone est en effet le secteur pavillonnaire le moins cher sur Nantes après Doulon<sup>1</sup>. Ainsi le quartier du Chêne des Anglais n'a cessé de s'appauvrir, tandis que le reste du tissu pavillonnaire s'est considérablement enrichi. De cet écart grandissant, le tissu pavillonnaire a cherché à s'isoler du mieux possible, en se protégeant, en excluant. Plus le quartier a été ségrégué, plus les problèmes dont les riverains alentours essayaient de se protéger ont sévi. Alain Yvrenogeu, seul acteur interrogé ayant une connaissance du véritable état du quartier raconte :

*« Il ne faut pas se leurrer, ce sont des lieux d'hyper-pauvreté. C'est un projet d'intérêt national de l'Agence Nationale de Renouveau Urbain. Ce n'est pas pour rien. Ce sont des poches d'hyper pauvreté. Toute la particularité c'est qu'on est dans une métropole hyper attractive, hyper dynamique, avec un taux de croissance en nombre de population incroyable et pourtant on a des poches d'hyper pauvreté qui décrochent de plus en plus des classes moyennes. On concentre dans ces endroits l'hyper pauvreté, la nouvelle vague d'immigration. On y côtoie la misère humaine. Il n'y a pas besoin d'aller à Calcutta pour voir des situations à peine croyables. Ce n'est pas du même ordre parce que malgré tout on est dans des quartiers avec l'eau courante et l'assainissement. Mais... à l'échelle de l'agglomération et de ce qui se passe ailleurs dans les autres quartiers de Nantes... ».*

Le quartier de 5166 habitants et 43 hectares (en 2013) est en effet aujourd'hui largement touché par la pauvreté. Le taux de pauvreté<sup>2</sup> du quartier est estimé à 43% en 2014<sup>3</sup> là où celui de Nantes est de 16,3% en 2016<sup>4</sup>. De même, le taux de chômage en 2018 est de 21,6%<sup>5</sup> là où dans le reste de la ville est à 16,8% en 2016<sup>6</sup>. Aucun chiffre en matière de criminalité n'est disponible. Il en reste que ce quartier est un des plus pauvres de Nantes et amenant par la même occasion bon nombre de délits.

2 Selon l'INSEE, le taux de pauvreté correspond à 60 % du niveau de vie médian de la population, s'établit à 1 026 euros par mois pour une personne seule en 2016.

3 Chêne des Anglais - SIG Ville [en ligne], Ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales, 2019 [consulté en août 2019] Disponible sur : <https://sig.ville.gouv.fr/Territoire/QP044008>

4 Dossier complet - Commune de Nantes (44109) | Insee [en ligne], Insee, 2019, [consulté en Août 2019] Disponible sur : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-44109>

5 Chêne des Anglais - SIG Ville [en ligne], Ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales, 2019 [consulté en août 2019] Disponible sur : <https://sig.ville.gouv.fr/Territoire/QP044008>

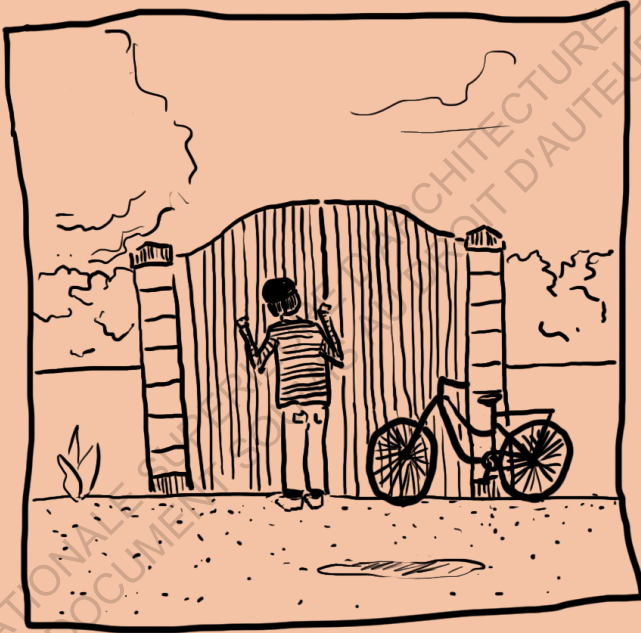
6 Dossier complet - Commune de Nantes (44109) | Insee [en ligne], Insee, 2019, [consulté en Août 2019] Disponible sur : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-44109>

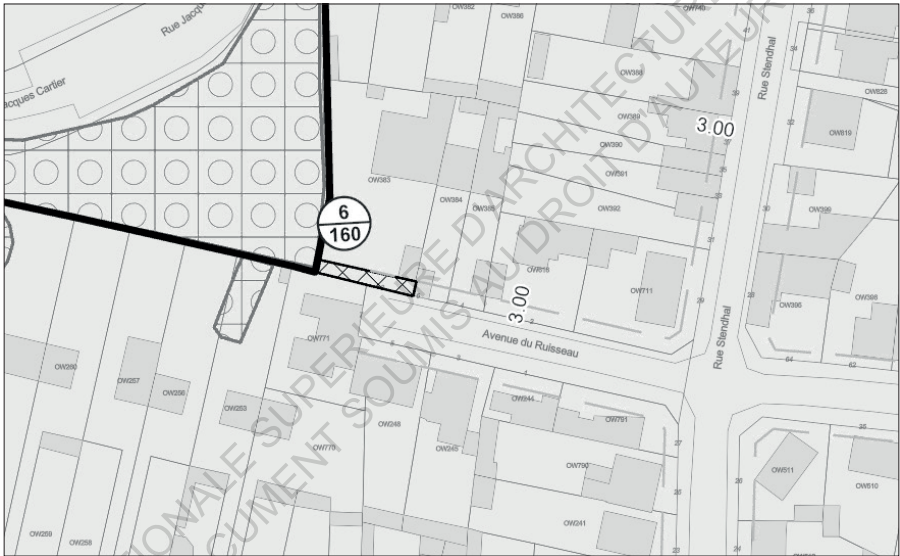
*à tous les niveaux, à toutes les échelles et depuis le logement. Ce changement d'image, il passe par des actions au global et des actions collectives. Ça passe aussi par l'éducation, l'accompagnement des écoles, l'aide à l'emploi. Contrairement à ce que l'on croit, il y a beaucoup de diplômés dans ces quartiers. Sauf que dans ton CV, quand tu dis que tu sors d'un QPV<sup>8</sup> ce n'est pas aussi simple. Sans parler des connotations étrangères, c'est aussi compliqué. Et pourtant la diversité est présente avec des nations diverses et variées. Que ce soit une terre d'accueil c'est bien, mais il faut accompagner. Le changement d'image du quartier c'est qu'un des éléments de l'accompagnement général ».*

Outre les points énoncés ici, on retrouve la rénovation des espaces publics et des logements, en évitant au maximum la destruction, la création d'un nouveau réseau viaire afin de désenclaver le quartier, l'apport de commerces pour dynamiser cet espace... D'ici 20, 30 ans l'objectif de ce projet est de transformer le quartier en un tissu périurbain dense, mixte, attractif et dynamique.

### **Quand tout à coup...**

Au début du mois de Septembre, un des copropriétaires surprend un petit monsieur en train de regarder à travers le portail d'un voisin, propriétaire d'un terrain du fond de l'impasse. Il lui demande ce qu'il fait et lui de répondre « Je regarde où je vais bientôt pouvoir passer en vélo ! ». C'est ainsi que la copropriété a appris par hasard la volonté de Nantes métropole d'ouvrir l'impasse vers le quartier du Chêne des Anglais juste derrière pour les piétons et les cyclistes, et par la même occasion l'existence du projet du PLUm et de son enquête publique. Pourtant la ville avait tenté de prévenir les copropriétaires avec des brochures annonçant la volonté d'ouverture, avec des flèches de couleur. Tant que rien n'était réel, personne ne s'était réellement intéresser, ni même inquiété d'un tel projet. Mais quand Nantes Métropole a traduit cela par des tracés concret dans le PLUm, ça a été une autre histoire. Il est donc formulé dans le PLUm un emplacement réservé sur une bande de 3m sur le terrain du voisin.





Extrait de la carte interactive du PLUm avant la mise à jour de février 2019.  
En quadrillé l'emplacement réservé au fond de l'impasse  
©Nantes Métropole

Suite à cette nouvelle, mon père, tout nouveau président de L'ASA, décide de réunir tous les copropriétaires exceptionnellement pour discuter de ce grand changement. Cette nouvelle vient perturber le calme dans lequel la rue était plongée depuis bien des années. Les habitants s'insurgent et en l'espace d'une réunion, tout le monde est prêt à se battre. Tous les différends entre voisins semblent avoir disparu au vu du nouvel ennemi commun : Nantes Métropole et son projet. Si certains disent refuser l'ouverture tout simplement pour une question de tranquillité et cela peu importe le quartier derrière, d'autres désignent aussi l'insécurité que cela pourrait amener dans la rue. L'avenue du Ruisseau est loin d'être parfaite, avec sa route en mauvais état et ses services déplorables, mais son principal avantage se situe dans son calme et sa tranquillité et les habitants ont à cœur à protéger cette caractéristique. Il y a aussi un deuxième argument en conséquence contre l'ouverture, c'est la perte de la valeur immobilière des propriétés. En effet, le calme de l'impasse et de la rue privée s'achète et l'enjeu économique constitue un frein majeur à l'ouverture dans ce type d'enclave. Ainsi un courrier a été écrit durant cette réunion et déposé au commissaire enquêteur. Dans cette observation, l'utilité publique du projet est remise en cause. Là où Nantes Métropole proclame faciliter les déplacements piétons et cyclistes dans le quartier, il est dit dans le courrier que des rues parallèles répondent parfaitement au besoin, peu présent, d'effectuer cette traversé entre les deux quartiers. De plus il aurait été possible selon les copropriétaires d'effectuer ce passage en préemptant lors de l'achat de notre parcelle en bout d'impasse il y a 2 ans s'il y avait eu un réel besoin.

La rue privée n'est pas la seule à déposer une observation, les initiatives des particuliers ont aussi un poids. En plus d'avoir déposé personnellement un avis à la commission d'enquête, le voisin impacté directement par l'emplacement réservé décide de rédiger une pétition avec deux autres particuliers à l'extérieur de la rue dans des cas similaires. Ensemble, ils soumettent la pétition en faisant du porte-à-porte dans tout le quartier. Sur toutes les portes ouvertes, seulement 2 foyers refuseront de signer. La pétition signée 157 fois, dont tous les habitants de la rue du Ruisseau, a aussi été déposée en mairie. La pétition dénonce explicitement et violemment l'insécurité

qu'engendrerait une telle ouverture sur les quartiers de logements sociaux :

*« De plus nous pouvons nous inquiéter des conséquences de telles ouvertures. A n'en pas douter, elles amèneront au cœur du lotissement les problèmes qui se limitent (malheureusement pas tout à fait) aujourd'hui à sa périphérie : trafic de stupéfiants, rodéos, règlement de compte... Le lotissement perdrait son rôle de zone tampon et pourrait se retrouver au centre des rivalités entre bandes. »*

Devant cette mobilisation de la rue privée et du quartier pavillonnaire alentour, la ville et les commissaires enquêteurs ne peuvent ignorer ces revendications. De plus, la ville n'a pas les armes juridiques pour lutter. L'ouverture de la rue privée nécessiterait soit un accord de tous les copropriétaires, soit de rendre la rue publique, ce que les copropriétaires refusent aussi. Si la décision d'ouverture de la rue venait à se concrétiser, les copropriétaires menacent d'installer un portail à l'entrée du passage, venant créer le début de ce qu'on appelle une « gated community »<sup>9</sup>, (ndbp traduit par communauté à portail). Si la ville veut effectuer l'ouverture jusqu'au bout, il ne lui reste que l'expropriation, ce qui risque aussi d'être compliqué à obtenir au vu du caractère secondaire du projet. C'est ainsi qu'en janvier 2019, lors de la réunion, les élus et les services publics de Nantes Métropole ont décidé de ne pas se battre et d'abandonner le projet.

Si cet épisode semble être inédit pour les copropriétaires plus récents, ce n'est pourtant pas le cas comme ont pu me l'expliquer les doyens de la rue Monsieur et Madame L. Si l'on observe le tissu alentour, on remarque au nord de l'avenue, trois rues parallèles presque similaires. Ces rues débouchent sur le quartier du Chêne des Anglais à la différence de l'impasse. Ces quatre rues sont historiquement liées. Monsieur et Madame L. témoignent :

*« Mr L : Aujourd'hui c'est le syndic de la rue mais quand on est arrivé, les trois avenues au-dessus, les Bruyères, les Fougères et les*

---

9 «Gated community» peut être traduit littéralement par communauté au portail. En effet «Gate» désigne une porte ou un portail marquant l'entrée d'un espace.

## Le plan local d'urbanisme métropolitain va avoir des impacts négatifs sur votre lotissement.

### Etes-vous au courant ?

Peu nombreuses sont les personnes ayant connaissance des projets prévus par le PLUM pour le lotissement situé entre la Boissière et le Chêne des Anglais. En effet Nantes Métropole s'est abstenue de toute communication à ce sujet, y compris auprès des habitants les plus impactés.

Comme vous pourrez le constater sur la carte interactive du PLUM (accessible ici : <https://plum.nantesmetropole.fr/home/le-plum/le-dossier-du-plum-arret-du-proi/cartographie-interactive.html>), il est prévu l'ouverture de 3 passages vers le lotissement :

- 2 passages entre la rue Blaise Pascal et la rue René Guy Cadou et Francis Jammes
- 1 passage entre la rue Jacques Cartier et l'avenue du ruisseau

Ces ouvertures, dans un premier temps réservées aux piétons et vélos, et créées dans le but de désenclaver les quartiers difficiles, créeraient un lien direct entre La Boissière et Le Chêne des Anglais, à chaque fois en expropriant les habitants des parcelles traversées.

Nous pouvons néanmoins nous interroger sur l'utilité publique d'un tel projet. Les habitants des quartiers de la Boissière et du Chêne des Anglais ont dès aujourd'hui un accès direct au réseau de transport en commun, aux commerces et aux organismes publics sans qu'il leur soit nécessaire de traverser le lotissement, qui est par ailleurs exclusivement résidentiel. Les habitants du lotissement trouvent quant à eux le nombre d'accès existants bien suffisant. On peut par exemple constater que la rue des fougères n'est située qu'à une cinquantaine de mètres du passage prévu sur l'avenue du ruisseau.

De plus, nous pouvons nous inquiéter des conséquences de telles ouvertures. A n'en pas douter, elles amèneront au cœur du lotissement les problèmes qui se limitent (malheureusement pas tout à fait) aujourd'hui à sa périphérie : trafic de stupéfiants, rodéos, règlements de compte... Le lotissement perdrait son rôle de zone tampon et pourrait se retrouver au centre des rivalités entre bandes.

Les conséquences pour les habitants du lotissement seraient :

- une insécurité en augmentation,
- la perte de la tranquillité du quartier,
- une moins-value conséquente sur leur propriété,
- la confiscation totale ou partielle de leur parcelle à certains propriétaires, engendrant une expulsion pure et simple.

Pétition signée 157 fois et déposée à la commission d'enquête



*Epis, ça faisait partie du même syndicat, et c'était bouché, c'était des avenues privées.*

*Mme L : Ce n'était pas débouché, ils ont débouché quand ils ont construit les HLM pour leur faire une voie de sortie forcément*

*A : Comment ça se fait que c'est la seule rue qui soit restée privée ?*

*Mr L : C'est à dire que nous, ils nous avaient demandé pour nous racheter, et...*

*Mme L : Et je crois qu'après ça ne les a plus intéressés, parce qu'il y avait quand même des travaux à faire.*

*Mr L : L'ensemble des riverains, il y avait une majorité qui avait dit : nous, on préfère... Parce que comme on était la dernière avenue, les trois autres sont au-dessus les HLM, le plus court pour eux étaient de passer par ici. On s'est dit : on est tranquille, on va avoir une circulation. A un tel point que c'est revenu sur le tapis qu'ils ont voulu déboucher. Et que là, c'est pareil on n'était pas d'accord.»*

Monsieur C., interrogé ultérieurement, rapporte la même histoire :

*« Mr C : A la limite je préfère qu'elle soit dans cet état-là et fermée plutôt que dans cet état-là et ouverte, avec plein de passage. Parce que je crois qu'à une certaine époque, peut être que [Monsieur L.] t'en a parlé, ça avait été mis dans la balance en fait. Toutes ces rues parallèles ont été privées, d'après ce que j'ai compris. Et la ville a donc proposé aux différents propriétaires de les éclairer, de les goudronner etc... En échange de leur ouverture sur le quartier du Chêne de Anglais, ce que les propriétaires de l'époque ont refusé dans l'avenue du Ruisseau. Bon bah je préfère que ce soit comme ça aujourd'hui. »*

Ces deux histoires témoignent de l'histoire de la rue mais plus encore de l'histoire de cette lutte. Depuis environ 50 ans, la ville a pour projet de faire déboucher un accès sur ce quartier. Cependant devant l'impuissance face aux rues privées et le caractère anecdotique du projet pouvant difficilement être à la source d'une expropriation, la ville est en incapacité d'avoir la moindre influence sur ce territoire.

