



La résidentialisation, remède au « déficit d'urbanité » ? L'approche de Philippe Panerai

décembre 2001

Les cahiers du DSU

Retrouver « un fonctionnement normal de quartier » pour le réinsérer dans la ville, refaire de l'urbain là où l'on a que des juxtapositions de tours et de barres, recréer des espaces privatifs appropriables par les habitants et des espaces publics de qualité, tels sont les objectifs assignés à la résidentialisation. Comment sont-ils mis en œuvre ? Le projet de l'architecte et urbaniste Philippe Panerai, en cours de réalisation sur le quartier de Teisseire à Grenoble, et qui comporte un volet « résidentialisation », résume les options choisies sur un grand nombre de sites.

La résidentialisation doit se faire dans le cadre d'un projet urbain d'ensemble afin d'entrer en adéquation avec les autres transformations urbaines du quartier (notamment la restructuration de la trame viaire). Elle se traduit prioritairement par une redéfinition du statut des espaces car souvent dans les grands ensembles la distinction entre espaces publics et espaces privés n'est pas aussi nette que dans le reste de la ville. On y a plutôt affaire à des espaces collectifs indifférenciés qui apparaissent comme publics, sont utilisés comme tels et qui en réalité appartiennent la plupart du temps au bailleur (exemple : certains espaces de stationnement) ou au contraire des espaces publics qui sont appropriés par certains groupes. En conséquence, ces espaces d'une part ont un fonctionnement spécifique qui entraîne confusions de responsabilités, problèmes de gestion, et d'autre part ne permettent pas une appropriation par les habitants, voire peuvent être sources de conflits d'usages.

REDÉFINIR LE STATUT ET LA VOCATION DES ESPACES

L'objectif principal de la résidentialisation est justement de créer d'un côté des espaces plus privatifs (semi-privés) et de l'autre d'affirmer le caractère vraiment public des espaces publics. P. Panerai insiste : « Ils ont vocation à devenir des espaces publics de la ville de Grenoble et pas seulement de la cité Teisseire. Il s'agit donc de les désigner, d'affirmer leur pérennité et de permettre leur amélioration ». Séparer et hiérarchiser les espaces, requalifier leurs fonctions. La redéfinition des domaines public et privé passe bien souvent par une redistribution de la propriété foncière. Pour cela, un travail de repérage des domanialités est nécessaire afin d'identifier qui possède quel terrain, quelles sont les compétences de chacun et quel est le foncier disponible pour une intervention urbaine. Ce repérage est parfois compliqué et demande du temps car il existe du foncier privé sur

lequel des équipements publics sont construits, ou encore des doubles domanialités (entre le sol et le sous-sol). L'objectif est de créer des assiettes foncières autour des barres ou tours, c'est-à-dire de donner aux espaces environnant les immeubles un statut privé, afin de revenir à une logique de cour d'immeuble et donc de procéder à des transferts de propriété, par exemple de la ville vers le bailleur dans le cas de Teisseire. Ceci pour permettre un usage semi-privé par les habitants, mais aussi pour autoriser l'évolution du bâti, voire la construction de nouveaux logements : « Pour se libérer du plan masse actuel et du principe de remplacement d'une tour par une tour et d'une barre par une barre, il faut asseoir chaque immeuble sur une parcelle qui permette de reconstruire soit un bâtiment plus épais, pour éventuellement créer un parking souterrain, soit plusieurs petits bâtiments, etc. ».

CRÉER DES UNITÉS RÉSIDENTIELLES APPROPRIABLES PAR LES HABITANTS

Ce sont ces espaces, réorganisés et démarqués, que l'on appelle unités résidentielles. Pour P. Panerai, elles ouvrent la possibilité d'usages populaires : « Elles doivent permettre aux habitants de trouver des lieux d'activités. Ces activités familiales ou collectives vont du bricolage et de l'entraide au travail "au noir". L'enjeu est de trouver les moyens de faire passer progressivement le travail informel dans le cycle économique officiel ». La création d'espaces privatifs clos doit faciliter « la constitution d'unités de vie où les gens se sentent chez eux, avec une cour-jardin dans laquelle entrent les voitures ». Au-delà de l'appropriation de ces espaces résidentiels par les habitants, les organismes HLM et leurs partenaires espèrent qu'ils vont engendrer une « amélioration des relations sociales » et une diminution de l'insécurité, à travers la mise en place d'un contrôle social sur l'utilisation des espaces, afin notamment d'éviter les regroupements de jeunes. En effet, on veut que ces unités favorisent la « responsabilisation » des habitants par des dispositions leur permettant de prendre en charge leur espace domestique, et donc de « restaurer une autorité des habitants sur l'espace, qui pourra ensuite s'étendre à l'espace public. »

Résidentialiser doit également permettre d'améliorer la gestion de proximité grâce à une meilleure lisibilité de la répartition des espaces et à une meilleure coopération entre les acteurs. ■

Violaine PINEL

LE QUARTIER DE TEISSEIRE À GRENOBLE : INSERTION DE LA RÉSIDENTIALISATION DANS UN PROJET URBAIN D'ENVERGURE

Teisseire est un quartier d'habitat monofonctionnel (37 immeubles soit 1 250 logements sociaux construits entre 1958 et 1960 et gérés par un bailleur unique : l'Opale), constitué de petits immeubles (barres de deux à quatre étages) et de sept tours de onze étages. Le projet urbain est mis en œuvre depuis 1999 selon trois orientations majeures : la réinscription du quartier dans la ville ; la transformation progressive du bâti ; la mixité et l'évolution. Ce projet – d'envergure – implique, outre la résidentialisation des réhabilitations, des démolitions-reconstructions avec une diversification de l'offre d'habitat, la dynamisation des équipements et des commerces, la valorisation et l'amplification des jardins et promenades. Deux bâtiments ont d'ores et déjà été démolis (une fois les relocations assurées), et les premières maisons de ville ainsi que des garages boxés ont été construits.

Concernant la résidentialisation, la propriété foncière a été redistribuée entre domaine public et privé par la réalisation d'un plan d'alignement. La gestion de certains immeubles sera transférée dès janvier 2002 à la Sem Grenoble Habitat afin de proposer une diversité de logements et de logeurs sur le quartier et de travailler plus vite. Quatre unités résidentielles ont été créées sur des barres et rassemblent chacune 20 à 40 logements (deux ou trois cages d'escalier, une tour). Elles sont regroupées par deux ou trois pour la gestion (entretien, gardiennage), afin de correspondre aux possibilités actuelles en matière de personnel. Concrètement, les limites des propriétés sont matérialisées par des clôtures afin de rendre lisible la séparation entre le public et le privé. Des procédures de réhabilitation distinctes par unité sont engagées, afin d'associer au mieux les habitants et d'introduire des solutions diverses. Les entrées d'immeubles ainsi que

leur relation avec le domaine public sont en cours de requalification : adresses et boîtes aux lettres, passage couvert de la rue à l'immeuble, digicode, etc. Les parkings résidentiels ont été privatisés sous forme de cours plantées collectives dont l'accès est contrôlé, avec dans certains cas des garages boxés. Les logements de rez-de-chaussée bénéficient également de jardins privatifs clos. La résidentialisation a coûté 35 000 F (5 335 €) par logement, ce qui sur 2001 a représenté une dépense de 2,6 millions de francs (396 367 €) pour les deux unités résidentielles, cofinancées par la ville et la Région.

À ce stade de la réalisation, les usages sont à peu près conformes aux attentes des concepteurs, à savoir que les espaces résidentialisés n'ont pas été appropriés par des groupes de jeunes, ceux-ci se réunissant plutôt sur les espaces publics et aucun conflit d'usages n'a été observé ; cependant les pratiques que l'on présumait type bricolage ou usages plus informels ne semblent pas s'être développées.

D'une manière générale, le projet a suscité des adhésions mais aussi des critiques car on touche là à des espaces de proximité et les habitants se sont plaints d'un manque de concertation et parfois d'un manque de prise en compte de leurs usages. Un travail important d'information a été fait, mais les réunions par unités résidentielles attirent peu d'habitants, ce qui risque de poser des problèmes quant à leur implication dans l'entretien et la gestion de ces espaces. Des comités de concertation (instances de débat et de proposition) et des enquêtes régulières auprès des habitants du quartier, voire de la ville sont envisagés. ■

V. P.

Sources

Teisseire : de la cité au quartier, avant-projet de l'Atelier Philippe Panerai, mars 1998 ;

« Une stratégie de réinsertion du quartier dans la ville », in *Projet urbain*, n° 18, septembre 1999 ;

Résidentialisation, requalifier les espaces de proximité, CDC et FNSAHLM, mai 2001. *Résidentialisation, requalification des espaces de proximité*, CDC et FNSAHLM, mai 2001.