

CHAPITRE/ III:

PROCEDURES DE LUTTE CONTRE LES DYSFONCTIONNEMENTS DANS LES ENSEMBLES D'HABITAT COLLECTIF

INTRODUCTION :

Les chercheurs ne se sont pas seulement intéressés aux recherches des causes qui alimentent le dysfonctionnement dans les grands ensembles mais aussi aux solutions et procédures de lutte contre son ampleur.

Depuis les années Soixante jusqu'aujourd'hui de nombreuses solutions et réalisations concrètes ont vu le jour à travers le monde. Les urbanistes ont proposé de nombreuses solutions, les plus importantes consistent en la rupture avec le zonage, de revenir à une mixité des quartiers d'habitat, de réhabiliter le rôle de la rue urbaine et surtout d'accroître la capacité défensive des quartiers d'habitat eux-mêmes.

D'autres pays ont orienté leurs actions sur la lutte contre les problèmes de violence en s'attaquant à leurs causes profondes et en favorisant davantage les actes de prévention.

CHAPITRE/ III:

I.LA STRATEGIE DE L'ESPACE DEFENSIF DANS LES PAYS ANGLO-SAXONS

Les réhabilitations des quartiers d'habitat aux états –unis et en Grande Bretagne, ont été largement influencées par les conclusions des investigations de Newman et d'Alice Coleman. Aux états –Unis, les interventions de réhabilitations les plus appliquées sont ceux de la prévention situationnelle communément nommée CPTED (crime prévention through environmental design). (Bruno Vayssiére,1999)

En Grande Bretagne au sein des programmes Design Improvement Contolled Experiment (DICE), de nombreuses réhabilitations furent confiées à Coleman elle-même. (Henry Shaftoe,2000)

Sous ces programmes on y développa une série de propositions pour renforcer la capacité auto défensive des quartiers d'habitat, en vue de les intégrer dans la plupart des opérations de réhabilitations. Les mesures préconisées concernent certaines caractéristiques de la construction ou de l'organisation du plan masse et portent essentiellement sur les trois points suivants :

- 1** : La territorialisation des espaces extérieurs par l'usage de clôtures et tout moyen susceptible de contribuer à leur identification comme appartenant à un petit groupe d'usagers.
- 2** : L'amélioration du contrôle des accès par l'accroissement de la visibilité depuis les fenêtres donnant sur l'espace public.
- 3** : L'amélioration des moyens de surveillance par l'utilisation des systèmes électroniques de surveillance tant dans les établissements commerciaux que dans les immeubles d'habitat.

1.1 :APPLICATIONS CONCRETES DE LA STRATEGIE DE L'ESPACE DEFENSIF EN AMERIQUE :

Le principe fondamental du programme consiste à évaluer l'espace pour déterminer s'il supporte bien :

- a : L'appartenance
- b : la surveillance naturelle
- c : le contrôle de l'accès naturel.

CHAPITRE/ III:

Le contrôle de l'accès naturel et la surveillance aide à promouvoir un plus grand sens d'appartenance parmi les utilisateurs et une plus grande perception de risques chez les malfaiteurs. Ceci peut être accompli avec de vraies barrières telles que les clôtures ou avec les barrages symboliques tels que la végétation à faible hauteur, des changements dans l'élévation du terrain ou en changeant la texture d'un trottoir.

Plusieurs villes au pays et au monde entier ont adopté le programme de l'espace défensif dans la planification, le développement des espaces : exemple Vancouver, Calgary, Toronto et Ottawa comme villes au Canada qui emploient les stratégies de l'espace défensif.

- Les entreprises, en particulier les dépanneurs et les stations d'essence, sont au premier plan de l'acceptation de cette stratégie dans le secteur privé : Un meilleur éclairage, Des devantures propre du lieu d'affaires et les enseignes entre autres ont réduit de beaucoup les instances de crime sur ces propriétés.

Les techniques de la stratégie de l'espace défensif ont été appliquées à l'aménagement intérieur des bâtiments ou des magasins. L'universalité de cette stratégie vient de sa capacité à aider différentes exploitations ou compétences à mieux s'y prendre pour atteindre leur objectif principal.

