

L'habiter, un impensé de la politique de la ville

Barbara Allen, Michel Bonetti
Les Editions de l'Aube, 2018

Rencontres du Réseau des acteurs locaux de l'habitat
d' Auvergne Rhône-Alpes
Lyon le 17 septembre 2019

Plan

Introduction: Les fondements de ce livre

1 L'analyse des modes d'habiter et du « fonctionnement social urbain »

- La diversité des modes d'habiter et des situations habitantes selon les quartiers
- L'analyse des interactions entre les facteurs qui génèrent ces situations habitantes: « le fonctionnement social urbain »

2 Les apports majeurs des projets de rénovation urbaine

3 Les limites des projets de rénovation

4 La critique de la politique de la ville

Introduction: les fondements de ce livre

- Ce livre résulte d'une synthèse:
 - **d'enquêtes par entretiens approfondis auprès des habitants d'une trentaine de quartiers:**
Corbeil, Montereau, Dammarie, Stains, Sevran, Grenoble, Reims Croix rouge, Toulouse le Mirail, Orléans, Soissons...etc.
(échantillons de 100 à 150 habitants)
 - **de missions d'évaluation de 25 projets de rénovation urbaine**
pour l'ANRU, le CGET ou l'USH
 - **de missions de conseil à l'élaboration de programmes de rénovation urbaine ou d'amélioration de la gestion urbaine:**
Dammarie, Sevran, Chanteloup, Garges, Orléans, Soissons, Marseille, St Nazaire, Bordeaux, Grenoble Teissere, Vénissieux Les Minguettes...etc.

1 L'analyse de la diversité des modes d'habiter et du fonctionnement social urbain

Les modes d'habiter: les multiples fonctions de l'habitat

L'habitat est une ressource qui remplit de multiples fonctions.

C'est le **cadre** et le **support** :

- de la **protection** contre les rigueurs du climat et l'environnement
- du **sentiment de protection et de confiance**
- du développement des **relations familiales**
- de **l'inscription dans la société** et du **statut social**
- du développement des **relations sociales**
- de développement **des identités**

Les modes d'habiter

- Le rapport à l'habitat résulte :
 - **d'une rencontre** entre chaque individu et l'environnement dans lequel il vit
 - **du mode d'investissement** de l'espace par chaque personne
 - **d'une négociation du sens** que chacun confère à son habitat

Habiter: une rencontre toujours singulière entre chaque ménage et son habitat

Les conditions d'installation médiatisent la rencontre

Un ménage avec son histoire et un certain parcours résidentiel

HABITER

Un quartier avec ses caractéristiques, son histoire, l'imaginaire qui lui est associé



La diversité des modes d'habiter dans chaque quartier et selon les quartiers

- Les différents modes d'habiter:
 - Attachement au logement et au quartier
 - Retrait
 - Repli
 - Rejet
 - Absence d'investissement (absence d'affect et de sens)