Plusieurs mois après l'enquête publique, les habitants de la rue reparlent de cet événement avec détachement, comme d'un épisode

passé, qui appartient, comme les évènements expliqués juste avant, à l'histoire. Il n'y a plus de tension, le calme plat est revenu. Pourtant pendant cette lutte brève et intense, cette fameuse tension a permis de mettre en lumière des comportements prônant ouvertement l'exclusion d'une population, chose souvent rare. La barrière du politiquement correct, permettant en temps normal de garder ces réflexions dans un cadre intime a volé en éclat pour faire passer ces mêmes réflexions au rang d'arguments dans la lutte pour protéger son environnement. Il est intéressant de remarquer l'opposition des points de vue entre les acteurs de Nantes Métropoles défendant l'intérêt public et les habitants de la rue. Alain Yvrenogeu déclare :

*« Sur l'avenue du Ruisseau c'était l'idée de l'ouvrir aux piétons. Et pourtant c'est la levée de bouclier à chaque fois, tout simplement que ces gens-là considèrent que ces secteurs-là, ce ne sont que des nids à emmerdes, c'est là où vivent les dealers, c'est là où il y a tous les problèmes et chacun chez soi, et on se replie, et on se recroqueville le plus possible en considérant que toute ouverture n'amènera que des emmerdes. En revanche, ils ne regardent pas que l'avenue du Ruisseau au lieu de faire tout le tour, on pourrait aller très facilement récupérer le C2, on pourrait très facilement aller aux commerces. »*

A l'intérieur de la rue, il n'a jamais été en effet question des arguments pour l'ouverture, d'après les échos que j'ai pu avoir. Sans passer par une analyse rationnelle pesant le pour et le contre, les habitants de la rue ont directement mis en avant la « considération » qu'occasionnerait une ouverture sur un tel quartier. C'est dans ce basculement entre la raison et la réaction par rapport à une image que réside le phénomène d'exclusion.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

# Quels fondements pour le refus d'ouverture ?

*« Les périurbains (et le préfixe péri n'est pas anodin) semblent préférer l'entre-soi au frottement avec autrui. Plusieurs travaux suggèrent ainsi que le développement des zones pavillonnaires autour des grandes agglomérations repose sur une attitude anti urbaine sur la peur, ou tout du moins du rejet, de ce qui confère ses vertus civilisationnelles à l'espace public : la foule, le côtoiement de personnes inconnues etc... (Lofland, 1998) »<sup>1</sup>*

Cette description tirée de l'ouvrage « le périurbain face à la menace des gated communities » d'Eric Charmes (2005) décrit parfaitement les interactions sociales que l'on peut retrouver dans l'avenue du Ruisseau. Pourtant ici il n'est pas question de rues privées, mais bien du tissu périurbain dont l'avenue privée fait partie. La réaction face au projet d'ouverture correspond, non pas à un comportement spécifique d'une rue privée, mais bien à celui plus général du quartier pavillonnaire alentour. Plus loin dans le même ouvrage l'auteur explique « Il n'y a pas une forme, mais des formes d'entre soi. Ces groupes sociaux territorialisés peuvent se compléter les uns les autres ». Sur l'avenue du Ruisseau il existe deux formes d'entre soi : un de la taille de la rue, un autre qui regroupe tout le quartier pavillonnaire. Ces deux groupes ont un point commun, ils s'évertuent à avoir le moins de contacts possibles avec les quartiers de logements sociaux. La pétition, signée par un cercle bien plus grand que celui des copropriétaires de l'avenue du Ruisseau, atteste bien d'un raisonnement et d'une logique qui dépasse le phénomène des rues privées. Seulement les rues privées possèdent le pouvoir de

---

1 E. CHARMES, 2005, La vie périurbaine face à la menace des gated communities, Paris, Édition L'Harmattan Villes et Entreprises, p11

se battre contre la ville pour conserver cet esprit contrairement au tissu pavillonnaire public. Sans l'avenue du Ruisseau, peut être que la pétition n'aurait jamais vu le jour, malgré deux cas similaires dans le domaine public environnant. L'impasse privée n'est finalement qu'une version plus extrême, plus exacerbée et plus visible de rapports sociaux que l'on retrouve dans tout le quartier pavillonnaire. Ainsi l'étude du phénomène d'exclusion se veut de jongler entre ces deux échelles afin d'en comprendre les tenants et aboutissants. L'argumentation de la rue privée dans son opposition à la ville comporte plusieurs points. L'objectif ici est d'analyser ces arguments et de comprendre en outre les mécanismes sociaux qui se cachent derrière afin de répondre à la question centrale : quels fondements pour le refus d'ouverture ?

### **Les arguments avancés par la copropriété.**

La copropriété a avancé plusieurs arguments afin de justifier le refus d'ouverture de l'impasse. On retrouve des arguments de forme comme la non-préemption il y a quelques années, quand mes parents ont acheté le terrain non bâti en fond de parcelle. A ce moment-là, la ville aurait pu intervenir, mais ça n'a pas été le cas et les copropriétaires n'hésitent pas à le reprocher à la mairie. Par ailleurs, la copropriété met en avant l'existence de rues parallèles qui permettent les traversées, rendant ainsi le projet anecdotique. Cependant cet argument n'est qu'un avis contre un autre, celui de la ville qui considère tout de même que cette traversée est nécessaire. On retrouve aussi l'argument sous-jacent de la perte de valeur des biens immobiliers qu'occasionnerait l'ouverture. A n'en pas douter le calme et la tranquillité que permet une impasse a un prix. Inclure un passage plus régulier, même piéton constitue une moins-value. Cependant l'ouverture de l'impasse permettra aux habitants de l'avenue du Ruisseau de se rapprocher considérablement de l'arrêt de Bus de la ligne C2, menant au centre-ville et des futurs commerces sur la route de la Chapelle, ce qui constituerait sans doute une plus-value. Il a été prouvé aux Etats Unis que les biens situés à l'intérieur de gated communities se vendaient 10% plus cher que le prix du

marché et résistaient mieux aux fluctuations du marché immobilier<sup>2</sup>. Cependant si l'impasse constitue une forme de fermeture, il est impossible de dire si cette tendance peut s'appliquer aussi à ce cas. De manière générale le manque d'expertise sur cet argument ne permet pas d'en discuter plus longuement dans ce mémoire, faute d'informations tangibles. Ces quelques arguments de « surface » ne permettent pas de comprendre de réelles dynamiques sociales, mais d'étoffer l'argumentation contre le projet. Ces points sont tous issus d'une même problématique fondamentale, mis explicitement en avant dans la pétition : celle de l'insécurité.

*« De plus nous pouvons nous inquiéter des conséquences de telles ouvertures. A n'en pas douter, elles amèneront au cœur du lotissement les problèmes qui se limitent (malheureusement pas tout à fait) aujourd'hui à sa périphérie : trafic de stupéfiants, rodéos, règlement de compte... Le lotissement perdrait son rôle de zone tampon et pourrait se retrouver au centre des rivalités entre bandes. »*

Tels sont les mots de la pétition qui a tourné dans le quartier. Si les mots sont crus et violents, ils ne sont pas tirés d'un fantasme délirant. Tous les crimes et délits énoncés dans la pétition ont pu être l'occasion d'arrestations dans le quartier du Chêne des Anglais. De plus lors des entretiens avec des habitants de la rue, j'ai pu apprendre que deux maisons avaient été cambriolées et très probablement par les habitants du quartier du Chêne des Anglais. En effet, des objets volés du premier cas ont été retrouvés dans des gaines souterraines au sein de ce même quartier. Le deuxième cas de cambriolage est celui de la maison de Monsieur C, dont le grillage donnant sur le quartier du Chêne des Anglais a été découpé afin d'accéder à la maison. Par ailleurs, cette même personne a subi de la part de jeunes du quartier limitrophe des jets de pierres sur sa maison. De manière générale il existe indéniablement une certaine insécurité au sein du quartier du Chêne des Anglais. Il n'existe cependant aucun moyen de quantifier cette insécurité du fait de l'absence de données sur le secteur. Minimiser ce problème ne serait pas essayer de comprendre

---

2 R. LE GOIX, 2001 Un après-midi dans une Gated Community, Labyrinthe, n°10, p4.

les raisons de l'exclusion. Cependant si des crimes sont commis par-delà l'impasse, à quel point est-ce représentatif de la réalité du quartier du Chêne des Anglais ? Et l'ouverture apportera-t-elle vraiment les conséquences décrites dans la pétition ? Aussi aucun secteur de la ville de Nantes n'est réellement épargné par les vols. Les quelques cambriolages de l'avenue du ruisseau attestent-elles d'une insécurité dû à la proximité avec le Chêne des Anglais, ou d'une insécurité moyenne de la ville de Nantes ? Les réponses à ces questions nécessitent une connaissance profonde du quartier du Chêne des Anglais, ce que personne dans l'avenue du Ruisseau n'a vraiment. Dans l'ouvrage « Prisonnier volontaire du Rêve Américain » de Stéphane Degoutin, il est dit : « L'insécurité marque la frontière entre deux mondes, l'un connu, l'autre inconnu, l'un sous contrôle, l'autre hors de contrôle, l'un traditionnel et donc rassurant, l'autre insaisissable donc inquiétant. (Minc, 1996) »<sup>3</sup>. De l'inconnu il est impossible scientifiquement de tirer des conclusions et des certitudes, ces mêmes certitudes pourtant présentes dans la pétition.

Lors des entretiens avec les habitants de l'avenue du Ruisseau un autre élément particulier est ressorti chez les deux interrogés. Ceux-ci racontent leurs rares excursions dans le quartier du Chêne des Anglais

*« A : Et est-ce que ça vous arrive de traverser le quartier du Chêne des Anglais ?*

*Mr C. : Traverser le Chêne des Anglais, nan. Si, on traverse à pied pour aller chez le médecin, ça arrive, notre médecin traitant il est de l'autre côté. Il y a un cabinet médical sur une petite rue qui arrive sur la rue de la Chapelle. Dans ces cas-là on traverse à pied par derrière. Mais sinon c'est rare qu'on aille se promener dans le quartier du Chêne des Anglais.*

*A : En parlant de ce quartier, quelle image vous renvoie le quartier ?*

*Mr C. : Bah en fait c'est un peu deux salles, deux ambiances. Il y a ce lotissement de maisons plutôt calme et puis il y a le Chêne des Anglais, même si en réalité, nous on n'entend pas grand-chose, on*

---

3 S. DEGOUTIN, 2006, Prisonniers volontaires du rêve américain, Paris, Édition de La Villette, p156

*n'a pas eu trop à en souffrir jusqu'à présent, mais on sait qu'il s'y passe des choses, qu'il y a régulièrement des coups de feu. Donc non, de toute façon qu'est-ce qu'il y a à y faire ? C'est que des immeubles. Quand on a envie de se promener, ce n'est pas vraiment là qu'on va aller. »*

*« A : Est-ce que pour se balader ou aller quelque part, il vous arrive d'être à pied dans le quartier du Chêne de Anglais.*

*Mme L : Non, on ne se promène pas beaucoup à pied, on devrait marcher plus que ça.*

*Mr L : Par contre on a une dame, madame Leclerc qui habite dans les HLM*

*Mme L : Elle, elle sort tous les jours, c'est ce qu'on devrait faire, elle, elle connaît le quartier.*

*Mr L : C'est une des rares où l'on continue, une fois ou deux fois dans l'année, elle vient ici. Et nous on n'y va que deux, trois fois dans l'année.*

*A : Les visites là-bas, comment décririez-vous le quartier derrière ?*

*Mme L : Pas très fréquentable, à un certain moment surtout. Ça a l'air d'être un peu plus calme. Parce qu'à un moment donné ce n'était vraiment pas calme. Il y avait de sacrées réunions de jeunes sur la route de la Chapelle, près des petits commerces. Ce n'était pas très bon à fréquenter. »*

Dans ces deux cas, les habitants disent ne pas forcément éviter le quartier du Chêne des Anglais. Les deux parlent d'un endroit peu fréquentable, sans pour autant n'avoir à déplorer d'expériences lors de ces excursions pour alimenter cette image. Mr C., auteur même de la pétition, avoue même de ne finalement « pas [avoir] trop à en souffrir ». L'image persiste même si leurs expériences n'ont pu aucunement la confirmer, voir même l'infirmier. Cet écart entre ce sentiment d'insécurité qu'expriment les copropriétaires afin de d'argumenter le refus d'ouverture et la réalité vécue par ces mêmes copropriétaires tend à dire que c'est un argument de façade. En effet l'insécurité est un argument de poids, presque irréfutable tant la sécurité constitue un droit fondamental dans la ville. Eric Charmes parle d'un « aveuglement interprétatif que peut entraîner



l'omniprésence politique et médiatique de l'insécurité »<sup>4</sup>. Ainsi la peur du crime est un moteur de la lutte contre l'ouverture, mais il est loin d'être le seul. Alain Yvrenogeu appuie aussi dans ce sens :

*« Les gens sont dans un phénomène de repli. Les voies privées c'est exactement ça. La voie privée c'est une façon d'être complètement sûr que jamais personne d'autre que toi et tes voisins parfaitement identifiés, que tu connais, n'utiliseront la voie. Le système, il est même poussé à l'extrême dans d'autres régions de France. Dans le Sud de la France, ils créent des sortes de mini-villages [...]. C'est le repli total, et là c'est le pied pour ceux qui considèrent que vivre avec les autres c'est l'enfer, sauf à choisir les « autres » avec lesquels tu acceptes de vivre. Aujourd'hui, les voies privées c'est une autre forme, mais ça dénote le même état d'esprit. Sur l'avenue du Ruisseau les gens, ils ont considéré que, ce qu'ils ont dit c'est qu'il y avait une rue à côté. Pourtant dans un quartier, plus tu peux traverser mieux c'est, ce qui leur a fait peur c'est tout simplement ça. C'est un mauvais argument. Ils ont utilisé tous les arguments qui étaient possibles mais ils ont considéré qu'il n'y avait aucune raison d'ouvrir aux AUTRES cet endroit qui était le leur...La voie privée ça permet ça, ça permet de rester chez toi. »*

Si ces arguments constituent en partie une façade, que se cache-t-il derrière ?

### **Une volonté d'entre-soi ?**

La première hypothèse résiderait dans la volonté des habitants à rester dans un entre-soi, à garder une communauté intacte. Cette hypothèse vient directement du phénomène des gated communities étasunienne où ces raisons sont les sources principales du phénomène. Blakely et Snyder, chercheurs américains connus pour leur ouvrage « Fortress America », parlent entre autres de 3 types de gated communities : les « security zones », les « prestige communities » et les « lifestyle communities ». Les « security

---

4 E. CHARMES, 2005, La vie périurbaine face à la menace des gated communities, Paris, Édition L'Harmattan Villes et Entreprises, p98

zones » sont des endroits isolés du contexte, principalement à cause de la forte criminalité environnante. Si les habitants de l'avenue du Ruisseau avancent l'argument principale de l'insécurité, ces deux types d'espaces n'ont pourtant rien en commun. En effet on retrouve les « security zones » au cœur des quartiers les plus dangereux du monde, par exemple au Brésil, ou en Afrique du Sud. Les « prestige communities » sont des enclaves qui se différencient du reste du tissu par une image élitiste. Habiter derrière ces grilles est signe d'un prestige social. La traduction nantaise de ces espaces se situe dans les anciennes rues privées bourgeoises du centre-ville. Enfin les « lifestyle communities » sont des espaces qui regroupent des personnes partageant un mode de vie commun. C'est ce type de communauté qui se rapprocherait à première vue le plus de l'avenue du Ruisseau.

L'entre-soi est défini par le dictionnaire Larousse comme une « situation de personnes qui choisissent de vivre dans leur microcosme (social, politique, etc.) en évitant les contacts avec ceux qui n'en font pas partie »<sup>5</sup>. Plus précisément en sociologie urbaine, l'entre-soi a beaucoup été associé à des communautés homogènes soudées partageant le même mode de vie. Il y a quelques décennies, les rapports de voisinage de l'avenue du Ruisseau correspondaient à cette dernière description. Mais les relations ont évolué jusqu'à devenir très distantes comme les doyens de la rue ont pu me le raconter :

«A : *Comment décririez-vous la rue ?*

*Mm L: Maintenant je dirais qu'elle est moins conviviale que dans le temps ;*

*Mr L: Ah oui, on travaillait tous mais il y avait un contact qu'il n'y a plus. On allait chez les uns chez les autres. Enfin on n'y allait pas constamment. Le voisin m'appelait, maintenant ils sont décédés. On est les plus anciens de l'avenue. Ce que je vais vous dire c'est malheureux. C'est chez Debrillère, il est décédé et c'est le fils qui a repris, moi je parle des parents.*

5 Définition d'entre-soi [en ligne], Larousse, 2019 [consulté en Août 2019] disponible sur : <https://www.larousse.fr/dictionnaires/francais/entre-soi/18632>

*Mme L : C'était plus convivial, le samedi, admettons... C'est toujours pareil aussi, c'était plus des ouvriers que maintenant c'est plus intellectuel. C'est d'autres distractions ailleurs, tandis que là, bien souvent le samedi, parce qu'il y avait beaucoup qui ne travaillaient pas, on se voyait, on discutait sur l'avenue ou autre, ou toi t'allais voir monsieur Rodolphe dans son garage qui bricolait, ou monsieur Béat.*

*Mr L : Il y avait toujours le petit verre, sans exagération, de rosé ou de machin. Donc quelque fois, prendre le café, je parle pour les hommes.*

*A : c'était à peu près la même génération ?*

*Mme L : A peu près oui*

*A : et ça vous pensez que c'est dû à quoi ?*

*Mme L : Au fur et à mesure que les gens disparaissent, c'est revendu et automatiquement c'est des jeunes. C'est pas des vieux qui vont racheter. »*

Monsieur C, habitant depuis 10 ans dans la rue témoigne du même climat :

*« A : Est-ce que vous pensez que la gestion d'un bien commun, ça rapproche ou... ?*

*Mr C : Alors oui effectivement, la différence c'est que par rapport à une maison qui serait dans un espace public, là au moins on est obligés de se voir au moins une fois par an pour l'assemblée des copropriétaires. Donc ça c'est très différent, sinon on pourrait ne jamais avoir à côtoyer les voisins.*

*A : Est-ce que ça vous arrive de partager des choses avec des voisins ?*

*Mr C : Non pas spécialement... »*

Comme l'annonce Monsieur C, les rapports de voisinage actuels dans la rue privée ne diffèrent pas réellement d'une rue publique. Tous adoptent un comportement bien particulier, propre à l'espace périurbain qui s'exprime dans un paradoxe. D'un côté cette forme de tissu est le lieu de l'expression de l'individualisme et du repli sur soi par excellence. « Les espaces pavillonnaires apparaissent comme

socialement amorphes »<sup>6</sup>. Mais d'un autre côté les habitants des espaces périurbains n'arrêtent pas de définir leur lieu de vie avec des comparaisons à l'idéal du village, où les voisins s'entendent bien et partagent les uns avec les autres. Ces deux visions ne forment finalement qu'une, prenant forme d'une relation sociale que l'on entretient avec ses voisins entre l'ignorance et la cordialité : la cordiale ignorance (Charmes, 2005). L'auteur parle de ce concept ainsi : « l'ignorance est la condition de l'ambiance chaleureuse que vantent les périurbains. La vie sociale des ensembles pavillonnaires n'a rien à voir avec la vie villageoise traditionnelle. Les rapports à autrui sont régulés par ce que Mary Baumgartner a joliment dénommé le « minimalisme moral » (1988) de mise à distance de l'autre. »<sup>7</sup> Ainsi le voisin idéal est celui avec qui l'on échange sympathiquement sur le pas de la porte, ou que l'on salue de la main, sourire aux lèvres quand on le croise en voiture dans la rue, mais qui sait garder ses distances et ne devient pas envahissant. Dans une rue publique le cercle de personnes que l'on peut appeler « voisin », avec qui l'on adopte généralement ce genre de comportement n'est pas fixé. La notion de voisinage ne désigne pas d'espace précis. Les parcelles limitrophes acquièrent par définition ce statut, mais il peut désigner aussi des habitations plus lointaines. Dans une rue publique le cercle de connaissance se situe en général autour de l'habitat. Plus les voisins sont éloignés, plus les autres habitants ont tendance à être des « inconnus familiers » (Boubecker et Paris, 2003). Cependant, là où une rue traversante peut rendre compliquée l'identification des riverains, à cause du passage, la forme en impasse et le statut privé de l'avenue du Ruisseau permet de dessiner un groupe social identifié. Tous les copropriétaires peuvent acquérir le statut de « voisins ». Si la proximité géographique compte tout de même dans l'intensité de relations de voisinage, il peut arriver de se prendre d'amitié pour un « voisin » de l'autre bout de la rue de la même façon que s'il avait été sur une parcelle limitrophe.

En effet si la rue privée ne correspond pas un entre-soi qui prend la

---

6 E. CHARMES, 2005, La vie périurbaine face à la menace des gated communities, Paris, Édition L'Harmattan Villes et Entreprises, p58

7 Ibid. p59

forme d'une communauté unie, elle constitue malgré tout un groupe social défini relativement homogène. Cette description dessine une autre forme d'entre-soi, plus passive, indiscernable en temps normal. Mais à l'heure d'une menace sur le groupe homogène que forme la copropriété et celui plus large du tissu pavillonnaire, l'entre-soi permet de faire face à « l'extérieur ». Car en effet ce qui définit cette forme d'entre-soi, c'est plus le rejet de l'extérieur que de réelles relations intérieures comme le raconte Monsieur C.