Les décorateurs et les marchands ont découvert que l'application des techniques défensives a augmenté les ventes, parfois jusqu'à 33 %, et réduit les problèmes de sécurité de 50 %. Cette méthode offre l'occasion d'organiser l'espace intérieur de façon à favoriser la prévention des crimes et à dissuader les malfaiteurs.

CHAPITRE/ III:

1.1.1.LES STRATEGIE ACTUELLES DE LUTTE CONTRE LES DYSFONCTIONNEMENTS DES QUARTIERS D'HABITAT AMERICAINS

Aujourd'hui aux états unis le crime est l'inquiétude primordiale du public, c'est pour cela que le gouvernement cherche constamment à trouver des solutions qui aident à éliminer les conditions favorisant le crime.

Les outils pour la prévention du crime traditionnel ont toujours impliqués un certain nombre de disciplines. Depuis les dernières années, on voit aux états unis de plus en plus la venue de stratégies interdisciplinaires pour combattre les conditions qui contribuent au crime. Des regroupements de départements municipaux, d'entreprises et d'associations de quartiers s'unissent pour combattre le crime en formant des partenariats et en coordonnant leurs ressources autour des stratégies de l'espace défensif.

Des experts dans plusieurs disciplines professionnelles s'unissent avec ces regroupements composé d'hommes d'affaires, de groupes de quartier et des agences sociales dans des activités menant à la prévention du crime. A l'ampleur du pays, le public et le secteur privé reconnaissent aujourd'hui que les services policiers ne peuvent plus à la fois répondre aux crimes et corriger les conditions qui mènent au crime et ce, en gagnant les deux bataille

De l'autre coté on assiste aussi à l'émergence d'une procédure d'aide aux initiatives locales pour créer des petites entreprises. Cette procédure a été tentée sur un vaste territoire urbain à malaises : Le district de South central à Los Angeles suite aux émeutes du printemps 1992. L'objectif était de créer dans les quartiers défavorisés 57000 emplois en cinq ans en faisant appel aux grands groupes du monde économique, par la création de magasins et le démarrage d'entreprises local. (C.Chaline, J. Dubois Maury, 1994)

CHAPITRE/ III:

1.2 : LE PROGRAMME DICE (DESIGN IMPROVEMENT CONTROLLED EXPERIEMENT) EN GRANDE BRETAGNE)

Le livre d'Alice Coleman eut un impact considérable en Grande Bretagne – tant politique qu'architectural. Politique parce qu'on est en pleine époque Thatchériste et que ces principes rencontrent un écho favorable du côté du gouvernement.

Architectural parce qu'à cette même époque, on commence les opérations de requalifications des quartiers d'habitat social et que l'on recherche des modèles et des théories pour les réaliser.

En effet, en 1985, Le parc public représentait en Grande Bretagne 62% du parc logement total, les pouvoirs publics ne réhabilitaient que 2,3% ils cherchaient à se débarrasser de la charge de gestion de ce parc énorme qui était estimé à 5900.000 logements.

Dans certains cas l'ampleur des problèmes fait renoncer les pouvoirs publics à réhabiliter, ils préféraient soit vendre des logements à des acquéreurs privés ou aux occupants soit en détruire une partie, elle peut concerner un îlot, un immeuble ou même la réduction du nombre d'étages.

Ces conditions ont permis de confier Plusieurs opérations de réhabilitation à Alice Coleman ;

Un programme expérimental a été mis au point pour mettre en pratique les Théories du livre *Utopia on Trial*. Ce programme s'est appelé **DICE (design Improvement Controlled Experiment)**. La plus emblématique de ces opérations est le **Mozart Estate** à Londres. Il s'agit d'une cité de 750 logements construits de 1973 à 1977.

Comme beaucoup d'opérations de cette époque, le **Mozart Estate** était conçu sur le principe d'une séparation des flux piétons et automobiles : les voitures circulaient au niveau du sol tandis que les piétons se déplaçaient en hauteur sur un réseau de coursives, à l'abri du danger.

L'insécurité, c'était à l'époque, l'insécurité de la voiture pour les piétons.

CHAPITRE/ III:

Seulement l'ennemi a changé de bord : ce n'est plus l'automobile qui est vecteur d'insécurité mais l'autre piéton.

