



## Compte-rendu

### Atelier "Conditions de réussite du projet urbain : entre rénovation urbaine et cohésion sociale"

La Résidentialisation

Vendredi 23 mai 2008 à Rennes

Centre de ressources  
Politique de la ville  
Bretagne Pays de la Loire  
19, rue Romain Rolland  
44100 NANTES  
[resovilles@resovilles.com](mailto:resovilles@resovilles.com)  
site : [resovilles.com](http://resovilles.com)

Intervention de Brigitte MALTET - Directrice Résovilles - et de Patrick SCIBERRAS - Directeur ARO HLM Bretagne

Point d'étape aux participants sur le cycle « les conditions de réussite du projet urbain : entre rénovation urbaine et cohésion sociale »

Patrick SCIBERRAS et Brigitte MALTET rappellent la finalité des travaux menés dans cet atelier : impulser une réflexion technique mais aussi politique, « d'en rendre compte devant les élus ». Pour cela, deux temps forts sont proposés (lieu et horaires à préciser) :

- **le 2 octobre 2008** : restitution-synthèse des travaux du cycle auprès de l'ensemble des participants de l'atelier et préparation de la journée de novembre.
- **le 20 novembre 2008** : journée-séminaire avec les élus venant clore le cycle « les conditions de réussite du projet urbain : entre rénovation urbaine et cohésion sociale » : synthèse des ateliers thématiques ; échanges-débat.

La question posée est : « qu'a-t-on à renvoyer à nos élus ? » « quelles sont les idées-forces que vous souhaitez, en tant qu'acteurs RU, mettre en œuvre, soumettre à validation des élus ? ». Pour cette rencontre du 20 novembre, il semblerait intéressant de la rythmer de témoignages, d'illustrations, d'images-vidéos... afin de la rendre la plus dynamique possible. Dans cette perspective, **Résovilles, l'ARO HLM sollicitent la participation des professionnels inscrits à l'atelier souhaitant s'investir dans la préparation du séminaire** (au sein du groupe projet séminaire élus) : montage de films, recueil de témoignages-vidéos sur différents sites bretons...

Par ailleurs, la **journée nationale sur le Renouveau Urbain** a lieu le **1<sup>er</sup> juillet 2008**, à Paris La Villette, organisée par Anru / Union Sociale de l'Habitat et Caisse des Dépôts et de Consignations. Tous les acteurs du renouvellement urbain sont sollicités à cette rencontre. La semaine précédant cette journée sera la « Semaine de la Rénovation Urbaine ». Afin de relayer ce qui se passe au niveau local lors de cette journée du 1<sup>er</sup> juillet, une conférence de Presse sera organisée lors du prochain atelier thématique à St-Brieuc (5<sup>ème</sup> rencontre « articulation PRU / CUCS »).

**Intervention de Guy POTIN– Adjoint au logement Ville de Rennes – Vice-Président Rennes Métropole – Président Archipel Habitat – Président ARO HLM**

1/ Le parc locatif social sur Rennes

Contrairement à d'autres grandes villes, Rennes concentre sur son propre territoire la plus forte proportion de logement social. A l'échelle de Rennes Métropole, soit 37 communes, seulement 7 sont agglomérées au sens INSEE. L'urbanisation de l'agglomération s'appuie en outre sur la préservation d'une « ceinture verte » entre ville-centre et couronne périphérique.

Sur Rennes : 113 000 Résidences Principales ; 31 700 logements sociaux (y compris logement familial, hébergement étudiants – personnes âgées, CHRS).

2/ Les démarches de réhabilitation menées sur Rennes avant le PRU

**Les opérations rennaises de renouvellement urbain s'inscrivent dans une continuité par rapport aux politiques menées depuis les années 70** (politique habitat, politique de la ville).

Dès 1977, la Ville affirme sa volonté d'avoir une réhabilitation en continu du parc locatif social, en consacrant, au-delà des financements de l'Etat, un budget très important. Un vrai travail a également été mené en matière de mixité sociale, en intégrant notamment dans les nouvelles opérations la construction d'au moins 25% de logements sociaux. Les effets sont visibles : 97% du logement social étaient situés dans les 5 ZUS, contre 65% aujourd'hui.

Dès le début des années 80, une opération **HVS** est menée sur Cleunay (quartier d'habitat social à l'époque considéré excentré) – « *plus de 25 ans plus tôt, c'était déjà du renouvellement urbain qui ne disait pas son nom* »

Les quartiers de Maurepas et du Blosne ont connu les opérations de **DSQ**, avec un double volet : pousser la réhabilitation du bâti et mener une politique volontariste sur l'aménagement des espaces de proximité et sur la réhabilitation des centres commerciaux.

Ces différentes démarches ont été prolongées dans le cadre des **Contrats de Ville**.

3/ La situation rennaise en 2003, avec l'arrivée des PRU

Au moment de la création de l'ANRU, la situation rennaise revêt les réalités suivantes :

- ~ La Ville affirme sa **volonté de poursuivre sa politique d'intervention sur le bâti, sur les espaces de proximité, sur l'attractivité des quartiers** (en lien avec les démarches HVS, DSP, CV... menées sur les quartiers)
- ~ La conjoncture au niveau de l'offre et de la demande de logements sociaux sur Rennes ne permet pas d'envisager d'importantes opérations de démolition-reconstruction :
  - o le **taux de vacance** dans le parc locatif social est **très faible** (uniquement de la vacance technique et de la vacance liée à la rotation dans le parc)
  - o la **pression sur le parc locatif social** est explosive, liée à une hausse croissante de la demande (crise immobilière – hausse des coûts)

conjuguée à une diminution de la production d'offre nouvelle (effets notamment dus au changement de financement du logement social et de l'accèsion à la propriété en 1995 – « la décision de 1995 de passer d'une dotation à une autorisation fiscale a constitué un tournant, induisant une chute de la production à 2 300 logements par an » - Explosion de la demande de logements sociaux ainsi non satisfaite.

- ~ L'aire urbaine de Rennes connaît à cette période une **hausse démographique** parmi les plus fortes de France
- ~ Parallèlement, Rennes Métropole lance son PLH **Programme Local de l'Habitat**, particulièrement ambitieux, puisqu'il prévoit de passer de **2300 logements par an à 4500 logements par an, dont 50% aidés** « *on va produire chaque année plus de logements aidés qu'il n'y avait de production jusqu'alors* » (dans le locatif social, il s'agit uniquement des PLUS et des PLAI, pas les PLS)

#### 4/ Le projet de renouvellement urbain sur Rennes

C'est dans ce contexte qu'arrivent les PRU. La **collectivité s'inscrit ainsi en contre-pied** du « dogme » de l'incitation à la démolition / reconstruction sur les quartiers prioritaires.