*« A : Est-ce que vous avez senti un renforcement de la cohésion de la rue, pendant cet épisode pour lutter ?*

*Mr C : Pour lutter contre ce projet-là ? Ouais, ouais. C'est vrai que là c'était au moins un sujet qui faisait l'unanimité donc ouais c'était un motif de rapprochement. Et puis ce projet-là a permis de rencontrer les gens qui eux aussi étaient impactés par l'ouverture. C'était des gens que je ne connaissais absolument pas et puis avec qui on a passé du temps, on a pas mal discuté, on est allé les uns chez les autres. Donc ouais ça a rapproché des gens qui ne se seraient sans doute jamais rencontrés. »*

A l'heure où la spécificité socio-spatiale est toujours plus fine dans les tissus urbains (Charmes, 2005), les espaces comme le tissu pavillonnaire alentour et plus encore l'avenue du Ruisseau sont marqués par une homogénéité sociale toujours plus forte. En effet dans la rue on retrouve aujourd'hui 6 couples de classe moyenne, blancs, la quarantaine avec des enfants. Il est d'ailleurs intéressant de remarquer que les habitants qui correspondent à cette description sont les derniers à avoir emménager. C'est cette population qui tend à s'installer et remplacer la génération plus ancienne. Et c'est sur cette homogénéité que repose l'entre-soi, surtout en des moments de crises comme à l'occasion de la lutte contre l'ouverture. Eric Charmes explique « L'entre-soi est une manière de se garantir une tranquillité minimale et de se donner les meilleures chances que ses voisins prendront les mêmes décisions que soi dès qu'un problème devra être réglé »<sup>8</sup>. Car comme le souligne Monsieur C., ce sujet a tout de suite fait l'unanimité, et cela malgré les tensions de

voisinages qui avaient pu exister précédemment.

Ainsi l'entre-soi présent à la fois dans l'avenue du Ruisseau et dans le tissu pavillonnaire n'est pas la raison de cette lutte pour le refus d'ouverture de la rue, mais son moyen. En effet sans cet entre-soi, impossible de s'unir pour lutter contre la ville. Si l'entre-soi nous éclaire sur les mécanismes de la lutte, la question du fondement de celle-ci reste encore sans réponse

### **La peur de perdre le calme**

*A : Quand vous êtes venus dans la rue, c'est quoi la première impression que vous avez eue ?*

*Mr C : Bah vraiment calme, ça faisait un peu petit village parce que la rue pas goudronnée. Et puis quand on a acheté ici, c'était vraiment pleins d'arbres partout. C'était vraiment entouré d'arbres donc on a dégagé un peu. On ne voyait pas du tout les immeubles qu'il y avait derrière. Il y avait un immense chêne devant sur le terrain mais qui était malade donc on l'a coupé. Ça faisait vraiment écrin de verdure et malgré tout à 5 min à pied de l'arrêt de tram. Au bout d'une impasse, pas de voitures à passer... La maison qui est en plus éloignée de l'impasse. Le critère de calme ouais.*

Quand on observe l'image que les habitants ont de leur rue plusieurs termes reviennent : le calme et la tranquillité. Comme le dit Monsieur C, c'est même le critère principal de la venue dans l'avenue du Ruisseau. Ce qui est recherché ce n'est pas d'appartenir à une communauté, peuplée de gens qui nous ressemblent, c'est d'habiter dans une rue où il ne se passe rien et où il ne se passera jamais rien. En effet le statut privé n'est pas un critère recherché dans le choix d'un bien immobilier, mais constitue une sorte de garantie du maintien du calme de la rue, mais qui constitue un certain coût, comme l'indique Monsieur C.

*« A : Et quand vous avez appris que c'était privée (la rue), c'était quoi votre réaction ?*

*D : Ça ne nous a pas... Bah après on s'est dit ça allait être encore plus calme. Ce n'était ni positif, ni négatif en fait comme critère. »*

Ce calme est même ce qui rend de façon générale ce quartier périurbain parmi les plus attractifs de Nantes. En effet l'histoire du développement massif de ce type de tissu autour des villes réside dans la recherche d'une médiane entre les services de la ville et le calme de la nature, d'un espace qui pourrait posséder les avantages de ces deux entités sans en subir les inconvénients. Cette représentation n'est cependant qu'un idéal et ne peut pleinement exister. L'avenue du Ruisseau et le quartier pavillonnaire de Nantes Nord semblent pourtant s'en approcher. En effet Monsieur C. décrit l'avenue du Ruisseau comme un « petit village » à « 5 minutes de l'arrêt de tram ». Si nous avons vu précédemment que les relations sociales dans la rue ne ressemblaient pas à la communauté d'un village rural, il est clair qu'avec la forme de la maison individuelle, les habitants s'extraient de l'anonymat propre aux habitants de centre-ville. De plus l'ensemble du quartier est l'un des endroits les moins chers de Nantes où l'on puisse habiter dans un pavillon, avec le quartier de Doulon. Relié directement au centre-ville avec le Chronobus C2 et la ligne 2 du tramway, ce quartier est résolument urbain. Cependant, il suffit de passer le portail d'une propriété pour découvrir des écrins de verdure dignes de la campagne, malgré la taille mesurée des jardins.

A l'image des habitants de l'avenue du Ruisseau, les jeunes couples avec enfants remplacent progressivement la population ouvrière présente historiquement dans le tissu pavillonnaire.

Pourtant Eric Charmes explique « Conformément au modèle du syndrome Nimby, les difficultés surviennent avec l'émergence d'un projet de construction de logements sociaux. Les couches moyennes périurbaines tiennent d'autant plus à rester à distance de ces logements et de leurs habitants qu'elles ont accompli un effort considérable pour cela (Donzelot, 2004) »<sup>9</sup>. En effet l'accès à la propriété dans un quartier pavillonnaire, et cela dans la ville de Nantes, est marqueur d'appartenance à une classe moyenne, voir aisée. De ce fait l'abondance de poches de logements sociaux au sein du tissu du Secteur Nord devrait constituer un point bloquant pour les potentiels acquéreurs. Cette donnée explique sans doute

les prix raisonnables des propriétés au sein de ce tissu, mais semble aller à l'inverse de la popularité du quartier. Pourquoi la présence de quartiers de logements sociaux ne constitue pas un frein à l'attractivité du quartier ? En quoi cette présence ne vient pas entacher l'idéal pavillonnaire périurbain ?

La réponse est simple : la limite nette entre ces deux tissus est hermétique et empêche, à première vue, les contacts entre les deux populations. C'est en effet dans la spatialité que résident des éléments de réponse. Tout d'abord, comme énoncé auparavant, le quartier du Chêne des Anglais a été construit sur un espace de baraquements pour la deuxième guerre mondiale. Ces terrains mis à disposition en un temps réduit n'ont pas été réfléchis dans leur connexion au tissu existant. La ville a continué à se développer autour de cette poche, et quand le quartier du chêne des Anglais a été construit, le tissu alentour était déjà hermétique. Quelques ouvertures ont certes vu le jour, mais la route de la Chapelle reste le seul grand axe traversant du quartier du Chêne des Anglais. De plus la disposition des grandes barres de logements à la limite du tissu pavillonnaire évoque un front bâti, n'aidant certainement pas à la perméabilité du tissu. Le quartier est enclavé et les politiques publiques en ont conscience, d'où les projets actuels d'ouverture.

L'avenue du Ruisseau incarne cette herméticité dans sa forme : l'impasse. En effet l'avenue est ouverte uniquement sur le quartier pavillonnaire et tourne littéralement le dos au quartier du Chêne des Anglais. Cette forme urbaine tisse des rapports très proches avec les enclaves résidentielles. En effet les impasses sont un des signes reconnaissables des gated communities américaines. Stéphane Degoutin explique même qu'aux Etats-Unis : « Le cul-de-sac s'est imposé comme l'airbag urbain par excellence, la solution miracle qui permet de résoudre d'un seul coup tous les problèmes, au point que le terme « cul-de-sac-isation » est parfois utilisé pour désigner de manière générale le phénomène d'enclavement des zones résidentielles. (Blakely et Snyder, 1997) »<sup>10</sup>. Qu'elle soit publique

---

10 S. DEGOUTIN, 2006, Prisonniers volontaires du rêve américain, Paris, Édition de La Villette, p166.



ou privée, l'impasse permet de créer un cercle social fermé. Tout intrus dans l'impasse est rapidement identifié. De plus aucun trafic automobile traversant n'est possible et tout stationnement inhabituel est directement repéré. Les questions du trafic et du stationnement constituent les points majeurs de discordance dans les quartiers pavillonnaires, ce que l'impasse permet tout simplement de bannir. Ainsi acheter dans l'impasse de l'avenue du Ruisseau, c'est se garantir que personne d'autre que les riverains ne fréquenteront ces espaces. Plus encore c'est renforcer la frontière hermétique avec le quartier du Chêne des Anglais et éloigner sa population, vu comme fauteuse de troubles.

Pourtant la réalité finit par rattraper l'image et les populations des deux quartiers finissent par se croiser ponctuellement, dans les petits commerces, à l'arrêt de tram...etc. Les propriétaires qui pensaient avoir acheté en décidant de ne pas voir le quartier limitrophe se retrouvent contrariés de voir que la frontière entre les deux tissus n'est pas si hermétique. L'image au moment de l'achat est tronquée, ce qui provoque une contrariété, voir une hostilité envers le quartier de logements sociaux, sans que ceux-ci n'aient réellement fait quoi que ce soit, comme le dit Monsieur C.

*« A : Du coup maintenant que vous êtes dans la rue, est ce que cette image, elle a un peu changé ? Est-ce que l'aspect village vous l'avez retrouvé dans la vie ?*

*D : Alors ça a un peu changé, parce qu'on a découvert le Chêne des Anglais. Mais ça ce n'est pas lié au fait que l'impasse soit privée ou pas, le quartier il est ce qu'il est, même si on n'en a pas trop à en souffrir. »*

Toutes ces attitudes témoignent d'une volonté de mise à distance des habitants des quartiers de logements sociaux, et cela pour ne pas perdre le calme acquis dans l'environnement de l'avenue du Ruisseau. Si les habitants de la copropriété et du quartier pavillonnaire avancent comme argument principal l'insécurité, qui est en partie réelle, c'est bien la menace de la tranquillité qui est la véritable cause de cette lutte. Ces deux notions peuvent paraître proches à première vue, mais elles témoignent d'un écart plein de

sens. En effet Eric Charmes explique cette différence : « Pourtant si la sécurité est une préoccupation importante des habitants des tissus périurbains étudiés, elle ne détermine que très partiellement leurs attitudes et leurs attentes vis à vis de leur environnement proche. En la matière, leur première préoccupation est plutôt la tranquillité. Cette tranquillité englobe certes une demande de sécurité, mais elle ne lui est pas réductible. Plus que la peur des vols et des agressions, elle renvoie à ce qu'il est à présent de qualifier d'incivilités, c'est à dire des troubles de la vie quotidienne qui ne sont pas pénalement répréhensibles ou qui, lorsqu'ils le sont, sont considérés par les forces de l'ordre comme anodins et ne nécessitant pas leur intervention. (Roché 2002) »<sup>11</sup>. Si la peur de l'insécurité peut s'expliquer rationnellement par l'existence de crimes au sein du quartier du Chêne des Anglais, ce qui une fois de plus ne dit rien sur les conséquences d'ouverture, en quoi la simple fréquentation par la population de ces quartiers constitueraient un trouble de la tranquillité ?

---

11 E. CHARMES, 2005, La vie périurbaine face à la menace des gated communities, Paris, Édition L'Harmattan Villes et Entreprises, p85.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

# L'image comme moteur d'exclusion

Pourquoi les habitants du tissu pavillonnaire et plus particulièrement de l'avenue du Ruisseau associent la nouvelle fréquentation du quartier du Chêne des Anglais à une augmentation potentielle d'incivilités, qui dégraderaient leur environnement de vie ? L'enquête précédente nous a montré que cette question est sans doute ce qui se cache derrière l'argument de l'insécurité. Il est en effet délicat d'exposer la peur du comportement d'une autre population, jusque-là peu connue comme argument contre l'ouverture. L'insécurité peut être basée partiellement sur des faits, mais l'incivilité de l'autre ne repose sur rien de véritable à part sur un élément fondamental dans le processus d'exclusion : l'image. C'est en effet à travers l'image que les gens du tissu pavillonnaire ont des habitants des logements sociaux que réside l'essentiel de la lutte contre l'ouverture. Cette partie s'évertuera donc à analyser cette image à travers les propos recueillis. Cependant cette approche nécessite une interprétation des paroles pour pouvoir comprendre ce qui se cache derrière. Si ma condition d'ex autochtone m'a permis d'accéder à un degré de parole plus libérée, peu se sont essayés à franchir lors des entretiens la barrière du politiquement correct. D'ailleurs, tous les habitants de l'avenue ne possèdent-ils pas la même radicalité sur l'image du quartier du Chêne des Anglais. Ainsi l'étude suivante se veut d'essayer de comprendre le processus plus large de l'exclusion. Quel est le rôle de l'image dans le processus d'exclusion ? Comment se crée une image ? comment est-elle véhiculée ?

## Théories de l'exclusion

Le phénomène d'exclusion permet de décrire les rapports entre deux groupes, l'un établi et l'autre marginalisé. Norbert Elias, auteur de l'ouvrage « Logiques de l'exclusion » définit ces deux groupes comme les « established », soit ceux qui font partie du système et les « outsiders », ceux qui en sont en dehors. Les « established »

exercent une domination sur les « outsiders » et les relèguent en bas de l'échelle autant socialement, politiquement qu'humainement. Dans l'étude menée, N. Elias décrit cette relation : « Les membres du groupe installé serraient les rangs face à eux et, d'une façon générale, les stigmatisaient comme des gens de moindre valeur humaine, car ils passaient pour manquer de la vertu humaine supérieure – du charisme collectif distinctif - qu'eux-même s'attribuaient. »<sup>1</sup>. En effet le phénomène d'exclusion, plus qu'un rapport hiérarchique, fait appel aux valeurs et implique un jugement. Ce processus implique deux sphères qu'il faut savoir distinguer : le préjugé individuel et collectif. Dans le même ouvrage il est en effet dit plus loin : « On omet trop souvent de distinguer stigmatisation collective et préjugé individuel, et de voir comment ils s'articulent. A Winston Parva comme ailleurs, les membres d'un groupe dénigraient ceux de l'autre, non du fait de leur qualités individuelles, mais à cause de leur appartenance à un groupe qu'ils jugeaient collectivement différent du leur, donc inférieur. Ainsi passe-t-on à côté du problème du « préjugé social », si l'on cherche la clé exclusivement dans la structure de la personnalité des individus. »<sup>2</sup>. Ainsi quand une personne du groupe établi porte un jugement sur une personne du groupe exclu, c'est tout un mécanisme d'appartenances et d'influences entre groupes qui entre en jeu.

Il est intéressant de remarquer que depuis que l'humanité s'est organisée en société hiérarchique, des phénomènes de stigmatisation d'un groupe sur un autre ont toujours existé. Ainsi dans « Logique de l'exclusion », il est rapporté un texte de Grèce Antique<sup>3</sup> qui décrit une élite sociale comme un groupe où « l'on rencontre le moins de licence et d'injustice et la plus grande application à ce qui est digne d'un honnête homme » et un peuple où « on trouve le plus

---

1 N. ELIAS, 1997 [1965], Logiques de l'exclusion, Paris, Éditions Fayard, p29.

2 Ibid. p35

3 The Old Oligarch : Pseudo-Xenophon's « Constitution of Athenes », Londres, London association of Classical Teachers, 1969. cité dans N. ELIAS, 1997 [1965], Logiques de l'exclusion, Paris, Éditions Fayard, p41.

d'ignorance, de turbulences et de méchanceté ». Le phénomène d'exclusion n'est pas global et abstrait, mais il touche des groupes identifiés et cela peu importe la culture, l'époque ou le contexte.

Si l'exclusion se base sur une différenciation entre deux groupes, cette différence peut être de tout ordre. Par exemple le racisme est une forme de ségrégation basée sur la différence de couleur de peau. Mais la différence à l'origine de l'exclusion peut être de nature bien plus subtile. En effet l'ouvrage « Logiques de l'Exclusion » est basé sur une étude de cas bien spéciale. L'auteur propose d'étudier la petite ville anglaise ouvrière de Winston Parva. Au sein de cette ville, deux groupes se distinguent : D'un côté on retrouve une communauté établie depuis plus d'une génération et de l'autre un ensemble de personnes fraîchement installées. Il est impossible de reconnaître dans la ville ces deux groupes, tant les deux tissus sont identiques. Les deux populations sont très majoritairement blanches, et de classe ouvrière. Rien ne les distingue vraiment si ce n'est l'ancienneté de résidence. Et pourtant cette seule différence amène le groupe installé depuis longtemps les « established » à considérer les nouveaux arrivants, les « outsiders », comme des personnes de moindre valeur humaine. Ainsi à partir de cette seule différence, des préjugés, potins, commérages se sont développés jusqu'à forger une image misérable de cette population qui leur est pourtant presque semblable. Les excluants se sentant menacés par des valeurs et un mode de vie des nouveaux arrivants ne correspondant pas parfaitement aux règles et aux codes auxquels ils s'étaient eux-même soumis, ont formé un groupe uni afin d'exercer une domination sur ces derniers. Cette étude datant de 1965 est un des rares cas d'études où ni le racisme, ni un quelconque préjugé xénophobe n'entre en jeu. Ainsi en faisant fi de ces phénomènes plus complexes bien connu pour être moteur de ségrégation, il s'agit de comprendre le fonctionnement plus général des mécanismes de l'exclusion comme le dit l'auteur lui-même : « on retrouvait donc dans cette petite collectivité de Winston Parva, pour ainsi dire en miniature, un thème humain universel »<sup>4</sup>

4 N. ELIAS, 1997 [1965], Logiques de l'exclusion, Paris, Éditions Fayard, p30.

Si l'on revient à notre étude, on remarque que le quartier pavillonnaire comprenant l'avenue du Ruisseau forme un groupe qui s'évertue à mettre à distance un autre groupe, ceux des habitants du Chêne des Anglais. Ni l'époque ni le contexte ne sont ici comparables à l'étude de Winston Parva, on retrouve pourtant des comportements similaires.

### **La construction d'une image**

« A : Vous disiez que l'ambiance du quartier avait évolué, vous ne vous sentez pas en sécurité quand vous allez là-bas ?

Mme L : Non, non. Enfin il n'y a plus cette bande de jeunes enfin on n'y passe pas tous les jours non plus mais avant il y avait une bande de jeunes près de la pharmacie, ils étaient tous réunis là... Tous ça, ça vieillit forcément.

Mr L : Ces jeunes-là, y en a qui ont 20 ans même plus.