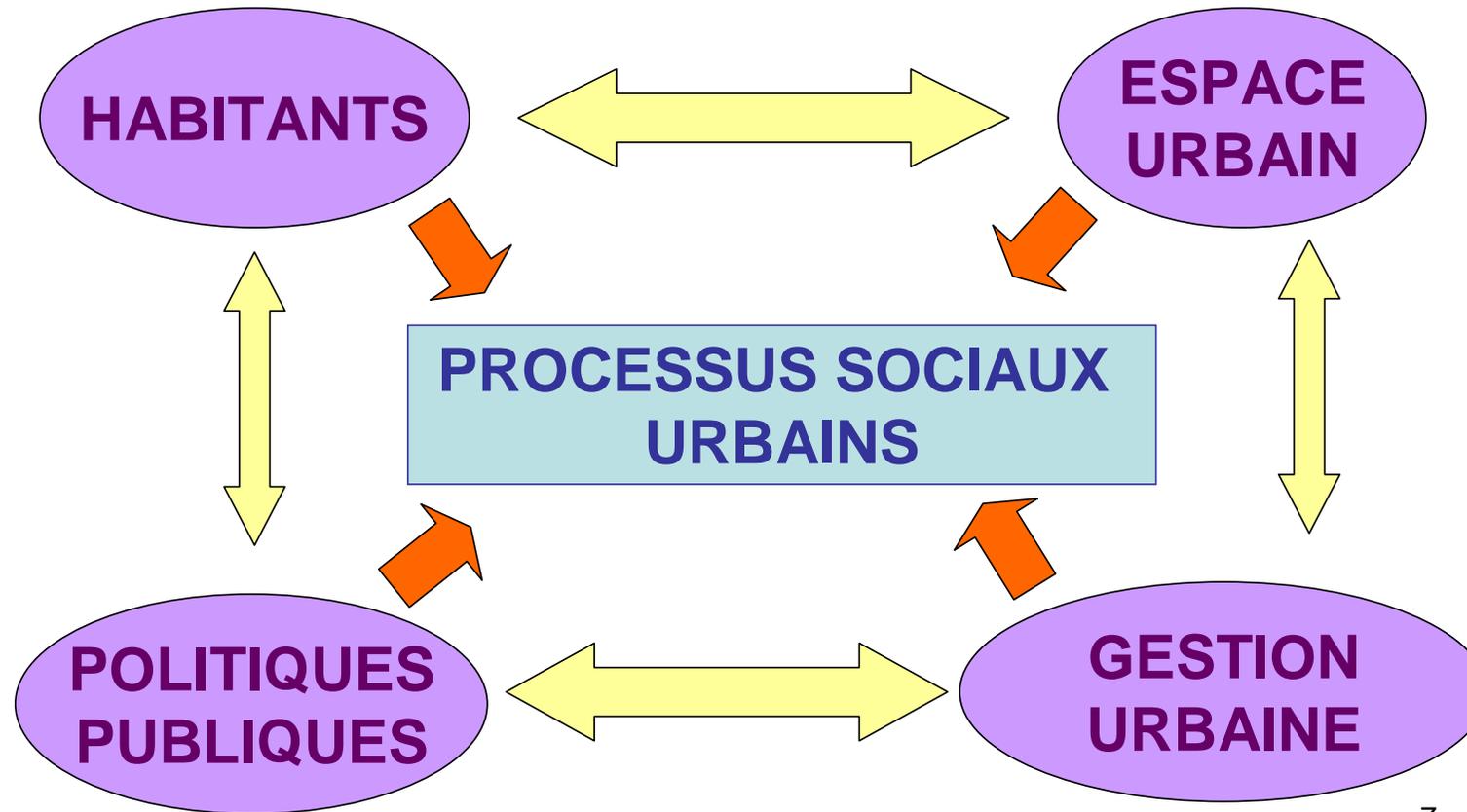
La diversité des « situations habitantes » entre les quartiers

- La **situation habitante** qui caractérise un quartier résulte:
 - de l'importance de chacun des modes d'habiter
 - des facteurs particuliers qui ont contribué à forger ces modes d'habiter
 - du mode de composition de ces différents modes d'habiter

L'analyse des facteurs qui génèrent les modes d'habiter et les situations habitantes: le « fonctionnement social urbain » des quartiers

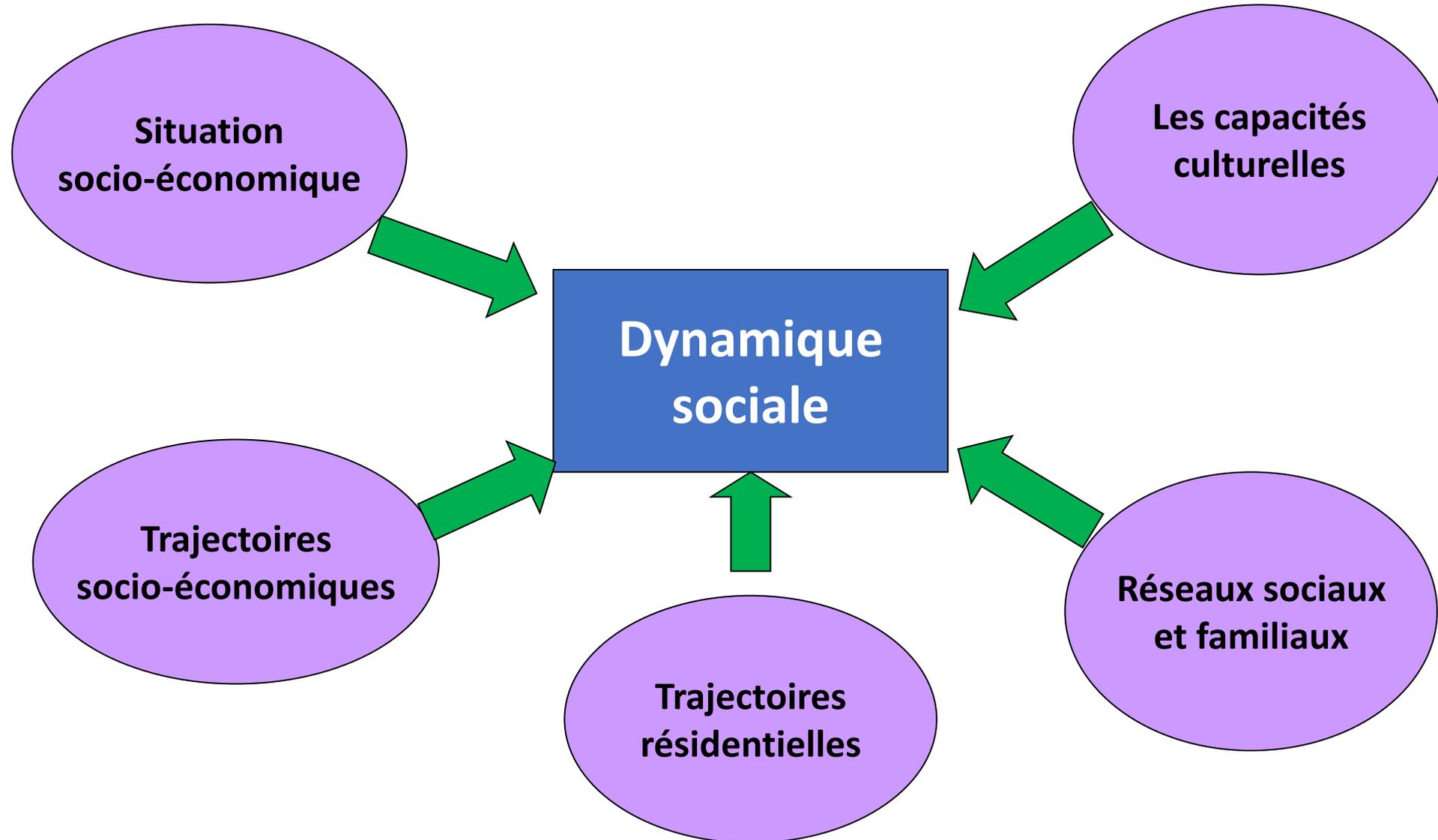
- Le « fonctionnement social urbain » résulte des interactions entre les différents processus sociaux qui se déploient dans un quartier
- Chacun de ces processus est lui-même la résultante de la composition de plusieurs facteurs