Prétextant que ces coursives profitaient davantage aux dealers qui pouvaient voir les forces de l'ordre arriver et s'échapper dans de multiples directions, elle préconisa le démantèlement complet de ce réseau.

L'opération de réaménagement a consisté en deux interventions physiques sur le bâtiment :

A : Suppression des coursives reliant les bâtiments ;

B : Séparation des espaces extérieurs en unités visibles depuis chaque cage d'escalier.

Alice Coleman et son équipe ont ensuite réorganisé la cité par ses habitants. Les rez-de-chaussée ont été transformés en maisons indépendantes avec jardins privatifs

Tandis que les espaces verts communs, destinés aux enfants et qui étaient placés à l'écart des voies de circulation, ont été clôturés et réaffectés à chaque bâtiment.

De 1990 à 1994, la Grande Bretagne codifia ce principe de l'espace défendable par la mise en place d'un label, le label Secured by Design (SBD) certifiant que la construction respecte certains standards de sécurité

En 1990, le label **SBD (Secured By Design)** fut instauré conjointement par des architectes et les forces de police de Manchester.

Depuis 1994, la circulaire gouvernementale "**Planning out crime**" impose, au même titre que la réglementation concernant les risques d'incendie, des consignes de sécurité à appliquer dès l'élaboration des plans.

1.2.1.LES STRATEGIES ACTUELLES DE LUTTE CONTRE LES DYSFONCTIONNEMENTS

Actuellement les stratégies de lutte contre les dysfonctionnements des grands ensembles d'habitat collectif utilisées en Grande Bretagne sont axées techniquement sur l'aménagement urbain dans sa totalité, plutôt que sur le bâti proprement dit parfois dans une même opération on peut trouver combinés : amélioration du bâti, aménagement

CHAPITRE/ III:

urbain et développement économique, tout en associant les habitants aux problèmes de leur cité, ce dernier point est considéré primordial dans ce pays.

A/ Les expériences urbaines de reconquête de la rue

Des réalisations urbaines concrètes en Grande-Bretagne permettent de plus en plus de favoriser la multifonctionnalité de la rue et son appropriation par les riverains. Elles sont basées sur la remise en question des conceptions urbaines modernes, rééditant les configurations traditionnelles. (Tchirine Mekideche , 1992)

Les designers, réaménagent les rues de manière à retrouver les spécificités urbaines de la rue traditionnelle britannique qui favorisaient son appropriation par les riverains. Ces spécificités sont :

- 1 :** Les alignements continus de murets avec des portails desservant chacune des entrées individuelles et communes.
- 2 :** Une zone tampon formée par les jardins de devanture, où des murs mitoyens séparent les jardins individuels semi-privés des espaces semi-publics devant les entrées communes.
- 3 :** L'insertion de maisons individuelles dans les vides entre les immeubles, afin de renforcer le sentiment de fermeture des façades et des jardins.

B/ Associer les habitants aux problèmes de leur cité :

Dans les quartiers difficiles « cas de King's Cross à Londres » où sévissent la prostitution et la drogue. De grandes tables rondes ont lieu réunissant la police, la population locale et les urbanistes. L'objectif est de faire éclater le ghetto de prostituées et de dealers par un nouvel urbanisme : paver les rues, limiter la circulation, réduire les trottoirs, poser des bancs contre les murs, implanter des caméras, augmenter la lumière la nuit. 35 millions de £ ont été investis pour 50 000 habitants. Cet argent a donc été pour les populations locales de minorités ethniques qui désormais exercent un nouveau contrôle sur leur territoire.

CHAPITRE/ III:

C/ Développement économique

Dans le cadre de la lutte contre les dysfonctionnements des quartiers d'habitat une importance particulière fut accordée à ce volet de l'emploi, à travers des mesures effectives favorisant la régénération du tissu économique dans les quartiers à malaises.

Ces mesures sont fondées sur des attitudes pouvant favoriser la création d'emplois durables sur le site même de ces quartiers. Dans ce cadre deux types de réponses ont été portés. La première consiste en la création « d'entreprises zones », afin d'attirer les entreprises privées vers ces sites. Cette procédure s'est développée davantage à travers la procédure de : « Urban development corporation » couvrant un large secteur intra urbain à malaises

D/ DURCIR LES CIBLES :

Dans le cadre de la prévention situationnelle, les designers dans les pays anglo-saxons ont constaté qu'outre les espaces extérieurs les murs de façades et les éléments de mobiliers urbains sont les objets les plus prédisposés aux actes de vandalisme au niveau des quartiers d'habitat. C'est pour cela que durant la dernière décennie, ils ont concentré leurs efforts pour apporter des améliorations conceptuelles et constructives sur ces éléments de manière à résister aux agressions des vandales.

Leurs réflexions ont donné lieu à de nombreuses recommandations pour le choix et la conception de divers éléments de mobilier urbain. (Jane Sykes,1979)

a : Les éléments d'éclairage

Partant du fait que les luminaires constituent les parties les plus fragiles et les plus vulnérables dans un lampadaire, il serait inopportun de les laisser à la portée des vandales. Ils doivent être protégés et inaccessibles aux vandales, grâce à leur suspension en haut des murs ou en jouant sur la hauteur des colonnes.

Il est impératif d'éviter leur placement dans des coins isolés ou trop éloignés dans lesquels les risques d'endommagement accroissent.

Ils doivent également être régulièrement contrôlés et réparés immédiatement afin d'éviter une accélération des dégâts.

CHAPITRE/ III:

Les matériaux utilisés pour leur construction doivent être d'une résistance et d'une durabilité convenables de manière à éviter les éventuelles égratignures.

b: Les boîtes à ordures

Au niveau des quartiers d'habitat où le vandalisme est pertinent, il est conseillé de :

- a) : Remplacer les matériaux constructifs des boîtes à ordures actuelles, par des matériaux plus résistants.
- b) : Fixer solidement les boîtes à ordures en veillant à choisir des attaches ou des dispositifs de fixation très résistants ou également encrés directement dans le sol.

c: Les murs des façades

Les murs des façades sont prédisposés aux salissures de toutes sortes, les plus pertinentes restent les égratignures dues aux graffiti, (les tags, le bombage...).

Le traitement des murs de façades doit permettre de lutter efficacement contre l'affichage sauvage. Dans le cas échéant, il doit permettre au moins d'atténuer les effets du graffiti et autres salissures afin de stopper les dégradations.

Les designers suggèrent de lutter contre les salissures des façades en veillant au bon choix des couleurs et des textures des murs de façades. En choisissant des couleurs moins claires, qui ne permettent pas la mise en évidence des salissures et des textures rugueuses pour que la surface du mur soit difficile à égratigner.

Le verre contrairement aux autres types de matériaux suscite davantage la tentation des vandales, son utilisation dans les espaces communautaires des grands ensembles d'habitat tel que les entrées, les couloirs et les escaliers, est déconseillé en particulier pour les étages inférieurs qui sont faciles à atteindre. La casse du verre, à l'encontre des autres formes d'endommagement, nuit considérablement à l'image extérieure du quartier. De plus à cause du coût extrêmement élevé qu'exige la réparation et le remplacement du verre cassé, la plupart des responsables de la gestion optent pour le remplacement du verre par certains autres matériaux en plastics, d'une épaisseur convenable, tel que : le poly carbonate.

CHAPITRE/ III:

2. LES PROCEDURES DE LUTTE CONTRE LES DYSFONCTIONNEMENTS DES GRANDS ENSEMBLES EN FRANCE ET EN EUROPE

Depuis des années en France les dysfonctionnements dans les grands ensembles ne cessent d'alimenter les débats le mal, jusqu'ici cantonné dans les cités de banlieue, semble s'être étendu jusqu'à l'intérieur de Paris.

De plus en plus, les organismes bailleurs lancent de vastes opérations d'urbaine sur des sites désignés comme « sensibles ». De multitudes stratégies ont été appliquées, allant des plus radicales celles des démolitions spectaculaires aux transformations des grands ensembles eux mêmes à travers les opérations actuelles de restructuration.

Les stratégies déployées en France présentent beaucoup de similarités avec de nombreux pays européens, dans ce qui suit on passera en revue les principales stratégies et leur contexte de développement.

2.1 LES DEMOLITIONS SPECTACULAIRES DES QUARTIERS A DYSFONCTIONNEMENT :

La solution la plus radicale qui fut apportée au problème des dysfonctionnements dans les quartiers d'habitat fut leur démolition. Le début des années soixante-dix, a connu une vague de démolitions médiatisées, dont la plus célèbre était : le dynamitage volontaire et spectaculaire de l'ensemble de PRUITT- IGOE à Saint Louis aux U.S.A. en 1974. Les démolitions, se sont succédées après partout en Europe.

En France au début des années 80, les événements de l'été chaud à Lyon ont propulsé ces démolitions. On assiste au dynamitage de la tour de Vénissieux,

Pour faire face à ces démolitions qui suscitaient de nombreuses critiques, une grande diversité de démarches de réhabilitations ont été mises en œuvre pour les quartiers concentrant les malaises dits « quartiers en difficultés »

CHAPITRE/ III:

2.2 LES OPERATIONS DE REHABILITATIONS DES GRANDS ENSEMBLES :

Les solutions préconisées se sont concentrés au début de la crise vers sur des opérations de Réhabilitations des grands ensembles. Ces opérations se limitaient à des travaux de rénovation au sens strict du terme (ravalement des façades, remise aux normes des ensembles bâtis, etc.)

Ces démarches reposent sur l'idée qu'une intervention, sur le bâti et non bâti, peut conduire à la lutte contre les malaises dans ces quartiers.

On peut classer ces opérations en trois grandes catégories :

- 1/ Les opérations de revalorisation de l'image des grands ensembles,
- 2/ Les opérations de revitalisation des grands ensembles
- 3/ Les opérations de requalification.
- 4/ Les opérations de présidentialisation

2.2.1 LES OPERATIONS DE REVALORISATION DES GRANDS ENSEMBLES :

Cette stratégie repose sur l'idée que l'image de marque des quartiers à malaises autrefois synonymes de confort, a été dégradée au fil des ans. Aujourd'hui le caractère déprimant de ces quartiers rejaillit sur leurs occupants et les stigmatise. Les malaises sont en grande partie nourrit d'une dégradation de l'image des lieux. (Bernard Préel , 1994.)

Pour certains urbanistes, l'image de marque des quartiers à malaises, notamment les grands ensembles, est affectée par l'état d'indigence terrible dans lequel sont laissés les espaces extérieurs, la monotonie des façades et l'état d'inachèvement qui les caractérise. Dans ce sens, les interventions urbanistiques de réhabilitation des grands ensembles en France ont porté sur un ensemble de travaux de finition et d'amélioration du cadre bâti et de l'environnement extérieur. La tendance principale de ces interventions consiste à travailler les façades en les embellissant et les espaces extérieurs laissés à l'abandon en les aménageant. (**Le moniteur,1987**)

CHAPITRE/ III:

Les analyses ont montré aussi qu'un taux important de logement au niveau des quartiers à malaises sont dépourvu d'un élément majeur de confort. (le moniteur, 1988)

Ces conditions ont poussé l'ensemble le pays à consacrer une large partie des budgets accordés aux travaux de réhabilitation des immeubles à l'amélioration du confort et des conditions d'habitabilité à l'intérieur des logements. La remise aux normes d'habitabilité et d'isolation a été une des priorités les plus importantes durant Les décennies 80.

Une autre réponse d'ordre technique fut apportée pour faire face à l'insécurité qui règne dans les quartiers d'habitat celle de l'amélioration de l'éclairage public. Nombre d'études ayant montré que l'obscurité favorise les agressions et intensifie les sentiments d'insécurité. (C.Chaline, J. Dubois -Maury ,1994)

En effet, l'éclairage est un élément essentiel de la sécurité urbaine. Les espaces non éclairés sont généralement perçus comme menaçants et suscitent la crainte de dangers imprévisibles.

2.2.2 : LES INERVENTIONS DE REVITALISATION DES QUARTIERS:

La deuxième stratégie adoptée pour lutter contre les dysfonctionnements dans les quartiers d'habitat consiste en l'amélioration des conditions de vie des habitants à l'intérieur de ces quartiers. Cette stratégie repose sur l'idée que les malaises sont dus au fait que beaucoup de quartiers d'habitat sont de véritables zones de relégation sociale et d'exclusion. il faut donc revitaliser les grands ensembles en les dotant d'infrastructures culturelles et ludiques susceptibles de les remettre dans le cycle de la vie normale.

Dans ce sens il s'est avéré que les équipements sportifs et de loisir sont les moyens les plus importants pour canaliser les turbulences juvéniles et les plus performants dans la lutte contre la délinquance juvénile au niveau des quartiers d'habitat.

Afin de promouvoir les quartiers d'habitat des équipements de loisir et de sport nécessaires de nouvelles réflexions ont émergées dans le but de satisfaire ces exigences.

CHAPITRE/ III:

Durant les années 1990, on a vu se développer partout dans les grands ensembles en France un nouveau type d'équipement sportif se sont les équipements sportifs de proximité. (Armand Zouari, 1996.)

Il s'agit des petits aménagements disposés en plein air inscrits au sein des quartiers en difficultés au plus près des habitants. Leur objectif principal est celui de s'insérer au sein des quartiers à malaises surtout de manière à concourir à l'insertion et à la prévention contre la délinquance

2.3. LES OPERATIONS DE REQUALIFICATION URBAINE :

Plus que des simples opérations de rénovation ces opérations se fixent des objectifs plus ambitieux, qui visent à transformer la structure spatiale des lieux.

Baptisées opérations de *requalification urbaine*, elles ont toutes en commun de mettre en avant les motifs sécuritaires et la nécessité de modifier la configuration des quartiers pour remédier aux « dysfonctionnements » qui génèrent les conflits et provoquent l'apparition de phénomènes de violence.

Le point de départ des opérations de requalification urbaine du point de vue des organismes bailleurs et gestionnaires est lié à un constat : celui de l'inefficacité des opérations de réhabilitation « classiques » pour empêcher la dégradation progressive du cadre physique et des conditions de vie dans les grands ensembles. A partir de la reconnaissance des limites de la réhabilitation, est apparue la nécessité d'entreprendre des actions plus globales visant à transformer le cadre de vie et à modifier le mode d'organisation spatiale des quartiers.

Ces opérations visent la transformation des formes urbaines : les grands ensembles doivent être restructurés pour les réintégrer dans le tissu urbain environnement.

Il fallait en finir avec les grands ensembles pour retrouver la ville. Il fallait revenir aux rues, aux places, aux îlots, à ces formes urbaines tant décriées par l'urbanisme moderne.

CHAPITRE/ III:

La crise des années 80 et l'embrasement des banlieues ont offert à ces critiques un nouveau cheval de bataille. L'urbanisme moderne ne serait pas seulement disciplinaire, il serait aussi « paranoïaque, pathogène et criminogène ».

Face aux déchirures du tissu social et spatial, face à la ségrégation, à l'exclusion et à la déshérence, le retour à l'urbanité semblait le seul remède efficace. Les grands ensembles devaient être « remis en urbanité [...] par un travail sur les coutures, les sutures, l'identification des lieux sans identité, leur réanimation, leur désenclavement, leur embellissement.

On insiste à travers ces opérations sur la nécessité de « hiérarchiser les espaces », d'en définir le statut en différenciant les espaces publics des espaces privés. Dans cette logique qui vise à « atténuer la rupture entre l'architecture et la ville », la primauté est accordée au dessin des espaces publics, au tracé des voies qui devaient mailler le territoire des grands ensembles et assurer leur liaison avec le tissu environnant.

Le choix d'inscrire ces actions dans le cadre d'opérations dites de « requalification urbaine » indique la nature du message que l'on veut transmettre, il s'agit en fait de :

- 1 : passer du quantitatif au qualitatif
- 2 : insuffler de la qualité dans des lieux qui souffrent
- 3 : redonner droit de cité à des ensembles hérités, dévalués sous le rapport de leur valeur d'usage et de leur fonction sociale.

Plus fondamentalement, il s'agirait d'agir sur les images, les modes de représentation et les charges symboliques attachés à ces lieux.

2.3.1 LES PROCEDURES DE CONDUITE DES OPERATIONS DE REQUALIFICATION URBAINE

Les procédures adoptées par les différents organismes parisiens pour mettre en œuvre les stratégies de requalification se déroulent généralement en trois temps.

CHAPITRE/ III:

a: l'établissement d'un diagnostic

Confié à une équipe pluridisciplinaire regroupant programmeurs, sociologues et urbanistes.

Ce diagnostic a pour but de récolter les données physiques, spatiales et sociales du quartier, de mettre à jour les problèmes rencontrés par les habitants ainsi que leur perception du mode de fonctionnement et de gestion de l'espace, d'analyser les causes des dysfonctionnements et de proposer les solutions appropriées.

b : Conception de l'opération de requalification

À partir des conclusions de cette première phase, une équipe de maîtrise d'œuvre (regroupant architectes, ingénieurs et éventuellement paysagistes) se regroupent pour élaborer une stratégie de requalification du grand ensemble.

Il s'agit en général de :

- 1 : transformer l'organisation spatiale du quartier,
- 2 : d'introduire de nouvelles articulations entre espaces publics et privés,
- 3 : d'intervenir sur le dessin des espaces extérieurs (revêtements de sol, bordures de trottoir, clôtures, mobilier urbain, plantations, éclairage, Etc..).

c : Troisième Phase : la concertation :

La troisième phase est celle de la concertation :

le projet est présenté aux associations de locataires pour recueillir leurs remarques et leurs observations et éventuellement introduire des ajustements qui tiennent compte de ces remarques. Cette concertation se fait généralement à chacun des stades du projet, depuis le diagnostic jusqu'à la réalisation.

Cette procédure immuable, qui s'apparente presque à un rituel, vise à assurer l'adéquation du projet aux besoins des habitants et des usagers.

CHAPITRE/ III:

LES PROBLEMES RENCONTRES SUR TERRAIN

Cette procédure, vise à assurer l'adéquation du projet aux besoins des habitants et des usagers. Afin de mesurer l'efficacité réelle de ce type de procédure par rapport à l'objectif avoué « Jade Tabet » procédant à l'examen d'un échantillon de rapports de présentation se rapportant à des ensembles urbains aussi différents que les HBM de la petite ceinture, les grands ensembles des années 50 ou les constructions sur dalles des années 60, montre une similitude troublante dans la définition des problèmes, l'appréciation des dysfonctionnements et les solutions proposées pour y remédier.

Cette indifférenciation par rapport à la diversité des situations indique une tendance à la globalisation des problèmes et un manque d'attention à la spécificité des conditions particulières à chacun des cas étudiés.

L'uniformité troublante des problèmes repérés tout autant que des solutions proposées pour y remédier semble indiquer qu'on tend à définir une catégorie homogène (les ensembles de logements sociaux), dotée d'attributs immuables (des espaces indifférenciés propices à toutes sortes de dérives sociales) qu'il est urgent de requalifier pour les réintégrer dans la norme urbaine.

Les réactions des habitants vis-à-vis des opérations de requalification :

Les résistances à la « sectorisation » ne se limitent pas à ce type de réactions. Au cours des réunions de concertation avec les associations de locataires, de nombreuses réticences apparaissent, qui s'expriment sous des formes différentes. Il y a bien sûr la méfiance naturelle par rapport à toute initiative qui implique un changement dans les habitudes : telle vieille dame qui ne comprend pas pourquoi elle doit modifier le trajet qu'elle emprunte tous les matins pour aller chez sa boulangère, ou telle mère de famille qui rechigne à faire le tour de l'îlot pour accompagner ses enfants à la maternelle. Il y a aussi ceux qui s'inquiètent des conséquences du projet sur les rapports de voisinage : « de ce côté-ci, on est bien entre nous, ce n'est pas la peine de nous sectoriser. Est-ce que les trois immeubles sur la rue [...] ne pourraient pas faire partie de la même résidence? » Il y a même ceux qui osent contester le principe de la sectorisation : « on a de beaux espaces ouverts avec des arbres magnifiques où tout le monde peut accéder. On va nous enfermer comme des troupeaux de moutons et on finira par crever chacun chez soi ».

3.4. LES OPERATIONS DE RESIDENTIALISATION

C'est à partir du milieu des années 90 et en particulier ces dernières années que le recours sur le territoire français à l'approche de prévention situationnelle par les bailleurs sociaux pour limiter actes déviant et incivilités dans les grands ensembles a fait l'objet d'une montée en puissance remarquable.