Mme L : Ils ont dû trouver du travail et partir

Mr L : Oooh du travail... Ça ne les intéresse pas trop. Tu deviens grossière, le mot travail est une injure, pour eux. »

Cet extrait de l'entretien avec Monsieur et Madame L dépeint une image des habitants du Chêne des Anglais comme des personnes de moindre valeur humaine. Si les autres copropriétaires interrogés ne se sont pas prononcés aussi explicitement pour une image aussi négative des habitants du Chêne des Anglais, il n'est pas absurde de dire que les préjugés de l'ensemble de l'avenue sur ce quartier vont dans ce sens. Le politiquement correct empêche en temps normal ce genre de déclaration, mais les discussions autour de la décision unanime de ne pas s'ouvrir tendent à montrer que le groupe des copropriétaires adoptent une image péjorative des habitants du quartier du Chêne des Anglais. L'image du groupe est cependant à nuancer avec les préjugés individuels. En effet l'appartenance au groupe de l'avenue du Ruisseau fait que l'on adhère à l'image collective, mais individuellement les habitants peuvent être très modérés, voir neutres, ou à l'inverse ouvertement racistes.

Cette image dépeint les habitants du Chêne des Anglais comme des personnes ayant des valeurs différentes et donc inférieures.

Cette présumée différence de valeur explique sans doute la peur de s'ouvrir. Admettre le passage de ces personnes de mœurs considérées comme inférieures serait s'exposer à des incivilités de leur part, et par la même occasion risquer de perturber le calme si précieux aux habitants de l'avenue du Ruisseau. Norbert Elias explique en effet : « Les anciens résidents (des familles dont les membres se connaissaient de plus d'une génération) avaient instauré en leur sein un mode de vie et un ensemble de normes communs. Ils observaient certaines règles et s'en flattaient. En conséquence, ils vivaient l'afflux de nouveaux venus dans le quartier comme une menace sur leur mode de vie, alors même que les nouveaux venus étaient des compatriotes. [...] Afin de préserver ce « trésor », ils serraient les rangs contre les nouveaux venus, protégeant ainsi leur identité de groupe et affirmant sa supériorité. »<sup>5</sup>. Ainsi le comportement des habitants du Chêne des Anglais chamboulerait les coutumes de l'avenue du Ruisseau. Mais d'où vient cette image ?

Comme énoncé précédemment, le phénomène d'exclusion se base d'abord sur les différences entre le groupe excluant et le groupe exclu. Identifier d'abord ces différences factuelles entre les habitants du tissu pavillonnaire et ceux du Chêne des Anglais, c'est commencer à comprendre d'où vient cette image.

La première différence facilement identifiable est la couleur de peau. En effet le quartier pavillonnaire est très majoritairement composé de Blancs, tandis que le quartier du Chêne des Anglais accueille une population très cosmopolite avec notamment des populations Noires et Arabes. De cette différence naît chez certains un phénomène d'exclusion par un comportement raciste. S'il ne faut pas négliger l'importance de tels comportements pour comprendre pourquoi un groupe exclut l'autre, ce mémoire ne fera pas l'objet d'une étude poussée sur ce thème. En effet les personnes interrogées n'ont pas proféré de propos ouvertement racistes, ce qui empêche une étude de ce phénomène. Néanmoins, penser que le racisme n'influence en aucune façon l'hostilité du quartier pavillonnaire sur les habitants du Chêne des Anglais reviendrait à voiler une partie de la vérité.

---

5 Ibid. p37



On retrouve aussi parmi ces différences la façon d'occuper l'espace public notamment des jeunes. En effet Monsieur L parle d'une « bande de jeunes devant la pharmacie » qui constituerait, d'une façon ou d'une autre, une gêne. L'unité d'habitation étant l'appartement dans le quartier du Chêne des Anglais, il est normal de retrouver des réunions de jeunes dans l'espace public propice à cette utilisation. En effet les aménagements paysagers du quartier du Chêne des Anglais, au pieds des tours et des barres ont été pensés dans ce but, avec une composition suivant les traces du parc, ponctués de bancs et jeux pour enfants. Le contraste avec l'occupation de l'espace public (ou privé) du tissu pavillonnaire ne peut qu'être saisissant. En effet ces espaces sont constitués uniquement de chaussées et de trottoirs destinés à la circulation. Aucun mobilier urbain n'incite à une appropriation. De ce fait ces espaces se retrouvent désertés, et réservés uniquement à une fonction de déplacement. Toute stagnation dans l'espace public, et plus encore dans l'espace privé de l'avenue du Ruisseau est vu d'un mauvais œil. De ce fait l'exclusion peut être aussi expliqué par la peur de voir des « bandes de jeunes » occuper ces espaces désertés, donc calmes. Cependant rien n'indique que ces fameuses « bandes de jeunes » ne cherchent à s'approprier ces espaces si peu propice au partage. Ainsi cette prétendue stagnation est vue comme la porte aux incivilités et à la perte du calme. Si des groupes stagnent dans les rues de l'espace pavillonnaire, ce qui paraît déjà peu probable, elle occasionnera sans doute plus de bruits que le silence actuel. Mais aucun fait logique n'indique qu'une telle fréquentation occasionnera de quelconques dégradations. Ce dernier point constitue un préjugé, une image issue d'autres constructions détaillées par la suite.

Dans ces différences on retrouve aussi le contrastes entre deux formes d'habitats, les grands ensembles et le pavillon. En effet si le pavillon est associé à l'image d'une certaine classe sociale, comme il a pu être expliqué précédemment, l'objet architectural des tours et des barres renvoie à un autre imaginaire. Au début de leurs constructions, les grands ensembles étaient vus comme un signe de modernité. Cependant, les années ont passé et la qualité de vie de ces espaces s'est vite dégradée. Les populations qui les composaient n'ont pas cessé d'être toujours plus pauvres. Et avec cet

environnement qui se dégradait, c'est l'image de ces populations qui a subi le même sort. Aujourd'hui habiter un quartier de logements sociaux et plus particulièrement un quartier de grands ensembles peut être l'origine de discrimination ou d'exclusion. L'objet architectural est porteur d'images et les habitants de cette forme de bâtiment y sont directement assimilés.

Enfin la dernière différence factuelle identifiée au cours de cette enquête est l'appartenance à des classes sociales différenciées. En effet si habiter dans une tour renvoie à l'image d'une classe populaire, cette donnée tend à être vérifiée. On rappelle en effet que le taux de pauvreté du quartier du Chêne des Anglais est estimé à 43% en 2014, là où celui du quartier pavillonnaire doit se rapprocher, voir tendre à descendre en dessous de la moyenne nantaise de 16,3% en 2016 (ndbp aucune donnée à ce sujet). Mais de cette réalité d'une différence de classe sociale, populaire d'un côté, moyenne de l'autre se développe tout un imaginaire. En effet la pauvreté a toujours été un facteur d'exclusion, assimilant la population moins aisée et exclue à des personnes de moindre valeur humaine, comme l'explique Norbert Elias avec un exemple étymologique : « De même « vilain », dérivé d'un terme qui s'appliquait à un groupe social de basse condition et, en conséquence, de piètre valeur humaine, conserve cette dernière signification et s'applique toujours à une personne de mœurs dépravées. »<sup>7</sup>. Ainsi cette dernière différence, sans doute la plus fondamentale continue de cultiver une image négative des habitants du Chêne des Anglais.

En plus de ces différences factuelles faisant apparaître des images de « société » qui ne sont pas spécifiquement associées au Chêne des Anglais, l'image des habitants du tissu pavillonnaire sur ce quartier est alimenté par leurs expériences. En effet toutes les différences citées auparavant dessinent déjà un a priori négatif du quartier et cela sans que l'on ne se soit intéressés aux événements qui ont pu se passer entre les deux tissus et leur médiatisation.

6 Cf p113. Il n'existe pas de données sur le quartier pavillonnaire environnant.

7 N. ELIAS, 1997 [1965], Logiques de l'exclusion, Paris, Éditions Fayard., p30.

Les médias jouent aussi un rôle dans la construction de cette image. En effet quand on tape sur Google, « Chêne des Anglais Nantes », 8 résultats sur les 15 premiers parlent d'insécurité ou relatent des crimes commis. Ce chiffre, qui n'a pas réellement de portée scientifique, permet plutôt de montrer comment des habitants extérieurs peuvent facilement se forger une image tronquée de ce quartier. Les faits divers rapportés dans ces résultats ont bien eu lieu, mais n'ont pas de valeur représentative quant à la vie de tous les jours dans cet espace. De façon générale, de nombreux scientifiques ont pu montrer que les médias relayaient plus facilement les faits divers et les informations liées à l'insécurité. Par exemple aux Etats-Unis « une étude a montré que « la couverture télévisuelle des meurtres a augmenté de 473% entre 1990 et 1998 alors que le nombre de meurtre déclinait de 32,9% (Ladd 2001) »<sup>8</sup>. Ces chiffres lointains semblent parler d'une tendance encore aujourd'hui à l'œuvre en France. Mais si les médias agissent comme un amplificateur, peuvent-ils être tenus responsable de l'image véhiculée ? Stéphane Dégoutin répond : « Au lieu de se demander pourquoi les médias mettent autant en avant l'insécurité, mieux vaut alors demander pourquoi la population désire que les médias lui montrent l'insécurité »<sup>9</sup>. En effet la sur-représentation des articles liés à l'insécurité du quartier du Chêne des Anglais n'est pas la cause, mais le symptôme qui ne fait que renforcer l'image négative sur ce quartier.

En s'intéressant plus précisément à l'image qu'a l'avenue du Ruisseau sur le Chêne des Anglais, on remarque finalement que celle-ci est principalement construite à partir d'expériences malheureuses entre les deux populations. En effet les deux ménages interrogés ont subi un cambriolage. Par ailleurs, une histoire rapportée par monsieur C semble être particulièrement représentative de cette logique de construction d'image, tant elle traite d'un événement se situant à la limite entre délit et incivilité :

---

8 S. DEGOUTIN, 2006, Prisonniers volontaires du rêve américain, Paris, Édition de La Villette, p137.

9 Ibid. p138

« A : Vous parliez du cambriolage, mais est-ce que vous avez rencontré des problèmes particuliers avec les habitants du quartier du Chêne des Anglais ?

D : Alors oui, on a eu des problèmes, pas très longtemps après qu'on soit arrivés ici. En fait, on est arrivés en 2008. [...] Il y a une bande de gamins, mais je pense que la meneuse c'était une fille qui menait tous les autres, je ne sais pas quel âge elle pouvait avoir, elle devait avoir 12, 13 ans. Et c'est un jour, on n'était pas là, c'était mes parents, ils gardaient les enfants à la maison. Il faisait beau, les enfants ils jouaient dehors. En 2009, ils avaient 6 et 3 ans. La gamine, elle s'est mise à jeter tout ce qui lui tombait sur la main, des pierres sur la maison, sur les gosses qui jouaient dehors, donc mes parents ils étaient paniqués. On a dû appeler la police, enfin ils ont appelé la police. Et en fait mon père il a fait le tour, il est allé voir là-bas. Et en fait la gamine, elle est allée vers lui, il y avait les parents de la gamine qui étaient là et qui ne lui disaient strictement rien. Donc ils la regardaient faire, jeter des pierres, c'était normal quoi. Et donc, on ne sait absolument pas pourquoi ils se sont mis à faire ça. Et puis ça a commencé le samedi, ça a recommencer, le lendemain, donc cette fois-ci j'étais là et j'ai pris des photos et il y a un gamin qui m'a vu les prendre en photos et ils ne sont jamais revenu. Bon. Bon ils ont ton âge normalement, peut-être un peu plus vieux. Donc voilà c'était un événement, c'était il y a 10 ans, c'était un événement bizarre. »

Loin d'excuser ou de minimiser cet événement qui peut être vécu comme un traumatisme, les dernières phrases citées nous apprennent que cette mauvaise expérience n'est qu'un événement très ponctuel dans la vie quotidienne des deux quartiers. Il a fallu seulement quelques rares malheureux événements en 10 ans avec un nombre très réduit d'habitants du Chêne des Anglais pour ternir définitivement l'image associée à tous les habitants du quartier de logements sociaux par cet habitant de l'avenue. Ce mécanisme, Norbert Elias l'explique ainsi : « Un groupe installé a tendance à attribuer à son groupe intrus, les « mauvaises » caractéristiques de ses « pires éléments » - de sa minorité anomique. A l'inverse, le groupe installé a tendance à attribuer à calquer l'image qu'il a de lui exemplaire, la plus « nomique » ou normative, sur la minorité

des meilleurs. Cette distorsion pars pro toto, dans des directions opposées, permet au groupe installé de se convaincre lui-même, en même temps que les autres de ses allégations : il y a toujours un élément ou un autre pour prouver que son groupe est « bon » et l'autre est « mauvais ». »<sup>10</sup> (ndbp p34). Cette image que Monsieur C. cultive personnellement, se confronte ensuite avec celle des autres habitants de la rue pour former une image collective, et cela par le biais de récit, d'histoires puis de commérages et de potins.

### **L'entretien d'une image**

L'exclusion repose non pas sur un ensemble de préjugés individuels, mais bien sur le préjugé collectif d'un groupe qui s'unit pour repousser le groupe exclu. Afin de construire cette image collective, les membres du groupe, ici les copropriétaires, partagent des histoires comme celle citée auparavant, et même des commérages. Ce terme, s'il peut paraître familier, est un véritable fait sociologique. Norbert Elias en parle ainsi : « Le commérage ne constitue pas un phénomène indépendant. La matière à bavardage dépend des normes et des convictions communes, mais aussi des relations existantes au sein de la collectivité. L'image négative du lotissement qui incitait les « villageois » à colporter tout incident qui leur donnait raison, était le revers de leur image positive du village. »<sup>11</sup>. Ainsi en partageant des histoires plus « légères » rapportant un comportement « mauvais » du groupe exclu, les exclusants continuent de cultiver l'image sur ce groupe, comme ont pu le faire Monsieur et Madame L. au cours de l'entretien.

*« Mr L : Le trafic de drogue je pense, alors je ne pense pas compte tenu des acabits qui sont là-dedans, il doit sûrement en avoir.*

*Mme L : Sûrement, bien sûr qu'il y en a ! Un moment donné on avait les flics ils venaient stationner là dans la rue.*

*Mr L : Ils venaient en planque. Et un jour, c'est toi qui leur a demandé*

---

10 N. ELIAS, 1997 [1965], Logiques de l'exclusion, Paris, Éditions Fayard, p34

11 Ibid. p167

*Mme L : Non ce n'est pas moi, C'est parce que je les regardais, je trouvais cette voiture là je me disais « mais qu'est-ce qu'ils sont en train de faire là ». Ils étaient stationnés devant monsieur Augerau. Ils ont dû se dire, « peut être qu'elle va porter plainte ». Il est venu me trouver en disant « je suis flic », il m'a fait voir son arme.*

*Mr L : Oui parce qu'ils étaient en civil*

*Mme L : Il m'a dit « je suis en planque, là, ne craignez rien. » Ils sont venus une ou deux fois. Ils devaient les attendre à partir des HLM. »*

Cette histoire peut en effet être assimilée à un commérage. La façon dont cela a été raconté fait ressortir des oublis, sans doute dus au nombre important de répétitions du récit. L'histoire est assez inattendue et surprenante pour être support aux extrapolations. On remarque aussi des suppositions en associant l'histoire aux habitants du Chêne des Anglais, alors que rien ne l'indique clairement. Norbert Elias explique : « Les potins qui circulaient dans le « village » à propos du lotissement se nourrissaient, on l'a vu, d'une idée bien tranchée de ses habitants, laquelle faisait office d'agent de sélection : les événements qui ne cadraient pas avec cette idée prédéterminée ne présentaient guère d'intérêt pour les « villageois » ; ils ne méritaient guère de passer au moulin des potins. Quant aux événements qui corroboraient cette image on s'en saisissait avec délectation. »<sup>12</sup> Car en effet le propre des potins c'est de parler d'une partie de la réalité, de raconter une histoire tronquée afin d'entretenir et de conforter l'image négative des habitants du Chêne des Anglais. Cependant dans ce groupe de copropriétaires de l'avenue du Ruisseau qui ne forme pas réellement une communauté, les potins n'ont pas un effet si efficace, dû simplement au manque de communication entre les habitants.

Aussi les commérages et potins permettent de souder le groupe excluant face au groupe exclu. Cependant ce système comporte aussi un revers : tout habitant du groupe excluant refusant ouvertement d'adhérer à l'image collective assignée au groupe exclu risque de se retrouver en position délicate. Cet élément soulevé dans l'analyse

de la ville de Winston Parva dans « Logique de l'exclusion », se retrouve aussi dans l'opposition entre le quartier pavillonnaire et le quartier de logement sociaux étudié ici. En effet Monsieur C auteur de la pétition, nous raconte sa rencontre avec le seul habitant du quartier pavillonnaire ayant ouvertement refusé de signer la pétition et qui se positionne pour les ouvertures.

*« Mr C : Et je sais pour en avoir discuté avec lui, après lors d'une réunion à la maison de quartier, les premières personnes avec qui j'avais discuté c'était les propriétaires de la maison avec le bardage en bois qui est sur la rue Stendhal, qui faisait l'angle. Lui était pour. Il était pour l'ouverture, mais il était incapable de m'expliquer pourquoi. Le seul argument qu'il m'ait dit c'était : « ouais mais de toute façon vous avez le plus grand terrain de la rue ». Ça, je ne vois pas en quoi ça joue. Et puis sinon ce qu'il m'a dit c'était : « moi j'ai bien un ruisseau sous ma maison ». Parce que le ruisseau qui passe au milieu de la rue, il passe après au milieu de son terrain. Qu'est-ce que j'y peux, moi. Il a acheté en connaissance de cause. Bon le ton est un peu monté et je lui ai dit qu'on se battrait pour que ça ne se fasse pas. »*

On observe ici l'animosité qui peut se dégager d'une telle opposition au sein même du groupe excluant. Ainsi pour les autres habitants, cette volonté de ne pas s'exclure peut tout simplement pousser à ne pas se manifester pour l'ouverture. Ma mère, directrice du services d'urbanisme d'une commune périphérique de Nantes, se positionne personnellement dans un posture compréhensive vis à vis du projet d'ouverture et de la stratégie de Nantes Métropole, qui propose une façon de faire la ville en évitant une certaine violence. Elle raconte :

*« Autant dire que je n'ai que peu essayé d'expliquer la façon de voir de Nantes, sinon ma tête aurait risqué de se retrouver en haut d'une pique. Une phrase ou deux d'explications, une unanimité de regards hostiles à mon encontre... [...]. Je suis lamentablement rentrée dans le rang. Mais c'est ça la démocratie de notre petit royaume ! »*

En effet lors des décisions, tous étaient unanimes sur le refus d'ouverture. L'entraînement du groupe fait que même les minorités

les plus proche du groupe exclu n'osent pas se manifester. De cette façon l'image véhiculée acquiert une certaine inertie. Avant que des membres internes du groupe commencent à se manifester contre l'image négative et pour l'ouverture, il faudra que ce groupement soit assez significatif pour peser dans les décisions du groupe. Cela passe par une évolution des mentalités, mais aussi un remplacement des copropriétaires plus anciens, aujourd'hui les plus fermés sur la question, par d'autres se positionnant pour l'ouverture.



ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

## Conclusion partie 2

Ainsi derrière les arguments qu'avancent les copropriétaires de l'avenue du Ruisseau se cache un autre comportement, un comportement d'exclusion. Celui-ci se base sur la construction d'une image nourrie par plusieurs projections.

Ce qui distingue factuellement les habitants du Chêne des Anglais du quartier pavillonnaire agit comme symbole qui renvoie à des préjugés qui dépassent ce quartier précis. Entre le symbole architectural des tours ou la différence de classes sociales, le groupe excluant peut projeter déjà une image négative du quartier, et cela sans jamais avoir rencontré sa population. Ces préjugés ont une valeur presque normalisée dans la société, et les combattre reviendrait à un changement de paradigme complet quant à ces espaces. Cependant la coexistence des deux populations amène indéniablement à une confrontation. Mais voilà, il suffit d'une mauvaise expérience avec une poignée de personnes du groupe exclu pour que son image globale soit affectée. Le malheureux événement ne tarde pas à se propager au reste du groupe excluant, ici l'avenue du Ruisseau, créant par la même occasion une image collective attribuée aux habitants du Chêne des Anglais. Cette image est ensuite entretenue via des commérages, décidant de ne rapporter qu'une version de la réalité qui conforte l'image.

Le phénomène d'exclusion crée ainsi une boucle de laquelle il est très compliqué de s'extraire pour les exclus. En effet, « Tout comme les groupes installés voient naturellement dans leur pouvoir supérieur un signe de leur valeur humaine supérieure, les groupes d'intrus, aussi longtemps que le différentiel de pouvoir reste grand et inéluctable vivent émotionnellement leur infériorité de pouvoir

comme une infériorité humaine. »<sup>1</sup>. L'image qui colle à la peau du Chêne des Anglais finit par affecter les habitants qui se définissent parfois eux-même par cette image, dans une infériorité. De ce fait l'image ne peut qu'être renforcée.

Pour rompre ce cercle vicieux, les habitants du Chêne des Anglais ont besoin d'une intervention extérieure. Devant ce constat, la ville de Nantes décide de prendre à bras le corps le problème. Avec une subvention massive pour ce quartier et aussi d'autres poches de logements sociaux du Secteur Nord, un projet global est créé. En rénovant les logements, les espaces publics, en installant des commerces, en aidant les écoles, en facilitant l'accès à l'emploi et en instaurant une mixité, la ville cherche une transformation profonde et pas seulement un nouvel épiderme. En effet un changement de l'état du quartier ne suffit pas pour un bouleversement de l'image des habitants, il faut un accompagnement intensif, au plus proche du terrain et cela pendant plusieurs décennies pour espérer observer un changement de paradigme, qui se manifestera peut-être par l'ouverture volontaire de l'avenue du Ruisseau. Mais en attendant rien est moins sûr. Les puissances publiques peuvent-elles continuer de mener une politique aussi attentiste quant à ces espaces privés ?

---

1 N. ELIAS, 1997 [1965], Logiques de l'exclusion, Paris, Éditions Fayard, p42

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR





# **Conclusion**

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUS RESERVE AU DROIT D'AUTEUR

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

# Vers une dématérialisation des frontières

L'ensemble des rues privées nantaises constitue un angle mort dans l'autorité de la ville sur son territoire. Celle-ci n'a en effet comme seul pouvoir qu'un outil aussi complexe que violent : l'expropriation. Ainsi, les rues privées exercent un pouvoir quasi-exclusif sur le territoire qu'elles délimitent. Cependant habiter ces espaces a aussi un coût, ce qui explique une tendance générale de vouloir céder les rues au domaine public. En effet, quel intérêt il y a-t-il à jouir, à ses frais, d'un territoire qui n'intéresse pas la ville ? Mais il suffit qu'une situation conflictuelle entre la rue privée et son contexte apparaisse pour que ce pouvoir prenne soudainement une valeur inestimable. Tantôt valeur d'échange lors de négociations pour un potentiel projet sur ses espaces, ce pouvoir permet surtout de contrôler les modifications du territoire sur lequel les copropriétaires vivent. Et par contrôler ces modifications, il faut surtout comprendre geler toutes transformations de l'espace existant. Dans le cas de l'avenue du Ruisseau, sans doute représentatif d'un positionnement propre au tissu pavillonnaire périurbain, l'espace de la rue se distingue par son occupation inexistante. C'est bien simple, sur l'espace de la rue, à part le stationnement des voitures et de vagues saluts entre voisins, il ne se passe strictement rien. Et pourtant ce néant, cet espace pauvre tant spatialement que socialement, a une valeur inestimable aux yeux des habitants de la rue. La rue crée en effet ce que Stéphane Degoutin appelle un « airbag urbain » (2005), un espace qui permet de mettre une distance maximale entre la frénésie de la ville, en particulier du quartier de logement social limitrophe, et l'intériorité du logement individuel. De cette façon les habitants



de l'avenue du Ruisseau protègent un non espace. Ce paradoxe d'une lutte féroce pour un espace si vide est sans doute le symptôme d'une évolution vers une ville toujours plus individualiste, du moins dans ces espaces périurbains. Mais ce qu'il faut sans doute le plus retenir de cette lutte, c'est la forme de violence employée afin d'exclure une population.

D'une manière plus philosophique, la lecture d'« Histoire politique du barbelé », d'Olivier Razac<sup>1</sup> et d'un article le mettant en critique de Grégory Salle<sup>2</sup> permet d'apporter un autre point de vue sur cette gestion politique des espaces et de la violence qu'elle peut créer. En effet, de cet ouvrage, Olivier Razac propose d'étudier l'outil par excellence de délimitation politique des espaces : le barbelé. Cette étude propose de croiser son implication dans les pires événements de l'humanité : l'ethnocide indien, la première guerre mondiale, les camps de concentration. En effet le barbelé, inventé par un fermier colon sur le sol américain, a tout d'abord été créé pour clôturer économiquement et efficacement les immenses espaces gagnés pendant la « conquête » de l'Ouest, sur les terres libres des Indiens. Plus qu'un outil agricole, il s'agit déjà ici d'une délimitation politique de l'espace, amenant à considérer un intérieur par rapport à un extérieur. Ce sont ces mêmes dynamiques que l'on voit évoluer au cours des deux événements tragiques exposés ensuite. Ainsi pour Oliver Razac « le barbelé est l'outil paradigmatique d'une gestion politique de l'espace qui se caractérise à la fois par la radicalisation, l'animalisation et la hiérarchisation [...] le barbelé est bien un outil biopolitique de gestion de l'espace, plus précisément, il est l'outil le plus caractéristique de la biopolitique dans ses manifestations spatiales »<sup>3</sup>. Le concept de biopolitique développé par le sociologue Michel Foucault dans les années 70 parle d'un pouvoir, non pas sur le territoire, mais directement sur l'individu.

---

1 O. RAZAC, 2000, Histoire politique du Barbelé, Paris, Édition La fabrique.

2 G. SALLE, 2010, La biopolitique dans le plus simple appareil, Cultures & Conflits, n° 78, été 2010, p. 107-117

3 O. RAZAC, 2000, Histoire politique du Barbelé, Paris, Édition La fabrique. p86, p108-109.

Mais voilà, au fil de son implication dans ces événements, plus particulièrement dans les camps de concentration, le barbelé acquiert une image d'une rare violence, comme l'explique l'analyse de Grégory Salle : « Associé aux horreurs du siècle, le barbelé est devenu l'expression ramassée de l'oppression la plus absolue, véhiculant tout un imaginaire de violence et de terreur. Il est dès lors mal ajusté à la sensibilité contemporaine, du moins sous les contrées les mieux loties. »<sup>4</sup>. En effet, l'apparition de barbelés dans le paysage urbain nantais comme démarqueur d'espace semble impossible, tant il semble démesuré dans sa violence. Cependant dans des formes plus extrêmes de retrait résidentiel comme les fameuses gated communities étasuniennes et plus encore sud-américaines et sud-africaines, le barbelé fait encore aujourd'hui partie intégrante du modèle. Ainsi face à cette image, Olivier Razac questionne le devenir de cet objet comme l'explique Grégory Salle « on aurait pu penser que le barbelé marquerait le stade ultime du processus, et donc le point d'aboutissement de l'analyse. Quoi de plus ténu, en effet, qu'un fil de fer barbelé ? Or, l'auteur projette au-delà : le barbelé est ici une borne intermédiaire, certes cruciale, mais non finale, « une étape technologique décisive dans une histoire de la virtualisation des délimitations » (p. 143). L'euphémisation matérielle de l'aménagement spatial des rapports de pouvoir ne s'arrête pas avec le barbelé. Il a vocation à être dépassé ou remplacé « par des techniques plus éthérées, par des dispositifs plus furtifs traçant des limites immatérielles » (p. 25) »<sup>5</sup>. Ainsi l'auteur parle d'autres technologies comme la vidéosurveillance, la présence de vigiles ou même les bracelets électroniques. En effet le porteur d'un bracelet électronique, « certainement la virtualisation la plus aboutie des délimitations de l'espace » (p. 231), tient à la fois du lépreux (exclu et refoulé), du pestiféré (inclus et cantonné) et du convalescent, dont la mobilité est soigneusement contrôlée, selon le modèle de la variole »<sup>6</sup>. Dans la logique de gestion politique de

4 G. SALLE, 2010, La biopolitique dans le plus simple appareil, Cultures & Conflits, n° 78, été 2010, p. 107-117

5 Ibid.

6 Ibid.

l'espace issue du barbelé, une multitude de nouvelles façons de délimiter l'espace sont apparues, mettant en jeu des « procédés de sélection et d'exclusion soft, voire indétectables. »<sup>7</sup>.

Cette lecture éclaire aussi d'une nouvelle façon le cas de l'avenue du Ruisseau où la forme urbaine de l'impasse et les pouvoirs que confère le statut privé permettent une délimitation de l'espace dématérialisée et efficace. Ainsi le phénomène général des rues privées et son refus ponctuel du contexte peut s'inscrire dans cette même logique. Ce nouvel éclairage peut aussi permettre de mettre en critique la projection fictionnelle de Nantes du prélude. En effet ce récit peut paraître peu probable dans sa forme. Une ville telle que Nantes qui se retrouve clôturée par une multitude de grilles semble relever de la fiction. De plus l'étude menée ici ne semble pas tendre vers une fermeture littérale des rues privées. Mais regardons maintenant cette projection non pas comme une prédiction, mais comme un symbole.

Et si le futur du phénomène du retrait résidentiel, du moins dans la ville de Nantes, résidait dans la dématérialisation des frontières ? Le récit du début traduit une prolifération du phénomène qui tendrait vers les gated communities étasunienne, mais cette transformation pourrait être tout aussi invisible en gardant les mêmes conséquences. Et cette forme de fermeture, on peut déjà l'observer actuellement. L'attitude passive des politiques publiques sur le contrôle de ce phénomène, couplée à une potentielle évolution individualiste des comportements urbain, rend tout à fait probable le futur d'une ville où l'on ne butte pas sur des grilles, mais où l'accès y serait tout autant impossible. Les grilles du récit ne serraient qu'un symbole de la fermeture, dans une réalité toute aussi violente dans le fond et invisible dans la forme.

« Loin d'affirmer la résurgence du local, les barrières ne seraient-elles pas la preuve de son affaiblissement local ? Ne s'agirait-il pas de pallier par un artifice technique la disparition de toute forme

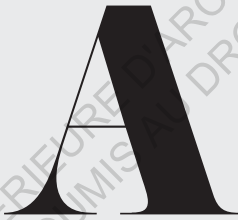
de contrôle humain à l'échelle locale ? »<sup>8</sup>. Ce questionnement émis par Eric Charmes, mis en relation avec cette tendance vers la dématérialisation des frontières soulève un autre point. Cette enquête a en effet permis de déterminer que le phénomène des rues privées ne traduit pas la volonté d'un entre-soi, mais parle plutôt d'une cohésion afin de lutter ensemble pour protéger les intérêts individuels de chacun. L'entre-soi ne serait qu'un outil de mise à distance pour favoriser au maximum le repli sur soi, l'individu. De plus à l'heure où les habitats tendent à constituer de plus en plus une multitude de mondes en soit, indépendants les uns des autres, des « maisons-mégalopoles » (Degoutin, 2006), les rues entre ces habitats tendent à se vider pour remplir d'autre lieu d'altérité comme les centres commerciaux. Après une étude à l'échelle de la ville, puis du cercle social de la rue, une nouvelle question s'impose : et si le phénomène des rues privées, et plus généralement du retrait résidentiel, n'était qu'un symptôme d'une transformation de la société plus profonde, à l'échelle de l'individu et de l'habitat ?

171

---

8 E. CHARMES, 2005, La vie périurbaine face à la menace des gated communities, Paris, Édition L'Harmattan Villes et Entreprises, p 18.





# **Annexes**

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

# Retranscriptions

175

Ci-contre les deux entretiens retranscrits avec Mr et Mme L et Mr C. Il m'a semblé important de les mettre en annexe afin de pouvoir contextualiser les citations utilisé sur des sujets aussi sujet à controverse que l'exclusion et la ségrégation. L'entretien mené avec Alain Yvrenogeu et Cécile Stern est quand à lui beaucoup précis et factuel, d'où sa présence uniquement dans le développement.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR



ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

# Mr et Mme L

177

A : Comment êtes vous arriver ici ?

Mr L : Ici on est arrivé en en janvier 1965, ça fait donc pas loin de 54 ans, 55 ans qu'on est là.

A : Vous habitiez où avant ?

Mr L : Avant nous étions dans le Finistère, moi j'étais cuisiner dans l'éducation nationale, et ma femme lingère. On a demandé notre mutation sur Nantes. Quand on est arrivé à Nantes, il y avait pas de logements pour nous. Nous étions 6 rue de Gigan chez une tante de ma femme qui considérait un peu ma femme comme sa fille, parce qu'elle a jamais eu d'enfants et puis elle avait perdu son mari à la guerre 14/18. et elle s'est jamais remariée. Quand on acheté ici, elle est venue vivre avec nous. C'est un prêt pour un rendu.

A : Vous avez vécu combien de temps avec elle ?

Mr L : Elle a du décéder en 72 ou 73, on a été pendant 8 années ensemble.

A : Est ce que vous vous souvenez comment s'est passé la visite de cette maison ? vous l'avez trouvé comment ?

Mr L : Ah par une annonce sur le journal. On cherchait une maison et on trouve une annonce sur le journal et on vient voir. Ce qui nous a intéressé, d'abord c'est dans une avenue privée, pas de circulation, les voitures qui viennent ici c'est qu'ils habitent ici , ou que c'est de la famille ou des amis. C'est pas une rue qui est emprunté par d'autres qui passe, comme l'avenue du dessus. Y'a ceux qui habitent l'avenue mais tout le monde passe, tout les HLM qu'ils sont au dessus, ils passent par là. Deuxièmement, si vous auriez vu l'état dans lequel la maison était. Donc on avait vu pas mal de maisons et là ils étaient obligés de quitter la maison avec des dettes, ou je sais pas ça me regarde pas. Et comme c'était dans l'urgence, les maisons qu'on voyait avec la même superficie, mais dans un bel état, c'était à peu près, pas moitié prix mais presque. Ensuite on a fait des travaux. Alors on a pas fait tout les travaux par nous même, maintenant j'ai 86 ans mais à ce moment là ça me faisait pas peur de remettre un

plafond. On l'a pris en faisant un petit emprunt, qu'autrement si on avait pris une autre maison ça aurait été...

A : Le quartier du Chêne des Anglais derrière existait déjà quand vous avez acheter ?

Mr L : Non. Alors ce que vous voyez, les grands HLM, c'était... Alors Nantes s'est fait bombardé en 1944 et attention Nantes a été bombardé sérieusement. Il fallait reloger ceux qui avaient été mis à la rue. Quand il y avait qu'un couple à loger, mais quand c'était un grand immeuble qui avait été bombardé, rendez-vous compte de tout ceux qu'il fallait reloger, ce qui fait qu'ici ou vous voyez tous les machins, c'était pareil de l'autre côté de la route de la chapelle, c'était des baraquements qui avaient été fait par la ville, et qui avaient été fait en urgence, pour pouvoir reloger tous ça. C'était des baraquements qui étaient pratiquement tout en bois. Quand on est arrivé en 65, c'était pas rasé, ça été rasé peut être une dizaine d'années après, et ils ont monté tous les grands bazars. Pour vous dire, j'ai un petit muret sur le côté qui est fait avec les sous-bassement des baraquements là ba. Ils rasaient tout au bull (bulldozer), j'avais été les trouver et j'avais demander si je pouvais en prendre, ils m'ont dit vas y, de toute façon ça va à la décharge. On choisissait les plus belles à la brouette.

(arrivée de la Mme L)

P: il demandait si il y avait les grands HLM quand on est arrivé.

Mme L : Non

Mr L : c'était des braquements. Ça été bombardé en 43, et nous en 65 c'était toujours ça. Je signale ça parce qu'en France on est pas pressé, et c'était des baraquements qui étaient fait provisoirement. (rire)

Mme L : Le provisoire ça dure longtemps en France

A : Vous vous souvenez dans ces baraquements c'était quoi ? il y avait tout type de populations ?

Mme L : Plus pauvre plutôt. Les gens avec de l'argent ils arrivaient à se reloger autrement. C'est parce que ça avait été bombardé rue du Marchix, partout par là, du côté de chez Decrée aussi, c'était des gens...bah c'était des ouvriers.

Mr L : Ceux qui avaient de l'argent, ils venaient là en dépannage, mais aussi tôt qu'ils pouvaient repartir, il repartaient, ils venaient pour 1 an, 2 ans, 3 ans le temps de reconstruire une autre maison, où d'acheter.

A : Au moment d'acheter cette maison, vous vous êtes souciés de ce qui avaient derrière ,

Mme L : Non pas du tout. Il y en avait beaucoup des baraquements qui étaient fermés quand on est arrivée. Je sais pas c'est lesquels qui avaient été construit les premiers, peut être ceux devant la boulangerie

Mr L : Oui route de la chapelle. Le quartier a changé.

Mme L : Et puis toi tu l'as connu avant.

Mr L : Oui, Ici c'est l'avenue du Ruisseau, après c'est l'avenue Gèvre, l'avenue Henri Bertrand et l'avenue du Pressoir. J'étais même, bien avant les bombardements, mon parrain habitait avenue du Pressoir. Alors on venait.

Mme L : Le tram montait pas alors, ni les bus.

Mr L : Le tramway vous déposait dans le bas de la côte du pont du Cens, où il y a l'église Notre-Dame de Lourde, il fallait se payer la côte. A ce moment là on marchait bien. J'étais jeune mais à ce moment là les anciens... il y avait pas tellement de voitures.

A : Et dans l'évolution du quartier avec la construction des HLM, vous avez senti des différences ?

Mme L : Ah bah oui bien sûr. C'était d'abord une autre population, et il y a eu des commerces qui se sont montés. Il y avait pas tous ces commerces là sur la route de la Chapelle. Et puis en plus aux Bout des Pavés, il y avait plein de commerces, là aussi ça été transformé, parce que la pharmacie était pas là, elle était à l'arrêt de Bus. C'est pas si vieux que ça le Bout des Pavés.

A : Comment décririez vous la rue ?

