Août 2020

RÉSIDENTIALISATION
Valorisation ou cloisonnement ?

La résidentialisation recouvre plusieurs réalités, mais les différences de statut et de ressentis décrits dans les développements qui suivent révèlent une ambiguïté que l'on choisit de traduire par la question : Résidentialisation = valorisation ou mise à l'écart ?

La résidentialisation, définitions et études

Le modèle anglo-saxon des Community Gates

Une gated community *est selon la Définition Wikipédia* (texte sous licence CC-BY-SA),
« Une résidence fermée ou quartier résidentiel fermé ou enclave résidentielle fermée (qui) se présente sous la forme d'un regroupement de demeures, entouré par un mur ou un grillage et disposant d'équipements de protection — vidéosurveillance, gardiennage— **qui l'isolent** du tissu urbain ou rural environnant. Son accès est réservé aux seules personnes autorisée…
La gated community (…) peut être un équivalent au mot quartier en français dans certains contextes. (C'est) un **quartier homogène socialement**, (…) »
« Dans certains pays, **l'influence des classes aisées** sur le reste de la population tend à généraliser les quartiers résidentiels fermés. Au Brésil par exemple, certains logements sociaux produits dans le cadre du programme " Ma maison, ma vie " sont des quartiers résidentiels fermés (Moret, 2018) ».
Interprétation
Pour éclairer notre sujet, nous avons relevé en caractères gras ce qui nous paraît s'adapter à la résidentialisation de l'îlot saint-Hubert : homogénéité sociale (facteurs sociaux), influence du modèle suivi par les classes aisées (facteurs externes), isolement du tissu urbain environnant (effets négatifs).
Le modèle « français » développé ci-après précise ou ajoute à ces dimensions.

Le modèle « français », au travers de deux études

Deux études permettent, l'une de nuancer les aspects prêtés aux community gates, l'autre, de mettre au jour les caractéristiques des « quartiers fermés » en France.

Dans « GéoConfluence, ressources de géographie pour les enseignants » (mise à jour mai 2018), l'article : **La peur de la délinquance et du désordre et l'extension des quartiers résidentiels sécurisés en Angleterre** Sarah Blandy dans Déviance et Société 2009/4 (Vol. 33), pages 557 à 572

En réponse à l'appel d'offre « territoires urbains et sûreté » lancé par le PUCA en 2007 : Dorier-Apprill E., Audren G., Garniaux J., Oz R., Stoupy A., 2008, « **Ensembles résidentiels fermés et recompositions urbaines à Marseille »**, HAL – Archive ouverte en Science de l'Homme et de la Société
Nous nous appuyons sur cette étude dans les développements suivants.

Les enseignements de l'étude sur les ensembles résidentiels à Marseille

Dès l'introduction, les auteurs soulignent la diversité des situations et font le lien avec les multiples logiques qui président à la résidentialisation : « La démarche que nous souhaitions mener à Marseille était une réflexion sur la diversité et la complexité des formes de fermeture et de cloisonnement progressif des espaces résidentiels liées aux diverses logiques sociales, économiques et politiques à l'œuvre et à l'hétérogénéité des contextes locaux. »
A côté de généralités applicables dans tous les cas, ils soulignent quelques éléments plus caractéristiques des résidentialisations a posteriori (ex-post dans les extraits), ce qui est le cas de Saint-Hubert.

Résidentialisation et facteurs sociaux

L'étude recueille l'expression des résidents que l'on peut classer en arguments pour ou contre la résidentialisation fermée.

Pour : l'argument sécuritaire
« En résidence fermée on se sent **plus en sécurité** ! Et bon c'est bien pour le parking et aussi je pense que c'est bien **pour les gens qui ont des enfants** ! Moi **c'est surtout pour la voiture** ! Quand j'habitais à (…), j'avais un parking ouvert, on m'a volé 800€ de pièces de ma voiture !!! »
L'enclavement des parkings répond à ce souhait de sécurité pour les voitures, mais plus de parking et moins d'espaces verts ne vont pas spontanément avec l'idée de l'amélioration de la sécurité pour les enfants.