Inspirées des travaux pionniers des chercheurs anglo-saxons, les interventions intégrant le concept de privatisation, d'individualisation des sphères communes de l'habitat social (séparation des entrées) à l'image de la résidence privée (interphones, badges, digicodes) ont été valorisées symboliquement par le modèle de la résidentialisation. Celle-ci, s'inspirant du principe de « l'espace défendable », opère un certain « retour à la rue » : il s'agit de la recréation dans les grands ensembles d'un itinéraire de circulation sur le modèle de la rue entre les parcelles nouvellement créées. Le principe étant que les rues traditionnelles pourraient rendre le contrôle de leur espace résidentiel aux habitants et par conséquent laisseraient moins de possibilités de divagations aux auteurs de troubles (Panerai et Langé, 2000). L'objet d'une telle méthode consiste à favoriser les « yeux braqués sur la rue » (partage de la vue et de la surveillance) : chaque habitant se trouve responsable de la portion de territoire qui s'étend sous ses yeux. L'espace privé ne s'insérerait plus dans une structure publique : le privé surveillerait le public.

Expérience de résidentialisation des îlots Florence et Oxford En France

Les résidentialisations des espaces extérieurs des îlots Florence (2002) propriété d'ACM et Oxford (2004) propriété d'Hérault Habitat se sont amorcées suite à **la réhabilitation par cage d'escalier** dans le cadre d'une démarche complémentaire.

Ces deux opérations de résidentialisation ont donné **lieu à la division d'un grand ensemble en plus d'une quinzaine de résidences**. Dans les deux cas, **les espaces extérieurs ont été mis en valeur (abris containers), des clôtures et des portails automatiques ont été aménagés afin de sécuriser et de privatiser le stationnement résidentiel**.

CHAPITRE/ III:

Ces deux expérimentations comportent des limites quant à leur succès. Les dysfonctionnements sociaux n'ont pas disparu suite aux interventions. Les résultats en termes d'appropriation par les résidents sont assez décevants et inégaux selon les cages d'escalier. On remarque une forte fréquence dans les dégradations portées aux grillages et portails mis en place. Néanmoins, les bailleurs notent une diminution des réclamations provenant des locataires.

CONCLUSION :

Les stratégies que nous avons présentées ici, présentent d'importants traits communs et Permettent de tirer plusieurs enseignements.

La première remarque à tirer c'est que les spécificités sociales ou héritées de l'histoire de chaque pays ont engendré des facteurs de divergence qui se sont traduits dans des politiques préventives spécifiques.

Le phénomène de malaises en France, se concentre spécialement dans les banlieues où se cumulent le chômage, la délinquance, la drogue, les difficultés d'insertion et prennent naissance les phénomènes de ghettoïsation, d'exclusion et de rejet d'une partie de la population.

Cela a fait que les politiques de lutte contre l'insécurité en France soient orientées vers les tentatives de diminution de l'exclusion de zones urbaines ou périurbaines et des sites « fragiles » (Jean Pierre Duport , 1996)

Le modèle de durcissement de la cible prôné aux U.S.A et en grande Bretagne est largement influencé d'un côté par la montée alarmante de violence dans les pays anglo-saxons, où les communautés s'affrontent parfois violemment et de l'autre les recherches conduites dans ces pays.

Chaque modèle se distingue par l'originalité de son approche. Les approches anglo-saxonnes se différencient des autres approches, car elles visent surtout la protection des victimes, alors que les autres approches sont orientées vers la prise en charge préventive.

CHAPITRE/ III:

Malgré la diversité et la pluralité des approches et solutions proposées, il convient de souligner deux points fondamentaux :

1 : Les mesures préconisées ne suffisent pas si elles sont isolées d'où la nécessité de croiser diverses approches.

2 : L'importance de la prise en charge des spécificités des pays. Dans ce sens il convient de préciser que les solutions concernant la revitalisation des quartiers en difficulté, la régénération du tissu économique se rapprochent plus de notre contexte d'étude, En ce qui concerne les stratégies défensives, nous pensons que malgré leurs incohérences, les pratiques de durcissement des cibles sont très efficaces, et seraient susceptibles de favoriser l'atténuation du taux de vandalisme au niveau des quartiers. Les interventions de réhabilitation de la rue urbaine sont nécessaires pour la réanimation et la revivification de la vie urbaine au niveau des quartiers d'habitat.