Mme L : maintenant je dirais qu'elle est moins conviviale que dans le temps

Mr L : Ah oui, On travaillait tous mais il y avait un contact qu'il y a plus. On allait chez les uns chez les autres. enfin on y allait pas constamment. Le voisin m'appelait, maintenant ils sont décédés. On est les plus anciens de l'avenue. Ce que je vais vous dire c'est malheureux. C'est chez Debrillère, il est décédé et c'est le fils qu'a

repris, moi je parle des parents.

Mme L : C'était plus convivial, le samedi admettons... C'est toujours pareil aussi, c'était plus des ouvriers que maintenant c'est plus intellectuel. C'est d'autres distractions ailleurs, tandis que là, bien souvent le samedi, parce qu'il y avait beaucoup qui travaillaient pas, on se voyaient, on discutait sur l'avenue ou autre, ou toi t'allais voir monsieur Rodolphe dans son Garage qui bricolais, ou monsieur Béat.

Mr L : Il y avait toujours le petit verre, sans exagérations, de rosé ou de machin. Donc quelques fois, prendre le café, je parle pour les hommes.

A: c'était a peu près la même génération ?

Mme L : A peu près oui.

A : et ça vous pensez que c'est dû à quoi ?

Mme L : Au fur et à mesure que les gens disparaissent, c'est revendu et automatiquement c'est des jeunes. C'est pas des vieux qui vont racheter.

A: Qu'est ce que vous préférez dans le fait d'habiter dans une rue privée ?

Mme L : Je sais pas si ça apporte plus dans une avenue privée... Il y a plus de travaux plutôt qu'autre chose, plus d'entretien. Faut que ce soit chacun qui entretien son bout de trottoir. quand on habite autrement dans les autres avenues c'est la ville qui s'en occupe.

A: vous participez à la gestion de la rue ? Vous avez fait partie du bureau ?

Mr L : Oui. Alors puisque vous parlez du bureau, c'est votre papa le président. J'ai fait ça pendant 22 ans. C'est un grand titre (rire). Aujourd'hui c'est le syndic de la rue mais quand on est arrivé, les trois avenues au dessus, les bruyères, les fougères et les épis ça faisait partie du même syndicat, et c'était bouché, c'était des avenues privées.

Mme L : C'était pas débouché, ils ont débouchés quand ils ont construit les HLM. Pour leur faire une voie de sortie forcément.

A: Comment ça se fait que c'est la seule rue qui est restée privée ?

Mr L : C'est à dire que nous ils nous avaient demandés pour nous racheter, et...

Mme L: Et je crois qu'après ça les a plus intéressés, parce qu'il y

avait quand même des travaux à faire.

Mr L : L'ensemble des riverains, il y avait une majorité qu'avait dit nous on préfère... Parce que comme on était la dernière avenue, les trois autres sont au dessus, les HLM, Le plus court pour eux étaient de passer par ici. On s'est dit : on est tranquille, on va avoir une circulation. A un tel point que c'est revenu sur le tapis qu'ils ont voulu déboucher. Et que là c'est pareil on était pas d'accord. A ce moment là ils auraient pris sur le terrain où vous êtes. Et puis avant ici il y avait le ruisseau. Après nous on a jamais connu le ruisseau découvert. Avant ici (le terrain) c'était pas construit. Il y avait la maison de monsieur Béat qu'avait tout le terrains ici, le terrain où vous êtes, et le terrains au dessus. Là c'était une haie, il n'y avait pas de passage. Et un jour monsieur Béat viens me trouver. Il me demande s'il pourrait avoir une sortie sur l'avenue. je lui ai dit : »Ah bah moi je peux pas vous le dire, faut encore que ça passe avec le bureau. Ça lui a été accordé, mais il a payé, il fallait qu'il rachète un droit de sortie. Il fallait qu'il le rachète à l'ensemble des copropriétaires, enfin au syndic. C'était un prix dérisoire aujourd'hui, mais quand on remonte avec les salaires de l'époque c'était quand même peut être un de mois de salaire.

A: Quand vous étiez président, est ce que vous avez eu des cas d'oppositions contre la ville ?

Mr L : Oui alors la ville avait proposé comme c'était un terrain nulle, comme c'était son jardin, de remonter là ou il y aujourd'hui votre cabanon pour déboucher au dessus.

A: Et comment ça s'est passé à l'époque ? c'était en douceur ou dans le conflit ?

Mr L : Ça s'est discuté entre riverains qui ont mis leur veto.

Monsieur Béat a obtenu le droit de sortie, c'était à vie et pour ses successeurs. La ville était d'accord !

Mme L : L'association est même entérinée par la ville.

Mr L : Si un jour vos parents revendent... C'est fini, c'est un droit qui a été acquis. C'était marqué qu'il y avait pas le droit sur ce bout de terrains ou vous êtes de faire un collectif. Il y avait pas le droit d'installer un commerce. parce que s'il y avait un commerce, les gens seraient venu se ravitailler. Il y avait pas le droit d'une entreprise, un plombier, un menuisier. Il y avait que le droit d'une

maison

A : Les autres rues parallèles ont été d'accord pour déboucher ?

Mme L : Oui et non, d'une manière je pense que la ville à ce moment là les a forcé de toute manière. Parce que pour les HLM, fallait une sortie. Toutes les avenues au dessus donnent sur les HLM. Et les gens peuvent descendre. A ce moment là ils ont rachetés les avenues.

Mr L : Oui ils ont rachetés les avenues parce que les avenues étaient en terre. C'est donc eux qu'on fait la route, qu'on fait les trottoirs, qu'on fait l'électricité, les lampadaires, ils ont goudronné l'avenue. Il y avait les tuyaux enterrés, bon bah ils ont refait pour l'eau le gaz. Enfin tout a été remis à neuf par la ville. C'est pour ça que ça a intéressé les gens aussi. Et ils prenaient aucun bout de terrains aux personnes sur l'avenue Il prenait que la rue existante. Il y en avait qui avait dit : Ils vont nous prendre de la façade. Vous savez on à 2m,1m50 devant là, et bah ils vont nous en prendre. Ah non ils ont gardé tout leur terrain.

A : Aujourd'hui par rapport aux décisions dans la rue, comment vous vous situez par rapport à ça ? vous vous y intéressez toujours ? Vous vous êtes impliqué contre le projet d'ouverture ?

Mr L : Ah bah on était contre ! Il y a eu des réunions chez votre papa, bon bah on y étais tous. Ceux qui étaient d'accord lèvent la main (regarde à droite à gauche) (rire).

Mme L : C'est normal qu'on prenne les décisions, on est dans l'avenue. On participe à son entretien, alors donc on doit être au courant de tous ce qui se passe. Malgré que maintenant y a Internet. mais Jean Yves nous dit tous ce qui se passe, même les comptes rendus des réunions.

Mr L : Alors il y a une réunion avec un papier qu'on vient de recevoir hier, au mois de juin, en mairie.

A : Comment vous décririez votre implication dans le quartier ? Est ce que faire partie d'une rue privée ça change ?

Mme L : Non, C'est sur qu'il y a moins de passage. Il y a moins de gens à part les démarcheurs mais même ça plus trop maintenant.

Mr L : Ce qu'on voit le plus souvent c'est ceux qui viennent, pour les ravalements de façades et pour le nettoyage de toiture, quoique là ça s'est calmé.

A: Ou vous vous déplacez à pieds dans le quartier ?

Mme L : Pas beaucoup à pied, à part la boulangerie, autrement c'est la voiture.

Mr L : Alors quand on est arrivé ici, nous on avait une voiture mais dans l'avenue, il y avait 5 voitures. Il y avait Monsieur Fromentin et son Beau Père, ça fait deux, qui habitaient derrière, où est madame Bertin. Il y avait monsieur Roder qui en avait une 3, avec nous 4. Et c'est tout donc 4 voitures.

Mme L : Et les autres en avaient pas

A: Du coup à l'époque tous les commerces...

Mme L: Bah la boulangerie elle a toujours été là, la boulangerie route de la Chapelle, au bout de l'avenue du Gèvre. Puis autrement c'était Bout de Pavés.

Mr L : Autrement les petits commerces c'est route de la chapelle. Il y avait un boucher à côté du bureau de tabac, et puis aussi un poissonnier.

Mme L : Il y avait à peu près tout les commerces à proximité , donc il y avait pas loin pour aller à pied.

A : Est ce que pour se balader ou aller quelque part, il vous arrive d'être à pied dans le quartier du Chêne de Anglais.

Mme L : Non, on se promène pas beaucoup à pieds, on devrait marcher plus que ça.

Mr L : Par contre on a une dame, madame Leclerc qui habite dans les HLM

Mme L : Elle, elle sort tous les jours, c'est ce qu'on devrait faire, elle, elle connaît le quartier.

Mr L : C'est une des rares où l'on continue, une fois ou deux fois dans l'année, elle vient ici. et nous on y va que deux, trois fois dans l'année.

A: Les visites là ba, comment décririez vous le quartier derrière ?

Mme L : Pas très fréquentable, à un certains moments surtout. Ça a l'air d'être un peu plus calme. Parce qu'un moment donné c'était vraiment pas calme. Il y avait de sacrées réunions de jeunes sur la route de la Chapelle, près des petits commerces C'était pas très bon à fréquenter

Mr L : Ce que je peux vous dire c'est que nous on a été cambriolé



une nuit de réveillon, nous étions à la campagne. La police est venu évidemment. Le voisin en face, monsieur C, qui a vu le matin notre garage ouvert. A un moment de temps il est venu, il est passé par le garage : il y a quelqu'un, il y a quelqu'un ? Et puis quand il a vu à l'intérieur que tout était foutu par terre il a appelé les flics. Puisque vous me parliez de l'ambiance d'au dessus , les flics nous ont dit, on peut pas vous dire chez qui parce qu'on ne sait pas, mais ce que vous avez eu de volés, c'est la bà.

Mme : Bah ils connaissent. Ils savent comment ça se passe

Mr L : Un mois, un mois et demis, deux mois se passent le commissariat de Nantes qui me téléphoné, et qui dit est ce que vous pouvez passer, c'est au sujet de votre cambriolage. Il me dit : on a retrouvé des objets de votre cambriolage. Ah bon ? Je me suis dit : ou est ce que vous avez retrouvé, chez les personnes qui les ont volés ? Ah non, dans ces HLM là, il dit, quand il y a un tuyau d'eau qui perse ou un tuyau de gaz ou d'électricité, il dit y a des gaines qui descendent tout le long. et d'autres qui s'en vont horizontalement. Ils retirent le vieux tuyau qui font 2,3,4 5 mètres, pour repasser les autres. Il dit c'est dans une gaine que les ouvriers sont venus ont trouvé des trucs. On sait que c'est à vous parce que, on avait des jumelles de théâtre. Et sur les jumelles c'est pas marqué à qui s'est. Mais mon père qui vivait ici avait eu des médailles du travail et derrière la médaille du travail, il y avait son nom, L. George. Voila les médailles du travail, les jumelles de théâtre qui avaient été volé elles étaient avec.

Mme L : Ils savaient pas quoi en faire, par contre ils avaient des pièces ça on les a pas retrouvés, les télés on les a pas retrouvés.

Mr L : Ah bah ça oui, on peut pas mettre les télés dans les gaines.

Mme L : Et puis elles ont du trouver preneur tout de suite.

Mr L : J'ai dit aux flics une boutade alors là ils les avaient mis dans les gaines, mais j'ai dit comme ils les avaient volés et qu'ils vont vouloir les récupérer, ils vont venir vous trouver et vous dire qu'ils ont été cambriolés. (rire)

Mme L : C'était des jeunes à ce moment là mais qui je pensent sont partis maintenant, parce qu'ils ont vieillis eux aussi, ils on peut être trouvé du travail et ils sont partis habités ailleurs quoi.

A : Vous disiez que l'ambiance du quartier avait évolué, vous vous sentez pas en sécurité quand vous allez la ba ?

Mr L : Non non. Enfin il y a plus cette bande de jeunes enfin on y passe pas tous les jours non plus mais avant il y avait une bande de jeunes près de la pharmacie, ils étaient tous réunis là...Tous ça , ça vieillit forcément.

Mr L : Ces jeunes là, y en a qui ont 20 ans même plus.

Mme L : Ils ont du trouver du travail et partir

Mr L : Ooooh du travail... Ça les intéresse pas trop. Tu deviens grossière, le mot travail est une injure, pour eux.

A: Je sais pas si vous avez entendu parler de ça mais à un moment il y a eu une pétition qui a tourné contre le projet d'ouverture de plusieurs rues sur le quartier du Chêne des Anglais et de la Bourgeonnaire, qui est derrière, et qui disait que ces projets allaient amener de la violence, du trafic de drogue et des rodéos dans le quartier : qu'est ce que vous pensez de ça ?

Mr L : Le trafic de drogue je pense, alors je ne pense pas contenu des acabits qui sont la dedans, il doit sûrement en avoir.

Mme L : Sûrement, bien sur qu'il y en a ! Un moment donné on avait les flics ils venaient stationner là dans la rue.

Mr L : Ils venaient en planqué. Et un jour, c'est toi qui leur a demandé.

Mme L : Non c'est pas moi, C'est parce que je les regardais, je trouvais cette voiture là je me disais mais qu'est ce qu'ils sont en train de faire là. Ils étaient stationnés devant monsieur Augerau. Ils ont du se dire, peut être qu'elle va porter plainte. Il est venu me trouver en disant je suis flic, il m'a fait voir son arme.

Mr L : Oui parce qu'ils étaient en civil

Mme L : Il m'a dit je suis en planque là ne craignez rien. Ils sont venus une ou deux fois. Ils devaient les attendre à partir des HLM.

Mr L : Je vous ai dit qu'on a été cambriolé, mais Monsieur C a aussi eu un problème il y a pas longtemps. Et ceux qui étaient avant lui ont été cambriolé. Alors vous voyez en fin de compte, Debreyère a eu aussi des bricoles avec une remorque cambriolée. En face monsieur R, il monte dans sa voiture il se dit tiens j'ai oublié un papier sur la table de la cuisine. Il redescend, il a pas enlevé sa clés de contact pour juste aller chercher un papier et revenir. Il revient il y avait plus de voiture. Faut quand même tomber pile sur le machin

Mme L : Ou alors c'est un coup de pot, il passait par là. Bonne

occasion.

Mr L : Quand je fais mon plein d'essence, eh bah j'enlève ma clé de voiture pour aller payer; Pourquoi ? bah parce que il m'avait une fois il y a un client. Alors c'est arrivé une fois mais une fois de trop. Même si ça fait 10 ans. Le temps qu'il paye il voit sa voiture partir.

A: Si on parle maintenant du projet d'ouverture de la voie, vous avez appris comment l'existence de ce projet ?

Mme L : C'est Jean-Yves. Et Jean Yves, parce que personne n'as été prévenu, là c'est pas pensable. Pour faire passer des vélos, peu importe sur le terrains de quelqu'un, au moins la personne a qui appartient le terrain, on la contacte. Il y a un monsieur qui était là bah à regarder. Ça a intrigué Jean-Yves, il dit je vais le trouver. Jean Yves lui dit : vous cherchez quelqu'un ? vous cherchez une adresse ? Il dit non non , je regarde par où je vais pouvoir passer mon vélo. Alors Jean Yves dit ça m'étonnerais. C'est comme ça qu'on a appris. Il a téléphoné aussi tôt à la mairie pour savoir exactement ce qu'il en était. C'est malhonnête de pas prévenir.

Mme L :Et celui dont la maison est impacté c'est pareil. Vous avez votre maison et d'un coup on vous dit bah non vous pourrez pas la vendre parce que maintenant elle sera démolie.

Mr L : Moi je suis pas contre faire du modernisme, mais quand il faut foutre une maison en l'air pour faire du modernisme avec des gens qui sont là. Nous ça fait 50 ans qu'on est là et d'un seul coup on va dire bah tiens ça serait bien.

Mme L: Bah c'est le nouveau statut de la ville, faut faire des «machin» douces.

A: Vous qui êtes depuis longtemps dans la rue, avait vous remarqué des tensions ?

Mme L : Non non, en principe ça se passe bien, même s'il y eu des petits heurts verbales. Si chez madames B, il y avait les arbres qui étaient un peu trop haut. Mais c'était que des mots, il y a jamais eu plus, ça s'est réglé.

Mr L : Il m'avait tellement surpris. A ce moment là je m'occupais de la rue et il vient me trouver. Il me dit pas pourquoi et je lui dit on prends un verre ? Au bout de 10 min un quart d'heure il me dit quand tu sors de l'avenue avec ta voiture t'as rien remarqué ? Non. Alors

c'était monsieur F. Il dit ça déborde sur l'avenue et quand j'arrive avec ma voiture je vois pas, tu devrais lui dire de couper. Je lui dit : tu es le voisin le plus près, vous êtes en mitoyenneté. T'es bien avec lui. Tu peux pas lui dire gentiment pour qu'il coupe. Il dit : Ah non non, faut pas qu'il sache que c'est moi. Faut dire : on m'as dit. Alors à ce moment là comme il y avait pas tellement de voiture dans la rue, je lui dit : dit donc, on est 10, c'est pas toi, c'est pas lui, c'est pas moi. Madame Schnoère en face avait pas de voiture. La petite maison de Jean-Louis avait pas de voiture. Monsieur Debruyère, Père avait pas de voiture, ça fait 6. Monsieur Béat à une voiture, mais il nous a demandé une autorisation de passage, ça serait quand même un peu gonflé. ça fait 7. Monsieur Rodor avait une voiture ça fait 8. Ça doit être tout. Donc si il fait le même raisonnement, si je vais le trouver et je lui dit ON m'a dit, Il va content Rodor qui a rien dit ça va lui tomber sur le dos. Je vais te dire pourquoi et tu vas voire tu vas tomber sur les fesses : Je veux pas lui dire parce que quand je reçois des papiers de la sécurité sociale ou des impôts, je vais le trouver et c'est lui qui me le fait. Je lui dit comme ça ; Bah t'es un petit peu gonflé, parce que quand t'es dans la merde tu vas le trouver, et tu vas le faire chier pour des brindilles qui dépassent ? Je lui dirais pas, va pas y compter. Oh bah non, faut pas abuser !

Mme L : A part des petits trucs comme ça il y avait une bonne entente.

A : Pour revenir à la rue, vous c'est quoi vos raisons pour lequel vous souhaitez la rue fermé.

Mr L : Bah oui pour la tranquillité. Et puis on va pas démolir votre maison pour faire passer des voitures.

A : Est ce que vous pensez que le fait que ce soit le quartier du Chêne des anglais , ça eu un poids dans la décision d'ouvrir ou pas la rue ? Si ça avait été un autre quartier derrière ça aurait été différent ?

Mme L : Oui je pense oui, c'est pour le trafic, le passage. C'est pas pour le reste autrement. Il y a beaucoup de jeunes qui passent en moto. Comme les motos avant qui pétardaient par là mais c'est pareil il y a plus maintenant, ça a dû vieillir. Ils ont grandis, ils sont partis faire ailleurs, d'autres bêtises.

A : Bon , Merci je pense que ça m'as bien avancé !

[...]

A: Peut être qu'il y a des quartiers qui sont isolées qui sont pourtant tout aussi calme que d'autres mais qui souffre d'une mauvaise réputation et je pense que ça pourrait être intéressant d'avoir plus de mixité. Après je sais que c'est mon point de vue et qu'il fait pas toujours l'unanimité.