Le développement des processus sociaux urbains

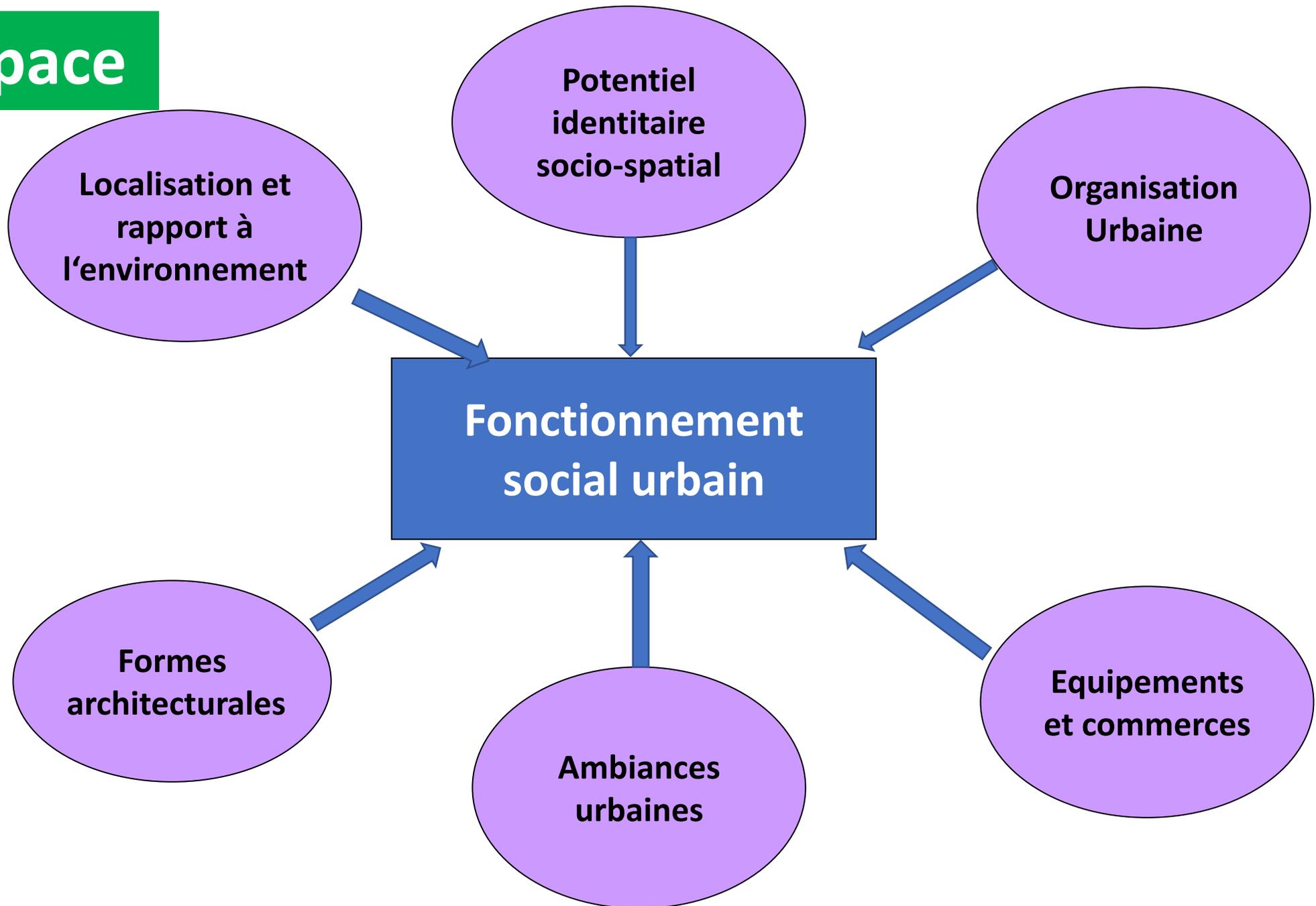


7

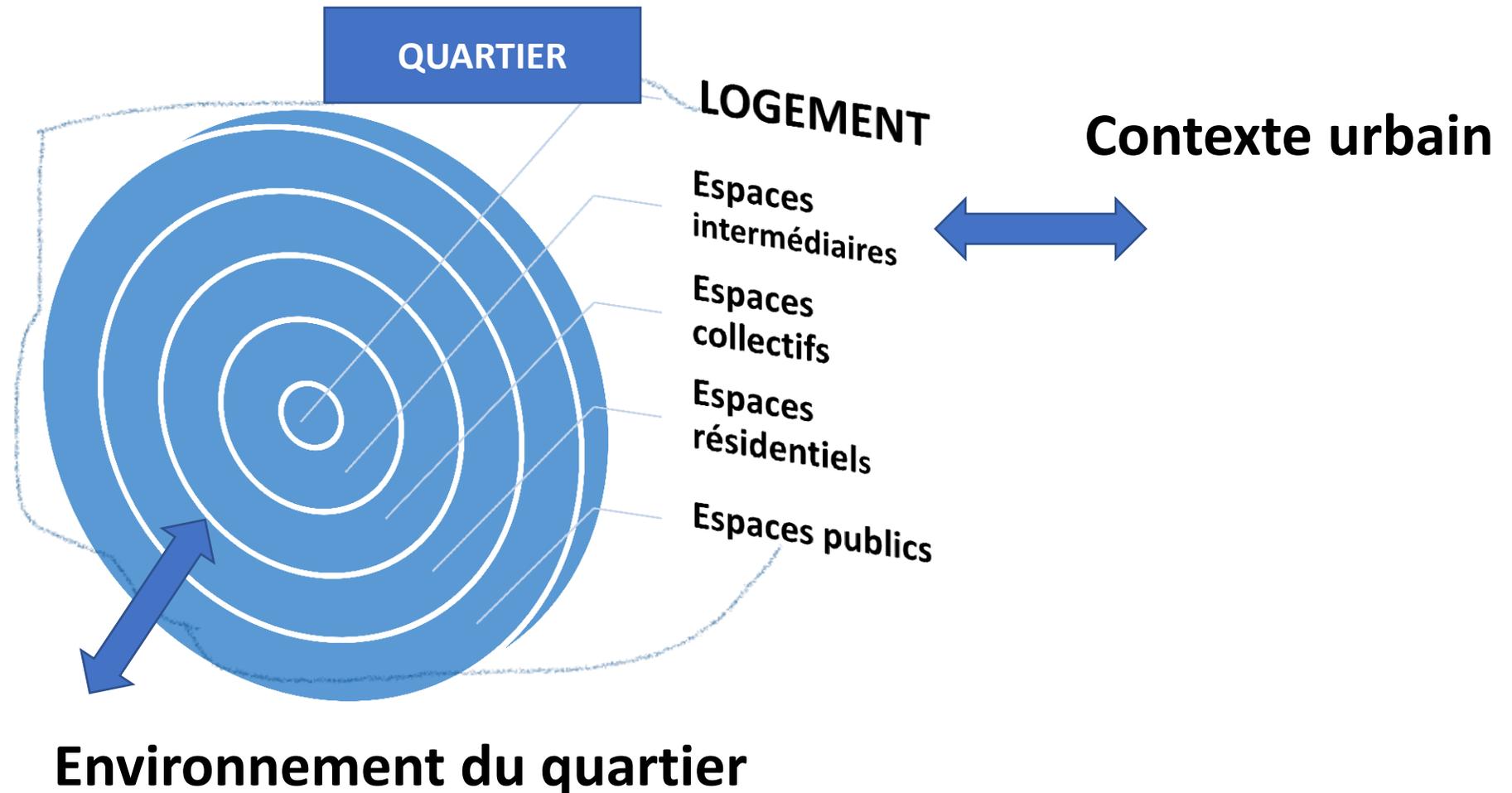
Les caractéristiques des habitants



L'espace



L'habiter résulte des rapports aux différents espaces dans lesquels s'inscrit le logement



La « médiatisation » des interactions sociales par l'espace et les institutions

- **Les relations entre les habitants sont doublement médiatisées:**
 - **par l'espace** dans lequel ces relations se déploient
 - **par les institutions** avec lesquelles ils sont en relation, qui interviennent dans ces espaces et/ou qui les gèrent

- **Les espaces publics de proximité et la qualité de leur gestion jouent un rôle majeur dans le développement des interactions sociales:**
 - ces espaces peuvent favoriser la cohabitation entre des ménages ayant des cultures, des statuts et des modes de vie différents
 - ils peuvent ainsi favoriser une «**mixité socio-urbaine** »

« L'actualisation différentielle » des difficultés socio-économiques selon les contextes

- Les problèmes socio-économiques diffèrent selon les contextes urbains
- La pauvreté n'est pas de la même nature selon ces contextes
- De plus ces difficultés socio-économiques vont se traduire différemment, vont **s'actualiser** de manières différentes selon les contextes
- **La qualité de l'habitat et de l'environnement vont accentuer ou réduire les effets de ces difficultés socio-économiques**

2 Les apports majeurs des projets de rénovation urbaine

La requalification des immeubles et des espaces urbains

- La suppression des espaces délaissés et des signes de dévalorisation
- L'amélioration de l'organisation des espaces et de leur lisibilité
- L'amélioration des relations avec l'environnement
- La réduction de la taille des ilots et clarification de la propriété foncière qui facilitera leur évolution future



La différenciation des formes d'habitat

- L'introduction d'une diversité de formes urbaines et de types d'habitat qui rompt avec l'uniformité
- Un différentiel de qualité assez limité entre les immeubles réhabilités et les constructions neuves



Remarque

*Les habitants apprécient les nouvelles constructions
...si leur immeuble a été correctement rénové*



L'amélioration des conditions de vie

- L'amélioration fréquente des transports
- Une réduction du sentiment d'insécurité
- Une diminution du sentiment de dévalorisation des habitants et le retour d'une meilleure estime de soi liée à la requalification des espaces
- La capacité (encore fragile) de réinvestir l'avenir de manière positive
- La perception d'une mobilisation de l'action publique et la réparation du sentiment d'abandon
- Le sentiment de faire davantage « partie de la ville », d'être (enfin) traités « comme » les autres habitants de la ville

3 Les limites des projets de rénovation

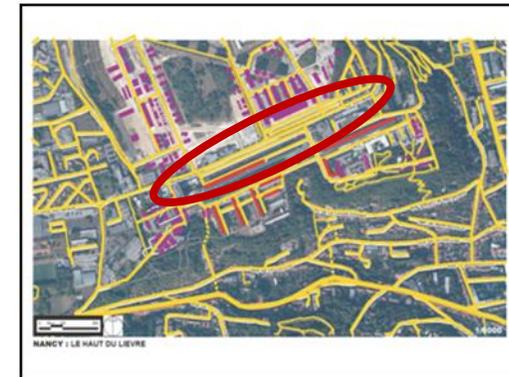
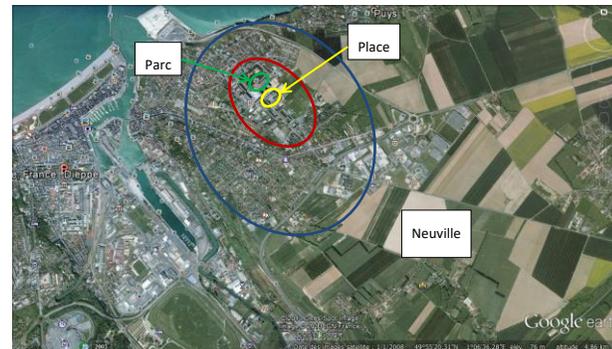
Un déficit parfois de stratégie urbaine

Certains projets ne visent pas en priorité la requalification des espaces stratégiques:

- **avenue stratégique longeant ou structurant le quartier**
- **place assurant l'articulation avec le tissu urbain,**
- **pole commercial pouvant jouer un rôle majeur**



Plan Dieppe Neuville



Des places souvent mal composées

- **Des places mal localisées et surdimensionnées:**
 - des places formant de grands vides urbains
 - un agencement aléatoire des équipements)
 - un encombrement par le mobilier urbain ou des édicules techniques
- **Des places entourées de bâtiments disparates:**
 - bâtiments qui ne sont pas à la bonne échelle
 - façades aveugles donnant sur la place

Remarque: dans les projets d'aménagement (ZAC) les places sont souvent aussi pires



Un déficit fréquent de conception des équipements publics

Des équipements qui se veulent « modernistes » :

- mais qui n'animent pas l'espace urbain
- et qui ne génèrent pas des lieux conviviaux



Des équipements « posés » dans de grands espaces

- avec des façades aveugles sur rue
- parfois destinés aux « visiteurs du soir » extérieurs aux quartiers



Une diversification limitée de l'habitat

- Les opérations neuves ne représentent en moyenne que 15 % des logements des quartiers
- Ces opérations sont souvent limitées aux franges des quartiers
- Elles sont fréquemment concentrées dans certains secteurs
- Dans des villes en régression démographique il arrive même que ces opérations soient réalisées en extension urbaine

4 La critique de la politique de la ville

La faible prise en compte des enjeux concernant le rapport à l'habitat et la diversité des situations habitantes:

- **Une absence d'analyse des modes d'habiter et des situations habitantes**
- **Des représentations des quartiers et des habitants homogènes et dévalorisantes, essentiellement en termes de délinquance et de difficultés socio-économiques**
- **Des politiques souvent abstraites et homogènes, qui ne prennent pas en compte la diversité des situations habitantes**
- **Un clivage permanent entre « l'humain » et « l'urbain », entre cadre de vie et conditions de vie**
- **Des initiatives limitées visant à améliorer la régulation des conflits et la cohabitation entre les habitants**

Des erreurs parfois de conception urbaine

- **Une « autonomisation » de la conception des projets urbains**, qui ne vise pas à favoriser en priorité le développement des pratiques et des interactions sociales
- **Une absence parfois de stratégie visant à développer le « potentiel urbain » des quartiers** (ex requalification d'une avenue structurante, développement d'un pôle urbain, valorisation du potentiel paysager...etc.)
- **Le clivage entre l'urbanisme et l'architecture** au lieu de développer une « **architecture urbanisante** »
- **La croyance dans la capacité des équipements publics à favoriser spontanément le développement des relations sociales**
- **Une faible attention à la conception et à la gestion des espaces collectifs**, alors qu'ils jouent un rôle majeur dans le développement des relations sociales



Une certaine reproduction de l'extra-territorialité originelle des quartiers qui demeurent des « mondes à part »

- **Un investissement souvent limitée des responsables politiques locaux**, qui peut parfois se traduire par une certaine indifférence, voire de l'hostilité
- **Une absence de mobilisation et d'évolution des institutions étatiques** (notamment l'éducation nationale et la police)
- **Le maintien des « périmètres »** dans lesquels s'inscrit cette politique et la **centration de la rénovation sur les quartiers**
- **Une absence d'inscription des projets de rénovation urbaine dans des projets de renouvellement urbain des territoires** dans lesquels ils sont situés
- **Souvent une absence d'intégration de ces quartiers dans les politiques urbaines** ou les politiques de développement économique des villes

Les limites de la conception du développement qui sous tend les projets

- **Une conception « exogène » du développement où la redynamisation des quartiers est attendue de l'apport d'éléments extérieurs:**
 - par l'apport d'une population nouvelle pour favoriser la mixité sociale
 - par l'installation d'entreprises extérieures dans les zones franches (or ces entreprises délocalisent surtout des emplois préexistants)
 - par l'implantation d'équipements supposés faire venir des gens de l'extérieur (les « visiteurs du soir »)
- **Peu d'initiatives de « développement endogène »** visant à développer les initiatives et les capacités des habitants eux-mêmes
- **Peu de démarches visant à faire du projet urbain un outil d'un « projet de développement » économique, social ou culturel:**
 - en se fondant sur une véritable analyse des besoins
 - en associant les professionnels et les usagers à la conception:

(exemples: conception d'un équipement culturel, d'un centre de santé, implantation d'un centre commercial...etc.)

Les enjeux de gestion urbaine

- **Une faible prise en compte des enjeux de gestion urbaine par les urbanistes alors que:**
 - **la gestion urbaine médiatise le rapport des habitants à leur habitat et leurs relations sociales**
 - **les déficiences de gestion dévalorisent les quartiers et leurs habitants, accentuant leur paupérisation et aggravant les tensions sociales**
 - **ces déficiences fragilisent la pérennité des investissements**
- **Des améliorations de la gestion urbaine, mais rarement de véritable adaptation des organisations:**
 - les organisations demeurent souvent centralisées
 - la coopération entre les professions, les services, les différentes organisations, reste laborieuse
 - les projets d'adaptation de la gestion aux enjeux de chaque site sont assez rares