- ~ Par exemple, sur Maurepas, **secteur du Gros Chêne**, il n'y aura pas de démolition, l'intervention DSQ ayant déjà concerné les 10 tours Brno (avec une opération de réhabilitation lourde, « opération réussie »). En revanche, des démolitions sont prévues sur le **secteur du Gast**, de l'autre côté de l'avenue Rochester, disposant pourtant de plus petits collectifs appartenant à Espacil, mais qui se révèlent techniquement obsolètes. En outre, ce secteur va connaître d'ici une 10aine d'années l'arrivée du métro (avec des impacts urbains importants).

Le **projet rennais** ne s'inscrit donc pas dans « *faisons table rase du quartier* », il **prend en compte le passé, le présent et l'avenir du quartier**. « *La question posée - sachant que l'on ne saura pas, malgré tout ce qu'on en dit, reproduire les mêmes niveaux de loyer – est, si l'on abat le logement social ancien, où va se loger la population la plus modeste ?* » Rennes se positionne dans un contexte de démolition uniquement s'il existe une obsolescence technique du parc, et que des programmations urbaines lourdes interviennent (telle que l'arrivée du métro).

La Ville a ainsi souhaité s'inscrire dans le PRU en vue de poursuivre la démarche qu'elle a engagée depuis de nombreuses années. Quelques données relatives au programme de renouvellement urbain rennais : 569 logements démolis ; 7 666 logements réhabilités ; 1 128 logements en qualité de service ; 1 591 logements concernés par une opération de résidentialisation.

Concernant la **résidentialisation**, « *on nous disait, votre dossier n'est pas assez « sexy » pour l'ANRU, parce qu'on ne faisait pas de la résidentialisation au sens cadastre !* » L'objectif de la résidentialisation à Rennes est d'offrir à tout un chacun qu'il soit en copropriété ou dans le parc public, des **espaces verts de proximité** de qualité. Pour cela, sauf quelques exceptions, ils sont à la fois **conçus, réalisés et entretenus par la collectivité, dans un souci d'équité, de qualité et de continuité**. La qualité d'entretien et de renouvellement de ces espaces est en effet beaucoup plus importante pour une ville qui a la volonté de faire que pour une copropriété, ou un organisme HLM (exemples d'aménagement de cœurs d'îlot en copropriété de moindre qualité, des jeux pour enfants souvent absents avec les questions de responsabilité sous-jacentes, peu de végétalisation diversifiée...). En outre, la réalisation et l'entretien par la collectivité permet de proposer à tous un aménagement de qualité, **sans opérer à une hausse des charges locatives**.

Ainsi, « ce travail sur la résidentialisation peut se faire **sans avoir recours à la privatisation foncière**, elle peut se faire avec une qualité que permet la puissance publique, par rapport à une copropriété, un organisme HLM ».

Finalement, dans les politique habitat et politique de la ville, Rennes se positionne constamment dans **l'absence de dissociation entre qualité de l'environnement et qualité habitat**. « *Il n'y a pas de réhabilitation du bâti dans un environnement de faible qualité, ce serait incohérent* ».

## Intervention de Françoise COTTEREAU, Service Habitat Social – Ville de Rennes

### 1/ Qu'entend-on par résidentialisation ?

La résidentialisation est un concept qui évoque différentes images :

- la résidence résonne dans ce qui relève de la « sécurité », « intimité », « tranquillité »
- la résidence résonne aussi dans tout ce qui est « esthétique », « beau », « de standing »
- L'objectif : faire passer les immeubles à un statut de résidence (ce qui renvoie souvent à la notion de résidence privée).

### 2/ Résidentialisation - La démarche rennaise

Sur Rennes, les espaces de proximité de qualité se retrouvent davantage sur les secteurs d'habitat public que privé. Il y a une véritable **histoire rennaise d'interventionnisme**, datant d'après-guerre : interventionnisme **sur le foncier** (au niveau de la maîtrise foncière, de la maîtrise d'ouvrage, de la maîtrise d'œuvre) ; interventionnisme **sur l'habitat**, interventionnisme **sur les espaces extérieurs de proximité**.

Les quartiers de Maurepas et du Blosne sont de ce point de vue assez représentatifs de l'histoire :

- ~ Sur Maurepas, la démarche de requalification des espaces s'est accompagnée de cessions foncières de l'organisme bailleur HLM à la Ville.
- ~ Sur Le Blosne (ZUP plus récente), depuis le milieu des années 60, les espaces extérieurs sont en totalité propriété publique (d'abord SEM puis Ville). Aujourd'hui, un projet urbain est en cours avec Antoine Grumbach basé sur deux grands piliers : le renouvellement urbain par la reconstruction d'immeubles de ville (pas de démolitions) ; le renouvellement urbain par la valorisation d'un parc (continuités paysagères / liaisons est-ouest).

Pour autant, il existe des exceptions sur Rennes, comme par exemple sur le Gast (propriété Espacil) ; square des Hautes Chalais aux Champs Manceaux (propriété Aiguillon Construction et copropriété privée : avec des espaces peu qualifiés). Sur le secteur de Beauregard, pourtant récent, la conception d'îlots privatifs fermés ou semi-fermés se révèle de qualité globalement médiocre.

Comme l'avait affirmé Edmond Hervé jusqu'alors Maire de Rennes, **le statut public n'est pas un obstacle à la résidentialisation, mais au contraire constitue un véritable atout**. La qualité des espaces de proximité peut être garantie par la collectivité, « *les propriétaires HLM et privés ne pouvant pas nécessairement se payer cette qualité* ». Il s'agit bien ici d'un **choix politique** : faire porter le coût sur les contribuables, et non sur les locataires.

**La valorisation du quartier d'habitat social à Rennes passe à la fois par la valorisation du bâti et l'image positive des espaces de proximité.** La qualité de ces derniers correspondant largement à celle repérée sur le reste de la ville.

### 3/ Résidentialisation – Conception des aménagements

La traduction physique en matière de résidentialisation s'appuie sur le fait que la collectivité ne conçoit pas les espaces de proximité résidentiels comme des espaces fermés sur eux-mêmes. « *même si l'on utilise le vocabulaire « murs », « grilles »... il n'y a pas l'idée d'un enfermement sur soi* ». L'objectif est davantage de réfléchir en termes de limites, en vue de **créer des espaces de transition depuis le logement vers les espaces de plus en plus publics**. Les espaces résidentiels sont ainsi traversants, ouverts à tous, tout en leur conférant une réelle intimité.

### 4/ Résidentialisation sur le Gast – Quartier Maurepas

Sur le secteur du Gast (propriété Espacil), un projet de coulée verte est en cours, impliquant une différenciation foncière des espaces entre la Ville et Espacil. « *un schéma pas du tout classique pour la Ville de Rennes. Cela va être une première* ». **L'enjeu est de taille : cette séparation au niveau du foncier, mais aussi au niveau de la maîtrise d'ouvrage et de la maîtrise d'œuvre, ne doit en aucun cas nuire à la cohérence d'ensemble du projet** (même niveau de qualité en terme de conception mais aussi d'entretien de ces espaces).

### 5/ Résidentialisation – Les autres conditions de réussite

Au-delà, la réussite des projets d'aménagement dans ces quartiers passe nécessairement par d'autres conditions :

- **L'articulation avec les bailleurs** (depuis le logement, l'immeuble et ses accès vers l'extérieur, les halls d'immeubles, la valorisation du bâti et des espaces extérieurs...). « cela n'est pas toujours évident pour autant. Par exemple, on a pu rencontrer quelques soucis de timing entre les bailleurs et la Ville, par exemple sur un projet à Villejean »
- **Le travail de concertation avec les habitants** : ce qui va faire que ces espaces vont être appropriés et prendre tout leur sens. Sur Rennes, le service des Jardins a une tradition de concertation « *il n'y a pas un projet de square, de cœur d'îlot mené sans les habitants* ». En outre, ces projets constituent des véritables leviers en matière de développement social (avec par exemple des associations qui vont s'emparer d'une partie de la gestion de ces jardins – ex. de Maurepas).

### **Intervention de Robert LIEURY, Ingénieur Direction des Jardins – Ville de Rennes**

Robert LIEURY s'appuie sur un document ayant pour vocation à être présenté en conférence pour tous publics le 3 juin prochain, dans le cadre d'un cycle de conférences organisé par la Direction des Jardins.

La Direction des Jardins – Ville de Rennes regroupe 400 agents et gère au total 800 hectares, décomposés en parcs, squares, espaces verts accompagnant les immeubles sur Rennes, terrains de sport, cimetières...

### 1/ Le projet urbain rennais – La requalification de 5 jardins sur Maurepas

L'un des principes mêmes du projet urbain est de travailler sur la mise en relation entre espaces, bâtiments et cœur d'îlots. **Que l'on soit dans le centre-ville ou dans des quartiers situés en périphérie, la volonté du projet urbain de Rennes est d'aboutir à une équité en termes de qualité** (aux différentes échelles : agglomération, ville, quartiers, pieds d'immeubles). Ce qui n'exclut pas la **diversité de ces espaces** au niveau de la Ville (exemples de jardins emblématiques sur Rennes : le parc du Thabor, jardin place de la République, parc de Maurepas, parc de Gayeulles...).

Créé dans les années 60, le quartier de Maurepas est composé essentiellement de tours et de barres ; l'espace public est décliné en voirie et pourvu de nombreux espaces verts (nombreux arbres plantés dans les années 70).

Il bénéficie de la présence de deux grands parcs : parc de Maurepas (3,5 ha) et parc des Gayeulles (100<sup>aine</sup> d'ha). Par ailleurs, le quartier de Maurepas a connu, depuis 15 ans, la requalification de cinq espaces en pieds d'immeubles :

- ~ secteur en pied de tour (rue Emmanuel Mounier)
- ~ secteur au sud d'un immeuble de 4 étages (Jardin du Petit Prince)
- ~ secteur d'un petit hectare adossé à deux barres et une tour (Jardin du Bonheur)
- ~ secteur en pied d'immeuble et voie de circulation (Jardin de l'Europe : 7000 m<sup>2</sup>)
- ~ secteur Louvain-Nonclercq (en cours de réalisation)

### 2/ Le sens de la résidentialisation : « de l'espace vert au jardin »

Les espaces verts en pieds d'immeubles, dans ces quartiers de grand ensemble, étaient principalement constitués de grandes pelouses, de surfaces sablées voire de jeux pour enfants, **« sorte d'entre-deux indéfini » entre l'immeuble et les zones de stationnement et de circulation.**

Les opérations de requalification ont été motivées par les constats suivants :

- Les aménagements sur ces espaces étaient **« fatigués »**, **« ils ont vécu »**. En outre, ils ne permettent **pas une hiérarchisation de l'espace, depuis l'immeuble jusqu'à l'espace public.**
- Ces espaces verts, pourtant généralement vastes, ne sont dans les faits **pas appropriés** par les habitants, ils ne sont en outre **ni perçus ni vécus en tant que jardins.** *« Dans le cadre d'un travail mené avec le Cérur il y a une 15aine d'années auprès des habitants, il était étonnant d'entendre les habitants évoquer la notion de parc ou de jardin en référence au Thabor, jamais par rapport à leurs pieds d'immeubles. Pourtant, il y avait au pied de leur immeuble de grands espaces verts, mais sans vocation autre que de passage pour accéder à son logement ».*
- Une évolution majeure : si dans les années 70, la place de la voiture était première dans la conception de ces quartiers (ex. parkings en pied d'immeubles), la priorité est désormais donnée aux **déplacements doux** (piétons, vélo, transports en commun).

Ainsi, **l'objectif a été de faire en sorte qu'à l'issue du travail de requalification de ces espaces, les habitants puissent bénéficier d'espaces signifiants et se les approprier.** Pour cela, la collectivité a souhaité affirmer les limites entre l'immeuble et l'espace public, **« affirmer cet entre-deux ».**

### 3/ Le partenariat dans les projets de résidentialisation

Afin de construire le projet de requalification, un **travail sur les limites** est mené par la Direction Jardins, **en lien avec l'ensemble des partenaires** (bailleurs et collectivité

notamment), mais aussi les habitants : « *on ne peut concevoir et travailler sur un réaménagement sans avoir la possibilité de rencontrer les riverains, dans la mesure où l'on travaille pour les Rennais* ». Le partenariat institutionnel a pour objet de travailler sur les espaces interstitiels entre parties communes et espaces extérieurs : hall, entrée, marches, abords immédiats..., en vue d'aboutir à une coordination des interventions, une cohérence d'ensemble.

Le projet de jardin s'accompagne ainsi nécessairement d'une intervention à la fois sur le bâti et sur l'espace public. Le futur jardin a pour vocation de **dialoguer avec les bâtiments et l'espace public** : « *en effet, ce qui fait la qualité de la Ville, c'est l'espace public, véritable colonne vertébrale vers laquelle doit se rattacher les cœurs d'îlots* ».

#### 4/La prise en compte des usages et la démarche de concertation comme condition d'appropriation

Pour définir au mieux cet « entre-deux », lui **conférer une identité** qui lui est propre, le projet de résidentialisation doit prendre en compte la végétation en place, les pratiques et usages de ces espaces, mais aussi les attentes et souhaits des riverains : « *ce temps essentiel de concertation a pour objectif de tirer parti de la chance de rencontrer les habitants voire une association, pour qu'un projet puisse si possible être différent, original, par rapport à ce qui s'est fait ailleurs.* ».

Chaque opération donne ainsi lieu à la réalisation d'une enquête auprès des habitants, permettant d'appréhender la manière dont ils vivent, perçoivent, pratiquent et apprécient ces espaces de proximité (points noirs, difficultés, améliorations souhaitées...). **La Direction des Jardins intervient en tant que maître d'œuvre pour concevoir le projet** . « *le travail de définition des espaces résidentiels s'appuie à la fois sur des contraintes d'accessibilité, de sécurité, fonctionnelles... mais aussi sur les habitants qui ont une connaissance très fine du secteur* ».

Le projet est alors présenté et travaillé avec les habitants (sur la base d'esquisses-croquis). L'objectif de ces opérations est bien de fragmenter les espaces à une échelle humaine, en traitant les espaces « *comme des pièces à vivre* » (salles de verdure...).

Robert LIEURY insiste sur le fait que la Ville de Rennes s'est dotée de **moyens pour ces temps de concertation**, qui sont loin d'être négligeables « *j'ai parfois fait jusqu'à 8 réunions le soir avec les habitants, pour un même projet* ».

#### Exemple de concertation ayant donné lieu au projet « Jardin du Bonheur » :

- ~ Des souhaits divergents de la part des habitants concernant le devenir des fils à linge, très répandus sur le quartier de Maurepas (1000 m<sup>2</sup> à l'origine) : « *certains souhaitaient les maintenir (mémoire ouvrière du quartier) ; d'autres souhaitaient les supprimer.* » ; de nouvelles attentes repérées, notamment en matière de jardinage « *Parallèlement, d'autres souhaitaient pouvoir pratiquer du jardinage sur le quartier* ».
- ~ Face à cette demande, la Direction Jardins a prospecté à l'échelle nationale sur la notion de « jardins partagés » (exemple de Bordeaux), pour proposer aux habitants des espaces de jardinage, donner les moyens de la réussite du projet, présenter des expériences réalisées en-dehors de Rennes. Le service Jardins a ainsi accompagné un groupe d'habitants pour qu'ils soient les principaux attributaires de cette expérience (avec présence régulière des jardiniers dans le jardin).
- ~ Une association d'habitants s'est ainsi créée « Graine de Rire », baptisant le nouveau jardin « le jardin du Bonheur ». Elle a signé une convention avec la Ville de Rennes. Le jardin est composé de plusieurs sous-espaces : jardin-potager ; jardin-fleurs ; espace petite enfance (jeux) ; espace jeunes (table de ping-pong, baby-foot) ; zone séchoir – fils à linge.



## 5/ Les principes de conception, les règles de composition

Plusieurs éléments sont pris en compte et intégrés aux projets de résidentialisation :

- ~ **Les clôtures** : exemples illustrés de clôtures en serrurerie, grille, mais aussi pergolas...
- ~ **Le végétal** : exemples illustrés d'arbres fruitiers, vélums, mail, salles de verdure, arbres à fleurs, plantes grimpantes...
- ~ **Le matériau** : exemples illustrés de murets en pierre... Question souvent posée dans les projets de résidentialisation aujourd'hui : quelle place attribue-t-on à l'herbe, sachant que la Ville n'intervient plus de manière chimique sur les zones enherbées ?
- ~ **Le mobilier** – les espaces de jeux : exemples illustrés

## 6/ La gestion, une dimension triple : économique, environnementale et sociale

- ~ **La dimension économique** : sous deux angles, à savoir l'investissement et le fonctionnement. La Direction des Jardins a mis au point un code de maintenance classant les jardins en cinq catégories (jardins fleuris, jardins structurés, jardins champêtres, jardins naturels, jardins d'accompagnement...), avec pour chacune un coût d'entretien au m<sup>2</sup> (par exemple, pour un jardin structuré, le coût de l'entretien varie de 4 à 7€ le m<sup>2</sup>).
- ~ **La dimension environnementale** : réflexion d'une démarche écologique dans l'entretien des espaces verts.
  - o La question de la place de l'herbe sur les espaces sablés est de ce point de vue récurrente. Selon les types de jardins : *« soit on fait avec l'herbe ; soit on compose avec l'herbe et de temps en temps on intervient avec des méthodes qui ne sont pas toutes fiables – par exemple appareils brûleurs et dont le bilan écologique peut être contesté avec notamment la diffusion de CO<sub>2</sub>, soit on ne tolère pas l'herbe du tout »*.
  - o Sur Rennes Métropole, des composteurs collectifs peuvent être mis à disposition des habitants, pour recycler leurs déchets verts.
  - o Ces choix doivent être expliqués aux habitants qui perçoivent parfois ce type d'entretien « sans chimie », comme un manque d'entretien, un délaissement des espaces (notamment espaces sablés où repousse l'herbe). Toute une démarche pédagogique doit accompagner la philosophie et les pratiques de la Direction des Jardins.
- ~ **La dimension sociale** : des jardins en tant que supports de liens sociaux, en tant que véritables lieux de vie et d'échanges.
  - o Robert LIEURY présente une vidéo avec des témoignages d'usagers du Jardin du Bonheur, dont certains sont membres de l'association Graine de Rire : *« on s'est créé en association pour signer une convention avec la Ville, pour disposer du jardin » « on est allé voir d'autres quartiers sur d'autres villes aussi »* ; Le Jardin du Bonheur renforce les *« liens de voisinage », « contacts », « jardinage en collectif »*. En outre, une culture de fleurs est réalisée au sein du Jardin du Bonheur pour déposer des fleurs dans le Cimetière de l'Est, dans le carré des SDF.
  - o Dès les années 95, certaines parties d'aménagement étaient déjà confiées à des entreprises d'insertion. Aujourd'hui, dans le cadre de l'ANRU, il y a obligation de confier 5% des heures travaillées à une entreprise d'insertion (ex. sur le secteur en cours Louvain-Nonclercq). Claude SCHOPP de la Direction Quartier N/E précise donc que cette

pratique était déjà en place avant l'ANRU. « *seule la configuration a évolué : au lieu d'intégrer complètement les entreprises dans le projet, une partie du marché leur sera confié* ».

Robert LIEURY conclut sur l'ambition de la Ville de relier ces jardins de proximité - à usage résidentiel et public -, pour proposer aux habitants du quartier mais aussi plus largement de la ville une véritable **promenade publique**.

## Intervention de Claude SCHOPP- Direction de Quartiers Nord-Est Ville de Rennes

### 1/ L'aspect financier des projets de résidentialisation

Il faut aussi rappeler l'**aspect financier dans ces opérations**. Il est évident que selon les financements disponibles, l'ampleur du projet de résidentialisation sera différente. Par exemple, sur Louvain-Nonclercq, le budget est de 800 000€, tandis que sur d'autres, il est de 150 000€, sur le secteur de l'Europe, il était de près d'un million d'euros.

### 2/ L'articulation entre CUCS et PRU

Ces projets sur les espaces de proximité doivent se trouver **en lien direct avec les démarches d'accompagnement social** sur les quartiers. Par exemple, si certains habitants peuvent être impliqués dans l'élaboration du projet de résidentialisation et en accord avec ce qui a été conçu, d'autres, plus en aval du projet, peuvent être davantage réticents.

**L'enjeu réside véritablement dans l'articulation entre le PRU et le CUCS**. La question centrale étant : comment accompagner et travailler avec cette population, au-delà de l'élaboration du projet de résidentialisation, tout en s'appuyant sur les espaces de proximité créés ?

La **quinzaine de voisinage** se déroule actuellement sur Rennes, dont sur le quartier de Maurepas. Il est intéressant de voir que ces espaces aménagés de proximité (jardin du bonheur, jardin du petit prince...) constituent de réels supports pour les manifestations. En outre, pour cet événement, la Ville met d'importants moyens en direction de 15 groupes d'habitants : un agent d'animation locale est mis à disposition, ainsi que du matériel et un budget. C'est ici un exemple concret d'articulation entre le volet urbain et le volet social, les deux nécessitant de véritables moyens.

### 3/ La démarche de GUP sur le quartier

Enfin, une **charte de Gestion Urbaine de Proximité** est signée, en particulier entre collectivités et bailleurs, en vue d'améliorer la vie quotidienne des habitants sur le quartier. Plusieurs volets sont développés : propreté, maintenance, stationnement, éclairage, tri sélectif, encombrants, vie sociale et tranquillité... dans les parties communes du parc locatif social, en pieds d'immeubles et sur les espaces extérieurs (espaces verts, sablés, voirie, parking, cheminements piétons...).

Il s'agit bien à travers ces démarches de **garantir la pérennité des investissements** réalisés sur les opérations urbaines, dont les résidentialisations. L'autre condition est que cette démarche GUP s'appuie largement sur les habitants (commission cadre de vie, collectifs, conseil de quartier...) : sur leur expertise du quotidien du quartier, sur leurs ressources, leurs initiatives en vue de faire évoluer les comportements (tri sélectif, déjections canines, jets détritiques...), développer les relations de voisinage...

Mme COTTEREAU : Faire de tels projets de résidentialisation suppose un certain enracinement des habitants du quartier. Par exemple, sur le Blosne, certains secteurs présentent un fort turn-over, aussi la mise en place de tels projets peut parfois se révéler plus difficile.

Salle : Dans le cadre de vos projets de résidentialisation, avez-vous réalisé un travail sur le sentiment d'insécurité ?

M. SCHOPP : Dans ces jardins, il semble clair que le sentiment d'insécurité est moindre que dans certains parcs de Rennes par exemple ou dans le centre-ville. Le fait d'avoir résidentialisé ces espaces, que les gens descendent de chez eux au jardin, investissent ces lieux... est un levier pertinent pour contrer ce sentiment d'insécurité. On a recensé, malgré tous les avertissements reçus, les réticences rencontrées au moment de l'élaboration du projet, très peu de cas d'incivilités. Bien au contraire, cela a permis une réelle « régulation ».

M. SCHOPP : Par contre, l'autre enjeu de ces projets a été de répondre à des demandes multiples, à des usages diversifiés. Faire cohabiter les familles, les enfants et les jeunes a été un enjeu de taille. En délimitant au sein du jardin des sous-espaces dédiés à des usages spécifiques, nous avons tenté de répondre à ces différentes demandes.

Salle : Comment est organisé le stationnement sur le quartier ? Comment est traitée cette question souvent épineuse de la place de la voiture en pieds d'immeubles ?

M. LIEURY : L'idée première de la Ville est clairement d'évacuer la voiture des cœurs d'îlots. Depuis les années 90, il y a une volonté très forte de la Ville pour privilégier les déplacements doux, les transports collectifs.

M. SCHOPP : On dispose en outre d'enquêtes de stationnement pour savoir si le quartier est suffisamment doté ou non de places de stationnement. Le travail de gestion urbaine de proximité permet aussi d'aborder et de traiter ces questions.

Mme COTTEREAU : C'est effectivement une question qui n'est pas toujours facile à traiter dans le cadre des projets de résidentialisation. Cela va en outre différer d'un quartier à l'autre, selon qu'on dispose de parking souterrain ou non par exemple.

Salle : Comment avez-vous traité la question des chiens et des déjections canines ?

M. LIEURY : sur Rennes, il existe 60 espace-chiens, de taille très variée, allant de quelques m<sup>2</sup> à près de 2 000 m<sup>2</sup> ! Malgré cela, le bilan reste plutôt négatif.

### Intervention d'Isabelle RAVILY- Chargé de mission - Espacil Habitat

Mme RAVILY rappelle que **huit projets de résidentialisation sont envisagés par Espacil Habitat sur le secteur du Gast** à Maurepas. La spécificité par rapport aux autres projets rennais étant qu'**Espacil Habitat est propriétaire foncier** de l'ensemble du secteur. Ces projets de résidentialisation s'inscrivent largement en articulation avec la collectivité, dans le cadre du **projet urbain du Gast** (démolitions, constructions neuves, création d'une coulée verte, arrivée du métro...).

Du point de vue du bailleur, il s'agit là d'une réelle opportunité pour ouvrir ses champs de compétences, et pouvoir travailler non seulement sur le bâti, mais aussi sur la gestion des accès extérieurs, les liaisons piétonnes, les espaces de proximité... **L'enjeu est bien de pouvoir valoriser à la fois le bâti et les espaces extérieurs** : « *rentrer chez soi passe d'abord par l'extérieur* ».

Il y a actuellement sur le secteur du Gast beaucoup d'espaces verts résiduels, comme a pu l'évoquer dans son exposé Robert LIEURY de la Direction des Jardins (grandes

pelouses sans réelle vocation, absence de limites entre l'immeuble et les parkings, la voirie...). La résidentialisation constitue dès lors un réel enjeu pour le Gast de demain (appropriation des espaces par les habitants, valorisation des espaces de proximité, image du quartier, sentiment d'intimité et de tranquillité...).

Espacil Habitat est aujourd'hui en cours d'études pour ses projets de résidentialisation. L'objectif étant de démarrer les **travaux courant 2009**. Pour élaborer ces projets, un travail en amont est actuellement mené en deux temps :

- ~ Réflexion sur la **notion même de « résidentialisation »** (qu'entend-on par résidentialisation, quel sens donné à ses projets, quelles vocations, quels objectifs... ?)
- ~ **Travail de concertation** avec les habitants (qui n'a pas encore démarré)  
« *c'est eux qui vont nous faire en quelque sorte le cahier des charges* »

Mme RAVILY présente rapidement 3 projets de résidentialisation Espacil Habitat (voir diaporama ci-joint), avec des approches et des mises en œuvre différentes, l'objectif commun visé étant de ne pas augmenter à travers ces opérations les charges locatives des ménages :

- ~ La coulée verte (en articulation étroite avec les services Ville de Rennes)
- ~ L'îlot Suscinio : (aménagement de l'espace public en cœur d'îlot – maîtrise d'ouvrage Espacil)
- ~ L'îlot Montségur : (autre cas de figure : travaux Espacil d'un espace à vocation davantage publique prévus de mars à juillet 2008, et une fois les travaux exécutés, rétrocession de la parcelle à la Ville de Rennes)

Pour ces différents projets, un travail important notamment sur les réseaux, le stationnement, l'éclairage, les jeux, le mobilier... est actuellement mené par Espacil en lien avec la collectivité. Isabelle Ravily évoque ainsi un certain nombre de difficultés à prendre en compte dans la conduite de projet : articulation des calendriers (2 ZAC en cours sur le secteur), l'articulation des maîtrises d'ouvrage et des maîtrises d'œuvre nécessaires à la cohérence d'ensemble.

## RESIDENTIALISATION : QUELQUES REPERES ET MISE EN DEBAT

### Intervention de M. Jean BOUVIER – Chercheur CSTB

Jean BOUVIER intervient au CSTB, au laboratoire de sociologie urbaine générative (au sein du département économie et sciences humaines) spécialisé depuis 25 ans principalement sur les questions d'habitat social, développement social des quartiers, renouvellement urbain, résidentialisation et gestion urbaine de proximité.

Sur le champ de la résidentialisation », le CSTB a en particulier travaillé avec Nantes Habitat, et travaillé à l'élaboration d'un « guide de résidentialisation » (distribué aux participants lors du présent atelier par Résovilles). Il s'agit pour les chercheurs du CSTB d'une « véritable référence », ayant pour ambition de poser les « vrais problèmes de la résidentialisation ».

Jean BOUVIER souligne son admiration quant à l'expérience rennaise, en matière de résidentialisation, à la fois « l'effort esthétique qui est fait », « la qualité des projets ». Sa présentation a pour vocation de rappeler quelques repères sur la résidentialisation et de provoquer le débat entre acteurs.

### 1/ Du grand ensemble...

Le grand ensemble est un ensemble urbain caractérisé par :

- ~ Le vide urbain (grandes pelouses)
- ~ Le « magma » urbain (sentiment de confusion, divers bâtiments « rajoutés » par rapport à la conception d'origine, par exemple centre commercial, autre équipement...)
- ~ L'uniformité, la monotonie (en terme d'architecture, le grand ensemble présente « l'univers du même, de la répétition »)
- ~ La brutalité architecturale, la minéralité
- ~ Un monde « à part », plutôt séparé du reste de la Ville, avec des caractéristiques souvent « très dures »

Le grand ensemble : **sorte de « no man's land » d'espaces délaissés, inappropriables, insécures**

### 2/ ... à la résidence

Définition proposée par le CSTB de la « résidence » (Patrice Séchet – 2002) :

- ~ Un lieu **facilement identifiable** par ses habitants, par ses agents de gestion en tant que responsables, par l'ensemble des habitants et les visiteurs
- ~ Un lieu auquel et à travers lequel les habitants puissent se co-identifier par une **même appartenance** et par conséquent y élaborer des **modes d'appropriation collectifs** (territoire que les habitants de la résidence se partagent)
- ~ Un lieu suffisamment **distinct et séparé** des autres espaces du quartier **pour que les tiers n'aient aucun motif d'y passer** ou de s'y tenir en-dehors des visites aux habitants ou des nécessités de service (renvoie à la notion des limites : « *je dois en effet savoir quand je rentre dans la résidence* » ; renvoie aussi à la vocation du lieu, en tant que personne extérieure (non résidente), « *je ne viens pas là par hasard, sans motif particulier, mais bien par exemple pour visiter quelqu'un* »).
- ~ C'est donc un lieu intermédiaire entre le quartier et le logement

Il s'agit ainsi **d'espaces à usage résidentiel, identifiés, qualifiés et appropriés**. Jean BOUVIER fait le parallèle avec un logement, ou encore un immeuble où l'on retrouve les zones partagées (avec les visiteurs, entre les différents résidents) et les zones de plus en plus intimes, utilisées que par l'habitant. Une gradation des espaces est ainsi repérée, à l'échelle du logement, de l'immeuble, comme à l'échelle du quartier.

Cette définition se retrouve sur de nombreux points dans la démarche rennaise, mais sur d'autres elle l'interroge, en particulier lorsque l'on se réfère à la résidence en tant que « lieu suffisamment séparé pour que les tiers n'aient aucun motif d'y venir ». Sur Rennes, en effet, ces espaces sont publics, ouverts à tous, l'un des objectifs visés étant d'ailleurs de les relier entre eux pour proposer aux habitants une promenade publique.

### **Echanges avec la salle**

Françoise COTTEREAU : dire qu'il y a une capacité d'ouverture aux autres habitants du quartiers et non seulement aux résidents, que c'est ouvert, ne veut pas dire qu'il n'y a pas d'intimité possible.

Jean BOUVIER interroge par ailleurs les acteurs rennais présents : est-ce que dans les faits, le jardin du Bonheur par exemple, est utilisé par les autres habitants du quartier, ou bien en très grande majorité par les locataires des immeubles riverains ? « *Chez soi*

(résidence), il n'y a, a priori, pas de raison - sauf en cas de visites - qu'il y ait d'autres personnes à venir». La question qui se pose en terme de résidentialisation étant : **qu'est-ce que l'on s'approprie bien ? L'ouverture va-t-elle entraver l'appropriation ? Dans quoi les gens s'investissent : quels espaces ?** « M. LIEURY me disait d'ailleurs lors de la visite que les locataires des deux immeubles près du jardin du Bonheur ont eu un réflexe de propriétaires. J'ai trouvé cela tout à fait intéressant »

Françoise COTTEREAU : ces espaces en pied d'immeubles sont effectivement très liés aux immeubles. Pour autant, le fait qu'ils soient ouverts ne semblent pas porter préjudice à la qualité de ces espaces, ni à leur appropriation par les riverains. Il n'y a en outre pas de dégradations repérées sur ces lieux, et un entretien important réalisé par les habitants eux-mêmes (potager, fleurs...).

### 3/ La résidentialisation, plus qu'une somme de résidences

La résidentialisation ne peut être la somme de différentes résidences. Il s'agit d'une **composition** qui :

- ~ **Articule les résidences entre elles et avec d'autres formes urbaines**
- ~ **Co-produit la qualité de l'espace public** (l'un soutient l'autre : « *il n'y a pas de qualité de l'espace public sans travailler sur la résidence et réciproquement* »)
- ~ **Tire parti des atouts de l'environnement** (« *l'environnement géographique, physique, fournit des éléments intéressants permettant de diversifier le traitement, l'aménagement de ces espaces* »)
- ~ **Produit de l'urbanité**, c'est-à-dire une qualité urbaine perceptible à travers l'organisation de l'espace, l'entretien des lieux, la pratique socio-urbaine des habitants.

### 4/ Les finalités de la résidentialisation

- ~ **Décomposer le grand ensemble** en entités plus réduites
- ~ **Différencier**, distinguer des **unités résidentielles**, des espaces pour rompre avec l'uniformité et la monotonie
- ~ **Distinguer les espaces d'usage public des espaces à usage résidentiel**
- ~ **Qualifier** les espaces, adoucir, végétaliser, initimiser, pour atténuer la brutalité architecturale
- ~ **Favoriser l'identification** des habitants à leur unité résidentielle

Jean BOUVIER précise que le fait d'avoir une maîtrise d'ouvrage et une maîtrise d'œuvre Ville peut constituer un atout. On peut aussi penser que la pluralité de maîtrises d'ouvrage, de maîtrises d'œuvre, peut générer une diversité des projets intéressante en matière de résidentialisation (conceptions, traitements, identités spécifiques...). Ces éléments de différenciation pouvant permettre de s'approprier un lieu de manière plus évidente.

### **Echanges avec la salle**

Muriel NOIROT : présente le cas d'un quartier nantais où plusieurs maîtrises d'œuvre ont été mobilisées dans le cadre d'opérations de résidentialisation. « Cela a généré chez les habitants des interrogations voire des incompréhensions, des jalousies, le sentiment parfois d'être lésés par rapport aux voisins, ou en tous cas qu'il existe des écarts difficilement compris et acceptés entre les projets sur le même quartier. Ce sentiment est d'autant plus fort qu'avant ces opérations, il y avait effectivement la notion du même, de la répétition dans l'environnement urbain. Autrement dit, diversité des projets, oui, mais attention, cela doit systématiquement s'accompagner d'un dialogue régulier en amont et en aval des projets, avec les habitants. »

## 5/ Les difficultés rencontrées par la résidentialisation

- ~ **Dimensionnement** - Echelle résidentielle (attention à ne pas confondre îlot et résidence)
- ~ **Différenciation** résidentielle (éviter répétition et anecdotique)
- ~ **Limites** résidentielles (éviter l'idéologique)
- ~ **Stationnement**
- ~ Anticipation sur les évolutions des **coûts de gestion** et donc des charges locatives

La première question à se poser est bien celle du dimensionnement : qu'est-ce qui fait résidence pour les habitants ? Cela renvoie nécessairement, en amont d'un projet de résidentialisation, à un travail de diagnostic avec les habitants. Selon Jean BOUVIER, ce temps peut apparaître vain, trop long dans un calendrier souvent très resserré, mais il se révèle essentiel. De ce point de vue, l'exemple des séchoirs sur Maurepas apparaît significatif, en terme d'attachement, d'appartenance à un séchoir plutôt qu'à un autre...

Dans le cadre du diagnostic, deux écueils sont à éviter : vouloir faire du « forçage social » (« vouloir mettre les gens les uns avec les autres malgré eux ») et, a contrario, répondre de manière systématique au réflexe que nous avons tous de vouloir nous distinguer du voisin (auquel cas, chaque immeuble verra son propre projet de résidentialisation). Il existe en outre des éléments objectifs qui font résidence, et sur lesquels le diagnostic doit s'appuyer pour définir les futures unités résidentielles. « *La première vraie difficulté dans une résidentialisation, c'est d'essayer de comprendre ce qu'il se passe* »

La différenciation résidentielle par ailleurs ne peut se résumer à un gadget, à de l'anecdote.

Concernant les limites résidentielles, il importe d'éviter l'idéologique dans un sens ou dans l'autre (« *par exemple : il y a des fous de la barrière ; à l'inverse d'autres pensent qu'il est impossible d'avoir un marquage physique* »). Par ailleurs, comment traiter les barrières d'un côté ou de l'autre de la rue, dans une logique d'harmonisation (certaines clôtures de ce point de vue peuvent apparaître défensives, disproportionnées). Autre exemple sur Sevran de limites inadaptées aux pratiques et usages en place : espace investi, traversé, coupé par des barrières dans le cadre d'une résidentialisation ; celles-ci ont été cassées, il n'y a pas eu l'effet d'appropriation escompté. « *On ne traite pas la question du vide en clôturant ; dans ce cas, on crée des coins et recoins inutilisés, on multiplie les coins à pisser c'est encore pire* »

La question du stationnement est centrale dans les opérations de résidentialisation. Si l'on a beaucoup d'espaces, comme par exemple au Gast, il n'y a pas de gros problèmes, mais ce n'est pas toujours le cas. Quand on veut mettre des espaces verts, des jeux, même réaménager un parking, dans tous les cas on diminue le nombre de places de stationnement.

Enfin, dans la résidentialisation, les coûts de gestion et donc les charges locatives doivent être anticipés. Le fait que sur Rennes le concepteur soit aussi le gestionnaire est de toute évidence une vraie garantie. Les coûts induits par la résidentialisation sont loin d'être négligeables : entre 4 et 7€ le m<sup>2</sup> sur Rennes, sachant que cela inclut uniquement la masse salariale (**hors matériaux, mobilier...**). Si l'on rapporte ce coût par exemple aux 9000 m<sup>2</sup> du jardin du Bonheur et aux 240 logements concernés, cela revient à environ **15€ par mois par logement**. Dans une opération de résidentialisation, soit le coût est élevé ce qui peut être une mauvaise surprise s'il n'a pas été anticipé, soit la qualité de l'entretien sera moindre. Il existe souvent dans les projets de résidentialisation

une coupure très forte entre le concepteur et le gestionnaire. L'enjeu est bien d'**intégrer dès la démarche de conception le futur gestionnaire**.

### **Echanges avec la salle**

Salle : A propos du dimensionnement des résidences : sur Vannes, on connaît globalement les résidences, l'organisation spatiale des immeubles... Sur certains secteurs, il y a la volonté de recréer des secteurs urbains, en vue de produire des résidences différentes. Par contre, il n'y a pas toujours de diagnostic approfondi par rapport à ces questions.

Salle : Je voudrais revenir sur la notion de projet urbain. Il semble en effet très important de ne pas faire de noyaux de résidentialisation, de faire attention à ne pas séquencer l'espace. Il faut essayer de tenir constamment le « fil rouge de l'urbain ».

Salle : A Quimper, la démarche mise en œuvre (privatisation de l'espace public, propriété privée à qui l'on rétrocède l'espace public...) comporte le risque d'une résidentialisation à 2 vitesses, avec d'un côté des gens plutôt en haut de l'échelle sociale qui vont pouvoir se payer une résidentialisation et donc améliorer leurs espaces de proximité ; et de l'autre, ceux qui se trouvent – c'est très schématique - dans des tours classiques ou autres, eux n'auront pas ces moyens financiers, et ils n'auront rien ou des opérations de moindre qualité ! Je crois que tout le monde a reçu le message de la « résidentialisation » lancé au niveau national, et je crains malheureusement que beaucoup soient dans cette logique de privatisation foncière, avec toutes les questions que cela pose derrière, dont le manque de cohérence globale avec le projet urbain. Il me semble que la résidentialisation, opérée ainsi, peut constituer un facteur de distinction très négatif.

Salle : Un autre risque peut-être est d'avoir des différences notoires entre les résidentialisations opérées en DSQ, et celles réalisées dans le cadre de l'ANRU (avec par exemple ces phénomènes de grillages, clôtures...)

Salle : Sur Brest, les contraintes seront fortes, puisque l'on devra gérer l'espace de manière partagée, entre Brest Métropole Océane et Brest Métropole Habitat, avec des interfaces qui parfois difficiles à régler. De surcroît, une partie du foncier sera vendue dans l'optique d'une gestion de copropriété. Au sein de BMH, les unités résidentielles ont déjà été définies et des réunions de concertation ont eu lieu. Le nombre d'habitants à ces réunions est faible : seulement 20 habitants aux deux – trois réunions organisées, sur 200 logements concernés.

Salle : A Lannion, dans le cadre du PRU, on est pour l'instant en cours de réflexion sur les projets de résidentialisation. On travaille dans un premier temps en binôme entre la ville et le centre social sur ce volet, puis on se tournera vers le bailleur. Ce qui constitue un facteur d'inquiétude aujourd'hui, ce n'est pas la conception, mais bien la gestion.

### 6/ Quelques points clés

- ~ **Qualification mutuelle** : de l'espace résidentiel comme de l'espace public « les deux sont liés, ils s'étayent mutuellement »
- ~ **Programmation fine et concertée**, afin que les habitants s'approprient les espaces résidentiels (accès, stationnement, jardins, jeux, ordures ménagères...)
- ~ **Correspondance des espaces** : faire correspondre l'espace résidentiel (urbain et social) avec l'espace de gestion (périmètre d'intervention du gardien) facilite l'identification de la résidence par les habitants comme par les gestionnaires.



## Echanges avec la salle

Jean BOUVIER : Foncier / Espace / Gestionnaire : on peut tout à fait différencier les trois, on trouve plein de modalités pour articuler au-delà ces trois volets, à condition d'avoir les compétences. L'enjeu de la résidentialisation, c'est l'usage et l'appropriation, pas la privatisation.

Jean BOUVIER : on a tous besoin d'un « chez nous » progressif, j'en suis persuadé, c'est-à-dire la résidence, avant d'aller dans l'espace public. Mais on a aussi tous besoin de l'espace public. Il faut des gradations, avec des niveaux d'appropriation différents, c'est tout l'enjeu.

Salle : La nécessité est bien de gérer des espaces transitionnels. Le risque serait de tomber dans une vision trop restrictive.

Salle : le risque de la résidentialisation est quand même d'aller vers un enfermement de soi.

Jean BOUVIER : à travers des limites, il est important de faire du dedans-dehors.

Salle : quand on rentre dans les jardins sur Rennes, on ne sait plus en fait où on est. On rentre quelque part, mais il n'y a pas de réglementation type « résidence privée ». Il y a sur Rennes une ambiguïté qui régule, qui fait que ça marche. Il faut aller explorer pour savoir où ça mène. Mais les gens du quartier, eux, le savent très bien. En même temps, le fait qu'il y ait une clôture, certains n'y vont de toute évidence pas.

Salle : cette ambiguïté génère-t-elle le même sentiment d'appartenance, d'appropriation ?

Jean BOUVIER : sur le Jardin du Bonheur, il existe une convention entre l'association Graine de Rire et la Ville. Cela génère une vraie responsabilisation, l'appropriation est même clairement conventionnée !

Salle : l'une des entrées de la résidentialisation est l'entrée sécuritaire : diminuer les problèmes d'insécurité sur le quartier à travers ces aménagements – en cela, la clôture est un stéréotype. Sur Rennes, on voit bien que la démarche de résidentialisation n'a pas été dans ce sens, et pourtant il semble y avoir peu d'actes d'incivilités, de vandalisme.

Jean BOUVIER : effectivement, il peut y avoir une entrée sécuritaire dans certains projets, mais on est souvent dans le registre de la caricature. Par rapport à un problème d'insécurité, si la réponse est strictement sécuritaire, cela ne peut pas fonctionner.

Salle : sur Rennes, une réflexion a-t-elle été menée sur l'articulation entre secteurs d'intervention des gardiens HLM (par exemple Archipel) et nouvelles unités résidentielles, définies dans le cadre des résidentialisations ?

Salle : il y a depuis longtemps des gardiens d'immeubles à Archipel Habitat. A priori, il n'y a pas eu de réflexions particulières sur ce point dans le cadre des projets de résidentialisation.

## Intervention de Mme. Pascale KORN – Union Sociale de l'Habitat

Depuis un an, Pascale KORN et son équipe USH ont mené un travail au sein de l'USH en vue d'aboutir à un **guide sur la résidentialisation « Les projets de résidentialisation : points de vigilance et recommandations »**. Ce dernier sera diffusé à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2008, en vue de la journée nationale du Renouvellement Urbain, à Paris. Il s'appuie sur le recueil de nombreuses expériences d'opérations de résidentialisation, à l'échelle nationale.

Pascale KORN présente rapidement les grands points de son prochain ouvrage, à travers un diaporama très illustré (exemples d'opérations de résidentialisation où la maîtrise d'ouvrage est le bailleur).

- ~ **La résidentialisation dans un projet urbain d'ensemble** (importance de la démarche de conception de l'opération)
- ~ **Qu'entend-on par « résidence » ?** Quelle dimension pour les résidences ?
  - o Le projet d'ensemble du quartier
  - o Les fonctions que l'on souhaite inclure dans la résidence
  - o Les critères de gestion du bailleur
  - o La possibilité de mutation ultérieure

Plusieurs exemples illustrés, dont un schéma du quartier de la Grande Borgne – Atelier Ruelle.

Jean BOUVIER : ce schéma est très intéressant. Dans le dessin, on a vraiment l'impression d'une juxtaposition de résidences, l'espace public n'étant pas représenté (laissé en blanc sur le schéma), comme si l'espace public correspondait à un délaissé. Je sais que cela ne remet en rien en cause le travail de l'atelier, loin de là.

Autres exemples illustrés : Rouen, Metz, Grenoble...

Pascale KORN souligne notamment l'importance de la **question des stationnements** dans les opérations de résidentialisation : sont-ils à intégrer à la résidence ? libres ou attribués ? fermés ou non ? sur l'espace public ? Dans tous les cas, s'il en existe, le traitement des boxes et parkings souterrains se révèle une condition essentielle.

Autres exemples illustrés, sur la problématique suivante : « Comment marquer les limites de la résidence ? » (grillages, grilles, haies, portillons...)

- ~ **Quelques éléments de coûts** (ratio au logement)
  - o A travers les études réalisées, il semble qu'en-deçà de 5000€/logement, la qualité de l'opération est peu satisfaisante. En revanche, à partir de 5000€, les capacités financières permettent de réaliser un projet intéressant, de qualité.
- ~ **L'enjeu des coûts de gestion et de la gestion urbaine de proximité** : qui va faire quoi et où ? Pascale KORN conseille en outre de prévoir, si possible, une enveloppe financière spécifique pour pouvoir intervenir si besoin a posteriori.