Mme L : Je sais que là c'est ce qu'ils essayent de faire. Parce que là dans les HLM ils vont abattre deux grandes tours pour faire des logements plus petits. Et puis mélanger la population. Ils verront peut être à qui louer. Parce que là de toute manière ce sera plus la ville, ça va être des bailleurs. Pour renouveler la population ,pour en faire un mélange quoi. Parce que bon il y avait trop... Mais en même temps je pense pas que dans les HLM, enfin je sais pas parce que je connais pas... Peut être que maintenant il y a plus de personnes je vais dire Noir ou autre qu'un moment donné parce que je pense qu'il y avait aussi pas mal d'ouvrier dans les HLM.

Mr L : Je sais que quand , alors je remonte l'histoire quand j'étais gamin... Nous nous habitons avec mes parents dans une citée ouvrière. Et bah c'est pareil, je dis, là je vais parler pas du changement des constructions, je vais parler du changement de la mentalité. Là c'était une citée ouvrière, attendez je vais pas dire que quand il y avait un mariage toute la cité ouvrière était invitée parce qu'on était peut être 600 ou 700. D'abord c'était des trucs sur deux étages. Rez de chaussée, premier deuxième. Il y avait donc 2, 4, 6, 7 personnes. En face il y avait un mariage, tout le monde était invité.

Mme L : Là c'est pareil, votre avenue, c'était un cul de sac. Les gens se connaissaient beaucoup plus.

Mr L : C'était super sympa.

Mme L : Et puis les jeunes vous alliez à l'école ensemble. Les parents allaient chercher les enfants, ça faisait un mouvement.

Mr L : Maintenant, tout le monde part en voiture. Là on allait à l'école à pied, y avait pas tellement loin. Y avait l'équivalent d'ici au bas de la côte du pont du cens. On allait le matin à l'école, on revenait le midi, on repartais pour 2h.

Mme L : Oui mais ta mère t'accompagnais bien ! j'en connais un qui disait «merde pour l'école tout le long du chemin». (rire)

Mr L : Ah bah oui c'était obligé, fallait qu'elle me traîne !...Ah bah oui y avait une ambiance. Et puis maintenant...

Mme L : Bah les gens s'enferment, il y a des palissades en face. Tout les gens s'enferment comme s'ils avaient quelque chose à cacher.

Alors qu'avant les petites maisons...

Mr L : On se voyait : Salut !.

Mme L : On pouvait se dire bonjour au dessus du mur. Tandis que la maintenant on met des grands machin. Je sais pas pourquoi. En plus ça enlève le cachet des maisons. On voit que le toit, c'est pas tellement joli. Je sais bien chacun fait selon ses goûts mais enfin. Je trouve pas ça heureux et c'est partout comme ça maintenant. Tu vas partout dans le quartier. c'est pareil...

A: Bon je vais pas vous embêter plus longtemps. Merci beaucoup !

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

## Mr C

191

A : Comment êtes-vous arrivé ici ? Comment s'est fait l'achat de maison ?

Mr C : Alors comment on est arrivé ici ? On a passé pas mal d'années à Paris et puis quand, ouai plus de 10 ans, et puis quand on a eu un deuxième enfant, ça commençait à faire petit à Paris, donc on a décidé de venir dans l'Ouest. Moi je suis originaire de Rennes et Cécile elle est originaire de Challans en champagne, mais on avait envie de revenir dans l'Ouest. Il y a donc plusieurs villes qui se sont... On avait le choix entre plusieurs villes en fait, c'était Rennes, Nantes et Bordeaux. On a choisi Nantes, donc on ne connaissait absolument pas la ville quand on est arrivé ici. On a commencé par louer un appart sur l'île de Nantes. C'est seulement au bout de 7, 8 mois qu'on a commencé à découvrir la ville de Nantes et c'est à ce moment-là seulement qu'on a décidé de chercher une maison. On voulait faire construire au début, mais très vite on a laissé tomber, parce qu'il y avait pas de terrains. Ouai c'était compliqué. Donc on s'est rabattu finalement sur une maison déjà construite. On a donc commencé à chercher dans Nantes et après plusieurs visites on a trouvé cette maison ici, qui ressemblait pas du tout à ça quand on l'a acheté. Toute cette partie-là existait pas quand on l'a acheté. Il y avait une fenêtre ici et l'entrée était là. Ça a bien changé. On a acheté ici sans vraiment connaître le quartier en fait et sans vraiment faire attention à savoir si c'est une rue privée ou pas. C'était absolument pas un critère de choix. Par contre le fait que ce soit une impasse et que la maison soit située au bout d'une impasse ça avait son importance. Mais le fait qu'elle soit privée, on a pas vraiment fait attention.

A : Et quand vous l'avez appris que c'était privée, c'était quoi votre réaction ?

Mr C : Ça nous a pas... Bah après on s'est dit ça allait être encore plus calme. C'était ni positif, ni négatif en fait comme critère.

A : Vous êtes arrivé en quelle année ?



Mr C : Alors on a acheté, c'est facile de se rappeler puisqu'on a acheté le 29 février 2008, et on a emménager le 20 Août 2008, après 5/6 mois de travaux.

A : Vous disiez ne pas connaître du tout le nord de Nantes ?

Mr C : Non absolument pas, nous nos critères de recherche c'était, en venant de Paris on avait l'habitude d'aller au travail en transport en commun. Donc on voulait maintenir ça et donc être proche des transports en communs parce qu'on travaille tout les deux en centre-ville; Donc voilà le critère principal c'était être proche d'une ligne de tram. Il y avait pas à l'époque les lignes chronobus. Donc on connaissait surtout tram. Après nous on habitait sur l'île de Nantes, donc on avait pas exploré vraiment le reste de la ville. Ce qu'on avait vu quand même en habitant sur l'île de Nantes c'est qu'on habitait sur les grands immeubles qu'il y a sur l'île de Nantes, à Mangin. Il y avait des grands immeubles de 16 étages et on habitait au 14e. Du coup on avait une vue magnifique. C'était un appart en double exposition, on avait une vue magnifique et côté sud de Nantes et côté centre-ville. Et d'où on était on voyait bien que les ponts étaient saturés le matin, dès qu'on se levaient à 7h, on voyait que c'était saturé. Donc on s'est dit déjà on va aller acheter du même côté, sur la même rive que là où on travaille. On travaillait tous les deux rive droite à l'époque donc on visait rive droite, plutôt côté Nord de Nantes. En fonction du budget, on s'est éloignés jusqu'ici.

A:Et par exemple le quartier du Chêne des Anglais vous connaissiez?

Mr C : On ne connaissait pas, on a découvert après avoir acheté en fait.

A : Quand vous êtes venu dans la rue, c'est quoi la première impression que vous avez eue ?

Mr C : Bah vraiment calme, ça faisait un peu petit village parce que la rue pas goudronnée. Et puis quand on a acheté ici, c'était vraiment pleins d'arbres partout. C'était vraiment entourés d'arbre donc on a dégagé un peu. On voyait pas du tout les immeubles qu'y avait derrière. Il y avait un immense chêne devant sur le terrain mais qui était malade donc on l'a coupé. Ça faisait vraiment écrien de verdure et malgré tout à 5 min à pieds de l'arrêt de tram. Au bout d'une impasse, pas de voitures à passer... La maison qui est en plus éloigné de l'impasse. Le critère de calme ouai c'était...

A : Du coup maintenant que vous êtes dans la rue, est ce que cette image elle a un peu changé ? Est-ce que l'aspect village vous l'avez retrouvé dans la vie ?

Mr C : Alors ça a un peu changé, parce qu'on a découvert le Chêne des Anglais. Mais ça, c'est pas lié au fait que l'impasse soit privée ou pas, le quartier il est ce qu'il est, même si on en a pas trop à en souffrir. Bon on s'est fait cambrioler une fois mais je pense où qu'on habite, y a pas de quartiers épargnés que ce soit les quartiers comme celui, ci où les quartiers très favorisés du centre de Nantes, je pense que ça change rien. Donc après une fois qu'on s'est installés, je suis pas sûr qu'il y ai eu une réelle différence dans la façon de vivre dans cette rue, qu'elle soit privée ou pas. Ça serait une impasse publique, est ce que ça serait différent ? j'en suis pas certains.

A: Est-ce que vous pensez que la gestion d'un bien commun, ça rapproche ou... ?

Mr C : Alors oui effectivement, la différence c'est que par rapport à une maison qui serait dans un espace public, là au moins on est obligé de se voir au moins une fois par an pour l'assemblée des copropriétaires. Donc ça c'est très différent, sinon on ne pourrait ne jamais avoir à côtoyer les voisins.

A :Est-ce que ça vous arrive de partager des choses avec des voisins?

Mr C : Non pas spécialement...

A: Après le fait de ne pas avoir accès aux services publics avec le ramassage des poubelles, le réseau, l'entretien de la route...

Mr C : Alors ça oui c'est un inconvénient ouai. Le fait que la rue ne soit pas éclairée c'est un inconvénient, surtout quand on habite tout au bout, qu'on ne prends pas sa voiture et que parfois en pleine hiver quand il y a des nids de poules qui se remplissent d'eau, faut faire attention. Le fait qu'effectivement les impasses privées pour les opérateurs internet, c'est les dernières rues qu'ils vont câbler. Donc c'est dommage, à 60m près, on a du 200mB à 60m et là on est à 5 mégas. Ça c'est un point négatif ouai. Le fait que la rue ne soit pas entretenue par la ville effectivement, qu'elle ne soit pas goudronnée, qu'il faille envisager des travaux... A la limite je préfère qu'elle soit dans cet état là et fermée plutôt que dans cet état là et ouverte, avec plein de passage. Parce que je crois qu'à une certaine époque, peut

être que George Libaud t'en as parlé, ça avait été mis dans la balance en fait. Toutes ces rues parallèles ont été privées, d'après ce que j'ai compris. Et la ville a donc proposé aux différents propriétaires de les éclairer, de les goudronner etc... En échange de leur ouverture sur le quartier du Chêne de Anglais, ce que les propriétaires de l'époque ont refusé dans l'avenue du Ruisseau. Bon bah je préfère que ce soit comme ça aujourd'hui.

A : Si vous deviez qualifier la vie dans la rue, vous qui aviez vécu à Paris ou dans un grand immeuble à Nantes, par rapport à une relation qu'on a dans un hall d'immeuble. Il y a plus de contact ? moins ?

Mr C : Oui il y en a plus effectivement, il y en a plus parce que...

bon on se voit régulièrement, en plus nous on est tout au bout donc généralement quand on traverse la rue dans un sens ou dans l'autre, on croise régulièrement quelqu'un. Et du coup tout le monde se connaît. Alors que c'est sûr que dans un immeuble de 16 étages, on connaissait nos voisins du dessus, qui étaient je crois... parce qu'ils étaient des amis des gens qui habitaient avant notre appartement, qui sont restés propriétaires et nous l'ont loué en fait. Donc nos voisins du dessus connaissaient ces gens-là. Et donc on allait régulièrement déjeuner les uns chez les autres. Mais c'est les seules personnes qu'on connaissait dans la copropriété. Il devait y avoir trois appartements par étages, enfin dans notre hall. Si on ne compte que notre hall d'entrée 3 appartements par étages donc 3 fois 16 euh 48, sur 48 appartements on connaissait qu'une seule personne. Alors qu'ici j'ai eu l'occasion de parler à tout le monde.

A : Est-ce que vous avez remarqué aussi des rivalités, du fait de gérer un bien commun ?

Mr C : Alors effectivement les réunions de copropriétés ont donné lieu à des divergences d'opinion sur la façon d'entretenir la rue, notamment, est ce qu'il faut goudronner ou pas. Pour certains il faut goudronner, pour d'autres elle a été dans cet état pendant 30 ans il n'y a pas de raisons que ça change. Enfin 30 ans, bien plus. Donc il y en a qui sont prêts à passer un peu de leur temps, pour boucher les nids de poule et d'autres non. Donc ça peut entraîner des divergences à ce niveau-là.

A : Au point d'affecter la vie de la rue ?

Mr C : Non je ne pense pas, moi j'étais plutôt favorable au goudronnage, Monsieur L il était contre, ça ne nous empêche pas de nous dire bonjour tous les matins, il n'y a pas de soucis à ce niveau-là. En terme de relation de voisinage, il y a eu des conflits entre différentes personnes de la rue. Mais qu'elle soit privée ou qu'elle soit publique ça n'aurait rien changé, je sais plus pourquoi c'était d'ailleurs, des voitures... des problèmes de voisinages qui pourraient exister partout. Que ce soit une rue publique ou une rue privée.

A : Vous avez été président de la rue, sur le côté politique, quel retour vous tirez de cette expérience, en terme de charge de travail, de mettre d'accord 10 copropriétaires est ce que c'est...

Mr C : En terme de charge de travail, en fait quand j'ai été président de l'Association Syndicale Autorisée, avec moi dans le bureau, il y avait Monsieur L, Il y avait les deux femmes qui sont au bout de la rue. Dont une qui est partie d'ailleurs, et il y avait Jean-Yves. Je sais que de toute façon, toutes ces personnes-là étaient contre les travaux dans la rue, donc ça servait à rien de les proposer. De toute façon le bureau à part moi était contre ces travaux. Donc en fait il n'y a jamais eu de... Je n'ai jamais envisagé de faire quelconques travaux dans la rue pendant tout le temps où j'ai été... Ça a duré 4 ans je crois. Pendant tout le temps où j'ai eu la présidence de l'association syndicale. Donc en terme de charge de travail, à part gérer le budget une fois par an ce qui entraînait 4/5 échanges de courriers avec Nantes Métropoles, enfin c'est impressionnant pour un budget de 200, puis 700 euros annuels, c'est impressionnant la quantité de paperasse qu'il fallait échanger. Après il fallait noter les mouvements dans la rue, les gens qui arrivaient et qui déménageaient et les transmettre, mais ça se limitait à ça en fait.

A : Vous avez pas assisté à des conflits comme il y a pu avoir avec Nantes Métropole ?

Mr C : Non, non. A l'époque ou moi j'étais président, le seul truc un petit peu extraordinaire qu'il a fallu gérer, c'est la sortie de l'association syndicale d'une parcelle qui est aujourd'hui contre celle où tu habites. Puisque en fait le terrain sur lequel tes parents ont construit leur maison, en fait est issu de la division d'une parcelle plus grande, qui donne sur la rue de Gèvre. Donc l'adresse officielle de l'ensemble de cette parcelle qui allait d'ici jusque-là rue de Gèvre,

ça faisait partie de l'ASA. Après que ça été coupé, on a estimé que c'était plus judicieux que la deuxième partie du terrain fasse partie encore de l'ASA, donc il y a eu une petite démarche administrative, pour sortir une moitié de la parcelle.

A : Au niveau des relations avec Nantes Métropole, vous parliez de paperasse, est ce qu'il y a eu aussi un contrôle de Nantes Métropole sur ce qui se passe à l'intérieur de la rue ?

Mr C : Non puisqu'il n'y a jamais rien eu de spéciale, on n'a jamais fait d'emprunt pour faire des travaux.

A: Il me semble qu'il y a une personne de Nantes Métropole qui s'occupe d'aider les ASA...

Mr C : Oui c'est madame Chantale Pecheur qui s'occupe de notre ASA et donc c'est elle qui anime les Assemblée de Copropriétaires, qui fait aussi des feuilles de présences... etc et qui peut nous donner des conseils sur notamment les éventuels travaux qui ont été pas mal discuté avec elle.

A : Mais elle n'exerce pas forcément de droits de regard.

Mr C : Non pas vraiment, c'est juste une aide.

A: Maintenant que vous êtes vous-même plus président, par rapport à une rue publique où on a quand même assez peu de pouvoir sur son environnement direct, Comment vous estimez avec ce micro système politique, l'implication direct que l'on peut avoir sur la rue ? est-ce que c'est facile d'avoir une vraie influence sur la rue ?

D : Bah c'est facile... euh non je ne pense pas que ce soit si facile que ça. Quelle influence on peut avoir sur la rue, en terme de travaux, d'aménagements ? Les aménagements sont contraints par le budget, donc forcément les aménagements qu'on envisage, ils sont assez coûteux, et on est que 10 propriétaires différents sur l'avenue, donc forcément en divisant par 10 bah il reste des sommes assez conséquentes. Et donc il suffit que 5 ou 6 personnes soient contre les travaux pour que ça bloque tout. Et même il faut que le bureau soit à 50% favorable. Alors au bureau, il y a combien de personnes...à l'époque il y avait 6 personnes. Président, vice président et 4 autres signataire. Il suffisait que 3 personnes soient contre et ça ne se faisait pas. Et comme ceux qui voulaient absolument faire partie du bureau, étaient ceux qui voulaient que ça bouge le moins, bah voilà 3

personnes suffisaient à ce que rien ne se fasses

A : Si on s'intéresse à votre vie dans la rue privée, est ce que vous considérez appartenir un peu quartier environnant.

Mr C : Ah oui tout à fait, ça ne change rien du tout. D'ailleurs c'est bizarre il y avait la fête des voisins jusqu'à présent, elle était censée avoir lieu vendredi soir, mais quand on est passé, on n'a rien vu. Alors je ne sais pas si ça a eu lieu ou pas.

A : J'y suis passé moi, parce que justement je comptais pour y rencontrer des gens d'ici quoi, c'était tout au bout de la...

Mr C : Alors en principe c'est sur la rue Alfred De Vigny. Alors nous on y allait régulièrement, donc on avait vraiment le sentiment que malgré le fait d'être dans une impasse privée, on faisait partie du quartier de la même manière, bon là cette année on y est pas allé, mais en même temps quand on y est allé... Il s'est passé quelque chose ?

A : Oui il s'est passé quelque chose, mais il y avait pas beaucoup de monde et vers 19h je suis passé

Mr C : Parce que d'habitude il y avait des barrières au bout de la rue Alfred de Vigny, mais là il n'y avait rien, c'était ouvert.

A : Ca s'est peut être terminé très tôt, beaucoup plus tôt que prévu peut-être je sais pas, parce qu'il y avait des voitures qui faisaient des barrières.

Mr C : Alors on est passé trop tôt parce qu'il était 19h, mais d'habitude il y avait déjà des barrières, il y avait déjà des tables.

A : Après c'était tout au bout vraiment, c'était juste avant la rue qui tourne vers le tram. Mais vous aviez l'habitude d'aller vers d'aller avec d'autres gens de la rue ?

Mr C : Ouai c'est arrivée que Erwan et Sandrine à côté y aille. Ouai on est au moins ces deux familles à y être aller assez régulièrement. Après je sais plus comment ils s'appellent avec le bébé, les voisins d'Erwan et Sandrine, ils y sont allés au moins une fois.

A : Quand vous vous déplacez dans le quartier, est ce que ça vous arrive de vous déplacer à pieds ? vers où ? C'est quoi les points d'intérêts ?

Mr C : Alors à pied en réalité... à pied... si on va à la poste à pied. Ça arrive d'aller faire des courses au super U à Bourgeonnière à

à pied mais c'est vraiment pour du dépannage, on fait nos courses autrement à Orvault Grand Val, donc là c'est plutôt en voiture. Et sinon les déplacements à pied dans le quartier, c'est plutôt pour se promener. Le seul déplacement à pied qu'on fasse réellement dans un but bien précis, c'est pour aller à la poste, c'est pour aller voter. Pour aller à Santos Dumont, le bureau de tabac il fait relais colis donc des fois on va chercher les colis là et c'est à peu près tout

A : Et est-ce que ça vous arrive de traverser le quartier du Chêne des Anglais ?