Contre : des relations sociales ambigües
La fermeture peut causer un « double malaise de résidents qui s'enferment et de certains habitants du quartier, provoqué par **des interactions négatives »**. et de possibles effets pervers : tels que la fermeture et donc **un retranchement sélectif** dans **un cadre agréable présentant des aménités absentes du quartier**. » ou le « **malaise que la fermeture crée au sein du voisinage élargi, en raison des détours imposés aux riverains pour l'accès à un service ou à un équipement, du sentiment de rejet, de mise à distance et d'une stigmatisation renforcée éprouvé par les habitants socialement moins favorisés, dans les cités d'habitat social ou en quartier ancien, voire de l'interprétation de la fermeture et de sa diffusion par de « vieux » militants comme la fin du quartier et de ses solidarités sociales**.»

Cadre agréable et aménités (espaces verts, même réduits, et places de stationnement facilement accessibles et sures) accessibles aux seuls habitants des immeubles de l'OPH77, mais absentes du quartier « élargi » peuvent correspondre au « retranchement » évoqué tandis que les détours imposés aux riverains par la perte de la perméabilité du site, jusqu'ici facilement traversé pour accéder par exemple au quartier commerçant voisin de la rue Gambetta, pourraient engendrer le malaise attaché à la nécessité de contournements jusqu'alors non envisagés.
Quant à la fin des solidarités sociales, ce n'est pas le sujet de ce papier, mais les deux clôtures qui sépareront les îlots est et ouest devraient assez fortement réduire les contacts, voire les solidarités entre résidents.

Résidentialisation et facteurs externes

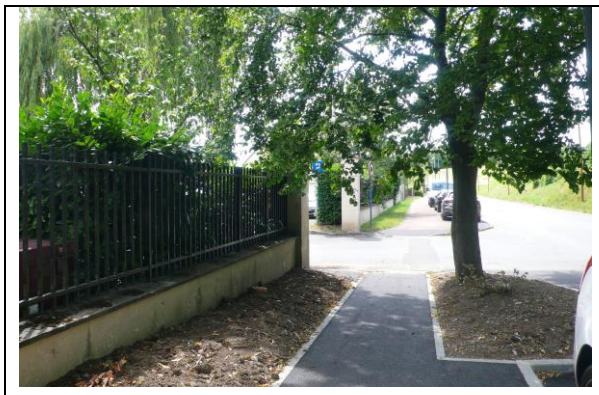
L'étude étend le champ des impacts au-delà du périmètre du seul bâti et du vécu qui lui est attaché pour aborder des facteurs externes poussant ou favorisant l'acceptation de la fermeture de la résidence : facteurs culturels, politiques et urbanistiques.
« Les motivations sociales de la fermeture rencontrent fortement d'autres enjeux de la fermeture, définis cette fois par les acteurs politiques et économiques. Si on peut déterminer une coïncidence certaine entre mécanismes sociaux, politiques et économiques, il est capital de se demander au final en quoi les politiques publiques et les pratiques des acteurs économiques font plus qu'accompagner les dynamiques sociales (…). Ces mécanismes viennent en effet faciliter, voire renforcer ou même impulser les pratiques ou attentes de fermeture résidentielle »

Facteurs culturels :
« Parmi les fermetures ex post, le mimétisme est un facteur à ne pas négliger au sein des catégories moyennes »
On retrouve déjà cet élément favorisant l'adhésion des résidents dans le paragraphe « définition » ci-avant.

Facteurs politiques
« Les fermetures ex post dans les quartiers populaires (qui) ont été mis en œuvre au début des années 2000 dans le cadre des politiques de la ville et avec des financements publics, concernent tant le parc HLM que certaines copropriétés en difficulté. Ces dispositifs ne vont pas toujours jusqu'à la clôture au sens où nous l'avons définie, (…), mais ils ont banalisé des dispositifs de grillages, portails, chicanes anti-scooters… destinés tant à rassurer qu'à clairement délimiter les parties communes, dont l'entretien revient aux bailleurs ou aux copropriétés, des espaces publics dont la ville a la charge. »

Trois observations sur cet extrait.
Le quartier peut être considéré comme en difficulté du fait de la rénovation programmée des bâtiments et de l'insuffisance estimée de stationnements, ce qui justifie de partager les autres éléments développés.

Il est signalé des « dispositifs qui ne vont pas toujours jusqu'à la clôture », ce que l'on retrouve par exemple à la Noue Brossard, où l'absence de portail n'empêche pas la mise en place de barrières contrôlant l'accès à certains parkings et des chicanes qui interdisent la circulation d'une cour à l'autre, ce qui a malgré tout changé la physionomie du quartier.
A l'inverse, la fermeture est réclamée par les quartiers de Périchelles et de La Grande Prairie. Le premier cas fortement motivé par les véhicules étrangers au quartier et qui le traversent en tant que « parcours malin » pour éviter un carrefour encombré, le second pour correspondre à la ségrégation attachée aux statuts des divers îlots et par effet d'imitation de l'ilot plus « classe moyenne », la résidence Saint-André, déjà clôturé et à accès contrôlé.




Une des entrées, non fermées, de la résidence de la Noue Brossard ; photo de droite, deux régimes de stationnement à l'intérieur du périmètre : libre ou protégé par une barrière (NB. : localement, il s'agit d'un stationnement payant)

Le fait de traiter des « parties communes dont l'entretien revient au bailleur (par rapport aux) espaces publics dont la ville a la charge » introduit l'idée que l'opération peut se traduire par des économies d'entretien pour la Ville.

Facteurs urbanistiques

On traitera ici, en réalité, des conséquences de la résidentialisation, tant sur la forme urbaine que pour les conséquences sur la « ville passante »

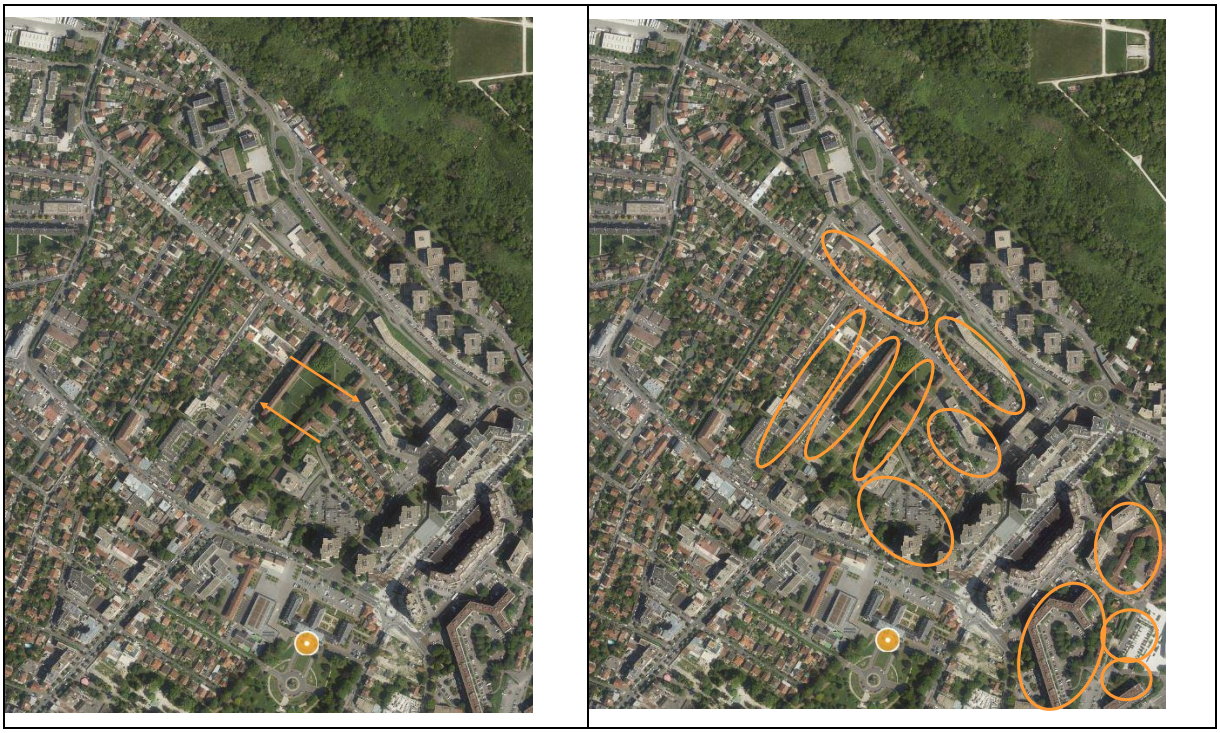
La forme

« L'emprise spatiale forte de "grappes" de résidences fermées accentue le contraste entre d'une part certaines zones centrales d'un « cœur de ville » où s'exprime davantage la mixité et le côtoiement, et, d'autre part, des espaces à vocation résidentielle qui évoluent comme **des mosaïques de copropriétés étanches**, gérées par des opérateurs privés (promoteurs, syndics, associations syndicales, sociétés de gardiennage et d'entretien des espaces verts). »

Les conséquences sur la « ville passante »

« (Il y a donc lieu de) se préoccuper des impacts du cloisonnement de l'espace par les dispositifs de fermeture qui imposent des détours, restreignent les cheminements de proximité, limitent la traversabilité des quartiers et l'accessibilité aux équipements collectifs et accroissent l'usage de l'automobile. On peut retenir ici que (…), et les enjeux des continuités urbaines deviennent une préoccupation. »

« Les enjeux de planification dans l'esprit du développement durable se posent par ailleurs autour de l'actuelle réflexion sur les trames verte et bleue impliquant une réflexion sur les perméabilités de l'espace urbain, entre autres sur les cheminements piétonniers de proximité et à l'échelle des quartiers, et sur la valorisation d'éléments patrimoniaux (…). »



Situation actuelle : perméabilité du parc Saint Hubert
Situation future : des coupures qui s'ajoutent à celles existantes (partiellement représentées)

Observations à partir de ces extraits
Pour ne retenir que le meilleur (le pire peut être illustré par la pose d'une clôture de séparation entre quartiers de sociologie différente, comme entre Périchelles et Les Cressonnières), il nous est proposé une distinction entre des espaces urbains privatisés clos et homogènes et d'autres, publics ouverts et mixtes.
Mais aussi, à une échelle plus globale, ce cloisonnement oblige à se rendre en « zone mixte » pour participer ou profiter des aménités de l'espace public (installations sportives de l'allée publique centrale du parc, commerces et services en ville, en particulier), mais par des détours contraints qui incitent à utiliser la voiture, outil-bulle qui est aussi un lieu/facteur d'isolement.
Et apparaît alors une contradiction entre le parcours long et en voiture imposé par la structure urbaine résultant d'une résidentialisation généralisée et la distance courte parcourable à pied par des cheminements arborés et occasions de découvrir/bénéficier du patrimoine environnant.

Des intérêts croisés
L'étude poursuit : « Dans un contexte de dégradation des espaces du centre-ville, on observe également la fermeture lors des 15 dernières années de quelques grandes copropriétés de classes moyennes. Le principal motif est le stationnement, la préservation de la qualité des parties communes et sans doute aussi un souci de distinction et de valorisation immobilière. »

Observations à partir de cet extrait.
Si l'on retient les doléances exprimées ces dernières années par une part des citoyens sur la « bétonisation » (refus de la densité/mixité), la perte de « l'esprit village » (désir d'entre-soi) et de « commerces de qualité » (valorisation en miroir du chaland), on a là l'expression d'un

sentiment de « dégradation des espaces du centre-ville », qui valide de s'attacher à la description des motifs de résidentialisation cité dans l'extrait.
Ces motifs recouvrent des intérêts tout à la fois particuliers à chaque catégorie d'acteur, et bénéficiant pour partie aux autres. On peut ainsi décrire trois groupes d'intérêts croisés :

- Intérêt de l'habitant : sécurité, image sociale
- Intérêt du bailleur : valorisation du patrimoine, apaisement des tensions
- Intérêt de la Ville : tranquillité, attractivité, report sur la résidence de frais de fonctionnement

Ainsi posés, les intérêts additionnés sont en faveur d'une résidentialisation de l'îlot Saint-Hubert. Mais on en a vu également des aspects que les orientations plus récentes en matière de gestion de l'espace urbain rendent plus contestables et donnent matière à discussion.

La résidentialisation de l'îlot Saint-Hubert, discussion

On reprend chacun des facteurs évoqués ci-dessus pour les examiner un à un.

Facteurs sociaux
Ce sont essentiellement la recherche de sécurité et d'une amélioration du cadre de vie.

Sécurité
La sécurité recherchée peut n'être que relative et les habitants eux-mêmes en sont conscients, ainsi que le relève l'étude « Marseille » en rapportant cette interview : « Mais vous savez je crois que la fermeture c'est psychologique ! Si quelqu'un veut venir ils y arrivent toujours ! Mais ça permet d'avoir une première barrière ! Ça rassure ! »

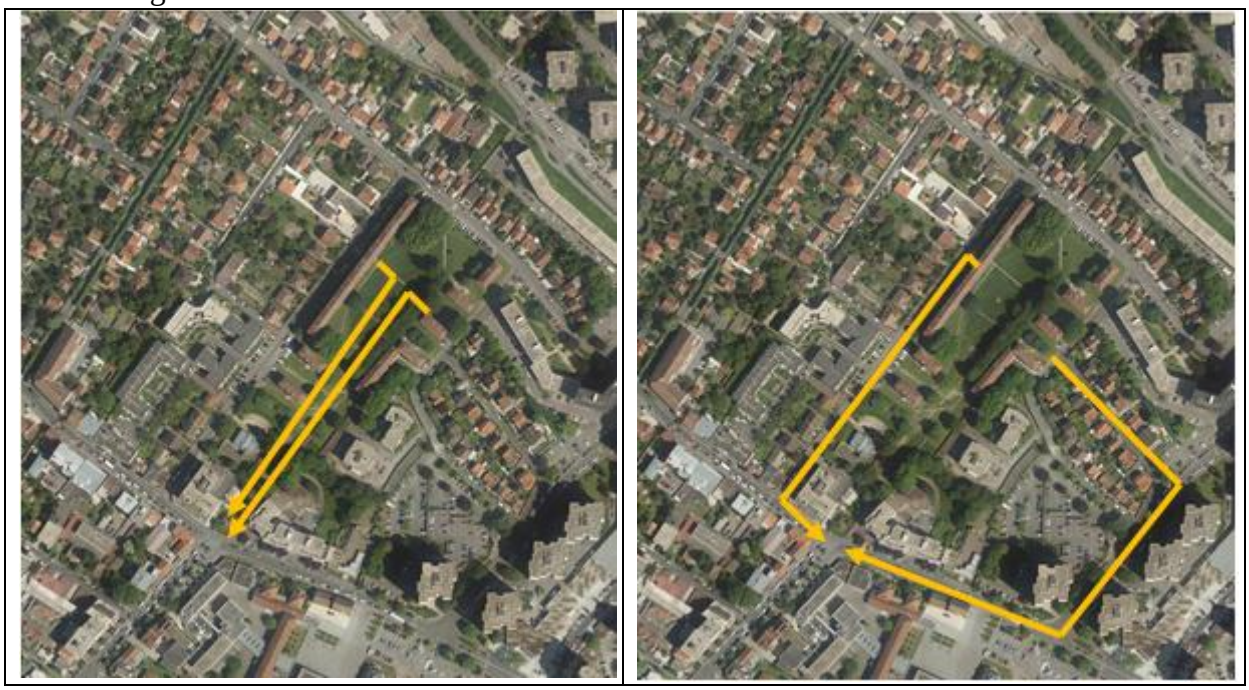
Cadre de vie/ Qualité de vie
La qualification « d'espace de respiration » du site dans le PLU est mise à mal. Avec le projet, le qualificatif s'appliquera pour les adeptes du footing en centre-ville, en complément du Parc du Souvenir devant la Mairie, mais pour les résidents, la proximité et l'augmentation du nombre des parkings et leur concentration les exposent plutôt aux pollutions diverses liées à l'usage de l'auto.
Quant à la promesse « d'un retranchement sélectif dans un cadre agréable présentant des aménités absentes du quartier » associée à la résidentialisation, elle est mise en cause avec la fracturation du quartier en deux espaces à vocation essentiellement technique (stationnement) séparés par un espace inaccessible directement mais présentant les aménités qui étaient jusque-là partagées par les résidents et qui leur sont enlevées : passage, espace vert, jeux.

Facteurs culturels
On aborde là l'organisation de l'espace privé/public. On a noté précédemment l'exemple du quartier de La Noue Brossard pour montrer que la fermeture n'est pas indispensable à la résidentialisation. Ce qui amène à questionner ce mode de cloisonnement de l'espace.

Clôturer le quartier multiplie les barrières entre l'intime et le public comparativement à la clôture d'une maison. Pour une maison, on passe successivement du privé (le logement), par la porte de ce logement puis par la porte du jardin, jusqu'à l'espace public (la rue). Avec la

résidentialisation, c'est un degré de plus : privé, porte du logement, porte de l'immeuble, porte de la résidence, espace public.

A cette « distanciation » vis-à-vis l'espace public mixte s'ajoute le fractionnement du quartier en deux îlots étanches l'un à l'autre par leurs clôtures, séparant de fait deux ensembles que le parc réunissait tout en restant traversable.
L'exemple de la modification des cheminements piétons pour accéder aux services du centre-ville est significatif.



Selon Frédéric Héran [1], « la réduction de l'accessibilité aux services et l'inhibition des interactions sociales qui en découlent entraîneraient un délitement du lien social et un sentiment d'exclusion qui affecteraient surtout les personnes aux revenus les plus bas »

On peut craindre alors que ce cloisonnement incite au repli sur soi. Mais derrière les grilles, qui se protège de qui ? Est-on en présence d'un équipement répondant à des critères de la prévention situationnelle, essentiellement axé sur la sécurisation du site, ou bien ces clôtures sont-elles aussi l'expression d'un enfermement qui, poussé à l'extrême, mènerait progressivement au confinement, à l'assignation à domicile et à la réclusion ?

Facteurs politiques
Quels sont les impacts de la fermeture sur le rapport aux autres, la vie commune et la participation à la décision ?

Suspension/réduction/rétrécissement de la vie commune
Dans le confinement de sa résidence, on se protège des autres, mais aussi, on protège les autres de soi. Dans la fermeture de l'espace habitable d'un collectif, ne peut-on craindre que la protection des « autres » prime, évitant que les locataires de ces habitats sociaux « débordent » dans l'espace public et vers les autres quartiers ?

[1] La ville morcelée – Economica – avril 2011

Une clôture, par la sécurité qu'elle promet, est-elle un facteur d'amélioration de la relation aux autres, en leur renvoyant le respect acquis par le statut de « résident » ? Si comparaison n'est pas raison, on peut quand même observer, dans le lotissement pavillonnaire du Clos Roger, une propension à ce que, portail de la propriété fermé, le véhicule familial stationne dehors alors que la place normalement prévue à l'intérieur est libre, tandis que, portail ouvert ou en absence de portail, le véhicule stationne à l'intérieur.
Le civisme, expression du rapport à l'autre par le respect des normes sociales, est ici dégradé par la clôture, le portail.

Participation à la décision
L'Ordre des Géomètres-experts ajoute : « Nous souhaitons donc que cet objectif de « zéro artificialisation nette » porté par l'Etat soit l'occasion d'affirmer un dialogue nourri avec l'ensemble des élus des territoires **et la population** (souligné par le rédacteur) notamment sur les problématiques suivantes :
- « Le rapport Homme/nature avec les enjeux de santé, de bien-être, etc. (importance du contact direct et de proximité à la nature et à la biodiversité y compris dans la ville dense…) »
- « Le rapport de l'Homme à son cadre de vie et notamment le logement pour imposer une qualité minimale « d'habiter » qui s'est considérablement dégradée dans les projets de construction récents (surface, vue, évolutivité, pièce/terrasse, extérieurs etc…) avec tout ce que cela induit comme perte de lien social et de convivialité »
- « Les questions de mobilité douce pour permettre à l'Homme de s'adapter à l'évolution de la société tout en maintenant une accessibilité à l'ensemble du territoire ».

Le fait est que le rapport Homme/nature, le rapport de l'Homme à son cadre de vie, les questions de mobilité douces, si on peut supposer qu'ils ont été pris en compte, le sont a minima et que la nature est réduite à la portion congrue, le cadre de vie se rétrécit, voire se détériore puisque les aménités du quartier sont reportées dans la partie publique (cheminement, végétalisation, aménagements sportifs), et les mobilités douces ne gagnent rien par rapport au vécu actuel.

Par ailleurs, si l'on veut bien remplacer « politique » par « participation », alors les propos de la philosophe Emanuele Coccia, maître de conférences à l'EHES, cité dans Le Monde du 4 avril 2020, nous alertent : « La maison (ndlr : ici la résidence) est l'espace à l'intérieur duquel un ensemble d'objets et d'individus sans liberté vivent dans l'ordre voué à la reproduction d'une utilité (ndlr : ici, la sécurité). Pour cela, toute maison est l'exact opposé du politique (ndlr : ici, la concertation) : c'est pour cela que l'injonction de rester à la maison est paradoxale et dangereuse ».
Le cloisonnement des espaces créé par la pose de clôtures, elles-mêmes expression de la résidentialisation, représente un bouleversement (ndlr : un danger ?) dans les équilibres du quartier, en interne et en externe.

En fonction de cela, le projet a-t-il été concerté et avec qui, et si oui, quel a été l'objet de la concertation : limité à la facilitation du stationnement ou étendu aux impacts sur la vie du quartier et de ceux environnants ?

Dans un chapitre intitulé « De l'usager au citoyen acteur des politiques locales », Laetitia Van Eeckhout[2] relève que « Si les démarches quartier ont constitué, dans un premier temps, des espaces de concertation – des espaces où étaient présentés, aux habitants, les projets de la Ville -, aujourd'hui, la question est posée d'en faire aussi des espaces de conception où on s'interroge, non seulement sur le bien-fondé des réponses, mais sur la pertinence des questions posées en amont. L'enjeu pour les acteurs locaux est (…) de réussir à modifier leur rapport avec les usagers pour laisser s'exprimer l'habitant-citoyen et non simplement le citadin ».

Un avis du Conseil économique, local et environnemental local (CESEL), instance participative mise en place par la Municipalité aurait été également bienvenu pour un regard détaché des intérêts particuliers.

Facteurs urbanistiques

Il s'agit d'examiner comment le parc nouvelle manière s'insère dans le tissu urbain, exprimé par rapport aux préoccupations liées au changement climatique mais aussi au lien social.

Le changement climatique

Si la biodiversité pouvait être supposée pauvre du fait d'un espace essentiellement herbeux, les arbres, même peu nombreux, pouvaient s'inscrire dans une mini trame verte qui ferait lien entre le Parc du Souvenir et La Montagne. Le cheminement public officialisé et aménagé serait un facteur favorable de liaison, mais réduit en surface, il réduit encore plus cette hypothèse.

L'urbanité

La déclaration de principe de l'ordre des géomètres-experts en fin de son manifeste « Zéro artificialisation nette » nous alerte :

« Nous, géomètres-experts, savons en tant que professionnels de l'aménagement des territoires et du cadre de vie que la richesse se trouve dans les frottements, dans l'interstice, dans l'interface. C'est là que se situent les échanges, le lien social, l'ouverture aux autres, la tolérance, l'intelligence. Nous sommes donc en faveur d'un urbanisme humaniste pluriel, adapté au contexte dans lequel il s'inscrit ».

A cette aune, les aménagements du projet réduisent à la seule partie publique, la surface de terrain de libre circulation, de contact avec d'autres qu'entre-soi.

Dans la configuration retenue par le projet, qui regarde qui : les passants +/- sportifs qui traverseront au milieu des voitures en stationnement et sous le regard de résidents ? Les résidents qui se consolent du spectacle des voitures en observant les passants +/- sportifs ou ceux d'eux-mêmes qui auront fait le tour de l'îlot pour accéder aux maigres aménagements de l'espace public ?

On en retiendra également la référence à « un dialogue nourri avec (…) la population ». Mais qui doit être concerté ? L'office HLM, les locataires ? le public citoyen ?

[2] Regards croisés sur la ville – Laetitia Van Eeckhout – Editions de l'aube - 1999

La résidentialisation de la résidence Saint Hubert : une conception dépassée ?

L'aménagement choisi ne fait que prolonger la tendance au moment où s'accroît la conscience d'un changement de modèle (voir « les enjeux » par les géomètres) :

- On crée un puits de chaleur vs puits de fraîcheur
- On donne une place exorbitante à la voiture vs la nature
- On accompagne la vie « toujours plus rapide et stressante » (un passage et des instruments de sport : déplacements et compétition) vs contemplation, zone de calme
- Etc.

Les habitants seront en réalité éloignés de ce qui faisait (mal sans doute) l'agrément de l'îlot : la verdure et le calme (en tant qu'à l'écart de l'agitation urbaine)

Et ils contribueront, à leur corps défendant, à la détérioration de deux des éléments clefs définis par le rapport « L'Environnement en France – Edition 2019 – Rapport de synthèse – Commissariat général au développement durable – (CGDD) »

« Le concept des limites planétaires définit un espace de développement sûr et juste pour l'humanité, fondé actuellement sur neuf processus naturels qui, ensemble, régulent la stabilité de la planète : le ***changement climatique***, l'érosion de la biodiversité, la perturbation des cycles biogéochimiques de l'azote et du phosphore, les ***changements d'utilisation des sols***, l'acidification des océans, l'utilisation mondiale de l'eau, l'appauvrissement de l'ozone stratosphérique, l'augmentation des aérosols dans l'atmosphère, l'introduction d'entités nouvelles dans la biosphère. » (en ***gras italique***, souligné par nous).