Mr C : Traverser le Chêne des Anglais, nan. Si on traverse à pied pour aller chez le médecin, ça arrive, notre médecin traitant il est de l'autre côté. Il y a un cabinet médical sur une petite rue qui arrive sur la rue de la Chapelle. Dans ces cas-là on traverse à pied par derrière. Mais sinon c'est rare qu'on aille se promener dans le quartier du chêne des anglais nan.

A : En parlant de ce quartier, quelle image ça vous renvoi le quartier ?

Mr C : Bah en fait c'est un peu deux salles, deux ambiances. Il y a ce lotissement de maisons plutôt calme et puis il y a le chêne des Anglais, même si en réalité, nous on entend pas grands chose, on a pas eu trop à en souffrir jusqu'à présent, mais on sait qu'il s'y passe des choses, qu'il y a régulièrement des coups de feu. Donc non, de toute façon qu'est ce qu'il y a à y faire ? C'est que des immeubles. Quand on a envie de se promener, c'est pas vraiment là qu'on va aller.

A : Mais quand il s'agit d'y passer, vous l'évitez ?

Mr C : Non non, on traverse à pieds

A : Vous parliez du cambriolage, mais est-ce que vous avez rencontré des problèmes particuliers avec les habitants du quartier du Chêne des Anglais ?

Mr C : Alors oui, on a eu des problèmes, pas très longtemps après qu'on soit arrivé ici. En fait, on est arrivé en 2008. En 2009 on a monté ces grillages, notre objectif... Parce qu'en fait avant il y avait tout une haie de Thuya, tout du long, qui étaient assez haut mais qui prenait énormément de place, qui était très très large, qui arrivait presque au niveau de la terrasse. Ils prenaient vraiment énormément

de place, du coup on les a enlevés. Du coup on s'est retrouvé avec une palissade de 1m80 de haut. Ça nous est arrivé, qu'une fois de voir un gars enjamber la palissade, traverser notre terrain et courir sur la rue. On lui a demandé : mais oh qu'est-ce que tu fais là. Il dit : oh c'est mon frère il veut me taper. Bon il est parti. Du coup on a décidé de monter ce grillage pour réhausser. Et peu de temps après qu'on ait monté ce grillage-là, il y a une bande de gamin, mais je pense la meneuse c'était une fille qui menait tous les autres, je ne sais pas quel âge elle pouvait avoir, elle devait avoir 12, 13 ans. Et c'est un jour on n'était pas là, c'était mes parents ils gardaient les enfants à la maison. Il faisait beau, les enfants ils jouaient dehors. En 2009, ils avaient 6 et 3 ans. la gamine elle s'est mise à jeter tout ce qui lui tombait sur la main, des pierres sur la maison, sur les gosses qui jouaient dehors, donc mes parents ils étaient paniqués. On a dû appeler la police, enfin ils ont appelé la police. Et en fait mon père il a fait le tour, il est allé voir là bas. Et en fait la gamine, elle est allée vers lui, il y avait les parents de la gamine qui étaient là et qui ne lui disaient strictement rien. Donc ils la regardaient faire, jeter des pierres, c'était normal quoi. Et donc on sait absolument pas pourquoi ils se sont mis à faire ça. Et puis ça à commencer le samedi, ça a recommencer, le lendemain, donc cette fois-ci j'étais là et j'ai pris des photos et il y a un gamin qui m'a vu les prendre en photos et ils sont jamais revenu. Bon. Bon ils ont ton âge normalement, peut-être un peu plus vieux. Donc voilà c'était un évènement, c'était il y a 10 ans, c'était un évènement bizarre. Et depuis on a pas eu de soucis, à part le fait que l'on ce soit fait cambriolé, par quelqu'un qui a découpé le grillage, qui est rentré. Et trois mois après, après que j'ai réparé le grillage, quelqu'un qui est re-rentré à nouveau, en passant exactement par le même endroit. Mais sans nous cambrioler cette fois. Je pense qu'il est entré et il a vu, ou ils ont vu parce que la première fois ils étaient deux, mes gamins étaient là quand ils ont cambriolés, donc ils ont vu. Et je pense que c'était les même et ils ont du voire que Cécile était là, elle ne travaillait pas ce jour-là et ils sont repartis, manifestement.

A : Pour continuer un peu là-dessus, il y avait une pétition qui avait tourné à un moment, justement, une pétition sur plusieurs ouvertures comme la rue.



Mr C : Oui c'est moi qui l'ai rédigé.

A : C'était toi qui l'avait rédigé d'accord, c'était pour savoir ce que t'en pensais, mais ça peut être intéressant de savoir...

Mr C : Oui je l'ai rédigé avec deux autres, enfin c'est moi qui l'ai rédigé et je l'ai proposé aux deux autres propriétaires qui l'ont validé. On a lancé les impressions on s'est partagé le travail de distribution. Et donc ouai je suis bien au courant. Il y avait une question derrière, qu'est-ce que tu voulais savoir au sujet de cette pétition.

A : Je voulais juste avoir, pour les gens qui l'ont vu passer, leur point de vue par rapport à la pétition. Puisque c'est toi qui l'a rédigé...

Mr C : la pétition elle concernait mon terrain, l'objectif c'est que ça ne se fasse jamais puisque, t'es au courant du projet d'ouverture. Alors d'une liaison douce soi-disant, mais on sait malheureusement que dans ce quartier, les zones, les chemins de ce type-là servent à faire du rodéo quoi. On voit très bien sur les voies de tram, partout enfin bon. En plus là c'était un accès direct entre le Chêne de Anglais et Boissière. Ça aurait été l'autoroute des scooters. Donc on a lutté pour que ça ne se fasse pas. Et ça a porté ses fruits. Donc je ne sais pas ce qui a fait pencher la balance en notre faveur, est ce que c'est la signature de la pétition qui a obtenu 160 signatures. Est-ce que c'est le fait que dans notre cas la réalisation du projet aurait été extrêmement difficile, justement du fait que l'impasse soit privée.

Puisque le seul moyen en fait pour faire déboucher une voie publique dans une voie privée, ça pose problème, puisque l'entretien de la rue est à notre charge. Qu'est ce qui se serait passé si un gars en scooter vient faire une chute dans notre rue, dans un nid de poule. Qui portait la responsabilité. Donc Pascal Bolot, premier adjoint au maire, avec qui on a pu échanger sur le sujet avait bien conscience que le fait que ce soit privée rendait le projet compliqué, parce qu'il aurait fallu de toute façon, je pense que la rue revienne dans l'espace public. Que la rue revienne dans l'espace public, ça voulait dire que le périmètre de l'ASA, diminuait, puisqu'elle aurait été amputée de la surface de la rue et d'une partie de la surface de mon terrain.

A : Dans l'idée c'est que l'ASA continue à exister ?

Mr C : Bah non justement, si on réduit le périmètre, la réduction du périmètre d'une ASA ne peut se faire que si les propriétaires de l'ASA sont d'accord à la majorité. Nous on était 100% contre le

passage donc déjà il n'y avait aucune chance. L'autre moyen, pour que le périmètre d'une ASA soit réduit, c'est que l'ASA soit dissoute, et l'ASA ne peut être dissoute que avec l'accord des propriétaires, ou si c'est le préfet qui demande la dissolution de l'ASA. Il ne peut demander la dissolution de l'ASA que si la réduction du périmètre se fait dans le cadre d'un projet d'utilité publique. Et dans ce cas-là, le chemin qui devait être réalisé ça n'a pas été déclaré d'utilité publique, ça aurait été très compliqué, très très compliqué de le déclarer d'utilité publique, il en avait conscience Pascal Bolot. Parce que comment déclarer un tel chemin d'utilité publique, quand il existe une rue parallèle à 50m. Il y avait difficilement .... Donc je pense que c'est pour cette raison que le projet a été abandonné au niveau de notre rue. Maintenant il a aussi été abandonné au niveau d'autres ouvertures rue René Guy Cadoue. C'est des voies publiques. Mais peut être que ça n'avait pas de sens d'ouvrir là-bas, si ce n'était pas ouvert ici, je sais pas.

A : Parce que l'idée au niveau de la rédaction de la pétition c'était avec les ...

Mr C : La pétition c'était les trois ouvertures

A : Avec les gens avec qui on a été à la réunion publique sur les emplacements réservés.

Mr C : Oui c'est ça, donc tout a été annulé. Il y avait cinq familles à la réunion à laquelle tu étais présent. On était 3 familles, avec les deux rues avec qui j'avais fait la pétition. Il y avait une famille c'était ailleurs, c'était eux qui étaient sur une parcelle où de toute façon c'était classé, donc ils ne pouvaient pas y retoucher. Et sinon il y avait une autre famille, c'était de l'autre côté de Chêne des Anglais, donc eux avaient pas participé à la pétition. Surtout que quand ils l'avaient appris, l'enquête publique était déjà terminée.

Donc ouais on s'était assemblé avec trois maisons pour rédiger cette pétition et la distribuer.

A : Vous avez eu des retours un peu sur l'impact qu'a pu avoir une pétition ? de l'importance de la rue privée dans le rapport de force ?

Mr C : je ne saurais pas dire. Qu'est ce qui a joué. Je suis incapable de dire. Est-ce que c'est la pétition, les 160 signatures, l'approche d'échéances électorales en 2020. Puisqu'il y a les municipales. Et du coup la peur du bureau en place, de se fâcher avec 160 personnes

fois deux, s'il y a deux électeurs par maisons. Quoique nan, puisqu'à chaque fois qu'on est passé dans une maison, on a fait signer tout le monde. Donc ça fait 160 électeurs potentiel. Franchement je ne sais pas.

A : La pétition, vous l'avez fait signer au porte à porte ? Sur la proportion des gens, sur le nombre de portes sur lequel vous avez toqué, c'est la grande majorité qui a signé ? Les parts c'était à peu près comment ?

Mr C : Là où on a sonné pour faire signer la pétition, on a rencontré qu'une seule famille, qui était pour les ouvertures, la première maison où on a sonné. Et sinon tous les autres ont signés volontiers. Toutes les personnes qui nous ont ouvert ont signés volontiers. Il y a juste, je me souviens juste d'une femme qui voulait attendre le retour de son mari pour signer, comme si elle n'était pas capable d'avoir un avis elle-même, la vieille école quoi. Mais sinon globalement, très très grosse, quasi l'unanimité était contre ces ouvertures. Les seules personnes c'est une maison, alors quand on sort de la rue, il y a un couple avec son bébé dans la maison qui fait l'angle à droite, qui est sur l'ASA d'ailleurs et la maison quand on prend la rue Stendhal après, bah la première maison à gauche, ces gens-là étaient pour l'ouverture. Et je sais pour en avoir discuté avec lui, après lors d'une réunion à la maison de quartier, les premières personnes avec qui j'avais discuté c'était les propriétaires de la maison avec le bardage en bois qui est sur la rue Stendhal, qui faisait l'angle. Lui était pour. Il était pour l'ouverture, mais il était incapable de m'expliquer pourquoi. Le seul argument qu'il m'ai dit c'était : ouai mais de toute façon vous avez le plus grand terrain de la rue. Ça je ne vois pas en quoi ça joue. Et puis sinon ce qu'il m'a dit c'était, moi j'ai bien un ruisseau sous ma maison. Parce que le ruisseau qui passe au milieu de la rue, il passe après au milieu de son terrain. Qu'est-ce que j'y peu, moi. Il a acheté en connaissance de cause. Bon le ton est un peu monté et je lui ai dit qu'on se battrais pour que ça ne se fasse pas.

A : Est-ce que vous avez senti un renforcement de la cohésion de la rue, pendant cet épisode, malgré les différends, pour lutter ?

Mr C : Pour lutter contre ce projet-là ? euh bah ouai, ouai. C'est vrai que là c'était au moins un sujet qui faisait l'unanimité donc ouai

c'était un motif de rapprochement. Et puis ce projet-là a permis de rencontrer les gens qui eux aussi étaient impactés par l'ouverture. C'était des gens que je ne connaissais absolument pas et puis avec qui on a passé du temps, on a pas mal discuté, on est allé les uns chez les autres. Donc ouai ça a rapproché des gens qui ne se seraient sans doute jamais rencontrés.

A : Je pense que j'ai à peu près tout ce qu'il me faut. C'était très intéressant. Est-ce que par hasard, j'ai pas pu avoir accès directement à la pétition, il te resterait pas un exemplaire de la pétition ?

Mr C : Ouai je dois avoir ça

...

A : Merci beaucoup. Si peut être une petite dernière question. Comment vous pensez que la rue privée impacte, si ça impacte, la valeur des biens immobiliers ?

Mr C : Ah je ne sais pas parce qu'il peut y avoir du pour et du contre, le fait que si un jour plus personne ne décide de payer ces charges, ou d'entretenir la rue bah ça peut vite dévaloriser. Mais en même temps le fait que ce soit privée, on est un peu chez nous. Il y a du pour et du contre, je sais pas si c'est valorisant ou dévalorisant ou sans impact. J'ai du mal...

A : Est-ce que vous pensez qu'en cas d'ouverture, ça peut faire perdre la valeur ?

Mr C : Ah oui je pense certainement. Ça aurait déjà été beaucoup moins calme. C'était une impasse qui se transformait pour un passage ouvert, soi-disant dans un premier temps pour faire passer une piste cyclable, mais il n'y a pas de secret, lorsque la métropole décide de créer des rues, très souvent c'est sur des voies existantes, donc c'était peut-être une piste cyclable aujourd'hui, mais demain ça peut être une rue. D'autant que sur la rue théoriquement il doit y avoir un recul de 3 mètres qui doit être respecté, qui est plus ou moins respecté. Et bah ils auraient eu tout à fait la possibilité de prolonger ce passage tout droit, sur toute la longueur de la rue. Donc non faut mieux que ça ne se fasse pas.

A : Merci, c'est très sympa d'avoir donné un peu de votre temps.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

# Bibliographie

G. BIENVENU, Le quartier Graslin et ses acteurs, In P. LE PICHON & A. ORAIN (dir), 2008, Graslin le temps des lumières à Nantes, Nantes, Presse Universitaire de Rennes.

P. BOIS, 1984, Histoire de Nantes, Nantes, Privat éditeur.

D. CALLEN & R. LE GOIX, 2007, Fermeture et «entre soi» dans les enclaves résidentielles, In R. LE GOIX, 2007, La métropole parisienne. Centralités, inégalités, proximités, Paris, Belin (coll. Mappemonde).

Carte interactive du PLUm [en ligne], Nantes Métropole, Septembre 2018 / Février 2019, [Octobre 2018 / Février 2019], Disponible sur <https://plum.nantesmetropole.fr/home/le-plum/le-dossier-du-plum/cartographie-interactive.html>

G. CAPRON (dir), 2006, Quand la ville se ferme, quartiers résidentiels sécurisés, Paris, édition Bréal.

E. CHARMES, 2005, La vie périurbaine face à la menace des gated communities, Paris, Édition L'Harmattan Villes et Entreprises.

Chêne des Anglais - SIG Ville [en ligne], Ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales, 2019 [consulté en août 2019] Disponible sur : <https://sig.ville.gouv.fr/Territoire/QP044008>

COMMISSION D'ENQUETE DU PLUM, 2019, Conclusion motivées et avis de la commission d'enquête. Tome 1.

COMMISSION D'ENQUETE DU PLUM, 2019, Conclusion motivées et avis de la commission d'enquête. Tome 2

S. DEGOUTIN, 2006, Prisonniers volontaires du rêve américain, Paris, Édition de La Villette.

Dossier complet - Commune de Nantes (44109) | Insee [en ligne], Insee, 2019, [consulté en Août 2019] Disponible sur : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-44109>

J. DUMAS, 2011, Norbert Elias et la société des individus, In J.DUMAS, 2011, Histoires de Nobles et de Bourgeois, Paris, Presse Universitaire de Paris Nanterre, p 17-31.

C. DUVAL, 2017, ex-Nihilo (Buenos Aires/ Nantes), Nantes, Mémoire de Master.

N. ELIAS, 1997 [1965], Logiques de l'exclusion, Paris, Éditions Fayard.

L.GERVAIS, 2013, La privatisation de Chicago : idéologie de genre, constructions sociales, identités et espaces urbains, Paris, éditions PUPS, 2013.

Y. LE GALLIC & F. MADORÉ, 2008, Les voies privées à Nantes, Cahier Nantais, n°2008-2.

R. LE GOIX, 2001 Un après-midi dans une Gated Community, Labyrinthe, n°10.

C. LOUDIER-MALGOUYRES, 2013, Le retrait résidentiel à l'heure de la métropolisation, Paris, PUF.

A. MACMILAN, 2010, La biopolitique et le dressage des populations. Cultures & Conflits, n° 78, été 2010, p. 39-53

F. MADORÉ, 2004, Les ensembles résidentiels fermés en France : La forme d'habitat d'une société d'incertitude, Les Annales de la recherche urbaine, N°95, p. 98-106

F. MADORÉ, 2012, La petite ville française au défi de l'enfermement résidentiel, Norois, n°223.

F. MADORÉ & F.VUAILLAT, 2009, Les logiques sécuritaires dans le discours des promoteurs et des résidents des ensembles résidentiels fermés : l'exemple de Nantes, NOROIS n°212

NANTES METROPOLE, 2018, Annexe du PLUM de Nantes.

NANTES METROPOLE, 2018, Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle du PLUm de Nantes.

NANTES METROPOLE, 2018, Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLUm de Nantes.

NANTES METROPOLE, 2018, Règlement du PLUm de Nantes.

Nantes Métropole / NPNRU / Actualités / Accueil - ANRU [en ligne], ANRU, 27 octobre 2018 [consulté en Août 2019] Disponible sur : <https://www.anru.fr/fre/Actualites/NPNRU/Nantes-Metropole>

E. PIED, 1905, Notice sur les rues, ruelles, cours, impasses quais, pont, boulevard et promenade de la ville de Nantes, Nantes, Imprimerie Dugas.

O. RAZAC, 2000, Histoire politique du Barbelé, Paris, Édition La fabrique.


G. SALLE, 2010, La biopolitique dans le plus simple appareil, Cultures & Conflits, n° 78, été 2010, p. 107-117

F. VUAILLAT, 2012, Les rues fermés : du collectif à la collectivité Nantes / Recife, Articulo, n°8



ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR



« Les gens sont dans un phénomène de repli. Les voies privées c'est exactement ça. La voie privée c'est une façon d'être complètement sûr que jamais personne d'autre que toi et tes voisins parfaitement identifiés que tu connais n'utiliseront la voie. Le système il est même poussé à l'extrême dans d'autres régions de France. Dans le Sud de la France ils créent des sortes de mini-villages [...]. C'est le repli totale, et là c'est le pied pour ceux qui considèrent que vivre avec les autres c'est l'enfer, sauf à choisir les autres avec lesquelles tu acceptes de vivre. Aujourd'hui les voies privées c'est une autre forme, mais ça dénote du même état d'esprit. [...] La voie privée ça permet ça, ça permet de rester chez toi. »

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTRES