

RÉPUBLIQUE ALGÉRIENNE DÉMOCRATIQUE
ET POPULAIRE

MINISTÈRE DE L'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR
ET DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE



UNIVERSITÉ DE BATNA 1
HADJ LAKHDAR

Institut d'Architecture
et d'Urbanisme
Département d'Architecture



**Thèse pour l'obtention du diplôme de Doctorat en
Sciences en Architecture**

Thème :

**LES TENTATIVES DE RÉAPPROPRIATION DES
ESPACES EXTÉRIEURS DANS LES CITÉS DE
LOGEMENTS COLLECTIFS – ÉMERGENCE
D'UNE RÉSIDENTIALISATION INFORMELLE ?
- CAS DE LA VILLE DE BATNA -**

Présentée et soutenue publiquement par :

Karima BENDIB

Le 17 juillet 2019

Membres du jury :

| | | | |
|---------------------------|-------------------|------------------------------|-------------------|
| Belkacem DIB | Professeur | Université de Batna 1 | Président |
| Farida NACEUR | Professeur | Université de Batna 1 | Rapporteur |
| Moussadek BENABBAS | Professeur | Université de Biskra | Examineur |
| Hamza ZEGHLACH | Professeur | Université de Sétif | Examineur |
| Nouredine ZEMMOURI | Professeur | Université de Biskra | Examineur |

REMERCIEMENTS

Enfin, j'arrive au terme de ce parcours marathonien qui n'aurait pu aboutir sans l'apport de beaucoup de personnes, et c'est avec une grande émotion que je leur adresse mes vifs remerciements.

Je tiens, tout particulièrement, à remercier ma directrice de thèse, Mme le professeur NACEUR Farida, pour sa confiance et son investissement dans le suivi de ce travail de recherche.

Mes remerciements vont également pour les membres du jury d'avoir aimablement accepté d'évaluer et de juger ce document. Qu'ils trouvent ici, l'expression de mon respect et de ma gratitude.

Merci à mes amies, notamment AICHA, LAMIA et SIHEM, pour leurs encouragements, conseils et suggestions toujours avisés.

Je n'oublie pas de remercier BENINI Walid pour sa disponibilité.

Merci aux nombreuses personnes qui ont accepté de me donner de leur temps, en remplissant un questionnaire ou en participant à un entretien.

Mes grands remerciements s'adressent à mon époux AMMAR pour son soutien, ses conseils et son aide précieuse, sans oublier mes enfants pour leur compréhension. Merci d'avoir supporté mes longues heures de travail et de privation avec autant d'affection et de patience.

DÉDICACE

À la mémoire de mes chers parents.

*À mon frère, mes sœurs, mes beaux-frères,
mes neveux et nièces.*

À mon mari Ammar et mes enfants :

Feryal, Chiraz, Razene et Iyad.

Résumé

L'habitat collectif en Algérie est caractérisé par des espaces extérieurs dont les maux rappellent indéniablement ceux des espaces publics dans les grands ensembles notamment de France. Face à l'incapacité de l'État Algérien à offrir des espaces extérieurs appropriables par les habitants, ces derniers se prennent en charge en agissant informellement sur l'espace. Par consensus, ils définissent des groupements résidentiels en construisant des clôtures qui parcellarisent l'espace urbain et scellent les bâtiments en enclos résidentiels distincts.

La présente recherche vise à mettre en lumière cette forme particulière et relativement nouvelle de la réappropriation des espaces extérieurs dans les cités de logements collectifs à Batna, en Algérie. Pour comprendre ce phénomène, deux hypothèses principales ont été émises.

La première concerne le côté spatial dans le sens où cette nouvelle manière d'habiter l'espace urbain rappelle les préceptes spatiaux de la résidentialisation. Cette intervention planifiée en France par l'État dans le but de permettre la réappropriation des espaces extérieurs dans les grands ensembles serait en train de se concrétiser d'une façon informelle dans l'habitat collectif en Algérie. Et dans ce cas, peut-on parler d'une résidentialisation informelle ?

La deuxième hypothèse s'intéresse au côté social dans la mesure où elle puise de la parole habitante pour déceler et comprendre les logiques qui se profilent derrière l'auto-enfermement résidentiel. Celles-ci renvoient à de nouveaux besoins de l'habitant et traduisent, incontestablement, un nouveau rapport aussi bien avec l'espace qu'avec la société.

À son issue, l'étude a réussi à identifier cette nouvelle forme de réappropriation des espaces extérieurs et à explorer les raisons qui la sous-tendent. Ce faisant, il reste à espérer qu'elle puisse attirer l'attention des différents acteurs impliqués dans le but de concilier ou plutôt fusionner l'espace conçu et l'espace vécu.

Mots clés : appropriation de l'espace, espace public, habitat collectif, fermeture résidentielle, résidentialisation, Batna, Algérie.

TABLE DES MATIÈRES

| | |
|---------------------------|------------|
| REMERCIEMENTS | I |
| DÉDICACE | II |
| RÉSUMÉ | III |
| TABLE DES MATIÈRES | IV |

INTRODUCTION GÉNÉRALE

| | |
|-------------------------|----|
| Revue de la littérature | 02 |
| Problématique | 05 |
| Cadre d'étude | 07 |
| Hypothèses d'approche | 08 |
| Objectifs | 09 |
| Méthodologie d'approche | 09 |
| Structure de la thèse | 11 |

PREMIÈRE PARTIE CONCEPTS ET THÉORIES

INTRODUCTION DE LA PREMIÈRE PARTIE

CHAPITRE 1 L'APPROPRIATION DE L'ESPACE : UNE NOTION POLYSÉMIQUE DIFFICILE À CERNER

| | |
|--|-----------|
| INTRODUCTION | 14 |
| 1 DU POINT DE VUE TECHNIQUE | 16 |
| 1-1 La structuration de l'espace et la redistribution des objets | 16 |
| 1-2 Usage exclusif ou autonome ? | 17 |
| 2 DU POINT DE VUE JURIDIQUE | 19 |
| 2-1 L'appropriation : une propriété légale | 19 |
| 2-2 L'appropriation : une propriété illégale | 20 |
| 3 DU POINT DE VUE PSYCHOLOGIQUE | 21 |
| 3-1 La notion de perception | 21 |
| 3-2 La notion de territorialité | 23 |
| 3-3 La notion d'identité | 28 |
| 3-3-1 L'identité du « Moi » | 28 |
| 3-3-2 L'identité du lieu | 29 |
| 4 DU POINT DE VUE SOCIAL ET CULTUREL | 33 |
| 5 L'APPROPRIATION DE L'ESPACE COMME PROCESSUS | 36 |
| CONCLUSION | 37 |

CHAPITRE 2

PROBLÉMATIQUES LIÉES AUX ESPACES EXTÉRIEURS DANS LES GRANDS ENSEMBLES EN FRANCE

| | | |
|----------|---|-----------|
| | INTRODUCTION | 39 |
| 1 | LES GRANDS ENSEMBLES : D'UNE IDÉOLOGIE À UNE REALITÉ | 39 |
| 1-1 | Les grands ensembles : La solution à la crise du logement | 39 |
| 1-2 | Les grands ensembles : Essai de définition | 40 |
| 1-3 | Les grands ensembles : Une fiction moderne vouée à l'échec | 41 |
| 2 | LES ESPACES EXTÉRIEURS : TENTATIVES DE DÉFINITION | 42 |
| 2-1 | Les espaces extérieurs Avant tout des espaces publics | 42 |
| 2-2 | Les espaces extérieurs Plutôt des espaces semi-publics | 44 |
| 2-3 | Les espaces extérieurs Des espaces intermédiaires | 44 |
| 2-3-1 | Un espace frontière | 45 |
| 2-3-2 | Un espace seuil | 45 |
| 2-3-3 | Un espace de franchissement | 48 |
| 2-3-4 | Un espace de dualité | 49 |
| 2-3-5 | Un espace de représentation | 50 |
| 2-3-6 | Un espace habitable | 50 |
| 2-3-7 | Un espace de sociabilité | 51 |
| 3 | LES ESPACES EXTÉRIEURS : APERÇU HISTORIQUE DU POINT DE VUE DES CONCEPTEURS | 53 |
| 3-1 | Dans les CIHBM, une « prolongation de la voie publique » | 53 |
| 3-2 | Pour les utopistes, des lieux d'expérimentation | 55 |
| 3-3 | Dans les premiers CIAM, des « prolongements du logis » | 55 |
| 3-4 | Dans les derniers CIAM, des espaces intermédiaires | 57 |
| 4 | LES ESPACES EXTÉRIEURS : LES IMPENSÉS DANS LE PROJET « MODERNE » | 58 |
| 4-1 | Les espaces extérieurs : conçus comme des espaces libres | 58 |
| 4-2 | Les espaces extérieurs : plutôt conçus comme des vides résiduels | 60 |
| 5 | DYSFONCTIONNEMENTS ET DÉSAPPROPRIATION DES ESPACES EXTÉRIEURS | 62 |
| 5-1 | Des espaces surdimensionnés | 63 |
| 5-2 | Des espaces illisibles | 63 |
| 5-3 | Des espaces dépourvus d'aménagement | 64 |
| 5-4 | Des espaces soumis à un parcellaire indéfini voire paralysant | 64 |
| 5-5 | Des espaces voués au stationnement | 65 |
| 5-6 | Des espaces désappropriés hormis d'appropriations « intempestives » | 65 |
| 6 | LES ESPACES EXTÉRIEURS : DES POTENTIALITÉS À RECONQUÉRIR | 67 |
| | CONCLUSION | 68 |

CHAPITRE 3

LA RÉSIDENTIALISATION : UNE INTERVENTION PLANIFIÉE EN FRANCE POUR LA RÉAPPROPRIATION DES ESPACES EXTÉRIEURS DANS LES GRANDS ENSEMBLES

| | | |
|----------|---|------------|
| | INTRODUCTION | 69 |
| 1 | ESSAI DE DÉFINITION | 70 |
| 2 | ORIGINE DU CONCEPT « RÉSIDENTIALISATION » | 74 |
| 2-1 | L'échec de l'urbanisme fonctionnaliste | 74 |
| 2-2 | L'échec de la réhabilitation réparatrice | 75 |
| 2-3 | Un regain d'intérêt pour l'espace public | 75 |
| 2-4 | Vers un urbanisme sécuritaire | 76 |
| 2-5 | Nostalgie des vertus de la ville classique | 78 |
| 3 | LES OBJECTIFS DE LA RÉSIDENTIALISATION | 79 |
| 3-1 | Banalisation urbaine et normalisation sociale | 80 |
| 3-2 | Pour une réappropriation collective de l'espace | 81 |
| 3-3 | Pour l'amélioration de la gestion urbaine de proximité | 83 |
| 3-4 | La sécurité, une démarche à intégrer dans les projets de résidentialisation | 85 |
| 4 | PRINCIPES ET MISE EN PRATIQUE DE LA RÉSIDENTIALISATION | 88 |
| 4-1 | La parcellarisation et la requalification de l'espace | 88 |
| 4-2 | L'espace public tout aussi important que l'espace privé ? | 93 |
| 4-3 | Trouver le bon dimensionnement d'une résidence | 96 |
| 4-3-1 | Unité résidentielle à l'échelle d'un bâtiment | 99 |
| 4-3-2 | Unité résidentielle à l'échelle de plusieurs bâtiments | 101 |
| 4-3-3 | Unité résidentielle à l'échelle de l'îlot | 103 |
| 4-4 | Quelles sont les fonctions d'une unité résidentielle ? | 104 |
| 4-4-1 | Le stationnement : une fonction résidentielle prioritaire pour les habitants | 104 |
| 4-4-2 | Les jeux : une fonction primordiale pour l'animation et la requalification des espaces résidentiels | 107 |
| 4-4-3 | Les jardins collectifs : des espaces de convivialité | 109 |
| 4-4-4 | Les espaces extérieurs privatifs, confort individuel et agrément collectif | 110 |
| 4-4-5 | La collecte des ordures ménagères, une tâche d'ordre secondaire et pourtant ! | 111 |
| 4-4-6 | L'accueil, une fonction déterminante pour l'image de la résidence | 113 |
| 4-5 | La limite résidentielle, pour l'organisation d'un nouveau rapport entre l'espace public et l'espace privé | 115 |
| 4-6 | L'espace résidentiel enclos : un espace intermédiaire de qualité | 120 |
| 4-7 | Diversifier et identifier chaque unité résidentielle tout en recherchant une cohérence de l'ensemble | 122 |
| 4-8 | L'adaptation des modalités de gestion à un espace résidentialisé | 124 |
| | CONCLUSION | 126 |

CHAPITRE 4

LA FERMETURE RÉSIDENTIELLE : INTENSIFICATION D'UN PHÉNOMÈNE AUX LOGIQUES DIVERSES

| | | |
|----------|---|------------|
| | INTRODUCTION | 128 |
| 1 | LA FERMETURE RÉSIDENTIELLE, UN PHÉNOMÈNE MONDIAL | 130 |
| 2 | LES GATED COMMUNITIES : UNE RÉFÉRENCE INTERNATIONALE DE LA FERMETURE RÉSIDENTIELLE | 133 |
| 2-1 | Les gated communities : De quoi parle t- on ? | 133 |
| 2-2 | Genèse et origines des gated communities | 136 |
| 2-2-1 | La fondation de la banlieue romantique | 136 |
| 2-2-2 | La théorisation du cadre de vie idéal | 137 |
| 2-2-3 | Des origines européennes : ghettos dorés et utopies urbaines | 137 |
| 2-3 | Typologie des gated communities | 139 |
| 2-3-1 | Les gated communities de prestige | 140 |
| 2-3-2 | Les «communautés mode de vie» ou « Lifestyle » | 140 |
| 2-3-3 | Les «quartiers de haute sécurité» | 141 |
| 3 | LES ENCLAVES RÉSIDENTIELLES FERMÉES : NOUVEAUX TERRITOIRES DE L'HABITER EN FRANCE | 143 |
| 3-1 | Les enclaves résidentielles fermées : de quoi parle t- on ? | 143 |
| 3-2 | Genèse et origines des enclaves résidentielles fermées | 145 |
| 3-3 | Typologie des enclaves résidentielles fermées | 153 |
| 4 | LES LOGIQUES À L'ŒUVRE DANS LE DÉVELOPPEMENT DE LA FERMETURE RÉSIDENTIELLE | 155 |
| 4-1 | La fermeture résidentielle comme action d'acquisition et de possession des espaces publics situés à l'intérieur de l'enclos | 157 |
| 4-2 | La fermeture résidentielle comme action de socialisation et d'entre-soi collectif | 159 |
| 4-3 | La fermeture résidentielle : une réaction à l'insécurité urbaine et une aspiration à la gestion du risque | 166 |
| 4-4 | La fermeture résidentielle : un désir de valorisation voire de distinction sociale | 170 |
| 4-5 | La fermeture résidentielle : une forme d'exclusion de l'autre et un besoin d'exclusivité pour soi | 172 |
| | CONCLUSION | 174 |
| | CONCLUSION DE LA PREMIÈRE PARTIE | 175 |

DEUXIÈME PARTIE
LES MODALITÉS DE RÉAPPROPRIATION DES ESPACES
EXTÉRIEURS DANS LES CITÉS DE LOGEMENTS
COLLECTIFS : DES TENTATIVES PONCTUELLES ET
INDIVIDUELLES

INTRODUCTION DE LA DEUXIÈME PARTIE

176

CHAPITRE 5

L'HABITAT COLLECTIF À BATNA, DIAGNOSTIC ET ÉTAT DE FAIT

| | | |
|----------|---|------------|
| | INTRODUCTION | 177 |
| 1 | BREVE PRÉSENTATION DE LA VILLE DE BATNA | 177 |
| 2 | L'HABITAT COLLECTIF, ORIGINE ET ÉVOLUTION DANS LE TEMPS | 179 |
| 2-1 | La ville coloniale et l'émergence de l'habitat collectif | 180 |
| 2-1-1 | La période 1848- 1870, la fondation de la ville | 180 |
| 2-1-2 | La période 1870-1923, la ville structurée en deux parties distinctes : le noyau colonial et le quartier traditionnel | 181 |
| 2-1-3 | La période 1923- 1945, éclatement du noyau colonial et naissance de nouveaux quartiers | 182 |
| 2-1-4 | La période 1945 – 1962, apparition de l'habitat collectif avec le Plan de Constantine | 183 |
| 2-2 | La ville post coloniale et la prolifération de l'habitat collectif | 185 |
| 2-2-1 | La période 1962 – 1974, réalisation de logements collectifs dans le cadre du programme spécial « Aurès » | 185 |
| 2-2-2 | La période 1974 – 1984, réalisation de logements collectifs dans le cadre du programme ZHUN | 186 |
| 2-2-3 | La période 1984 – 1994, prolifération de l'habitat collectif dans tous les quartiers de la ville | 189 |
| 2-2-4 | La période 1994 – 2005, revalorisation de l'habitat collectif existant et programmation de nouveaux logements collectifs | 196 |
| 2-2-5 | La période après 2005, réalisation de logements collectifs dans le cadre des opérations de densification et création du nouveau pôle urbain Hamla | 201 |
| 3 | POLITIQUES PUBLIQUES RELATIVES À L'HABITAT COLLECTIF À BATNA | 205 |
| 3-1 | De la politique du logement à la politique de l'habitat | 205 |
| 3-1-1 | Batna, une ville qui tente de répondre au besoin quantitatif en matière de logements | 205 |
| 3-1-2 | Batna, une ville qui aspire à une meilleure qualité de vie en alliant la qualité à la quantité du logement | 207 |
| 3-2 | Diversité des modes de production, d'acquisition et de gestion | 209 |
| 3-2-1 | Le logement, un besoin social qu'il appartient à l'État de satisfaire. | 209 |
| 3-2-2 | Le logement, un produit économique qui se fabrique, se commercialise, génère un profit et une valeur ajoutée | 210 |
| 3-3 | Les différentes formules de logement adoptées | 213 |

| | | |
|-------|---|------------|
| 3-3-1 | Le logement public locatif, L.P.L., le social | 213 |
| 3-3-2 | Le logement social participatif, L.S.P. | 214 |
| 3-3-3 | Le logement promotionnel aidé, L.P.A. | 215 |
| 3-3-4 | Le logement promotionnel public, L.P.P. | 216 |
| 3-3-5 | Le logement location vente, L.V. | 216 |
| | CONCLUSION | 217 |

CHAPITRE 6

LES ESPACES EXTÉRIEURS DANS LES CITÉS DE LOGEMENTS COLLECTIFS : DYSFONCTIONNEMENTS ET TENTATIVES DE RÉAPPROPRIATION. ÉTAT DE L'ART

| | | |
|----------|--|------------|
| | INTRODUCTION | 218 |
| 1 | LES ESPACES EXTÉRIEURS, UN CUMUL DE DYSFONCTIONNEMENTS | 219 |
| 1-1 | Du point de vue spatial | 220 |
| 1-2 | Du point de vue social | 225 |
| 1-3 | Au niveau de la gestion | 227 |
| 2 | LA DIMENSION SPATIALE, L'APPROPRIATION MATÉRIELLE | 228 |
| 2-1 | La structuration de l'espace | 229 |
| 2-1-1 | À l'échelle de la façade du logement : introversion ou extraversion? | 229 |
| 2-1-2 | À l'échelle de l'espace limitrophe : clôturer l'espace extérieur attenant au logement. | 231 |
| 2-1-3 | À l'échelle de la cité : clôturer l'ensemble de la cité | 239 |
| 2-2 | Une redistribution des choses ou objets | 242 |
| 2-2-1 | À l'échelle du logement : les façades, espaces de représentation ou de renvoi ? | 242 |
| 2-2-2 | À l'échelle de l'espace limitrophe : prolongement du logement | 243 |
| 3 | LA DIMENSION SOCIALE, L'APPROPRIATION PAR L'USAGE | 245 |
| 3-1 | Les pratiques de loisirs | 246 |
| 3-1-1 | Les enfants | 246 |
| 3-1-2 | Les adolescents | 246 |
| 3-1-3 | Les adultes | 247 |
| 3-2 | Les pratiques de détente | 248 |
| 3-2-1 | Les adolescents | 248 |
| 3-2-2 | Les adultes | 249 |
| 3-3 | Les pratiques domestiques | 249 |
| 3-3-1 | Les femmes | 249 |
| 3-3-2 | Les hommes | 251 |
| 3-4 | Les pratiques commerciales | 254 |
| 3-4-1 | Le commerce formel | 254 |
| 3-4-2 | Le commerce informel | 255 |
| 3-5 | Autres pratiques | 256 |

| | | |
|----------|--|------------|
| 4 | LA DIMENSION SYMBOLIQUE | 257 |
| 4-1 | L'intimité, facteur régulateur du spatial et du social | 258 |
| 4-2 | La transition et la ritualisation, deux fonctions pratico-symboliques de l'espace limitrophe | 260 |
| 4-3 | L'appartenance à une strate sociale | 261 |
| | CONCLUSION | 262 |

| | | |
|--|---|------------|
| | CONCLUSION DE LA DEUXIÈME PARTIE | 263 |
|--|---|------------|

TROISIÈME PARTIE

L'AUTO-ENFERMEMENT RÉSIDENTIEL : UNE NOUVELLE DONNE POUR LA RÉAPPROPRIATION COLLECTIVE DES ESPACES EXTÉRIEURS DANS L'HABITAT COLLECTIF - CAS DE HAMLA 1 ET 2 À BATNA -

| | | |
|--|--|------------|
| | INTRODUCTION DE LA TROISIÈME PARTIE | 264 |
|--|--|------------|

CHAPITRE 7

LA NOUVELLE VILLE DE HAMLA 1 ET 2 : LA FERMETURE RÉSIDENTIELLE COMME PROCESSUS D'APPROPRIATION DES ESPACES COLLECTIFS

| | | |
|----------|--|------------|
| | INTRODUCTION | 265 |
| 1 | LA NOUVELLE VILLE HAMLA, CONSÉQUENCE D'UN CHOIX POLITIQUE | 266 |
| 1-1 | Répartition de la ville de Hamla en POS | 267 |
| 1-2 | Situation géographique et environnement immédiat de Hamla 1 et 2 | 268 |
| 1-3 | Choix du site d'implantation de Hamla 1 et 2 | 269 |
| 1-4 | Principe d'organisation spatiale de l'espace urbain de Hamla 1 et 2 | 271 |
| 2 | LA NOUVELLE VILLE DE HAMLA 1 ET 2 : ENTRE CONCEPTION ET RÉALITÉ VÉCUE | 276 |
| 2-1 | Le plan d'aménagement réalisé de Hamla 1 et 2 | 276 |
| 2-2 | Typologie des logements | 277 |
| 2-3 | Les équipements existants | 278 |
| 2-4 | Le commerce | 280 |
| 2-5 | Les professions libérales | 282 |
| 2-6 | Les espaces verts | 282 |
| 3 | IMPACT DE LA RESTRUCTURATION SPATIALE EDIFIÉE PAR LES HABITANTS SUR L'ESPACE URBAIN DE HAMLA 1 ET 2 | 284 |
| 3-1 | Parcellarisation de l'espace urbain | 284 |
| 3-2 | Le dimensionnement des enclos résidentiels | 285 |
| 3-3 | Les loges de gardiens | 289 |

| | | |
|----------|---|------------|
| 3-4 | Les clôtures | 291 |
| 3-5 | Exemples d'enclos résidentiels | 295 |
| 4 | LES FONCTIONS DE L'ENCLOS RÉSIDENTIEL | 298 |
| 4-1 | Le stationnement : une fonction fortement présente | 298 |
| 4-2 | Les jeux : une fonction plutôt absente du point de vue aménagement | 301 |
| 4-3 | Les espaces verts : un penchant apparent pour la nature | 303 |
| 4-4 | Les jardins privatifs : un soupçon d'individualisme ? | 307 |
| 4-5 | La collecte des ordures ménagères : une tâche plutôt prise au sérieux | 310 |
| 4-6 | Les terrains de sport : une répartition plutôt aléatoire | 312 |
| | CONCLUSION | 313 |

CHAPITRE 8

L'AUTO – ENFERMEMENT RÉSIDENTIEL PERÇU ET VÉCU PAR LES HABITANTS DES CITÉS FERMÉES

| | | |
|----------|--|------------|
| | INTRODUCTION | 315 |
| 1 | L'ENQUÊTE PAR QUESTIONNAIRE | 316 |
| 1-1 | Objet de l'enquête | 316 |
| 1-2 | L'échantillonnage | 316 |
| 1-2-1 | La méthode d'échantillonnage | 316 |
| 1-2-2 | La taille de l'échantillon | 317 |
| 1-3 | Élaboration du questionnaire | 318 |
| 1-4 | Le dépouillement du questionnaire | 319 |
| 1-4-1 | Le tri à plat | 319 |
| 1-4-2 | Le tri croisé | 319 |
| 1-5 | Analyse et interprétation des résultats | 319 |
| 2 | IDENTIFICATION DE LA POPULATION QUESTIONNÉE | 319 |
| 2-1 | Selon le genre | 319 |
| 2-2 | Selon la tranche d'âge | 320 |
| 2-3 | Selon les catégories professionnelles | 321 |
| 2-4 | Selon le nombre d'enfants | 322 |
| 2-5 | La date d'occupation du logement | 323 |
| 3 | LA CONSTRUCTION DE LA CLÔTURE | 324 |
| 4 | L'AUTO- ENFERMEMENT RÉSIDENTIEL : POUR UNE PRIVATISATION DES ESPACES EXTÉRIEURS DE LA CITÉ | 328 |
| 4-1 | La clôture souligne d'une manière apparente une frontière entre l'espace public et les espaces extérieurs de la cité | 328 |
| 4-2 | Les espaces extérieurs délimités par la clôture sont la propriété des résidents | 328 |
| 4-3 | Les habitants sont responsables de l'entretien des espaces extérieurs de la cité | 330 |
| 4-4 | Cela vous dérange t-il si les non résidents utilisent les espaces extérieurs de la cité ? | 330 |
| 4-5 | La clôture est une limite spatiale qui incite à avoir un comportement convenable à l'intérieur de la cité | 331 |

| | | |
|-----------|--|------------|
| 5 | L'AUTO- ENFERMEMENT RÉSIDENTIEL : POUR LA CRÉATION D'UNE VIE COMMUNAUTAIRE À L'INTÉRIEUR DE LA CITÉ | 332 |
| 5-1 | La clôture en tant que limite physique constitue également une limite sociale | 332 |
| 5-2 | La clôture favorise les relations sociales entre les résidents de la cité | 334 |
| 5-3 | Des activités communes entre les résidents de la cité fermée ? | 335 |
| 5-4 | Des liens de parenté entre les résidents de la cité fermée ? | 337 |
| 5-5 | L'existence éventuelle d'un règlement intérieur propre à la cité fermée | 337 |
| 6 | L'AUTO- ENFERMEMENT RÉSIDENTIEL : À LA RECHERCHE DE LA SÉCURITÉ | 338 |
| 6-1 | Vous vous sentez en sécurité dans une cité clôturée plus que dans une cité ouverte | 338 |
| 6-2 | La clôture est un moyen de protection de ? | 340 |
| 6-3 | La clôture est un moyen de contrôle de ? | 342 |
| 6-4 | L'existence éventuelle d'un gardien de la cité | 343 |
| 7 | L'AUTO- ENFERMEMENT RÉSIDENTIEL : POUR UNE VALORISATION SPATIALE ET SOCIALE DE LA CITÉ ET DE SES RÉSIDENTS | 344 |
| 7-1 | La présence de la clôture donne un meilleur aspect architectural à la cité | 344 |
| 7-2 | La clôture permet de préserver la qualité des espaces extérieurs de la cité | 345 |
| 7-3 | Habiter dans une cité fermée améliore le statut social du résident | 346 |
| 7-4 | Habiter dans une cité fermée est un privilège qui permet de se distinguer socialement des non résidents de la cité | 346 |
| 8 | L'AUTO- ENFERMEMENT RÉSIDENTIEL : LE BESOIN D'EXCLUSIVITÉ POUR SOI À TRAVERS UNE FORME D'EXCLUSION DE L'AUTRE | 347 |
| 8-1 | La clôture est une limite spatiale qui rappelle le statut collectif privé de la cité | 347 |
| 8-2 | La clôture décourage l'intrusion potentielle des non résidents dans la cité | 347 |
| 8-3 | La clôture est un moyen d'assurer l'exclusivité de l'usage des espaces extérieurs aux résidents de la cité | 348 |
| 8-4 | Les résidents des cités fermées expriment un rejet des non résidents de la cité | 349 |
| 9 | LES AVIS DES RÉSIDENTS SUR L'IMPORTANCE DE LA CONSTRUCTION DE LA CLÔTURE | 350 |
| 10 | LES AVIS DES RÉSIDENTS CONCERNANT L'OBJECTIF DE LA CONSTRUCTION DE LA CLÔTURE | 350 |
| | CONCLUSION | 352 |
| | CONCLUSION DE LA TROISIÈME PARTIE | 354 |
| | CONCLUSION GÉNÉRALE | 355 |

| | |
|--|------------|
| BIBLIOGRAPHIE GÉNÉRALE | 361 |
| LISTE DES ILLUSTRATIONS | 376 |
| Liste des figures | 376 |
| Liste des photos | 378 |
| Liste des graphiques | 381 |
| Liste des tableaux | 382 |
| ANNEXES | 384 |
| Annexe 1 : Formulaire de questions | 384 |
| Annexe 2 : Extraits d'entretiens | 389 |
| Annexe 3 : Vues sur les groupements résidentiels de Hamla 1 et 2 | 392 |
| RÉSUMÉS | 435 |

INTRODUCTION GÉNÉRALE

En distinguant l'Ailleurs de l'Ici : « *la clôture, la cloison, la partition restent l'outil fondamental de l'appropriation de l'espace* ».

Moles A., 1976, p. 91

INTRODUCTION GÉNÉRALE

La ville d'aujourd'hui, issue de la ville moderne, offre des espaces structurés et organisés selon les quatre fonctions principales définies par la charte d'Athènes : habiter, travailler, circuler et cultiver le corps et l'esprit. Le logement est privilégié, la rue corridor bannie et la nature largement introduite dans les villes. Pour répondre à l'urgence du logement qui sévit après la Seconde guerre mondiale, les grands ensembles font leur apparition : tours et barres de logements identiques sont construites un peu partout dans le monde et l'Algérie n'y échappa pas.

Inspirés des préceptes de l'architecture moderne, les grands ensembles se caractérisent par l'immensité de leurs espaces publics. Conçus comme des espaces libres : « *l'urbanisme dit moderne est fondé sur l'idéal d'une ville verte et ouverte, faite de bâtiments disposés librement dans un "libre" espace collectif, continu et omniprésent* » (Guigou B., Lelevrier C., 2004)¹, ils devaient permettre la rencontre, le lien social et les loisirs. Malheureusement, la réalité fut tout à fait autre. Quand ils ne sont pas abandonnés, ces espaces sont sujets à des réappropriations intempestives. Souvent monopolisés, ils deviennent des réceptacles de violence et d'insécurité.

Paradoxalement, à l'heure où ce modèle d'habitat est fortement critiqué, l'Algérie l'adopte comme modèle type reproduisant ainsi les inconvénients qu'il génère². À l'image de l'espace public des grands ensembles, les espaces extérieurs dans l'habitat collectif en Algérie se présentent sous forme de grandes surfaces libres, non structurées et qui ne permettent aucun sens d'orientation. Inadaptés aux besoins des habitants, ces vides urbains, quand ils ne sont pas abandonnés, sont sujets à de multiples interventions donnant naissance à différents modes de réappropriation des espaces extérieurs, souvent basés sur des détournements d'usages voire des contournements de normes (Mebirouk H. et al., 2005)³.

¹Guigou B., Lelevrier C., juin 2004, La résidentialisation: genèse et effets attendus d'une pratique d'aménagement, Rapport de Recherche, Ministère de la Culture et de la Communication, Tome I, 118 p., p. 32.

²Rappelons que si les dysfonctionnements des espaces extérieurs de l'habitat collectif en Algérie évoquent ceux des grands ensembles, ces derniers, véhiculant un modèle culturel occidental, se sont révélés inappropriés et en rupture totale avec le modèle culturel traditionnel de la population algérienne, contraignant ainsi les habitants à adopter de nouvelles stratégies d'appropriation au niveau de leurs logements (Tebib, 2008).

³Mebirouk H., Zeghiche A. et Boukhemis K., 2005, Appropriations de l'espace public dans les ensembles de logements collectifs, forme d'adaptabilité ou contournement de normes ?, Norois, vol. 195, n°2, p. 59-77, <https://www.cairn.info/revue-norois-2005-2-page-5.htm>. DOI : 10.4000/norois.513.

En France, dès 1970, la crise des espaces extérieurs dans les grands ensembles a suscité l'intérêt de différents acteurs qui soulèvent alors la question de la désappropriation de ces espaces. Pour remédier à cette situation, la politique de la Ville engage différentes interventions dont la plus récente est la résidentialisation. Spatialement, celle-ci procède à la parcellarisation de l'espace urbain à travers l'édification de clôtures et la création d'unités résidentielles définies. Au volet spatial s'ajoutent d'autres acceptions, relevant de différentes dimensions : sociale, de gestion et autres. L'un des enjeux majeurs de cette action planifiée est de permettre la réappropriation des espaces extérieurs des grands ensembles par leurs résidents.

En Algérie, différents programmes d'intervention ont été menés dont ceux qui traitent la question de l'amélioration de l'image urbaine que renvoient les ensembles d'habitation implantés un peu partout dans la ville. Des opérations de réhabilitation, de rénovation et de requalification ont alors été réalisées. Mais elles se sont réduites à des interventions ponctuelles, généralement limitées à un travail en surface et qui s'avèrent incapables de pallier les dysfonctionnements des espaces extérieurs dans l'habitat collectif.

Face à cette fluidité spatiale inadaptée aux besoins des usagers et au vu de l'incapacité de l'État à offrir des espaces extérieurs qui soient appropriables par les habitants, ces derniers, constamment en quête de stratégies d'appropriation (Semmoud N., 2007)⁴, tentent d'apporter des solutions à leurs problèmes d'où les tentatives de réappropriation des espaces extérieurs effectuées par les habitants.

À l'instar des villes algériennes, l'habitat collectif dans la ville de Batna n'échappe pas à la règle et connaît, au niveau de ses espaces extérieurs, de nouvelles traductions spatiales de l'habiter.

REVUE DE LA LITTÉRATURE

Il s'agit de dresser un inventaire général sur les travaux qui touchent à notre problématique pour pouvoir aller de l'avant et proposer d'autres axes de recherche.

⁴Semmoud N., 2007, Habiter et types d'habitat à Alger, Autrepart, n° 42, p. 163-180 URL www.cairn.info/revue-autrepart-2007-2-page-163.htm. DOI : [10.3917/autr.042.0163](https://doi.org/10.3917/autr.042.0163)

En 1979, Ch. Jencks⁵ précisait que « *l'échec de l'architecture et de l'urbanisme modernes est dû, pour résumer, à l'incompréhension du contexte urbain, à la priorité accordée aux objets plutôt qu'aux tissus intercalaires* ». Adeptes du mouvement postmoderne, l'auteur soulève la question du désintérêt des architectes modernes vis-à-vis des espaces publics.

À partir des années 1980, les réflexions s'orientent vers l'analyse des « espaces publics modernes », dont l'espace des grands ensembles constitue un exemple particulièrement significatif. L'importance de la conception et de l'aménagement des espaces extérieurs dans la qualité de vie de ces quartiers s'affirme et suscite, dès lors, maintes critiques. Dans ce contexte, A. Faure (1996)⁶ précise que la qualité de vie d'un quartier, son urbanité, ne se résume pas dans les logements, le bâti, ou encore les équipements, mais se construit également au niveau de l'ensemble des « vides » qui constituent les grands ensembles. Ces espaces libres apparaissent alors aux yeux des professionnels comme « l'atout des grands ensembles » : peut-être vides mais loin d'être « vides de sens » (Hatzfeld H., Moutton Y., 2006)⁷.

Dès lors, les ouvrages et les recherches sur les espaces extérieurs dans les ensembles résidentiels collectifs émergent et les opinions sur l'importance de ces espaces s'accordent, tout en offrant un éventail de choix quant à l'appréhension du thème en question.

Tout d'abord, est à signaler le consensus de la majorité des théoriciens sur la terminologie utilisée, les espaces extérieurs dans les ensembles résidentiels collectifs sont dénommés comme des espaces intermédiaires. Ces derniers sont, toutefois, appréhendés à travers un vocabulaire varié : des espaces semi-collectifs, des entre-deux, des espaces de transition entre deux sphères, l'espace intime privé et l'espace public, l'interface entre le logement et la rue et autres... Dans ce contexte, C. Moley (2003), dans son ouvrage « entre ville et logement, en quête d'espace intermédiaire » s'interroge sur l'origine, le sens et la portée de ses termes. A. Flamand (2008), dans sa thèse de doctorat, intitulée « l'invention des espaces intermédiaires dans l'habitat », présente une analyse critique de cette production diversifiée en mettant en évidence les étapes de formation de la notion « espace intermédiaire ». Dans l'ouvrage « la société des voisins », B. Haumont et A. Morel (2005) mettent en revue la cohabitation au sein d'entités résidentielles en dévoilant le partage des parties communes régi par des codes

⁵Jencks Ch., 1979, *Le langage de l'architecture Post- Moderne*, Academy, Paris, Denoël, 136 p., p. 11.

⁶Faure A., Collectif, 1996, *Entre les tours et les barres. Restructurer les espaces publics des grands ensembles*, Lyon, Certu-Div, 205 p.

⁷Hatzfeld H., Moutton Y., 2006, *Les espaces libres, atouts des grands ensembles*, éditions du Certu, coll. "Écoles d'architecture", 144 p.

sociaux et des normes culturelles fixés par les habitants. Quant à F.-N. Bouchanine (1997), elle étudie les espaces extérieurs dans son ouvrage « habiter la ville marocaine » où elle met en exergue d'une part la cohérence et la logique des pratiques habitantes face à un univers architectural et urbanistique normatif et d'autre part la complexité des liens entre modèles socioculturels et modes d'appropriation de l'espace. Ces quelques ouvrages, parmi tant d'autres, témoignent des problématiques que soulèvent ces espaces et de l'intérêt qu'ils suscitent de la part des différents chercheurs.

Progressivement, la conception, l'aménagement et la gestion des espaces extérieurs dans les grands ensembles acquièrent, donc, une réelle importance. Pour une meilleure appropriation de ces espaces, les professionnels de l'aménagement urbain évoquent un nouveau concept « la résidentialisation ». Née à la fin des années 1990, cette dernière veut humaniser les grands ensembles en les banalisant et en normalisant les espaces vides qui les composent. P. Pannerai, considéré comme l'un de ses inventeurs, révèle le caractère problématique du rapport entre espace public et espace privé qu'il propose de résoudre en définissant le statut de chaque espace : il s'agit, principalement, de délimiter l'espace par des clôtures et de créer des unités résidentielles définies, ce qui permettra la réappropriation des espaces extérieurs devenus « résidentiels », tout en créant des formes de sociabilité.

En Algérie, les espaces extérieurs dans les cités de logements collectifs commencent à attirer l'attention de différents chercheurs parmi lesquels Y. S. Zerdoumi (1996) dont le travail concerne l'appropriation des espaces publics de proximité dans les grands ensembles à Constantine, et dans lequel l'auteure insiste sur la gestion de ces espaces en question. M. Ghomari (2001) souligne l'importance de la dimension symbolique dans le processus dynamique et complexe des phénomènes d'appropriation des espaces publics limitrophes dans une cité d'habitat semi-collectif à Oran. H. Mebirouk (2005) s'interroge sur l'antagonisme entre espace conçu et espace vécu dans la mesure où les appropriations de l'espace public dans les ensembles de logements collectifs à Annaba relèvent d'une forme d'adaptabilité ou de contournement de normes. N. Kerdoud (2005) aborde les espaces extérieurs en effectuant une comparaison entre deux Z.H.U.N., d'une part, une cité planifiée à Annaba où se concentrent pauvreté et mal vivre et d'autre part, une cité spontanée qui concentre une véritable dynamique commerciale. Dans le même sillage, F. Naceur et A. Farhi (2003) soulèvent la question d'inadaptabilité spatiale et des malaises sociaux que connaissent les Z.H.U.N. dans la ville de Batna. Par le biais d'une analyse comparative entre ces derniers et

les quartiers individuels, les auteurs tentent de lever le voile sur ces malaises et de mettre en exergue les raisons qui les sous-tendent.

En effectuant un balayage des recherches menées sur les espaces extérieurs dans les ensembles de logements collectifs, nous avons constaté que celles-ci se sont intéressées aux tentatives individuelles de réappropriation de la part des habitants, lesquelles concernent uniquement les espaces extérieurs attenants aux logements. **L'originalité de notre travail de recherche consiste à traiter un phénomène nouveau qui implique la réappropriation collective de l'espace public de la cité.**

PROBLÉMATIQUE

Il s'agit d'apporter un éclairage sur la question de la réappropriation des espaces extérieurs dans l'habitat collectif en Algérie. Comme l'attestent les différentes recherches sur le sujet, cet état de fait concerne toutes les villes algériennes, dont la ville de Batna qui constitue notre cas d'étude.

Le présent travail se propose de rendre compte d'une forme particulière et relativement nouvelle de la réappropriation de l'espace public dans les cités de logements collectifs en Algérie. Il s'agit de la fermeture résidentielle. Aujourd'hui, les habitants ne se contentent plus de s'approprier individuellement l'espace extérieur attenant à l'immeuble en le clôturant, mais s'accordent plutôt à se réapproprier collectivement tout l'espace public de la cité. Ils édifient alors informellement une clôture qui ceinture l'ensemble résidentiel et identifient des accès piétons et automobiles qui sont parfois même contrôlés par un gardien.

À l'instar des villes algériennes, la ville de Batna connaît ce phénomène d'auto-enfermement résidentiel. De jour en jour, l'habitat collectif, situé un peu partout dans la ville, voit émerger des clôtures qui entourent ses espaces extérieurs, annonçant une séparation nette entre ces derniers et l'espace public de la ville. Face aux problèmes vécus au sein des espaces extérieurs, les résidents des cités collectives tentent de les adapter à leurs exigences révélant ainsi l'antagonisme entre espace conçu et espace vécu. Dans leur interaction avec l'environnement, ils ont besoin de le définir, de créer des limites qui marquent l'espace « approprié ».

Il faut dire que la clôture, l'édification de limite, est une notion constamment présente dans les définitions de l'appropriation de l'espace. D'après A. Moles (1976)⁸, sur le plan psychologique, la clôture décompose l'espace entre un dedans : cette partie de l'espace où je suis et un dehors, celle où je ne suis pas. En distinguant l'Ailleurs de l'Ici : « *la clôture, la cloison, la partition restent l'outil fondamental de l'appropriation de l'espace* ». Dans ce sillage, N. Haumont (1968)⁹ souligne l'importance de la clôture dans l'appropriation de l'espace notamment à travers son marquage qu'il soit matériel ou symbolique : « *Pour s'approprier son espace, l'habitant le clôt même symboliquement de façon à délimiter un territoire sur lequel il pourra inscrire sa marque* ».

Pour H. Raymond (1976)¹⁰, l'appropriation de l'espace s'effectue relativement à un espace délimité, ce qui permet le déroulement de pratiques et l'identification de l'espace, lui conférant les qualités d'un lieu : « *l'appropriation de l'espace est désignée comme l'ensemble des pratiques qui confèrent à un espace limité les qualités d'un lieu personnel ou collectif. Cet ensemble de pratiques permet d'identifier le lieu, ce lieu permet d'engendrer des pratiques* ». Dans le même sillage C. Norberg-Schulz (1981)¹¹, connu pour son approche phénoménologique de l'architecture, insiste sur la notion de limite, ou plus exactement, ce qu'il appelle « l'enfermement » qu'il considère comme l'une des caractéristiques fondamentales du lieu : « *la caractéristique fondamentale des lieux construits par l'homme est donc la concentration et l'enfermement. Ce sont là des intérieurs au sens plein, ou plutôt, ils ont la propriété de rassembler ce qui est connu et pour remplir cette fonction, ils ont des ouvertures qui les mettent en relation avec l'extérieur* ».

Pour s'approprier l'espace, l'homme a besoin de le délimiter, de fixer une frontière, de déterminer un dedans et un dehors. Pour subsister, il définit son territoire afin de pouvoir le contrôler et le défendre contre toute intrusion extérieure : « *Ce processus de territorialisation est l'expression d'une procédure d'appropriation du monde par laquelle l'homme s'y installe pour y trouver demeure* » (Fontaine P., 2007)¹². Pour P. Van Meiss (1986)¹³, construire c'est

⁸Moles A., 1976, Aspects psychologiques de l'appropriation de l'espace in appropriation de l'espace, in Korosec-Serfaty P. (éd.), Actes de la 3ème conférence internationale de psychologie de l'espace construit, Strasbourg, 650 p., p. 84- 99, p. 91.

⁹Haumont N., 1968, Habitat et modèles culturels in Revue française de sociologie, 9-2. pp. 180-190, p. 187.

¹⁰Raymond H., 1976, Quelques aspects théoriques et pratiques sur l'appropriation de l'espace in appropriation de l'espace, in Korosec-Serfaty P., *op. cit.*, pp. 76- 83, p. 76.

¹¹Norberg-Schulz C., 1981, « Genius Loci, paysage, ambiance, architecture », ed. Pierre Mardaga, 216 p., p.10.

¹²Fontaine P., 2007, Des frontières comme ligne de front : une question d'intérieur et d'extérieur. *Éléments de sociotopologie, Cités*, vol. 31, n°. 3, p. 119-126

¹³Von Meiss P., 1986, De la forme au lieu : une introduction à l'étude de l'architecture, Presses polytechniques et universitaires romandes, 383 p., p. 160.

limiter en créant un intérieur distinct d'un extérieur afin de pouvoir contrôler l'espace en question : « *bâtir, c'est d'abord créer, définir et limiter une portion de territoire distincte du reste de l'univers et lui assigner un rôle particulier. La limite fait naître l'intérieur et l'extérieur [...] La limite d'un lieu implique le contrôle d'une personne, d'un groupe ou d'une collectivité sur ce qui se passe à l'intérieur, chez lui, chez eux* ».

Ces quelques citations, et bien d'autres, rappellent la relation étroite qui unit les deux notions « appropriation de l'espace » et « limite ». Si la délimitation de l'espace dans l'habitat collectif affirme et confirme visiblement ce besoin d'intérioriser l'espace, et dans ce cas l'espace public, l'extérieur, pour se le réapproprier, elle rappelle également les préceptes de la résidentialisation dont la matérialisation s'effectue principalement à travers la construction de clôtures et la création d'unités résidentielles définies. Par ailleurs, elle renvoie, indéniablement, à de nouveaux besoins de l'habitant qui mériteraient d'être interrogés et analysés.

D'où notre double questionnement :

- Les habitants des cités de logements collectifs restructurent l'espace urbain en construisant des clôtures et en créant des groupements résidentiels distincts qui sont ponctués par des accès définis, munis parfois de loges de gardiens. Ce nouveau rapport à l'espace reflète-t-il une résidentialisation informelle au moins du point de vue architectural et urbain ?
- La fermeture résidentielle renvoie à de nouveaux besoins de l'habitant quant à la réappropriation des espaces extérieurs de son lieu d'habiter. Alors, quelles sont les logiques qui se profilent derrière l'auto-enfermement résidentiel et qui traduisent, incontestablement, un nouveau rapport aussi bien avec l'espace qu'avec la société ?

CADRE D'ÉTUDE

D'une manière isolée et géographiquement ponctuelle, l'habitat collectif dans la ville de Batna connaît de jour en jour ce phénomène d'auto-enfermement résidentiel. Son intensification est fortement apparente au sein du nouveau pôle urbain Hamla 1 et 2, dont le POS (plan d'occupation du sol) a été élaboré en 2006 dans le cadre du report de croissance de la ville. À caractère résidentiel, le plan d'aménagement de la nouvelle ville est composé principalement d'habitat collectif social, d'équipements d'accompagnement et de première nécessité ainsi que d'autres équipements à caractères spécifiques. Comme le confirment les

réponses concernant le quartier habité par le répondant avant son déménagement (chapitre 8), les habitants de Hamla viennent des différents quartiers de la ville de Batna, ce qui rend les résultats de cette étude généralisables, d'autant plus que quelques-uns disent, même, qu'ils viennent hors de Batna.

Dans ce pôle, la fermeture résidentielle a donné naissance à des ensembles définis chacun par la clôture qui l'entoure. Juxtaposés, ces derniers parcellarisent l'espace urbain et créent ainsi une nouvelle structure urbaine, renvoyant une image d'enclos résidentiels qui identifie une nouvelle manière d'habiter l'espace urbain.

La ville de Batna en Algérie et particulièrement le nouveau pôle urbain de Hamla 1 et 2 constituera, donc, le terrain d'étude sur lequel porteront nos investigations.

HYPOTHÈSES D'APPROCHE

D'après l'étude conceptuelle et les entretiens exploratoires (ces derniers seront abordés dans le cadre méthodologique) menés auprès des habitants des cités collectives fermées, nous avons dégagé deux hypothèses principales susceptibles de répondre aux interrogations posées :

- La reconfiguration urbaine et architecturale de l'espace urbain, établie par les résidents des cités de logements collectifs et qui se manifeste par la construction de clôtures et la détermination de groupements résidentiels distincts, rappelle les préceptes spatiaux de la résidentialisation telle qu'elle a été mise en œuvre dans les opérations de renouvellement urbain en France.
- Quelles que soient les raisons qui sous-tendent l'auto-enfermement résidentiel, il est évident que les habitants ressentent, visiblement, la nécessité de clôturer le lieu où ils résident. Cette nouvelle manière d'habiter l'espace urbain reflète des désirs particuliers quant à la réappropriation des espaces extérieurs de leur lieu d'habiter, et qu'ils ne peuvent satisfaire qu'au sein de ce type d'habitat fermé. Les logiques susceptibles d'émaner de la fermeture résidentielle se résument dans les points suivants : une recherche de sécurité, un désir de privatisation des espaces extérieurs, un besoin d'exclusivité de l'usage voire d'exclusion de l'autre, une envie de revalorisation du lieu d'habiter et de ses résidents, ou encore l'aspiration à une vie communautaire. L'ensemble de ces facteurs rentre dans le cadre des définitions du concept « appropriation de

l'espace » (chapitre1). Il s'agit, donc, de déterminer le degré d'implication de chacun afin de saisir comment ce nouveau type de réappropriation des espaces extérieurs est perçu et vécu par les habitants des cités collectives fermées dans le contexte batnéen voire algérien.

OBJECTIFS

Relativement aux hypothèses émises, les objectifs de cette étude se résument dans les points suivant :

- Attirer l'attention sur cette forme particulière et relativement nouvelle de la réappropriation des espaces extérieurs dans les cités de logements collectifs.
- Définir l'impact de la restructuration spatiale, édifiée par les habitants, sur l'espace urbain de la ville.
- Soulever la question de la similitude avec la résidentialisation dans la mesure où cette dernière, étant une action planifiée en France, est reproduite, en Algérie, d'une manière informelle par les habitants des cités collectives.
- Lever le voile sur les raisons qui sous-tendent l'auto-enfermement résidentiel.
- Déterminer et comprendre les besoins des habitants qui ont choisi d'habiter dans un contexte fermé.
- Alerter et sensibiliser les pouvoirs publics aussi bien que les concepteurs sur la question.

MÉTHODOLOGIE D'APPROCHE

Pour vérifier nos hypothèses, une étude de terrain sur la ville de Hamla 1 et 2 a été menée en s'appuyant sur deux méthodes complémentaires.

L'observation directe

Utilisée pour répondre à la première hypothèse, cette méthode de visualisation met en exergue le côté urbain et architectural de cette nouvelle forme de réappropriation des espaces extérieurs. Complétée par la lecture des cartes issues de Google Earth, l'observation directe permet de rendre compte de l'état des lieux et de visionner la parcellarisation apparente qui caractérise l'espace urbain, pour enfin relever l'identité spatiale de la cité fermée. Ce qui a nécessité un travail sur deux étapes :

La première étape consiste à redessiner le plan d'aménagement réalisé de Hamla 1 et 2. Car, suite à des circonstances que nous ignorons, le plan d'aménagement proposé dans le cadre du POS n'a pas été entièrement respecté, d'où la nécessité d'établir un nouveau plan. Un travail de terrain a donc été mené pour vérifier l'ensemble du plan de masse et redessiner l'état des lieux tel qu'il se présente aujourd'hui. S'appuyant sur l'observation de terrain ainsi que sur des cartes issues de Google Earth, nous avons esquissé le plan d'aménagement réalisé de Hamla 1 et 2. La ville se compose de zones d'équipements distinctes et de cités collectives dont les logements sont occupés depuis plusieurs années, à l'exception de deux bâtiments qui sont toujours en cours de construction.

La deuxième étape consiste à redessiner le plan d'aménagement existant de Hamla 1 et 2. Il s'agit de localiser le tracé des clôtures édifiées par les habitants sur le plan réalisé. Cette tâche a été effectuée en parcourant la ville et en esquissant la configuration de chaque groupement résidentiel.

L'enquête

Pour répondre à la deuxième hypothèse, une enquête de terrain a été menée. En se basant sur l'étude théorique d'une part et sur les entretiens exploratoires¹⁴ d'autre part, nous avons élaboré un questionnaire que nous avons adressé aux habitants de la ville de Hamla 1 et 2, ce qui permettra de relever les logiques qui sous-tendent l'auto-enfermement résidentiel et de saisir la réalité perçue et vécue par les habitants des cités fermées.

Il est à noter que les entretiens exploratoires ont été réalisés au préalable avec les habitants¹⁵, exactement durant les mois de septembre -octobre 2017. Ce qui a permis de répertorier leurs réactions à propos de l'objet d'étude et de les insérer sous forme de dimensions et d'indicateurs, spécifiant ainsi l'hypothèse énoncée. Durant les mois de janvier et février 2018, 600 questionnaires ont été distribués, 431 nous ont été retournés. Lors de la saisie, nous avons été obligés d'en éliminer plusieurs, ce qui a réduit le total final à 386 formulaires. Le nombre escompté étant de 407 (selon le calcul relatif à la taille de l'échantillonnage), nous avons estimé que le taux obtenu était suffisant pour répondre aux objectifs de notre enquête. Le

¹⁴ De par sa définition, l'entretien exploratoire est utilisé *préalablement* à la réalisation du questionnaire. Il permet, ainsi « de se *familiariser* avec l'image que la population ciblée a de l'objet de l'enquête, de poser des *hypothèses* spécifiques, de répertorier les réactions des individus à propos de l'objet et de les *insérer* au sein du questionnaire avec une formulation adaptée (sous la forme de questions à choix multiples par exemple) » (Salès-Wuillemain, E., 2006, Méthodologie de l'enquête, in : M., Bromberg et A., Trognon (Eds.) *Psychologie Sociale 1*, Presses Universitaires de France, 45-77).

¹⁵ Annexes 2 : Extraits d'entretiens

formulaire de questions¹⁶ est structuré en plusieurs parties selon les dimensions et les indicateurs fixés.

Parallèlement, des interviews ont été réalisées avec des responsables administratifs, ce qui a permis d'apporter des réponses à certains questionnements.

La finalité de la combinaison de ces deux méthodes (l'observation directe et l'enquête) est de lever le voile sur cette nouvelle manière d'habiter l'espace urbain (Vuailat F., 2010)¹⁷. Car en choisissant de s'enfermer volontairement, l'habitant porte un nouveau regard sur l'espace et sur la société qui traduit des transformations profondes des modes de vies, des relations sociales et des rapports à l'espace (Billard G et al., 2005)¹⁸.

STRUCTURE DE LA THÈSE

Le travail de recherche se présente en trois (03) parties et huit (08) chapitres. La première partie concerne le plan théorique et se compose de quatre chapitres. La deuxième partie est axée sur le plan théorique et pratique et se décline en deux chapitres. Quant à la troisième partie, elle se focalise sur le plan pratique à travers deux chapitres. Une introduction générale annonce les huit chapitres précédents et une conclusion générale les finalise.

L'introduction générale présente le développement de la problématique, la formulation des hypothèses émises et des objectifs escomptés ainsi que la méthodologie d'approche adoptée.

La première partie cible le plan théorique relatif aux différents concepts liés à la problématique. Elle se compose de quatre chapitres. Le premier aborde les définitions du concept « appropriation de l'espace ». Sans prétendre le cerner, celles-ci vont permettre de comprendre ses manifestations et d'appréhender ses implications. Le deuxième chapitre concerne les espaces extérieurs des grands ensembles en France. Sachant que l'habitat collectif en Algérie n'est qu'une reproduction type du modèle français, il est donc impératif de connaître les définitions, l'historique, les dysfonctionnements, les désappropriations... des espaces extérieurs de ce dernier. Le troisième chapitre met en lumière la dernière solution adoptée en France pour pallier les dysfonctionnements des espaces extérieurs des

¹⁶ Annexe 1 : Formulaire de questions

¹⁷Vuailat F., 2010, Une manière d'habiter les villes contemporaines Les ensembles résidentiels fermés et / ou sécurisés à Nantes (France) et à Recife (Brésil), thèse de Doctorat, Université de Nantes, Institut de Géographie et Aménagement Régional, 297 p.

¹⁸Billard G., Chevalier J. et Madore F., 2005, Ville fermée, ville surveillée. La sécurisation des espaces résidentiels en France et en Amérique du Nord, Rennes, PUR, 220 p.

grands ensembles. Pour permettre la réappropriation de ces derniers par les habitants, la résidentialisation s'attaque à la fluidité de l'espace public moderne en procédant à sa parcellarisation. En clôturant des unités résidentielles définies, elle crée une fermeture résidentielle planifiée. Le quatrième chapitre reprend cette dernière notion en l'abordant d'un autre point de vue : l'auto-enfermement résidentiel. Comme action choisie volontairement par les habitants, son exploration permettra de relever les logiques à l'œuvre de ce phénomène d'où le choix des deux contextes suivants : d'une part les gated communities étatsuniennes qui sont considérées comme emblématiques de la fermeture résidentielle et d'autre part les enclaves résidentielles fermées en France dont l'appréhension permettra d'apporter des éléments de réponse à nos questionnements.

La deuxième partie traite le plan théorique et pratique et concerne les modalités de réappropriation des espaces extérieurs dans les cités de logements collectifs. Elle se compose de deux chapitres. Le premier consiste à jeter un aperçu sur la situation de l'habitat collectif dans la ville de Batna sur lequel sera établi un diagnostic à travers l'étude de ses origines et évolution dans le temps ainsi que les politiques publiques relatives à ce type d'habitat. Le second chapitre consiste à explorer les tentatives ponctuelles et individuelles de ces réappropriations. S'appuyant sur l'observation exploratoire et sur les différentes recherches effectuées sur les espaces extérieurs à Batna aussi bien que dans les autres villes algériennes, voire même dans certains pays arabes, nous essayerons de dresser un constat sur la réalité vécue de ces espaces.

Composée de deux chapitres, **la troisième partie** aborde le plan pratique et se focalisera sur le cas d'étude choisi. Il s'agit d'analyser et d'interpréter cette forme particulière et relativement nouvelle de la réappropriation de l'espace, et qui s'identifie dans le phénomène d'auto-enfermement résidentiel. Si le premier chapitre visualise le côté spatial de ce phénomène pour relever cette similitude « supposée » avec la résidentialisation, le second s'intéressera à la parole habitante afin de comprendre comment ce nouveau type de réappropriation des espaces extérieurs est perçu et vécu par les habitants des cités collectives fermées.

À l'issue de ces trois parties, **une conclusion générale** sera formulée. Elle présentera une récapitulation des résultats de la recherche, les recommandations ainsi que les perspectives d'investigations futures.

PREMIÈRE PARTIE

Concepts et Théories

Chapitre 1 :

L'appropriation de l'espace : une notion polysémique difficile à cerner

Chapitre 2 :

Problématiques liées aux espaces extérieurs dans les grands ensembles en France

Chapitre 3 :

La résidentialisation : une intervention planifiée en France pour la réappropriation des espaces extérieurs dans les grands ensembles

Chapitre 4 :

La fermeture résidentielle : Intensification d'un phénomène aux logiques diverses

INTRODUCTION DE LA PREMIÈRE PARTIE

La première partie de cette étude présente le cadre conceptuel et théorique de la recherche. Relativement à notre problématique, quatre concepts ont été dégagés et ont, donc, fait l'objet de quatre chapitres distincts.

Le premier chapitre concerne le concept « appropriation de l'espace » dont les diverses définitions, proposées par les différents spécialistes, font appel à d'autres notions tout aussi complexes qu'ambigües. Pour comprendre son étendue, sans toutefois prétendre la cerner, une classification de ses dimensions est proposée sous forme d'axes majeurs lesquels, en se complétant, permettent d'approcher le concept sous différents angles.

Le deuxième chapitre spécifie le type d'espace concerné par l'appropriation de l'espace. Il s'agit des espaces extérieurs dans l'habitat collectif et précisément dans les grands ensembles en France. À l'heure où ce type d'habitat est fortement critiqué, l'Algérie le choisit comme modèle type reproduisant ainsi les inconvénients qu'il génère, d'où notre intérêt pour ce dernier. L'exploration des espaces extérieurs des grands ensembles se focalisera sur leurs significations, leur parcours historique relatif à leur conception pour enfin relever les dysfonctionnements qui les caractérisent.

Le troisième chapitre aborde les solutions préconisées en France pour pallier les dysfonctionnements des espaces extérieurs des grands ensembles. La résidentialisation constitue, justement, la dernière alternative programmée et appliquée par l'État. Spatialement, cette opération est caractérisée par l'édification de clôtures et la création d'unités résidentielles définies, donnant naissance à une fermeture résidentielle planifiée.

Le quatrième chapitre s'intéresse à la fermeture résidentielle sous un angle différent : dans le sens où celle-ci n'est pas subie mais plutôt choisie par les habitants. Expressives à cet égard, sont les gated communities étatsuniennes et les enclaves résidentielles fermées en France. Leur appréhension permettra de lever le voile sur les raisons qui sous-tendent cet auto-enfermement résidentiel et qui incitent les habitants à choisir, volontairement et délibérément, d'habiter dans un quartier fermé.

Chapitre 1

L'APPROPRIATION DE L'ESPACE : UNE NOTION POLYSÉMIQUE DIFFICILE À CERNER

INTRODUCTION

En lisant les ouvrages qui abordent le concept « appropriation de l'espace », les diverses définitions, proposées par les différents spécialistes, débouchent sur un ensemble de notions, de termes et de domaines qui s'enchevêtrent dépendant les uns des autres rendant leur tri difficile pour ne pas dire impossible. Etant une expression polysémique, chaque définition fait appel à une autre empêchant, ainsi, toute classification possible : « *Le champ ouvert à l'étude de l'appropriation de l'espace reste vaste. Le caractère anthropologique du concept implique que l'appropriation de l'espace n'est pas un sujet limité à la psychologie. Toutes les sciences humaines ont quelque chose à voir avec ce genre d'appropriation, au moins dans certains de ses modes, et en règle générale, de manière interdisciplinaire* » (Grauman C. F., 1976)¹.

Dans son étude, l'appropriation de l'espace a été abordée sous divers angles et par plusieurs disciplines, notamment en sociologie, psychologie, anthropologie ainsi qu'en architecture et urbanisme. L'ouvrage phare qui a rassemblé plusieurs travaux autour de ce concept et qui fait encore autorité aujourd'hui est : « Appropriation de l'espace, Actes de la conférence de Strasbourg » de son auteure P. Serfaty-Korosec (1976). Ce dernier constituera notre point de départ pour l'exploration aventureuse de ce terme. En établissant un récapitulatif sur les interventions faites par les spécialistes du colloque, H. M. Proshansky (1976)² précise que les significations données par ces derniers à l'appropriation de l'espace s'orientent soit vers la fin, soit vers les moyens, c'est-à-dire : « *certaines de ces définitions ont trait aux objectifs ou aux buts de l'appropriation de l'espace, tandis que d'autres se réfèrent directement aux comportements et aux activités nécessaires pour s'approprier l'espace ou pour atteindre ces*

¹Grauman C. F., 1976, Le concept d'appropriation et les modes d'appropriation de l'espace, in appropriation de l'espace, in Korosec-Serfaty P. (éd.), Actes de la 3ème conférence internationale de psychologie de l'espace construit, Strasbourg, 650 p., p. 132.

²Proshansky H. M., 1976, Appropriation et non appropriation (Misappropriation de l'espace), in appropriation de l'espace, in Korosec-Serfaty P. *Ibid.*, p. 36.

objectifs et ces buts ». Voilà donc une première distinction qui nous permettra d'appréhender le concept en question.

Relativement aux objectifs de l'appropriation de l'espace, les définitions évoquent de nouvelles notions telles que le contrôle et le pouvoir sur l'espace : « *On s'approprie l'espace pour avoir à exercer sur lui une autorité, un contrôle, une maîtrise ou un pouvoir* ». En s'appropriant l'espace, le comportement de l'homme est dirigé non seulement vers l'espace mais également vers les autres dans le sens où « *la personne établit que cet espace est à elle et donc que c'est essentiellement sous son autorité que se décide qui, à quoi et quand l'espace va être utilisé. C'est cette « connotation qui semble relier l'appropriation de l'espace aux concepts de territorialité », de « proximité » et de « privé »* » (Proshansky H. M., 1976)³ ou encore « *avoir un sentiment d'appropriation, c'est aussi entrer en conflit ou trouver une harmonie avec d'autres êtres* » (Chombart De Lawe P.H., 1976)⁴.

Quant aux moyens utilisés pour atteindre ces objectifs, les définitions du concept désignent les attitudes qui s'y rapportent : « *Toute description des moyens mis en œuvre pour s'approprier l'espace renvoie aux divers comportements et activités de la personne ou du groupe pour atteindre ces buts* ». Dans ce cas, l'appropriation de l'espace évoque l'interaction de l'homme avec son environnement dans le sens où elle constitue : « *un processus que la personne peut aussi diriger vers le cadre physique lui-même et non vers les autres, en ce sens qu'elle essaie de le conquérir, de l'adapter à ses besoins, de lui donner des caractéristiques particulières et encore bien d'autres buts orientés vers soi. Le processus d'appropriation [...] est orienté bien plus vers soi que socialement, bien qu'évidemment, la personne qui adapte ou qui change un cadre physique donné en essayant de le conquérir, peut aussi et en même temps établir aux yeux des autres que c'est son territoire* » (Proshansky H. M., 1976)⁵.

Nous dénotons qu'en termes à la fois de fins et de moyens, le concept « appropriation de l'espace » est inséparable d'autres notions et modalités de rapports à l'espace dont l'étendue est tout aussi large qu'ambigüe : « *toute forme de rapport à l'espace, toute la spatialité renverrait à l'appropriation, ce qui en ferait une notion difficilement tenable* » (Lévy J., 2008)⁶.

³*Ibid*, p. 37.

⁴Chombart De Lawe P.H., 1976, Appropriation de l'espace et changement social, in appropriation de l'espace, in Korosec-Serfaty P., *Ibid.*, p. 27.

⁵Proshansky H. M., *op. cit.*, p. 37.

⁶Lévy J. p. 908, cité par Veschambre V., « La notion d'appropriation », *Norois* [En ligne], 195 | 2005/2, mis en ligne le 11 août 2008. URL : <http://journals.openedition.org/norois/589>.

Ainsi, pour saisir les dimensions de l'appropriation de l'espace, nous tenterons de l'aborder à travers plusieurs axes selon une classification qui nous semble la plus appropriée. S'appuyant sur les définitions de plusieurs spécialistes relevant de différents domaines, nous espérons clarifier plus ou moins son ampleur, sans toutefois prétendre la cerner.

1- DU POINT DE VUE TECHNIQUE

Dans ce cas, l'appropriation concerne l'utilisation fonctionnelle de l'objet ou de l'espace pour répondre aux besoins de l'utilisateur. Elle implique l'ensemble des pratiques exercées sur l'espace : *« L'appropriation inclut ainsi un ensemble de moyens d'actions ou de comportements à travers lesquels s'opèrent une structuration de l'espace et une redistribution des choses ou objets. À l'aide de signes, de symboles ou d'activités, une personne ou un groupe indiquent qu'ils contrôlent l'espace »* (Fisher G. N., 1983)⁷.

1-1- La structuration de l'espace et la redistribution des objets

La structuration de l'espace et la redistribution des objets soulignent le marquage de l'espace : *« le marquage, par la disposition des objets ou les interventions sur l'espace habité, est l'aspect matériel le plus important de l'appropriation »* (Segaud et al., 2002)⁸. Dans ce contexte, le marquage représente une action matérielle, soit à travers un changement dans l'espace, voire même une destruction, ou la réutilisation de repères signifiants (bornes, barrières) qui s'inscrivent plus ou moins dans la durée et laissent une trace. On parle, alors de « marquage trace » (Veschambre V., 2004)⁹. Par ailleurs, en attribuant un sens à l'appropriation, le marquage traduit, également, le côté symbolique et idéal du concept que nous aborderons ultérieurement.

Dans le même sillage, F. N. Bouchanine (1988)¹⁰ stipule que l'appropriation de l'espace, s'effectuant par l'usage, s'opère de deux manières : soit en laissant des traces matérielles, ce qui suppose des transformations concrètes, support d'usages divers, soit sans laisser de traces

⁷Fisher G. N., 1983, *Le travail et son espace : de l'appropriation à l'aménagement, les pratiques de l'espace*, Paris, Dunod, 95 p., p. 40.

⁸Segaud et al., 2002, p. 28, cité par Veschambre V., 2004, in *Appropriation et marquage symbolique de l'espace : quelques éléments de réflexion* CARTA - UNIVERSITÉ D'ANGERS ESO - UMR 6590 CNRS.

⁹Veschambre V., 2004, *Ibid.*

¹⁰Bouchanine F.N., 1988, cité par Sriti L., 2012/2013, *Architecture domestique en devenir. Formes, usages et représentations. Le cas de Biskra*, Thèse de doctorat en sciences en Architecture, option : Architecture en milieux arides et semi-arides, Université Mohamed Khider, département d'architecture, Biskra, 409 p., p. 156.

matérielles en étant simplement fonctionnelle et n'ayant sur l'espace aucune influence matérialisée.

1-2- Usage exclusif ou autonome ?

F. Ripoll et V. Veschambre (2005)¹¹ parlent de modalités d'appropriation à dominante matérielle dont ils dégagent plusieurs ordres de signification renvoyant à des rapports pratiques, matériels à l'espace, qu'ils résument dans les points suivants:

- L'usage exclusif: dans une logique de concurrence pour des biens limités. L'exclusivité peut être individuelle, mais aussi collective à différentes échelles. Elle peut provenir de raisons strictement matérielles ou fonctionnelles, mais aussi de raisons plus directement sociales : l'appropriation est alors synonyme de clôture par le biais de divers dispositifs matériels, cas des gated communities étatsuniennes.
- L'usage autonome : correspondant au fait d'user de l'espace librement ou du moins sans contrainte sociale explicite. Cette autonomie (ou maîtrise de l'espace) est plus ou moins forte selon les groupes et les espaces et peut concerner des pratiques plus ou moins massives ou visibles, de la production à la simple occupation de l'espace. Possibilité de détourner le « conçu » par le « vécu » (Lefebvre, 2000), cas du stationnement des véhicules ou le commerce dans les espaces publics des grands ensembles algériens (H. Mebirouk et al.).
- L'exclusivité étant souvent recherchée ou revendiquée au nom de la liberté d'usage, le croisement de ces deux modalités de l'appropriation matérielle génère quatre situations bien différentes : la première concerne l'association de l'usage exclusif et de l'usage autonome, cas des classes supérieures. La deuxième implique l'absence de l'usage exclusif ainsi que de l'usage autonome, cas des pensionnaires des « institutions totales » (Goffman, 1968) telles que les asiles ou les prisons. La troisième est une situation intermédiaire définie dans la modalité usage exclusif non autonome, cas de terrains occupés illégalement. La quatrième situation est également intermédiaire et fait appel à des usages autonomes sans être exclusifs, cas de l'utilisation de lieux publics.

¹¹Ripoll F. et Veschambre V., 2005, Introduction. L'appropriation de l'espace comme problématique, Norois, n°195, vol. 2. URL : <http://journals.openedition.org/norois/477>

- Le contrôle de l'espace (et surtout de ses usages) : contrôler n'est pas nécessairement pratiquer l'espace dans le sens où le contrôle peut être effectué par personnes interposées qui ne sont pas forcément autonomes dans leurs rapports à l'espace. Il s'agit de pouvoir et de domination, exemple de l'État exerçant des interdictions de pratiques sur son territoire.

Concernant l'usage exclusif, l'appropriation de l'espace est matérialisée ou marquée à travers l'établissement de limites, généralement visibles car un endroit qui possède des limites, au moins physiques, est supposé appartenir à quelqu'un ou contrôlé par quelqu'un : « *La limite d'un lieu implique le contrôle d'une personne, d'un groupe, ou d'une collectivité sur ce qui se passe à l'intérieur chez lui, chez eux* » (Von Meiss P., 1986)¹².

Quant à l'usage autonome, l'appropriation de l'espace reflète une autonomie dans les pratiques qui peut aller jusqu'au détournement d'usages exprimant, ainsi, un conflit entre l'usager et l'espace pour adapter ce dernier aux besoins humains dans le but de maîtriser l'espace en question : « *L'appropriation de l'espace renvoie plutôt à un dynamisme en vue d'exercer une maîtrise sur un espace. Il s'agit d'un effort d'adéquation de ce dernier à la personne, selon diverses modalités, y compris la transgression des interdits d'usages qui régissent les espaces* » (Korosec-Serfaty P. et al., 1976)¹³.

Selon Korosec-Serfaty P. (2003)¹⁴, la notion d'appropriation véhicule deux idées dominantes. D'une part, celle d'adaptation de quelque chose à un usage défini ou à une destination précise ; d'autre part, celle, qui découle de la première, d'action visant à rendre propre quelque chose. L'idée d'adaptation traduit un objectif d'harmonie entre une chose et l'usage auquel on la destine, un heureux appariement entre deux objets, deux actions ou entre un sujet et un objet. Elle traduit l'intention d'atteindre une certaine justesse dans l'action de modification de l'objet sur lequel s'exerce l'appropriation. Dans ce cas, l'usager s'approprié soit en se conformant à un modèle c'est-à-dire en s'intégrant dans un ensemble donné, soit en se distinguant de la norme (Barbey G., 1976)¹⁵. Cette possibilité associée à la notion d'usage le sens d'identité dans la mesure où l'individu s'affirme en s'appropriant. Quant à la deuxième

¹²Von Meiss P., 1986, De la forme au lieu : une introduction à l'étude de l'architecture, Presses polytechniques et universitaires romandes, 383 p., p. 160.

¹³Korosec-Serfaty P. et al., 1976, Sauvegarde des sites urbains et appropriation des places publiques in Actes de la 3ème conférence internationale de psychologie de l'espace construit, Strasbourg, 650 p., p. 50.

¹⁴Korosec-Serfaty P., 2003, L'appropriation, in Dictionnaire de l'habitat et du logement, Paris, Armand Colin pp. 27-30. Version numérique : <http://www.perlaserfaty.net/texte4.htm>

¹⁵Barbey G., 1976, L'appropriation des espaces du logement : Tentative de cadrage théorique in appropriation de l'espace, in Korosec-Serfaty P., *op. cit.*, p. 216.

idée, celle qui vise à rendre propre quelque chose, elle désigne la notion de propriété indépendamment de la possession juridique.

À ce stade le concept « appropriation de l'espace » est défini en faisant appel à d'autres concepts tels que l'usage, le marquage, la limite, le contrôle, l'adaptation et l'identité.

2- DU POINT DE VUE JURIDIQUE

S'approprier : « *en faire sa propriété, acquisition* »¹⁶. Dans ce cas, l'appropriation renvoie à la notion d'emprise sur un objet ou un espace dans le cadre de la possession légale mais pas forcément.

2-1- L'appropriation : une propriété légale

D'après les spécialistes, le degré d'utilisation et de contrôle de l'espace dépend de plusieurs facteurs tels que le processus socio-économique : dans la mesure où l'individu qui est propriétaire de sa maison ou celui qui en est locataire n'ont pas la même possibilité d'agir sur l'espace et par conséquent n'éprouvent pas à son égard les mêmes sentiments. Ainsi, la notion d'usage, étant intimement liée à la notion de contrôle, ne peut s'exprimer convenablement qu'en étant associée à la notion de propriété : « *L'espace socio-géographique vécu par le sujet (individu ou groupe) est encore l'espace de l'action, et son degré d'appropriation dépend du degré de possibilité d'agir plus ou moins librement. L'appropriation psychologique paraît alors plus clairement liée à la propriété physique* » (Chombart De Lawe P.H., 1976)¹⁷.

Autrement dit, la notion de propriété donne un droit et un pouvoir à l'utilisateur qui l'incite à une meilleure appropriation de l'espace car celui qui possède juridiquement l'espace peut en disposer comme il l'entend étant donné qu'il se sent maître de ce qui l'entoure. En revanche, celui qui utilise un espace, qui appartient à d'autres que lui, ne possède pas la même faculté d'agir et n'est autre qu'un étranger dans cet espace qu'il ne peut s'approprier. Dans ce contexte, l'appropriation juridique fonctionne alors comme un élément d'intégration dans la mesure où « *le contrôle supposé de la valeur d'échange du logement agit pour l'habitant*

¹⁶Grand dictionnaire encyclopédique Larousse.

¹⁷Chombart De Lawe P.H., 1976, *op. cit.*, p. 28.

comme contrôle maximum de la valeur d'usage du logement » (Mazerat B., 1976)¹⁸.

2-2- L'appropriation : une propriété illégale

Pour certains chercheurs, l'appropriation a été pendant longtemps le mot désignant la prise de possession abusive ou même illégale d'objets, principalement d'objets sans propriétaires ou non réclamés par eux. Dans ce sens, s'approprier signifie aussi bien s'emparer en commettant une violation de fait que s'attribuer par la voie légale : « *L'appropriation, l'acte ou le processus de prendre quelque chose pour soi ou de rendre quelque chose sien* » (Grauman C. F., 1976)¹⁹.

En définissant l'appropriation comme étant l'action de rendre propre quelque chose, P. Serfaty-Garzon (2003)²⁰ spécifie que l'appropriation n'est possible qu'en relation à quelque chose qui peut être attribué et qui en tant que tel, peut à la fois servir de support à l'intervention humaine et être possédé. La notion de propriété constitue, ainsi, une dimension importante de l'appropriation avec cette particularité que cette notion tire son sens et sa légitimité non de l'existence d'un titre légal attestant la possession juridique d'un objet, mais de l'intervention judiciaire d'un sujet sur ce dernier. La propriété est ici d'ordre moral, psychologique et affectif, indépendante de la propriété juridique, elle peut néanmoins se superposer à celle-ci, sans en constituer un préalable ni une conséquence.

Pour F. Ripoll et V. Veschambre (2005)²¹, l'appropriation de l'espace est intimement liée à la propriété juridique en oscillant entre la légalité et l'illégalité. En fait, si l'on ne peut considérer que le droit détermine les pratiques, il n'est pas indifférent que l'appropriation de plus ou moins larges portions d'espace soit ou non juridiquement contrôlée et garantie. Ainsi, toute pratique, tout usage de l'espace peut, au moins en théorie, être conditionné par les structurations juridiques de l'espace qui en découlent (public/privé, accessible/réservé, gratuit/payant, etc.), et qui sont parfois matérialisées sous forme de murs, de barrières, ou même de corps humains. Toutefois, si la propriété et plus largement les formes juridiques sont importantes, l'appropriation ne s'y réduit pas comme le montre P. Bergel (2004) qui outrepassa cette apparente superposition entre les deux notions en analysant les décalages entre propriété du sol et appropriation de l'espace. Dans le même contexte, J.M. Fournier

¹⁸Mazerat B., 1976, Appropriation et classes sociales, in appropriation de l'espace, in Korosec-Serfaty P., *op. cit.*, p. 254.

¹⁹Grauman C. F., 1976, *op. cit.*, p. 127.

²⁰Korosec-Serfaty P., 2003, *op. cit.*

²¹Ripoll F. et Veschambre V., 2005, *op. cit.*

(2004) parle d'invasion de l'espace urbain par des catégories populaires qui n'ont pas accès à la propriété (Ripoll F. et Veschambre V., 2005)²².

À ce stade, le concept « appropriation de l'espace » est défini en faisant appel à d'autres concepts tels que la propriété légale ou illégale, le contournement de normes et le contrôle.

3- DU POINT DE VUE PSYCHOLOGIQUE

De ce point de vue, la définition du concept « appropriation de l'espace » renvoie à de multiples concepts qui s'entremêlent pour se définir mutuellement. Pour tenter de comprendre cette dimension, nous allons tenter de l'aborder sous plusieurs angles :

3-1- La notion de perception

L'homme appréhende l'environnement à travers ses différents mécanismes perceptifs et ne peut s'approprier l'espace que si ce dernier répond à ses besoins sensoriels : « *Il n'y a rien dans l'esprit qui ne passe au travers des sens* » (Bailly A.S., 1977)²³.

Pour s'approprier l'espace, l'homme, comme tout être vivant, utilise ses différents sens perceptifs afin de se familiariser avec son environnement : « *Il faut rechercher dans la notion de familiarité, les éléments invisibles qui donnent un sens au paysage* » (Bailly A.S., 1977)²⁴. Par éléments invisibles, A. S. Bailly sous-entend les relations subjectives qui attachent l'homme à son environnement. En effet, celui-ci se trouve placé dans un univers matériel qu'il perçoit à travers ses sens dont les organes réagissent aux stimuli extérieurs en transmettant au cerveau les différentes informations. L'être humain, en ressentant ces sensations, réagit en conséquence.

Dans ce contexte, Boudier-Pailler et Gallen C. (2006)²⁵ mettent en avant l'idée de représentation comme support primordial de l'appropriation : « *partant du principe que le monde tel qu'on le perçoit n'est qu'une construction mentale de la réalité et non son reflet exact, le réel est filtré et mis en forme par nos cadres mentaux. Les représentations sont*

²² *Ibid.*

²³ Bailly A.S., 1977, La perception de l'espace urbain : Les concepts, les méthodes d'étude, leur utilisation dans la recherche urbanistique, Centre de recherche et de rencontres d'urbanisme, 264 p., p. 14.

²⁴ *Ibid.*, p. 43.

²⁵ Boudier-Pailler D. et Gallen, C., 2006. Influence des représentations mentales sur la valeur de l'expérience de consommation culturelle: approche exploratoire. In 5^{ème} congrès des Nouvelles Tendances en Marketing. Venise, pp. 4 et 5.

donc des ensembles structurés d'objets mentaux qui correspondent à une connaissance sur le monde. [...] Organisées en mémoire, les représentations vont (une fois formées à partir de la perception) servir de filtre à la perception et de référence à l'interprétation. [...] « Elles sont le produit et le processus d'une activité mentale par laquelle l'individu reconstitue le réel auquel il est confronté et lui attribue une signification spécifique » (Abric 1989) ».

Cette signification ou ce que ces auteurs appellent également la notion de catégorisation consiste en « *une comparaison entre un stimulus- cible et les connaissances préexistantes sur celui-ci. Elle ordonne et stabilise les représentations dans un souci d'économie cognitive puisqu'elle permet d'identifier instantanément un objet nouveau et de l'inclure dans une catégorie déjà connue, sans trop d'effort cognitif (Ladwein 1993).* » (Bouder-Pailler et Gallen, 2006)²⁶. Une fois l'objet reconnue, la composante affective entre en jeu, l'individu apprécie l'expérience « *à travers des réponses émotionnelles qu'il développe à l'égard de la situation, des personnes, des actions et des objets* » (Godey et Lagier, 2002)²⁷. Ainsi, « *La confrontation à un stimulus génère la comparaison des caractéristiques sensorielles et physiques du stimulus à la représentation mentale stockée en mémoire. Si cette représentation est chargée affectivement, une réponse affective peut naître rapidement, avec peu d'effort cognitif* » (Compeau et al., 1998)²⁸.

L'appropriation de l'espace est, donc, intimement liée à sa perception laquelle dépend d'un ensemble d'éléments cognitifs et affectifs. Dans ce cas, s'approprier un espace « *consiste à pouvoir ajuster l'espace objet et l'espace représenté, ce qui donne une impression de familiarité cognitive, et à pouvoir associer le désir à la représentation et à l'utilisation des objets dans l'espace, ce qui donne une impression de familiarité affective* » (Chombart De Lawe P.H., 1976)²⁹, sachant que la familiarité cognitive fait appel aux connaissances et aux expériences (apprentissage) de l'individu, tandis que la familiarité affective relève du domaine subjective c'est-à-dire ses désirs et ses aspirations.

²⁶*Ibid*, p.7.

²⁷Godey et Lagier, 2002, cité in Revue de littérature sur l'appropriation - PDF - DocPlayer.fr., 2013, p.12.

²⁸Compeau et al., 1998, cité in Revue de littérature sur l'appropriation – *Ibid*.

²⁹Chombart De Lawe P.H., 1976, *op.cit.*, p. 27.

3-2- La notion de territorialité

En faisant appel à une constellation de concepts apparentés entre eux, la territorialité constitue une dimension majeure dans le processus de l'appropriation de l'espace (Korosec-Serfaty P., 2003)³⁰.

L'espace personnel étudié par la psychologie de l'environnement, à partir du monde animal, propose les notions de territorialité et de comportement de dominance. Dans son livre « la dimension cachée », Edward T. Hall (1971)³¹ étudie le concept de territorialité chez les animaux et souligne sa transposition à l'humain : « *La territorialité est un concept de base dans l'étude du comportement animal : on la définit généralement comme la conduite caractéristique adoptée par un organisme pour prendre possession d'un territoire et le défendre contre les membres de sa propre espèce* ». De même chez l'humain « *La territorialité existe aussi chez l'homme qui a inventé bien des manières de défendre ce qu'il appelle sa terre, son sol ou son espace* » (Hall E. T., 1971)³². Ses études comparatives entreprises sur l'animal ont permis de montrer comment les besoins de l'homme en espace varient en fonction de son environnement. L'espace est ainsi envisagé comme une composante incontournable de la personnalité. Son appropriation requiert un contrôle et un pouvoir qui affiche aux yeux des autres que l'espace en question est le sien.

Dans le même sillage, P. Serfaty (2003)³³ définit l'appropriation de l'espace relativement au concept de territorialité, en l'associant toujours à la notion de contrôle ainsi que d'autres notions telles que le privé et l'espace défendable. Tout d'abord, l'auteure aborde cette dimension en soulignant le marquage de l'espace à travers lequel l'individu s'identifie psychologiquement avec. Dans ce contexte, la territorialité « *évoque un comportement visant à constituer une zone contrôlée par un individu ou un groupe. Ce contrôle s'accompagne d'un marquage territorial, en particulier par des objets personnels – évoquant ainsi une identification psychologique de l'individu à son territoire – et manifeste un usage exclusif ou une possession légale* ».

D'autre part, l'auteure associe la territorialité à la notion de privé ou plus exactement à l'intimité dans le sens où l'individu a besoin de s'isoler et revendique le fait de pouvoir

³⁰Korosec-Serfaty P., 2003, *op. cit.*

³¹ Hall E. T. 1971, La dimension cachée. Ed. du seuil, Paris, 256 p., p. 22.

³²*Ibid.*, p. 24.

³³Korosec-Serfaty P., 2003, *op. cit.*

déterminer le quand, comment et à quel degré l'information à son sujet sera communiquée aux autres : « *Le privé décrit les processus de régulation de l'intimité, c'est-à-dire celle des interactions entre l'individu (le moi) et le monde (le non-moi). Il recouvre des comportements tels que la liberté de s'isoler des autres, le degré de disponibilité à autrui, le choix du type de stimulations externes acceptées ou rejetées par la personne* ».

Enfin, pour le même auteure, la territorialité est intimement liée à la notion de l'espace défendable dans la mesure où l'environnement approprié favorise voire même suscite le déroulement d'une vie communautaire : « *Le concept d'espace défendable se réfère, quant à lui, à la prévention du crime par l'aménagement urbain et, plus précisément, par la possession par une collectivité de ses espaces de vie commune, la possession étant entendue dans le sens psychologique du terme, c'est-à-dire, le fait que tous les habitants se sentent concernés par leur entretien, leur protection et leur usage* ».

Dans ce contexte, les spécialistes parlent de territorialité urbaine définie comme étant : « *le comportement par lequel des personnes utilisant des espaces semblables s'identifient à cet espace et désirent en marquer leur contrôle, en particulier en résistant aux intrusions en provenance des zones voisines* » (Norcliffe, 1974)³⁴. L'exemple le plus expressif est les gated communities aux États-Unis dont la fermeture résidentielle, par le biais de clôture, affirme et confirme l'esprit de territorialité. D'après A.S. Bailly (1977)³⁵, la superposition d'un même espace par plusieurs groupes engendre des conflits. C'est tout d'abord au niveau des limites de ces aires que ceux-ci se produisent, lorsque des territoires se recoupent, des problèmes de frontières apparaissent. Ainsi, lorsque l'identité et la sécurité d'un groupe sont menacées, sa cohésion interne se solidifie et ses réactions d'hostilité envers "autrui" se manifestent : « *En général, plus les limites sont tranchées, plus la structure interne du groupe est solide. Ces barrières sont particulièrement nettes dans les villes américaines par crainte que des classes sociales inférieures ne viennent abaisser le statut du secteur, par peur de l'arrivée de minorités raciales, mais également par suite des discriminations économiques (prix des appartements)* ». Dans ce sillage, R. Sommer (1969)³⁶ précise que dans la notion de territorialité, existe une relation d'expérience, de familiarité, qui s'accompagne de l'attribution de valeurs. Ce phénomène favorise le conformisme sociétal et contribue à la formation d'espaces sécurisants dans lesquels l'homme se sent à l'aise.

³⁴ Norcliffe, 1974, p. 312, cité par Bailly A.S. 1977, *op. cit.*, p. 86.

³⁵ Bailly A.S., 1977, *Ibid.*, p. 93.

³⁶ Sommer R., 1969, cité par Bailly A. S., 1977, *Ibid.*, p. 83.

Il faut rappeler que la clôture ou plus exactement l'édification de limite est présente dans les définitions de l'appropriation de l'espace notamment au niveau de son marquage qu'il soit matériel ou symbolique : « *Pour s'approprier son espace, l'habitant le clôt même symboliquement de façon à délimiter un territoire sur lequel il pourra inscrire sa marque* » (Haumont N., 1968)³⁷. D'après A. Moles (1976)³⁸, sur le plan psychologique, la clôture décompose l'espace entre un dedans : cette partie de l'espace où je suis et un dehors, celle où je ne suis pas. En distinguant l'Ailleurs de l' Ici : « *la clôture, la cloison, la partition restent l'outil fondamental de l'appropriation de l'espace* ».

À travers ses multiples dimensions, la notion de territorialité constitue une composante essentielle dans l'appropriation de l'espace. Quant à sa matérialisation, elle s'effectue à travers la notion de territoire que les spécialistes définissent relativement à certains niveaux d'appropriation :

D'après A. Moles et E. Rohmer (1972)³⁹, la territorialité se définit à travers ce qu'ils appellent « les coquilles de l'homme » qui correspondent à des unités d'appropriation de l'espace, celles-ci sont classées comme suit :

- Le corps propre, limité par la peau, constitue la frontière de l'être. Il se crée donc une « bulle phénoménologique » distinguant individu et extérieur.
- Le geste immédiat forme la sphère d'extension du corps. C'est l'étude de ces mouvements, sans déplacement du corps lui-même, qui détermine la forme et la position du mobilier fonctionnel.
- La coquille de la pièce est une sphère visuelle qui correspond à l'aire appréhendée par l'œil. Il s'agit d'un territoire fermé que les décorateurs aménagent en fonction de cette vision.
- L'appartement constitue un refuge fréquenté par des êtres familiers et délimité par les murs, c'est le domaine de l'appropriation personnelle.
- Le quartier, important pour l'urbaniste, forme un domaine connu mais dont l'individu n'est pas maître. On entre dans le domaine collectif des espaces

³⁷Haumont N., 1968, Habitat et modèles culturels in Revue française de sociologie, 9-2. pp. 180-190.

³⁸Moles A., 1976, Aspects psychologiques de l'appropriation de l'espace in appropriation de l'espace, in Korosec-Serfaty P., *op. cit.*, pp. 84- 99, p. 91.

³⁹Moles A. et Rohmer E., Psychologie de l'espace, 1972, cité par Bailly A. S., 1977, *op. cit.*, p 85.

publics, semi publics et privés, souvent fréquentés.

- La ville centrée, distincte du quartier, est le lieu d'interaction des flux urbains. Elle symbolise le fonctionnement de la société urbaine, la liberté et la diversité.
- La région forme une aire encore plus vaste où l'homme peut aller et revenir en moins d'une journée. C'est un espace qui s'est dilaté à mesure des progrès des transports.
- L'espace des projets se situe au-delà de la région, là où l'inconnu engendre l'idée d'aventure.

Ces huit coquilles ont chacune leur physionomie, leur contenu psychologique et social.

Dans son étude de proxémie, E. T. Hall (1971)⁴⁰ distingue trois niveaux spatiaux de la territorialité :

- L'espace à organisation fixe (maison).
- L'espace à organisation semi fixe (établissement publics ou privés).
- L'espace à organisation informelle (distance que l'individu observe avec autrui).

Ces espaces se combinent pour former une image dotée d'une identité, d'une structure et d'une signification.

D'après J. Rémy (1981),⁴¹ la territorialité se définit socialement autant que spatialement et s'exprime, ainsi, à trois niveaux qui se distinguent tout en étant en interaction :

- La région spatiale : suppose des modes d'appropriation d'une étendue, sans que cela n'implique nécessairement un espace bâti avec une composition d'éléments fixes ou semi fixes.
- Le réseau d'interactions sociales, qui peut avoir des qualités spatiales, par exemple : de clôture ou d'ouverture, sans que cela n'implique un lieu fixe par rapport à une étendue déterminée.
- L'espace construit ou même l'espace physique au sens large (une forêt) dans la mesure où les éléments physiques fixes ou semi- fixes et leur composition sont déterminant dans la formation d'un territoire.

⁴⁰Hall E. T. 1971, *op. cit.*, pp. 131-142.

⁴¹Remy J. et Voyé L., 1981, *Ville, ordre et violence*, Collection : Espace et liberté, Ed. PUF, 238 p., p. 124.

Pour A. S. Bailly (1977)⁴², la territorialité s'exprime aussi bien au niveau spatial : « *Le fait de se choisir une résidence en fonction de certains critères et de prendre une décision dans l'espace ne consiste-t-il pas la preuve empirique de l'existence de la territorialité ?* », qu'aux niveaux social et symbolique : « *Le territoire englobe à la fois des structures physiques (murs, maisons), des espaces ouverts (voies de communications), des êtres humains (voisins, étrangers), des symboles (liberté, diversité, aventure) ainsi que la notion de mouvement (déplacement)* ».

Une fois son territoire définie, l'homme ne peut se l'approprier que s'il arrive à s'identifier avec, ce qu'on appelle « l'identification territoriale » ou le « sens d'appartenance ». D'après Mecker (1971)⁴³, l'appropriation de l'espace, qui se concrétise dans la satisfaction résidentielle, est intimement liée au sens d'appartenance, celui-ci dérive de quatre variables :

- Les valeurs que l'individu juge importantes (l'idéologie).
- La perception des alternatives possibles (les différentes possibilités).
- Les conséquences personnelles familiales et sur le groupe de ces alternatives (les bénéfices).
- Les normes sociales guidant son comportement (les règles à respecter).

En se référant aux variables précédentes, l'homme choisit le groupe ou la communauté qui correspond à ses convenances.

Le sens d'appartenance concerne aussi bien le contexte social auquel l'individu accepte d'y adhérer que le contexte spatial qui permet son bien-être. Dans ce sillage, F. Ripoll et V. Veschambre (2005) évoquent, dans le registre des modalités d'appropriation à dominante idéelle, l'attachement affectif ou ce qu'ils appellent « l'appropriation existentielle » en expliquant qu'« *il s'agit du sentiment de se sentir à sa place voire chez soi quelque part. Ce sentiment d'appropriation se transforme alors en sentiment d'appartenance. Le rapport aux lieux est vécu comme réciproque : un lieu est à nous parce qu'on est à lui, il fait partie de nous parce que nous faisons partie de lui (Cavaillé, 1999)* »⁴⁴.

Enfin, à travers le sens d'appartenance, la notion de « territorialité » est profondément liée à la notion d'identité et cela à différentes échelles. À l'échelle du logement par exemple,

⁴²Bailly A.S., 1977, *op.cit.*, pp. 92 et 87.

⁴³Mecker, 1971, cité par Bailly A.S., 1977, *Ibid.*, p. 88.

⁴⁴ Cavaillé F., 1999, cité par Ripoll F. et Veschambre V., 2005, *op. cit.*

l'habitant considère ce dernier comme « son territoire » qu'il arrange selon ses besoins pour qu'il réponde le plus possible à ses aspirations. Ce qui lui permet de se sentir à l'aise dans ce lieu avec lequel il peut s'identifier.

3-3- La notion d'identité

L'appropriation de l'espace est intimement liée à la notion d'identité dans la mesure où l'homme ne peut s'approprier un espace que si ce dernier lui permet de se situer en affirmant son identité : « *Dans l'appropriation de l'espace, l'individu exprime qui il est et ce qu'il est en reflétant divers aspects de son identité de lieu aussi bien que les éléments de son identité en général* » (Proshansky H. M., 1976)⁴⁵.

Dans ce contexte, les spécialistes distinguent deux dimensions qui relèvent de la notion d'identité : l'identité du moi et l'identité du lieu.

3-3-1- L'identité du « Moi »

D'après F. Cavaillé (1999)⁴⁶, en s'appropriant l'espace, l'individu s'identifie avec en projetant ses goûts, ses valeurs, ses normes dans des configurations spatiales, dans des lieux, dans des édifices qui lui renvoient sa propre conscience d'exister : « *notre identité sociale apparaît toujours en premier lieu dans et par l'espace* ». C'est ce que Brunel et Roux (2006)⁴⁷ mettent en avant en évoquant l'importance du concept de soi dans la mesure où l'individu a tendance à rechercher des produits dont l'image est compatible avec celle qu'il a de lui-même et à travers lesquels il peut finalement se reconnaître : « *Les processus d'appropriation sont donc fortement influencés par les dimensions du concept de soi* ».

Relativement à la notion d'identité, P. Serfaty (2003)⁴⁸ définit l'appropriation en se focalisant sur le sujet dans le sens où l'appropriation est un accomplissement intérieur « *un processus dont les acquis, l'instabilité et les recherches de nouveaux équilibres correspondent à la dynamique de l'identité individuelle* ». L'appropriation renvoie dans ce sens à l'inscription d'un mode d'être, à l'identification du sujet à l'espace, autrement dit à son investissement singulier ou tout simplement sa personnalisation.

⁴⁵Proshansky H. M., 1976, *op. cit.*, p. 42.

⁴⁶Cavaillé, 1999, p. 15, cité par Veschambre V., 2004, *op. cit.*

⁴⁷Brunel et Roux 2006, p.88, cité in Revue de littérature sur l'appropriation *op. cit.*, p.10.

⁴⁸Korosec-Serfaty P., 2003, *op. cit.*

Pierre Von Meiss (1986)⁴⁹ considère que le sens d'identité se définit comme suit :

- Identité en tant qu'être humain, qui se distingue du monde physique, minéral, végétal et animal.
- Identité en tant que membre d'un groupe dans lequel il partage et discute des valeurs : la famille, le parti politique, le club...etc.
- Identité en tant qu'individu qui préserve une marge de liberté et de responsabilité personnelle en se distinguant du groupe et de tous les autres, chaque homme est unique.

D'après le même auteur⁵⁰, la notion d'identité ne se limite pas au « moi » mais le dépasse pour englober d'autres facteurs significatifs : « *Gestes et rituels, habillement et objets, langage et autres indices encore sont souvent aussi importants* ».

3-3-2- L'identité du lieu

Dans l'appropriation de l'espace, la notion d'identité donne naissance à ce que les spécialistes appellent « l'identité du lieu » : « *Pour chaque personne, la définition du moi ou de ce qu'on appelle indifféremment « le moi », « l'image de soi » et « l'identité » comprend nécessairement des dimensions de lieu et d'espace qui, une fois rassemblées, constituent ce que nous avons appelé son identité de lieu* » (Proshansky H. M., 1976)⁵¹. Dans ce contexte, l'appropriation renvoie au processus par lequel les lieux sont investis et deviennent signifiants en raison des activités, et des éléments d'attachement qu'ils contiennent. Selon Segaud (2008)⁵² « *S'approprier un espace, c'est établir une relation entre cet espace et le soi (se le rendre propre) par l'intermédiaire d'un ensemble de pratiques. Il s'agit donc d'attribuer de la signification à un lieu [...] C'est aussi une mise en ordre de soi en même temps que de son espace* ».

Parmi les notions théoriques analysées par H. Raymond (1976)⁵³, figure l'appropriation et sa relation à la signification : « *l'appropriation de l'espace est désignée comme l'ensemble des pratiques qui confèrent à un espace limité les qualités d'un lieu personnel ou collectif. Cet ensemble de pratiques permet d'identifier le lieu ; ce lieu permet d'engendrer des pratiques* ».

⁴⁹Von Meiss P., 1986, *op. cit.*, p. 173.

⁵⁰*Ibid.*

⁵¹Proshansky H. M., 1976, *op. cit.*, p. 42.

⁵²Ségaud, 2008, p. 88, cité par Sriti L., 2012/2013, Architecture domestique en devenir. Formes, usages et représentations, *op. cit.*, p. 136.

⁵³Raymond H., 1976, Quelques aspects théoriques et pratiques sur l'appropriation de l'espace in appropriation de l'espace, in Korosec-Serfaty P. *op. cit.*, p. 76.

Cela suggère que l'appropriation s'exerce en relation à quelque chose qui peut être investi d'une signification et qui, en tant que tel, peut à la fois servir de support aux pratiques et aux affects. Dans la mesure où il est habité, c'est-à-dire où s'exerce une emprise effective, l'espace structure les rapports que les individus entretiennent avec lui comme forme de relation les uns avec les autres. Il n'existe donc pas d'espace vide ou neutre du point de vue psychosociologique. Bien plus, il véhicule des significations qui dépendent aussi bien de l'ensemble architectural que du contexte social. À l'intérieur de chaque lieu, les informations apportées par la nature et la répartition des objets interviennent dans l'usage des espaces et leur confèrent un sens (Fischer G.N., 1997)⁵⁴. Cette vision souligne comment le cadre bâti met en œuvre tout autant la genèse des formes que les usages et l'appropriation comme transformation et sens des espaces (Maltcheff et Younès, 1995)⁵⁵.

Brunel et Roux (2006)⁵⁶ considèrent cette réciprocity en rappelant qu'il existe, certes, une logique descendante où l'attention est centrée sur l'action du sujet sur l'objet, mais ils appuient, tout de même, leurs réflexions sur une logique récursive où le processus d'appropriation est appréhendé comme une action réciproque du sujet et de l'objet. Dans ce contexte, H. Proshansky et al (1976)⁵⁷ ont déjà soulevé la question en soulignant qu' « *on ne doit pas considérer l'environnement comme un cadre, dans lequel l'occupant perçoit, agit et réagit, mais plutôt comme un élément d'un échange complexe au cours duquel aussi bien la personne que le cadre sont affectés* ». En s'appropriant l'espace, l'individu agit sur ce cadre physique à travers ses différentes pratiques tout en exprimant son identité. Mais il se trouve en même temps conditionné par les caractéristiques spatiales du lieu qui engendre parfois un type de pratiques déterminé : « *Les gens non seulement s'approprient l'espace mais sont en même temps appropriés par l'espace* » (Proshansky H. M., 1976)⁵⁸.

C. Norberg-Schulz (1981)⁵⁹, connu pour son approche phénoménologique de l'espace, stipule que l'identité du lieu ne se résume pas à ses caractéristiques spatiales mais les dépasse pour englober ce qu'il appelle le «Genius Loci ». Ce dernier constitue l'esprit du lieu, un caractère local (le concept de caractère dénote aussi bien une atmosphère générale qui comprend tout,

⁵⁴Fischer G.N., 1997, cité par Sriti L., 2012/2013, Architecture domestique en devenir. Formes, usages et représentations, *op. cit.*, p. 136.

⁵⁵Maltcheff et Younès, 1995, cité par Sriti L., 2012/2013, *Ibid.*, p. 136.

⁵⁶Brunel et Roux 2006, *op. cit.*, p. 3.

⁵⁷Proshansky H. M. et al, 1976, *op. cit.*, p. 191.

⁵⁸*Ibid.*, p. 43.

⁵⁹Norberg-Schulz, C., 1981, Genius loci, paysage, ambiance, architecture, Ed. Pierre Mardaga, 216 p., p. 14.

que la forme concrète et la substance des éléments qui définissent l'espace) qui caractérise chaque portion d'espace en la rendant unique.

À différentes échelles urbaines et spatiales, l'identité du lieu constitue un facteur essentiel dans l'appropriation de l'espace :

Au niveau de l'espace urbain

D'après Jean Remy (1981)⁶⁰, chaque ville doit posséder son identité qui la distingue de toutes les autres et fait d'elle un espace urbain unique : « *La ville ne devient un milieu au sens plein du terme que dans la mesure où s'induit à son propos un processus d'identification collective. Elle est alors perçue comme une unité sociale spécifique, dotée d'une singularité qui la distingue de toute autre ville. Cette singularité suppose que, dans son caractère physique même, cette ville ait une spécificité à partir de quoi elle est repérée* ». Cette singularité qui identifie chaque ville est évoquée par C. Norberg-Schulz (1985)⁶¹ qui la définit relativement à deux facteurs distincts et complémentaires : la densité spatiale qui favorise l'unité spatiale ainsi que l'existence de limites dont le pouvoir symbolique, plus que spatial, invite à l'appropriation de l'espace urbain : « *Une installation doit posséder une qualité formelle par rapport à l'environnement, c'est cette qualité qui permet d'appeler l'installation un « lieu », un groupe d'édifices pour autant qu'il soit relativement compact ou ait une délimitation évidente, apparaît comme une forme, les murs d'enceinte d'autrefois ne servaient donc pas seulement de fortifications mais contribuaient à faire ressortir l'identité du lieu* ».

Au niveau du logement

Selon P. Serfaty (2003)⁶², le tissage de signification entre l'habitant et sa maison issu des pratiques n'est pas seulement de l'ordre du marquage ou de la personnalisation, mais de l'identification et de l'inscription d'un mode d'être. L'habitant se signifie, articule sa propre syntaxe spatiale à travers l'arrangement, les espacements des choses, leur entretien et leur modification, en somme à travers un bricolage souvent modeste de sa maison qui donne à celle-ci sa tonalité affective propre. Pour se sentir à l'aise, chez lui, l'homme a besoin de définir son lieu d'habitation pour pouvoir s'identifier avec. L'habitation, dit G. H. De

⁶⁰Remy J. et Voyé L., 1981, *op. cit.*, p. 41.

⁶¹Norberg-Schulz, C., 1985, *Habiter : Vers une architecture figurative*, Electa Moniteur, 140 p., p. 33.

⁶²Korosec-Serfaty P., 2003, *op. cit.*

Radkowski (1964)⁶³ « implique le partage du milieu vital de l'homme en deux zones (classes) : la première formée de ce lieu unique où il 'habite', la seconde de tous les autres endroits qui appartiennent à ce milieu vital... Partageant le milieu de l'homme en deux zones communicantes, l'habitation représente un rapport, c'est-à-dire une structure à deux termes : dedans /dehors, vie intérieure/vie extérieure, le premier terme étant marqué, défini positivement, le second non marqué, défini négativement relativement au premier... ».

D'après N. Haumont (1976)⁶⁴, les pratiques d'appropriation du logement, chez la majorité des citoyens français, comprennent principalement deux démarches.

- L'organisation de l'espace

En organisant son espace, l'habitant cherche à constituer un « chez-soi » distinct d'un « chez l'autre », mais à ce stade, quel que soit le type de logement et les caractéristiques particulières de l'habitant, il organise son espace en se référant à des modèles culturels propres à sa société : sociabilité, rôles masculins-féminins, relations parents-enfants, sexualité. Expressif à cet égard est l'axe public/privé qui reflète les relations sociales admises. Celles-ci sont l'objet, de la part de l'habitant, de stratégies raffinées qui s'inscrivent dans l'espace : suivant la distance que l'on veut maintenir avec l'autre. Pour que ces stratégies puissent exister, toute une série d'espaces de transition entre l'extérieur et l'intérieur sont nécessaires pour que l'opposition entre espaces publics (qui peuvent être montrés) et espaces privés (qui doivent être cachés) fonctionne.

- Le marquage

Contrairement à l'organisation de l'espace qui renvoie à des modèles communs aux habitants d'une société donnée, le marquage constitue une personnalisation de l'espace et varie, par conséquent, avec chaque individu. N. Haumont distingue trois démarches dans le marquage de l'espace : l'aménagement, le bricolage et l'entretien. Le premier traduit un désir d'investissement affectif dans le chez soi, quant aux deux autres, ils sont des moyens privilégiés du marquage de l'espace. Ils se différencient suivant les rôles masculins-féminins: le bricolage est une pratique masculine, alors que l'entretien est une pratique féminine.

⁶³De Radkowski, G. H., 1964, cité par Haumont N., 1968, Habitat et modèles culturels, *op. cit.*

⁶⁴Haumont N., 1976, Les pratiques d'appropriation du logement, in appropriation de l'espace, in Korosec-Serfaty P., *op. cit.*, p. 227.

Afin de préciser cette relation entre marquage et appropriation, V. Veschambre (2004)⁶⁵ précise « *qu'il n'y a pas d'appropriation sans marquage de l'espace, que le marquage de l'espace accompagne toutes les formes d'appropriation, des plus symboliques aux plus matérielles et violentes* ». La nature du marquage est double : il implique la signification, la désignation, l'attribution d'un sens et se situe donc du côté du symbolique, de l'idéal, mais dans le même temps, il représente toujours une action matérielle. Qu'il soit à caractère symbolique ou matériel, il renvoie toujours à l'identification du sujet ou du groupe à l'espace : « *Le marquage représente tout d'abord une forme de la matérialisation de l'identité, à la fois individuelle et collective* » ».

4- DU POINT DE VUE SOCIAL ET CULTUREL

Selon P. Serfaty (2003)⁶⁶, l'usage sociologique du concept d'appropriation trouve son origine dans l'anthropologie de Marx qui l'inscrit dans sa conception du travail comme l'impulsion motrice primordiale, il met, ainsi, en lumière les dimensions majeures de l'appropriation : L'action sur le monde, le travail, la praxis.

Dès la fin des années cinquante, puis au cours des années soixante et soixante-dix se développe un courant microsociologique qui ancre ses travaux sur l'habitat, le village, le quartier urbain ou le bidonville. Dans ce contexte, l'équipe d'Henri Raymond, étudiant l'habitat pavillonnaire, définit l'appropriation de l'habitat comme l'ensemble des pratiques et, en particulier, des marquages qui lui confèrent les qualités d'un lieu personnel. Néanmoins, le marquage ne peut se réduire à une constante biologique en étant constitutif d'une "bulle" et ces qualités de lieu personnel ne sauraient exister sans l'existence d'un « nous » qui en cautionne la légitimité, sans les valeurs qui leur sont attachées, c'est-à-dire sans l'existence d'un « modèle culturel » qui en inspire et fonde l'organisation. L'acquis culturel se traduit dans le processus même de la production du marquage (Raymond H., 2003)⁶⁷. Dans le même sillage, la constitution de l'appropriation en concept de psychologie générale, en particulier avec les travaux de Léontiev (2003)⁶⁸, met l'accent sur l'idée que l'appropriation est l'occasion d'un engendrement du sujet alors même que celui-ci s'inscrit dans une continuité historique d'appropriation de son héritage.

⁶⁵Veschambre V., 2004, *op. cit.*, pp. 73-74.

⁶⁶Korosec-Serfaty P., 2003, *op. cit.*

⁶⁷Raymond H., cité par Korosec-Serfaty P., 2003, L'appropriation, in Dictionnaire de l'habitat et du logement, *op. cit.*

⁶⁸Léontiev, cité par Korosec-Serfaty P., 2003, *Ibid.*

Si l'appropriation de l'espace relève du Je et du Nous, ce dernier diffère d'une société à une autre. Il est, donc, impossible de parler de l'appropriation de l'espace sans se référer à la manière dont elle est pratiquée et vécue différemment dans chaque société : « *Il n'y a pas là une simple question de modèles culturels différents (qui pourraient laisser des invariants spatiaux subsister), cela se réfère également à la manière dont l'espace signifie, et à la prégnance des rites qui le font signifier, au caractère plus ou moins profond de leur engagement dans la structure sociale* » (Raymond H., 1976)⁶⁹. En évoquant l'importance des rites dans l'appropriation de l'espace, H. Raymond souligne que l'ethnologie a montré que la capacité symbolique de l'habitat peut aller bien loin dans certaines sociétés, où la cohérence sociale est liée à l'appropriation de l'espace selon les modèles de la culture autochtone : « *ne pas s'approprier l'espace selon les rites, c'est commettre une faute dont les conséquences se manifestent dans la structure sociale elle-même* »⁷⁰.

Dans ce contexte, Palmade (1995)⁷¹ suggère le terme d'« unité habitante » qui désigne une construction imaginaire qui réunit les significations symboliques propres à chaque lieu : « *À chacun de ces lieux correspondent bien des activités et des fonctions de vie spécifiques, mais il leur correspond aussi (et surtout) des significations symboliques nourries des expériences émotionnelles, esthétiques et relationnelles* ». C'est, donc, la société qui qualifie l'appropriation de l'espace. D'après H. Proshansky (1976)⁷², c'est un fait que les gens ne s'approprient pas l'espace in vacuo (sans référence), mais se l'approprient relativement à des facteurs qui les définissent socialement : « *tels que qui ils sont, ce qu'ils essayent de faire, à ce qu'ils sont liés et pourquoi, ce qu'ils attendent des autres et ce qu'on attend d'eux, et enfin en relation à la nature et signification de l'espace ou de l'endroit lui-même* ».

Dans ce sens, l'héritage culturel devient un élément identitaire du sujet. De Singly (1996)⁷³ assimile cette idée à la pénétration du sujet par l'objet dans la mesure où l'appropriation équivaut à la revendication ou du moins à l'acceptation voire à l'absence de rejet de ce qui a été transmis par les parents, ce qui rappelle un concept développé par Bourdieu (1979)⁷⁴ : « *Le capital culturel est un avoir devenu être, une propriété faite corps, devenue partie intégrante*

⁶⁹Raymond H., 1976, *op. cit.*, p. 78.

⁷⁰ *Ibid.*

⁷¹Palmade, 1995, p. 47, cité par Sriti L., 2012/2013, Architecture domestique en devenir. Formes, usages et représentations, *op. cit.*, p. 125.

⁷²Proshansky H. M., 1976, *op. cit.*, pp. 47-48

⁷³De Singly 1996, cité in Revue de littérature sur l'appropriation, *op. cit.*, p. 2.

⁷⁴Bourdieu 1979, pp. 3-4, cité in Revue de littérature sur l'appropriation, *Ibid.*, p. 3.

de la "personne", un habitus». Dans le même sillage, Pinson (1993)⁷⁵ stipule que l'appropriation de l'espace désigne les pratiques habitantes lesquelles s'exprimeraient conformément à des modèles de référence. Ceux-ci relèvent de modèles culturels ou sociaux qui fondent l'organisation, comme ils fondent le déroulement de toutes les interventions sur l'espace habité. Ainsi, en activant les mécanismes de l'appropriation qui transformeront l'espace investi en un espace habité conforme à ses exigences et ses représentations de la maison, l'habitant le fait en obéissant à des modèles d'habiter. Ces modèles d'appropriation apparaissent comme « dispositions à engendrer des pratiques » au sens défini par Bourdieu pour l'Habitus, et donc comme des compétences qui peuvent éventuellement trouver à s'exercer (Korosec-Serfaty P., 2003)⁷⁶.

Il faut rappeler que la possibilité que l'habitant ne puisse pas user de ses compétences existe dans la mesure où ses dernières sont prédéterminées par l'environnement (dans ses dimensions spatiales sociales culturelles et autres) dans lequel l'individu évolue. En effet, en usant de sa compétence habitante, l'habitant aspire à adapter son espace de vie à ses pratiques, besoins et représentations, mais cette compétence, qu'il déploie en exploitant au maximum les opportunités offertes, va s'exprimer différemment et dépendra de plusieurs facteurs tels que les modalités de production de l'espace (espace produit /espace autoproduit) ainsi que le statut de son occupation (propriétaire/locataire) (Bouchanine F. N., 1988)⁷⁷. Encore faudrait-il préciser que si dans les moindres gestes quotidiens, la compétence témoigne de la créativité de l'habitant, elle dévoile, également sa capacité si ce n'est sa volonté à dépasser les contraintes rencontrées allant même jusqu'à la transgression des interdits d'usage et le contournement des normes.

Pinson (1993)⁷⁸ attire l'attention sur le fait que les pratiques habitantes ne résultent pas exclusivement de l'habitus : « *ils ne sont pas pour autant la reproduction pure et simple de l'habitus* » mais seraient plutôt « *ré exprimés par l'habitant dans une perspective de liberté, précisément par l'appropriation* ». Autrement dit, les modèles d'habiter ne constituent en aucun cas le « mode d'exécution automatique » des pratiques habitantes. En fait le modèle ou l'habitus est une sorte de générateur de celles-ci. Il permet la mise en pratique des stratégies

⁷⁵Pinson, 1993, cité par Sriti L., 2012/2013, Architecture domestique en devenir. Formes, usages et représentations, *op. cit.*, p. 156.

⁷⁶Korosec-Serfaty P., 2003, *op. cit.*

⁷⁷Bouchanine F. N., 1988, *op. cit.*, pp. 155-156.

⁷⁸Pinson, 1993, *op. cit.*, p. 156.

habitantes sans pour autant les enfermer dans des moules figés (Raymond, 1974)⁷⁹. De ce point de vue, l'appropriation serait la réinterprétation de l'habitus, « *elle en conserve les fondements essentiels tout en lui donnant une traduction personnelle et contextuelle réfléchie* » (Pinson, 1993)⁸⁰.

5- L'APPROPRIATION DE L'ESPACE COMME PROCESSUS

« *C'est un processus fondé sur la durée et la continuité* » (Proshansky H. M., 1976)⁸¹.

D'après H. Proshansky, la conceptualisation des phénomènes de l'environnement doit nécessairement inclure la dimension de temps. Tous les processus humains complexes sont des événements continus et leur cohérence émerge d'un équilibre des changements à travers le temps dans le contexte de la modification des structures stables qui établissent la forme et la substance de ces processus. Pour cette raison, il est préférable de considérer l'appropriation de l'espace comme un processus au cours duquel les appropriations demandent des « réappropriations » constantes pour que l'efficacité et la valeur de l'appropriation ou de ses conséquences intentionnelles puissent être maintenues. Il est évident que si des individus, des groupes et des organisations sociales se sont approprié un espace, ils chercheront, continuellement, à maintenir le contrôle ou l'autorité qu'ils ont sur lui. Dans leurs tentatives continues pour maintenir et accroître leurs appropriations de l'espace à travers le temps, ils aspirent à répondre à leurs différents besoins aussi variables soient-ils : « *La personne non seulement s'approprie l'espace à travers le temps, mais aussi elle se le réapproprie en réaction aux changements qui se produisent en elle-même, dans l'espace lui-même et dans le contexte social plus vaste qui définit le cadre physique particulier dont il s'agit* » (Proshansky H. M., 1976)⁸².

Ce dynamisme ou ce vécu actif qui caractérise le concept d'appropriation de l'espace est également abordé par G.N. Fisher (1983)⁸³ qui souligne que toute appropriation de l'espace annonce une désappropriation pour laisser place à une réappropriation : « *On ne peut parler d'appropriation que sur un fond de désappropriation. Par conséquent, toute appropriation est fondamentalement une réappropriation qui peut s'exprimer selon diverses modalités* ».

⁷⁹Raymond, 1974, cité par Sriti L., 2012/2013, Architecture domestique en devenir. Formes, usages et représentations, *op. cit.*, p. 156.

⁸⁰Pinson, 1993, *op. cit.*, p. 157.

⁸¹Proshansky H. M., 1976, *op. cit.*, p.38.

⁸²*Ibid.*, pp. 43-44.

⁸³Fisher G. N., 1983, *op. cit.*, p. 44.

Dans ce contexte, Proshansky (1976)⁸⁴ insiste sur la nécessité d'étudier les « mauvaises appropriations » au même titre que « les bonnes appropriations » dans la mesure où le processus à l'œuvre est un processus d'évaluation qui reflète les besoins changeants de l'individu ou du groupe d'individus concerné(s) : « *Une dimension ou un élément essentiel de ce processus est l'estimation ou l'évaluation continue par l'individu ou le groupe concerné, non seulement des mesures prises pour s'approprier des cadres physiques, mais aussi pour maintenir et renforcer ces appropriations* ».

D'autre part, des chercheurs tels que Paul-Lévy et Ségaud (1983)⁸⁵ s'intéressent au processus d'appropriation de l'espace dans le sens où il reproduit les transformations affectant l'espace. Dans ce contexte, ils parlent de notions de reformulations et de changements endogènes/exogènes. Selon les deux anthropologues, la reformulation désigne un « *état antérieur lié à un équilibre social et spatial, auquel succède un état postérieur issu d'une évolution qui peut être lente ou rapide* ». Ces transformations peuvent être observées dans le cadre d'une évolution interne de la société : c'est le cas des changements dits « endogènes », comme elles peuvent être induites par des facteurs externes : il s'agit alors de changements « exogènes ».

Enfin, toutes ces manifestations qui prennent sens à travers un ensemble de pratiques révèlent de multiples stratégies émanant d'individu ou groupe d'individus en quête perpétuelle d'une éventuelle appropriation de l'espace.

CONCLUSION

Si le balayage des différentes acceptions du concept « appropriation de l'espace » nous éclaire, plus ou moins, sur les diverses significations auxquelles l'expression renvoie, il nous confirme surtout sa nature polysémique et difficilement saisissable. Quel que soit le point de vue adopté pour approcher le concept : Qu'il concerne l'utilisation fonctionnelle de l'espace pour répondre aux besoins de l'utilisateur en soulevant la question de la légalité/illégalité de l'action, qu'il renvoie aux différents mécanismes perceptifs nécessaires à l'appréhension de l'espace, qu'il évoque la notion de territorialité, de contrôle voire d'identification et de sens d'appartenance, qu'il relève de modèles culturels ou sociaux lesquels constituent des modèles

⁸⁴Proshansky H. M., 1976, *op. cit.*, p. 40.

⁸⁵Ségaud et Paul-Lévy, 1983, p. 246, cité par Sriti L., 2012/2013, *Architecture domestique en devenir. Formes, usages et représentations*, *op. cit.*, p. 161.

de référence, le concept « appropriation de l'espace », en perpétuelle évolution, est une notion inséparable d'autres notions et modalités de rapport à l'espace, parfois très proches, qu'elle oblige, d'ailleurs, à questionner à leur tour.

Chapitre 2

PROBLÉMATIQUES LIÉES AUX ESPACES EXTÉRIEURS DANS LES GRANDS ENSEMBLES EN FRANCE

INTRODUCTION

À l'aube de l'indépendance, l'Algérie, guidée essentiellement par des urgences de crise de logements, opte pour le modèle « grands ensembles » comme moteur de son urbanisation. Ce modèle d'habitat, étant adopté par les pays développés notamment la France, est ainsi considéré comme symbole de modernité, mais il offrait surtout une solution miracle à un pays en plein développement et extension.

Paradoxalement, à l'heure où ce type d'habitat est fortement critiqué, l'Algérie le choisit comme modèle type reproduisant ainsi les inconvénients qu'il génère d'où notre intérêt pour ce dernier. Il s'agit certes de deux contextes différents, mais l'appréhension des problématiques relatives aux espaces extérieurs dans les grands ensembles nous permettra de mieux cerner ce qui se passe au niveau de l'habitat collectif en Algérie, particulièrement de ses espaces extérieurs.

Dans ce chapitre, il est donc question de jeter un aperçu sur les significations des espaces extérieurs dans les grands ensembles, de passer en revue leur parcours historique relatif à leur conception pour enfin identifier les dysfonctionnements qui les caractérisent.

1- LES GRANDS ENSEMBLES : D'UNE IDÉOLOGIE À UNE RÉALITÉ

1-1- Les grands ensembles : La solution à la crise du logement

Construits pendant près de 20 ans, entre 1953 et 1973, les grands ensembles découlent d'un programme d'urgence dans le cadre d'une politique de construction visant à réduire la grande crise de logement apparue après la deuxième guerre mondiale. Les objectifs escomptés sont d'ordre quantitatif et qualitatif. D'une part, il s'agit de faire face à une pénurie de l'offre en logements face à une demande croissante due, entre autres, à un boom démographique soutenu, à d'importants mouvements migratoires ainsi qu'au retour des rapatriés de l'Afrique du Nord. D'autre part, il est question de remédier à des problématiques d'hygiène et d'insalubrité devenues inacceptables et même dangereuses.

La solution privilégiée par les pouvoirs publics est cette nouvelle forme urbaine conçue sous formes de barres et de tours capables d'accueillir des centaines voire des milliers de logements en y intégrant tout le confort moderne à savoir : l'eau courante, le chauffage central, les WC intérieurs, une salle de bain, l'aération et l'ensoleillement... S'appuyant sur les préceptes de l'urbanisme moderne, développés principalement par le Corbusier dans la charte d'Athènes, ces unités d'habitation sont alors considérées comme des symboles de modernité et sont synonymes de progrès urbain, technique et social (Hersemul B., 2016)¹.

1-2- Les grands ensembles : Essai de définition

En 1959, P. Pinchemel² propose la définition suivante : « *Le terme de grand ensemble est appliqué à des réalisations de grande envergure comportant plusieurs milliers de logements et qui se veulent des unités résidentielles équilibrées et complètes* ». Pour Y. Lacoste (1963)³, géographe, le grand ensemble est une « *unité d'habitat relativement autonome formée de bâtiments collectifs, édifiés en un assez bref laps de temps, en fonction d'un plan global qui comprend plus de 1000 logements* », sachant que l'organisation de cette masse de logements « *repose sur la présence d'équipements collectifs (écoles, commerces, centre socioculturels)* ». R. Kaës⁴, sociologue, reprend cette idée d'une masse d'habitations organisée en un ensemble architectural et urbanistique et pourvue d'équipements collectifs, et y ajoute deux critères, cet « *habitat collectif entièrement nouveau répond à une situation économique, technique et démocratique nouvelle* » et de surcroît est censé transformer radicalement la vie quotidienne. P. Merlin et F. Choay (1996)⁵ proposent de définir le « grand ensemble » comme : « *un groupe d'immeubles locatifs comportant un nombre élevé de logements. À partir des années 1950, ce terme s'est répandu pour désigner des groupes de grandes dimensions d'immeubles locatifs, implantés dans des zones d'aménagement ou périmètres d'expansion urbaine spécialement délimités. Ces immeubles ont toujours un minimum de quatre niveaux au-dessus du rez-de-chaussée et jusqu'à plusieurs dizaines [...]. Les espaces intercalaires sont aménagés en aires de stationnement, en espaces verts ou en terrains de sport* ».

¹Hersemul B., 2016, L'occupation et l'appropriation des espaces publics dans les grands ensembles : l'étude du quartier des Comtes à Port-de-Bouc. Architecture, aménagement de l'espace. <dumas-01402043>, p. 13.

²Pinchemel P., octobre 1959, Revue Logement, n° 115.

³Lacoste Y., 1963, cité par Hersemul B., 2016, *op. cit.*, p.14.

⁴Kaës R., cité par Hersemul B., 2016, *Ibid.*

⁵Merlin P., Choay F., 1996, Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, Paris : PUF.

Facilement identifiable, particulièrement à travers sa forme architecturale nouvelle et imposante, la terminologie du Grand ensemble sera rapidement reprise par l'ensemble des observateurs et professionnels de l'urbanisme et de l'architecture.

1-3- Les grands ensembles : Une fiction moderne vouée à l'échec

Théoriquement, les grands ensembles étaient pensés, construits et voulus comme des vecteurs de progrès social et de modernisation de l'économie domestique, mais dans la réalité, ils deviendront synonymes de crise sociale, d'erreurs urbanistiques et d'insécurité.

Dès le milieu des années 1960, les premières critiques liées notamment au gigantisme de ces formes urbaines, aux manques d'équipements et à l'absence d'urbanité émergent. L'ambition des grands ensembles, qui était de produire une nouvelle société urbaine favorable à l'épanouissement de l'homme, sera complètement remise en cause. L'essentiel des constructions sont alors considérées comme hors d'échelle et sans urbanité, les concepteurs ayant plus mis l'accent sur l'objet architectural que sur la dimension humaine et sur l'intégration de ces unités d'habitation au contexte. Ainsi, leur implantation majoritairement en périphérie des villes contribuent progressivement à la relégation de ces quartiers et au sentiment d'exclusion ressenti par leurs habitants (Hersemul B., 2016)⁶.

Les critiques officielles sur ces formes d'urbanisme, apparaissent dès les années 1973, avec la circulaire Guichard, dite aussi la circulaire des « tours et des barres ». C'est au nom de la « *qualité de l'habitat et de l'urbanisme* » que la circulaire signe la fin de la construction des grands ensembles, considérés comme « *peu conformes aux aspirations des habitants et sans justification économique sérieuse* »⁷. Ce discours porte une double critique sur ces formes urbaines : La critique esthétique des barres et des tours mais également la critique sociale, à travers la ségrégation sociale qui accompagne ces quartiers. Selon le Ministre, « *l'homogénéité des types et des catégories de logements réalisés, la monotonie des formes et de l'architecture [...] ne favorisent pas une bonne intégration des quartiers nouveaux au sein de la commune qui les accueille* ». ⁸

⁶Hersemul B., 2016, *op. cit.*, p. 9.

⁷Journal officiel de la République Française, 5 Avril 1973. Circulaire du 21 Mars 1973.

⁸*Ibid.*

Dans son ouvrage intitulé « l'espace public », T. Paquot (2009)⁹ caractérise le grand ensemble : « *en rupture avec le tissu urbain et la continuité viaire, le Grand ensemble détruit le quartier et peine à générer un quelconque esprit de la « cité »... »*. En fait, les critiques portées sur ces quartiers se focalisaient nettement sur leurs espaces extérieurs qui faisaient alors office de « scènes » d'extériorisation du mal être de ces territoires. D'ailleurs, ils sont, dès lors, stigmatisés et considérés comme responsables des « maux » des grands ensembles.

2- LES ESPACES EXTÉRIEURS : TENTATIVES DE DÉFINITION

Il s'agit de comprendre comment ces espaces sont définis dans les ensembles résidentiels collectifs. L'habitat urbain dans toute sa typologie a fait l'objet de plusieurs recherches, notamment en ce qui concerne l'habitation proprement dite, sa conception, son appropriation, les pratiques sociales, etc... Selon A. Flamand (2008)¹⁰, les espaces entre le logement et la rue ont rarement fait l'objet d'approches spécifiques et n'apparaissent souvent que de façon secondaire par rapport à une problématique plus générale. Aujourd'hui, une profusion et une confusion de termes sont utilisées pour les désigner. Les différentes disciplines les envisagent suivant des directions très variables et selon leurs intérêts et connaissances divers, ils apparaissent alors comme : espaces extérieurs, intermédiaires, espaces communs, collectifs, libres, communautaires, semi publics, semi privés, zones entre deux, de transition... Le sens de ces espaces est pluriel, ce qui leur donne un caractère flou et ambigu difficile à appréhender.

Définir les espaces extérieurs des grands ensembles revient à invoquer la terminologie utilisée par les divers spécialistes qui les ont appréhendés. Compte tenu de l'immensité de la tâche, nous nous limiterons aux approches qui nous semblent les plus pertinentes.

2-1- Les espaces extérieursAvant tout des espaces publics

Spatialement, les espaces extérieurs désignent les espaces non bâtis qui se trouvent à l'extérieur du logement. Ouverts et accessibles à tous, ils sont à caractère public d'où la nécessité de jeter un aperçu sur la notion d' « espace public ».

P. Merlin et F. Choay (1988)¹¹ définissent l'espace public comme étant « *la partie du domaine public non bâti, affectée à des usages publics. L'espace public est donc formé par*

⁹Paquot T, 2009, L'espace public, La Découverte, coll. « Repères », 2009, 125 p.

¹⁰Flamand A., 2008, les espaces intermédiaires, un état des lieux raisonné, p. 2.

¹¹Merlin P., Choay F., 1988, *op. cit.*

une propriété et par une affectation d'usage. En tant que composé d'espaces ouverts, ou extérieurs, l'espace public s'oppose, au sein du domaine public, aux édifices publics».

Isaac Joseph (1994)¹² précise « *qu'un espace public ne peut et ne doit pas être un espace en reste, délaissé, un résidu d'espace ; un espace public doit, au contraire, être créé à partir de lui-même et pour lui-même ; la réalisation d'un espace public doit être une fin en soi. Les espaces publics ne sont donc pas des espaces libres ou verts, des prolongements de l'espace domestique, ni des espaces collectifs. Ce sont eux qui structurent la ville, et plus particulièrement l'espace résidentiel, et non l'inverse, c'est à partir et autour de ces espaces publics que se déploie et s'organise la ville* ».

Pour l'approche de la philosophie politique, Jürgen Habermas¹³ considère que l'espace public est l'espace où a lieu l'activité politique, où prend place une pratique discursive autour de la politique, à propos du politique. Dans ce dernier sens, il est même le bien commun par excellence puisqu'il fonde la cité démocratique comme le souligne I. Joseph (1994)¹⁴ : « *Le terme d'espace publique- utilisé au singulier- désigne [...] un espace de débats, de controverses ou de révélations et évoque le dispositif démocratique par excellence* ». Il est, ainsi, scène publique, lieu de visibilité publique des acteurs, des actions, des événements et des problèmes sociaux.

Pour I. Joseph¹⁵, la sociologie urbaine se doit de construire sa propre définition de l'espace public. Ainsi, il s'agit de s'intéresser aux conditions et aux caractéristiques qui font d'un espace un espace public. Ce dernier se caractérise principalement par son accessibilité à tous ; c'est-à-dire qu'il ne peut-être appropriable par une minorité ; il doit s'ouvrir à tous sans exception. De ce trait découle un certain nombre d'éléments. L'espace public est de ce fait soumis à un droit de regard des citoyens sur les citoyens, puisqu'il est un lieu de visibilité et d'exposition ; il est donc le cadre de comportements spécifiques et de stratégies de mises en scène de soi (se montrer, s'éviter, se camoufler). Enfin, l'espace public est régi par le principe d'hospitalité, il répond à un droit fondamental, le droit à la ville. C'est donc le lieu privilégié des rencontres entre étrangers (l'étranger à soi, quel qu'il soit, celui que je ne connais pas), de l'anonymat, mais aussi des rapports de distanciation, « des sociabilités froides et des liens

¹²Joseph I., 1994, « La Rue et la conversation », Le courrier du CNRS, n°81, p. 23.

¹³Habermas J., cité par Flamand A., 2002, Parties communes et espaces intermédiaires, DEA, L'urbanisme et ses territoires, Institut d'urbanisme de Paris Université Paris XII-Val De Marne, p. 36.

¹⁴Joseph I., 1994, *op. cit.*, p. 23.

¹⁵*Ibid.*

faibles ». C'est, donc, un espace caractérisé par l'accessibilité à tous, la visibilité et l'hospitalité.

Selon B. Hersemul (2016)¹⁶, l'espace public « *permet de se confronter à des réalités sociales bien différentes : c'est un lieu où on apprend à vivre ensemble, ou l'utilisateur accepte que d'autres individus qui ne lui ressemblent pas forcément utilisent les mêmes espaces au même moment. Au final, l'espace public c'est un lieu d'apprentissage d'autres modes de sociabilité, indispensable pour vivre en société mais où les usagers ne sont pas obligés de se connaître pour partager le même espace* ». C'est donc un espace de rencontres et d'échanges mais aussi un espace où règnent l'anonymat et l'indifférence. L'espace public apparaît alors comme « *l'expression emblématique de la citadinité, puisqu'il est par excellence ce qui fait de la ville autre chose qu'une mosaïque de quartiers et un simple agrégat de petits mondes étanches* » (Grameyer Y., 1995)¹⁷. Au final, il permet à une société de se maintenir malgré sa diversité et sa pluralité.

2-2- Les espaces extérieursPlutôt des espaces semi-publics

Malgré la conception « moderne » des espaces extérieurs, qui en a fait des étendues vastes et vagues, libres et ouverts dans tous les sens, ces derniers sont associés spatialement à un ensemble résidentiel défini pour ne pas dire privé. Ils sont, toutefois, marqués par un usage relevant du public, en ce sens qu'ils sont utilisés par plusieurs personnes. C'est-à-dire qu'ils doivent répondre aux principes nécessaires et corrélatifs au concept d'espace public, soit accessibilité, visibilité, hospitalité... mais pour les seuls habitants de l'ensemble. En somme, ce sont des espaces semi-publics ou espaces collectifs, communs à un certain nombre d'individus.

2-3- Les espaces extérieursDes espaces intermédiaires

De par leur situation intermédiaire entre la rue et le logement, les espaces extérieurs sont appelés « les espaces intermédiaires ». Dans cette optique, ils sont appréhendés comme des espaces d'articulation entre le public et le privé et se dotent ainsi de caractéristiques qu'il serait intéressant d'explorer.

¹⁶Hersemul B., 2016, *op. cit.*, p. 36.

¹⁷Grameyer Y., 1995, *sociologie urbaine*, Nathan, collection 128, Paris, 1995, p. 96.

2-3-1- Un espace frontière

« *Les espaces intermédiaires ont pour caractéristique et intérêt majeurs de figurer la frontière, de donner forme à la transition, à la relation public/privé* » (Flamand A., 2008)¹⁸. Les appréhender comme des « espaces frontières » revient à les considérer comme limite. Il ne s'agit pas d'une limite statique, instituée de façon définitive, mais bien d'un rapport dynamique dans le sens où l'intérêt de la frontière, c'est d'être transgressée ou respectée. Dans cette optique, la limite sous-entend l'idée du franchissement car elle constitue des territoires, au moins deux et n'est jamais totalement perméable ; c'est à la frontière que l'on contrôle, que l'on sélectionne et maîtrise le franchissement (Flamand A., 2002)¹⁹.

Mais si la frontière divise, délimite, elle institue et définit des espaces, des lieux, des territoires distincts. Elle exprime « *la séparation entre deux domaines différents ou en opposition* » (Lask T., 1995)²⁰, tout en les mettant en lumière. Les espaces intermédiaires-espaces frontières- découpent, déterminent et différencient l'espace urbain de l'espace du logement ; ainsi plus les espaces intermédiaires sont nombreux et démultipliés plus la distance entre ces deux pôles augmente. En s'étalant, la limite transforme les espaces et les dotent de sens et de significations.

Comme espaces frontières, les espaces intermédiaires apparaissent comme des points sensibles, des marges spatiales où se joue la maîtrise de l'espace et des relations sociales. Ce sont des espaces négociateurs, qui adviennent comme des lieux en tant que tels (Preamechai S., 2006)²¹. La frontière, la limite n'est pas qu'une ligne de démarcation, matérielle et/ou symbolique, mais un sas plus ou moins dense, plus ou moins épais. Elle indique la halte, la pause mais elle peut suggérer le parcours, la mobilité, la transition d'un état à un autre.

2-3-2- Un espace seuil

De par sa définition, le seuil est le point au-delà duquel commence un état. Spatialement, le seuil met en relation deux espaces séparés sans appartenir à aucun des deux. Il est flexible et

¹⁸Flamand A., 2008, Les espaces intermédiaires dans l'habitat : Espaces-Enjeux, Espaces Publics ? Espaces de vie, espaces-enjeux : entre investissements ordinaires et mobilisations politiques.

¹⁹Flamand A., 2002, Parties communes et espaces intermédiaires, DEA, L'urbanisme et ses territoires, Institut d'urbanisme de Paris Université Paris XII-Val De Marne, p. 44.

²⁰Lask T., 1995, Grenze/frontière : le sens de la frontière, Quaderni / 27 / pp. 65-78 Fait partie d'un numéro thématique : Penser la frontière.

²¹Preamechai S., 2006, « Dispositifs architecturaux et mouvements qualifiés » Recherche exploratoire sur les conduites sensori-motrices des passants dans les espaces publics intermédiaires, Thèse de doctorat en Urbanisme mention Architecture, Université Pierre Mendès France, Institut Urbanisme de Grenoble / École Nationale Supérieure d'Architecture de Grenoble, p. 43.

s'impose comme le lieu possible du dialogue en mettant en avant deux fonctions à la fois pratiques et symboliques : la transition et la ritualisation

La transition :

« *Le seuil est un lieu d'ouverture de la limite* » (Paul-Levy F., Segaud M., 1983)²², c'est la ligne qui s'ouvre et qui fait l'espace. Il s'adresse au corps : un lieu de passage du corps et de l'esprit, un espace-temps qui opère une transition dans la durée : « *D'une certaine manière, le seuil fonde les espaces. Le seuil existe dès que l'on a eu l'intention de séparer un lieu du reste du monde* » (Bonnin P., 2000)²³.

Les espaces intermédiaires ont pour rôle essentiel d'opérer la transition entre l'extérieur et l'intérieur, entre le public et le privé. Il s'agit d'un mouvement, d'un passage, d'un cheminement qui soulignent le caractère dynamique de ce processus et font apparaître ces espaces comme des vecteurs de médiation, comme le souligne B. Haumont (2005)²⁴ : « *la médiation et l'intermédiation rapprochent ou constatent des désaccords et des impossibilités à s'entendre, et en même temps transforment un état ou une situation en une autre* ». Autrement dit, la notion d'espace intermédiaire, non seulement rassemble ou distingue, mais aussi accompagne ou accueille les transformations de ce qui est privé en public, et inversement.

Dans ce sillage, S. Preamechai (2006)²⁵, précise que les espaces intermédiaires sont des espaces de confrontation qui annoncent une transformation ou du moins un changement. Ce dernier ne concerne pas uniquement la configuration physique dans le sens où la transition s'opère à travers un aménagement hiérarchique fait de graduations ou de seuils plus ou moins marqués et variés (Haumont. B. ; Morel. A., 2005)²⁶. Car la hiérarchisation des espaces, du privé au public ou inversement correspond, également, à une hiérarchie des usages et des qualités de l'espace. Ces espaces de transition constituent des dispositifs de marquages territoriaux qui codifient les types de comportements légitimes en ces lieux (Golovtchenko N., Souchet F., 2005)²⁷. Comme support de relations sociales, ils « *spatialisent l'expression des*

²²Paul-Levy F., Segaud M., 1983, *Anthropologie de l'espace*. Centre de Création Industrielle, Paris, 346 p.

²³Bonnin P., 2000, *Dispositifs et rituels du seuil : une topologie sociale*. In *Communications* N°70, *Seuil, Passage*. Edition Seuil, pp. 65-92, p. 69.

²⁴Haumont. B., Morel. A., 2005, *Préface, Entre public et privé : des espaces et des lieux toujours en chantier*, in *La société des voisins*. Editions de la maison des sciences de l'homme, Paris, 334 p., p. xxv.

²⁵ Preamechai S., 2006, *op. cit.*, p. 45.

²⁶ Haumont. B., Morel. A., 2005, *Préface, op. cit.*, p. xxv.

²⁷ Golovtchenko N., Souchet F., 2005, *Des gated communities à la française ? Les résidences fermées toulousaines* in *La société des voisins, op. cit.*, p. 14.

hiérarchies sociales ou des hiérarchies dans les relations sociales » (Paul-Levy F., Segaud M., 1983)²⁸.

La ritualisation :

Les espaces intermédiaires apparaissent comme espace-seuil, entre deux où l'on n'est ni tout à fait dedans, ni tout à fait dehors, mais où l'on se prépare à, où l'on se tient prêt à rencontrer l'autre, étranger de la rue, voisin de l'immeuble, membre de sa famille... En tant qu'espace de préparation, l'espace seuil exige un travail « en soi » et « sur soi » que Bonnin (2005)²⁹ assimile à des pratiques rituelles : *« franchir ces limites, et donc pratiquer un moment l'espace intermédiaire, c'est quitter un groupe social, un rôle, un statut, une pratique, pour opérer en soi et sur soi une transformation afin de se préparer au nouvel espace à venir, aux nouveaux groupes rôle, statut, pratique ou moment de la pratique que l'on va adopter »*.

Il y a à la fois mouvement dans l'espace et transformation sociale de l'individu. La personne qui décide de sortir de son domicile, passe du statut de résident, de voisin plus ou moins connu des autres résidents, plus ou moins intégré dans un réseau de sociabilité, à celui d'individu anonyme qui va se fondre dans la foule. À l'inverse une personne accueillie passe du statut d'étranger, un peu inquiétant, à celui de quasi-membre de la communauté parce qu'on lui a offert l'hospitalité. Dans ce sillage, Bonetti (1994)³⁰ souligne que ce passage *« entre l'intérieur du logement et l'extérieur, bien qu'apparemment familier, est en fait très périlleux. Il demande une modification des postures, un réajustement de la présentation de soi [...]. On ne quitte pas impunément un espace intime pour affronter l'espace public sans s'y préparer, sans faire un effort de recomposition de sa prestance et de ses attitudes. Toute une série de rites accompagnent ce changement »*.

En tant qu'espaces seuils, les espaces intermédiaires sont support de rituel organisé selon la fameuse trilogie de A. Van Gennep à savoir séparation – marge - agrégation : ils séparent (espace public/privé ; étranger/invité ; représentation sociale/intimité) ; mettent en marge (celui, qui en chemin, n'est plus ni dans la rue, ni dans le logement, mais dans un « stade intermédiaire ») ; agrègent (l'étranger devient invité, acquiert un statut nouveau, c'est-à-dire

²⁸ Paul-Levy F., Segaud M., 1983, *op. cit.*, p.66.

²⁹Bonnin P, 2005, p. 231, cité par Djaoui E., 2016, Les espaces intermédiaires, les sas, les seuils, Les chantiers Le roymerlinsource, tous les savoirs de l'habitat, numéro 16, p. 13.

³⁰Bonetti M., 1994, Habiter, le bricolage imaginaire de l'espace, Paris, Desclee de Brouwer, pp. 197-198.

qu'il est intégré dans un nouveau groupe, au sein duquel il doit trouver place dans la hiérarchie de l'intimité) (Flamand A., 2002)³¹.

2-3-3- Un espace de franchissement

Les espaces intermédiaires sont des espaces de franchissement qui permettent le passage d'un espace à un autre à travers un processus composé de trois phases : un avant (séparation), un pendant (entre deux) et un après (agrégation) (Preamechai S., 2006)³².

Deux cas de figures émergent de ce processus : Si le franchissement d'un espace à un autre est conditionné, l'espace intermédiaire jouera le rôle « de séparateur –contrôleur ». Il est doté d'un aménagement spécifique fait de dispositifs spatiaux (voire d'équipements sécuritaires) qui rappellent le statut « privatif » du lieu et qui informent sur le degré d'appropriation autorisé. En outre, si le franchissement est librement accessible, l'espace intermédiaire se comportera comme « négociateur-générateur » dans le sens où sa position médiane engage d'une manière progressive le développement de la perception des sens traduisant à distance le message sensoriel d'un après pour un avant, avant que le franchissement physique ne soit effectué. Autrement dit, les informations spatiales d'un après seront plus ou moins transmises dans un pendant. Dans cette optique, l'espace de franchissement est un espace de préparation qui relie un avant et un après en évitant un changement brutal de l'un à l'autre (Preamechai S., 2006)³³.

Dans ce mouvement, l'espace intermédiaire est là interposé entre deux états différents. De l'un à l'autre, le franchissement peut prouver la réciprocité d'une relation entre deux espaces avoisinants, ou au contraire un écart entre les deux. Dans ce schéma d'ensemble du passage, cet entre deux ne peut être appréhendé que par rapport aux caractéristiques spatiales et socialement définies des deux espaces disposés de part et d'autre, simultanément reliés et séparés, par rapport aux groupes sociaux qui les occupent réciproquement et les maîtrisent ou encore par rapport aux caractéristiques des frontières qui contribuent à les séparer, et donc à les constituer, à les identifier. Régulé par un groupe social, chacun de ces deux espaces est porteur d'identité et est assimilé à ce groupe, aussi, franchir ces limites revient à pratiquer un moment l'espace intermédiaire : « *c'est quitter un groupe social, un rôle, un statut, une pratique, pour opérer en soi et sur soi une transformation afin de se préparer au nouvel*

³¹Flamand A., 2002, *op. cit.*, p. 52.

³²Preamechai S., 2006, *op. cit.*, p. 42.

³³*Ibid.*, pp. 43-44.

espace à venir, aux nouveaux groupe, rôle, statut, pratique ou moment de la pratique que l'on va adopter » (Bonnin P., 2005)³⁴.

Entre ces deux espaces définis, aux propriétés stables et clairement perçues, l'espace intermédiaire est sujet à des contagions provenant des deux espaces voisins : *«Il se produit comme un débordement, un halo de chaque espace dans l'autre, ou plutôt dans l'entre-deux* » (Bonnin P., 2005)³⁵. Comme limite, celle-ci a pour fonction de faire barrière aux propriétés de chacun des espaces qui la bordent. Comme espace de franchissement, il a pour fin d'assurer l'opération de transformation en se dotant de dispositifs spatiaux qui accompagnent le mouvement et permettent l'identification au nouvel état.

2-3-4- Un espace de dualité

La notion d'espace intermédiaire évoque l'interface entre deux sphères antagonistes, comme le privé et le public, l'individuel et le collectif, ou encore le « dedans » et le « dehors ». Ces vocables expriment une opposition entre deux états distincts et renvoient à ce que C. Moley (2005)³⁶ appelle « l'expression dialectique d'une dualité constante de l'habiter ». Dans ce sillage, la problématique des espaces intermédiaires est régie par des enjeux contradictoires créant des dilemmes récurrents qui suggèrent un ensemble d'exigences antagonistes. Il s'agit alors de clore et de marquer son territoire pour se tenir à distance et se préserver de l'intrusion versus s'ouvrir à l'autre pour développer des relations qui permettent un certain rapprochement. Ce jeu de fermeture/ouverture constamment à l'œuvre relève d'une quête dialectique qui ne concerne pas uniquement les dispositifs spatiaux au sein de l'espace intermédiaire mais touche, également, aux questions des relations entre individu et groupes sociaux, d'où la question concernant l'attente de l'habitant vis-à-vis de l'espace aux abords immédiats de son logement : Souhaite-t-il un espace qui favoriserait le lien social ou qui tiendrait autrui à distance tout en affirmant son domaine ? (Moley C., 2003)³⁷.

³⁴Bonnin P., 2005, L'immeuble parisien et sa loge : seuils et rituels des espaces d'articulation, in La société des voisins, *op. cit.*, p. 231.

³⁵*Ibid.*, p. 232.

³⁶Moley C., 2005, « Espace intermédiaire » : généalogie d'un discours, in La société des voisins, *Ibid.*, p. 39.

³⁷Moley C., 2003, Entre ville et logement, en quête d'espaces intermédiaires, Ecole d'architecture de Paris- La Villette, 180 p., p. 9.

2-3-5- Un espace de représentation

Etablissant la transition, le passage entre espace urbain et espace domestique, les espaces intermédiaires peuvent avoir un rôle à jouer comme espace de représentation sociale voire de mise en scène de soi.

Ces espaces où l'on montre son image de soi aux autres, correspondent, dans l'habitat pavillonnaire, aux espaces de devant, à la face montrée, mise en valeur de la maison. Ainsi, dans l'ouvrage « l'habitat pavillonnaire » (Raymond H. et al., 1966)³⁸, les auteurs s'attachent à présenter l'importance du jardin de devant, qui par un aménagement particulier, attentif, contribue à la volonté de montrer quelque chose de soi, et plus particulièrement, quelque chose « d'esthétique », de « beau », bref, une image de soi positive. Il participe, ainsi, à la valorisation du pavillon en ajoutant, notamment par le biais d'un décor naturel, une valeur de prestige.

Dans le cadre de l'habitat collectif, il s'agit des espaces se situant entre la rue et le logement et qui apparaissent comme les premiers éléments visibles de l'extérieur, comme le premier signe de soi donné à voir aux autres, à l'étranger. Ils ont donc un caractère éminemment public, et ce pour une double raison. Ils sont, d'une part, l'interface directe avec l'espace public de la rue et sont, par conséquent, soumis à une grande visibilité et ne peuvent être le théâtre que d'activités, de pratiques, d'actes qui relèvent d'une sociabilité et d'une logique publiques. D'autre part et en conséquence, ils sont un espace montré, un lieu de publicité et d'exposition : « *Ces lieux sont, en règle générale, facilement accessibles et se donnent à voir. Ils se présentent comme un décor, une mise en scène pour les regards des passants mais aussi pour les regards des résidents. Ils offrent une image plus ou moins flatteuse des habitants, que ceux-ci la revendiquent ou non* » (Djaoui E., 2016)³⁹.

2-3-6- Un espace habitable

Si l'espace intermédiaire est un « entre-deux » qui assure une fonction intermédiaire de transition, il constitue également un lieu en soi jouissant d'un principe de fonctionnement qui caractérise tout espace habitable. Cela renvoie à définir l'espace habitable. Selon Y. Chalas

³⁸ Raymond H., Raymond M. G., Haumont N., Haumont A., 1966, L'Habitat pavillonnaire, Paris, Centre de recherche d'urbanisme, 150 p., p. 91.

³⁹Djaoui E., 2016, Les espaces intermédiaires, les sas, les seuils, Les chantiers Le roymerlinsource, tous les savoirs de l'habitat, numéro 16, pp. 6-7.

(1996)⁴⁰, « *L'habitable pour chacun d'entre nous est le résultat de nos fixations dans l'espace. Répéter pour fixer l'espace et se fixer dans l'espace. S'installer dans une demeure ou dans une ville, s'installer ou se fixer dans la vie, selon l'expression commune bien connue, n'est rien d'autre que pétrir son existence d'habitudes* ». De ce point de vue, l'habiter se définit essentiellement par « le demeurer », « le s'attarder » et « le rester » sur place. Selon S. Preamechai (2006)⁴¹, cette définition ne semble pas tout à fait satisfaisante car elle introduit un certain sens d'habiter parmi d'autres, mais n'englobe pas tout. L'habiter ne peut ou ne doit pas se limiter uniquement sur la base de se fixer dans l'espace car il prend aussi son sens à travers la situation de mobilité dans l'espace.

Dans ce contexte, l'auteur prend l'exemple d'un passant qui se promène dans la ville. Il marche, il regarde, il entend, il observe l'environnement qui l'entoure et évolue à chaque pas. Se déplacer et se mobiliser sans se fixer nulle part signifie habiter dans l'espace d'une façon dynamique. D'ailleurs, le fait d'habiter est déjà actif ; l'habitant n'est pas contemplatif, passif, il participe pleinement à son quartier et à son environnement. En plus, l'habiter ne se limite pas uniquement à l'espace intérieur, comme le décrit H. Gaudin (1992)⁴²: « J'habite bien sûr mon appartement mais aussi bien mon escalier, ma ruelle et ma rue et ma ville... J'ai un abri particulier, mais ma porte s'ouvre et j'entends chez moi la pluie, le vent et me viennent quelques échos du dehors et quand je suis dehors quelques échos du dedans... ». De ce fait, on peut très bien habiter dans notre quartier extérieur en restant dans l'intérieur de notre appartement car le franchissement des limites se définit non seulement en termes physiques, mais aussi en termes perceptifs. Enfin, S. Preamechai précise que la définition d'espace habitable étant explicite et surtout difficile à préciser, il propose de parler des espaces intermédiaires plutôt comme espace praticable qui offre aux usagers plusieurs possibilités d'habiter.

2-3-7- Un espace de sociabilité

De par leur appellation comme espaces intermédiaires, ces lieux tiennent finalement des places restreintes dans les temps et les espaces de chacun et pourtant ce sont des lieux importants sinon primordiaux, puisque s'y inscrivent les façons dont chacun peut, veut ou doit développer des répertoires et des registres d'action spécifiques dans ses rapports aux autres.

⁴⁰Chalas Y., 1996, *L'habitable : une dimension négligée des pratiques urbaines quotidiennes, l'espace public dans la ville méditerranéenne*, Editions de l'Espérou.

⁴¹Preamechai S., 2006, *op. cit.*, p. 41.

⁴²Gaudin H., 1992, *Seuils et d'ailleurs*. Les éditions du demi-cercle, Paris, p. 11.

Ainsi, ces lieux de l'« entre-deux », inscrits dans les espaces résidentiels et leurs proximités, sont des « reflets actifs » d'identités et de sociabilités dont les combinaisons complexes se déclinent de l'indifférence à l'empathie, et du simple côtoiement à l'hospitalité. Ce sont des « entre-deux » sociaux et culturels, puisqu'ils accueillent et accompagnent, entre facilités et contraintes, les possibilités et les conditions d'être soi, entre soi et avec les autres : « *Entre des Autrui généralisés, des Nous identitaires et des Je de plus en plus affirmés, les relations changent et des substitutions s'opèrent* » (Haumont. B., Morel A., 2005)⁴³.

Les relations autour du logement, avec les voisins proches mais plus largement avec ceux qui habitent le même ensemble immobilier sont difficiles à cerner car elles dépendent de multiples facteurs tels que : la logique de peuplement qui a prévalu, le degré d'hétérogénéité de la population et les rapports de force entre ses composantes, les chances de mobilité résidentielle et d'accession à la propriété... d'ailleurs, les sociologues auraient renoncé à toute généralisation sur les relations de voisinage et préfèrent parler de « la loi commune des relations de cohabitation » (Haumont. B., Morel A., 2005)⁴⁴. Les relations sociales, sous formes de civilité ou au contraire de tensions, s'inscrivent dans la dualité distance/proximité et prennent forme selon les diverses façons de concilier les termes de ce binôme : La proximité spatiale génère de l'hostilité qui fait que l'on perçoit le voisin comme une source de contraintes dont il faut se méfier. En même temps, cette attitude méfiante n'exclut pas, en sens inverse, une demande de sociabilité dans le cadre de l'habitat où l'absence de vie sociale, perçue comme un manque est synonyme d'ennui et d'isolement (Haumont. B., Morel A., 2005)⁴⁵. Dans l'espace intermédiaire, il s'agit souvent de proximités, faites de salutations cordiales, de contacts convenus et d'échanges de menus services, proximités qui procurent un sentiment de familiarité rassurant. Il importe peu de connaître véritablement son voisin que l'on préfère considérer comme « l'inconnu familier » (Paris H., 2005)⁴⁶.

Néanmoins, qu'on veuille ou non fréquenter son voisin, le partage d'une responsabilité concernant l'état des lieux et le bien habiter collectif crée des intérêts communs entre les cohabitants et donc une interdépendance. Pour pouvoir fonctionner, cette dernière est basée sur un code de civilité approprié à la cohabitation et adapté aux composantes de la population

⁴³Haumont. B., Morel A., 2005, Préface, *op. cit.*, pp. xxx-xxxi.

⁴⁴Haumont. B., Morel A., 2005, Introduction, La civilité à l'épreuve de l'altérité, in *La société des voisins*, *op. cit.*, p. 2.

⁴⁵*Ibid.*

⁴⁶Paris H., 2005, L'inconnu familier, les interactions dans les parties communes d'un immeuble lyonnais, in *La société des voisins*, *op. cit.*, p. 209.

(Haumont. B., Morel A., 2005)⁴⁷, ce qui induit, par conséquent, un certain nombre d'obligations dont le règlement se veut le garant. Dans cet espace commun, l'élaboration d'un accord de coprésence permet la réalisation de pratiques qui prennent un sens spécifique pour ceux qui les mettent en œuvre : « *L'espace commun apparaît comme le lieu dans lequel le collectif des gens qui le fréquentent s'entend sur les figures typiques et les modes de visibilité et de mise en scène permettant à chacun des participants d'exercer ses modes d'habiter, de circuler, de se rendre chez un résident, etc., bref de fréquenter les lieux communément sans pour autant partager les perspectives dans lesquelles ils les fréquentent* » (Paris H., 2005)⁴⁸. C'est dire que les espaces intermédiaires apparaissent communs à un ensemble d'usagers qui se construit comme collectif dans des pratiques de reconnaissance mutuelle mais qui reste toujours partiellement indéterminable, comme si, « *paradoxalement, l'indétermination ultime du « Nous » qui régit un espace intermédiaire était une condition d'accomplissement de son caractère commun* » (Paris H., 2005)⁴⁹.

3- LES ESPACES EXTÉRIEURS : APERÇU HISTORIQUE DU POINT DE VUE DES CONCEPTEURS

Le regard porté par les architectes sur les espaces extérieurs de l'habitat collectif a connu différentes phases historiques qui dépendaient, selon les périodes, des pressions dominantes et des intérêts publics et/ou privés. Il s'agit donc de comprendre comment ces pressions ont mené des concepteurs, et en particulier des architectes, à considérer et à appréhender ces espaces situés entre le domaine public de la « rue » et le domaine privé du logement. Autrement dit, dans l'histoire du logement social, comment ces espaces ont-ils été pensés ?

3-1- Dans les CIHBM, une « prolongation de la voie publique »

La question des espaces extérieurs émerge avec le logement social qui apparaît suite à l'industrialisation et l'urbanisation massive du 19^{ème} siècle. Des observations et des enquêtes de l'époque ont critiqué les défauts courants de conception et de construction de ces espaces, ce qui a mené à une condamnation assez unanime de toutes les formes d'espaces « communs » considérés comme générateurs et réceptacles de trois problèmes majeurs. Tout d'abord, la question de l'absence de l'hygiène qui caractérise ces endroits. Sombres et mal aérés, accumulant toutes sortes de déchets, ils constituent, de ce fait, le foyer de maladies et

⁴⁷Haumont. B., Morel A., 2005, Introduction, *op. cit.*, p. 5.

⁴⁸Paris H., 2005, *op. cit.*, pp. 224-225.

⁴⁹*Ibid.*, p. 226.

d'épidémies qui ravagent la classe ouvrière et menacent la classe bourgeoise. Parallèlement, ces espaces obscurs et à l'abri des regards sont pour beaucoup des lieux à éviter car on peut y faire de mauvaises rencontres « les promiscuités fâcheuse », il est donc question de morale et de préservation de la famille contre toutes agressions et principalement contre « l'anarchie sexuelle ». Enfin, les rencontres entre locataires sont assimilées à des complots ou à des regroupements politiques (communisme, socialisme, syndicalisme), c'est-à-dire globalement à des risques pour la paix sociale (Secci C. et Thibault E., 2005)⁵⁰.

Il était donc urgent de remédier à cette situation d'où le mouvement de réflexion sur l'habitat à bon marché traité au sein de congrès réguliers. Dans les CIHBM, les discours se focalisent sur les problèmes que renvoie le partage des espaces communs : « *Tout ce qui doit servir à plus d'un locataire est matière à disputes et à chicanes, à rancunes, à réclamations, à détériorations excessives et à irresponsabilité, hautement proclamée par les intéressés. L'escalier commun, le robinet commun, la buanderie commune, tout cela semble être fait pour troubler la paix des ménages* » (De Queker)⁵¹, d'où la nécessité d'éduquer et de contrôler les couches populaires pour corriger le comportement néfaste de l'habitant ouvrier. Une stratégie globale visant à inculquer de nouvelles normes pour la vie quotidienne se dessine : si la couche populaire est habituée à vivre hors du logement (Flamand J.-P., 1989)⁵², il faut désormais lui apprendre à habiter chez soi et chez soi seulement (Eleb M., 1994)⁵³, comme l'indique l'emploi récurrent des termes « *home* » ou « foyer ». C'est ainsi que nombreuses fonctions comme les cuisines, les laveries, les sanitaires, les séchoirs qui étaient jusqu'alors partagés par la communauté sont alors intégrés au logement. C'est donc par une modification de l'espace que l'on contraint les habitants à adopter de nouvelles pratiques dans un habitat restructuré.

Dans cette optique, se dévoile une très forte dualité entre l'intérieur privé du logement, le « foyer », valorisé, et son extérieur « commun », considéré comme hostile, malsain et dangereux, à moins d'en conforter le caractère public en le considérant comme une « prolongation de la voie publique ». Pour cela, les espaces communs tels que les escaliers et les paliers sont extériorisés et parfois même démultipliés. Placés en façade ou en dehors de l'immeuble, ils sont donc ventilés, éclairés et exposés au vu et au su de tous, ce qui permet de

⁵⁰Secci C. et Thibault E., 2005, Espace intermédiaire. Formation de cette notion chez les architectes, in La société des voisins, *op. cit.*, p. 24.

⁵¹De Queker, CIHBM 8, p. 9, cité par Secci C. et Thibault E., 2005, in La société des voisins, *op. cit.*, p. 24.

⁵²Flamand J.-P., 1989, Loger le peuple. Essai sur l'histoire du logement social, Paris, La Découverte, p. 50.

⁵³Eleb M., 1994, L'apprentissage du « chez-soi ». Le Groupe des maisons ouvrières, Paris, avenue Daumesnil, 1908, Marseille, Parenthèses.

décourager les pratiques, sociabilités et activités illicites. À ces dispositifs spatiaux, s'ajoutent des dispositifs réglementaires qui préconisent les droits et devoirs de chacun.

3-2- Pour les utopistes, des lieux d'expérimentation

La question des espaces communs a été également soulevée chez les utopistes du 19^{ème} et 20^{ème} siècle. Face au désordre ingérable de la ville industrielle, ces derniers proposent des alternatives révolutionnaires qui opposent à la ville existante de nouveaux modèles d'établissements dictés par la théorie pure. Tournant autour de la thématique du « vivre ensemble », ces expérimentations, dont certaines ont été mises en œuvre, traduisent l'image de la ville promue, de la vie sociale souhaitée et des modes de cohabitation envisagés. L'enjeu est de proposer aux individus-habitants un modèle de société à petite échelle dans lequel l'association collective est mise au service de l'individu. La notion du collectivisme se situe différemment chez chaque utopiste. À titre d'exemples, pour R. Owen, elle concerne la cuisine collective et la salle de réunion qui incitent au regroupement. Pour J. B. Godin, elle se situe au niveau du travail, il s'agit d'une coopérative de production dans laquelle l'usine appartient à ses ouvriers. Quant à Ch. Fourier, il opte pour un collectivisme poussé au niveau de l'habitat en divisant la famille. La notion de famille est remplacée par la notion de communauté, c'est une coopérative de production, une prise en charge de la société pour tracer l'avenir de la communauté...

Dans certains exemples de villes idéales, les espaces communs ne relèvent pas de support communautaire et sont destinés à des fonctions de circulation, de service et de commerce tirant, dans cette perspective, leur référence de la ville traditionnelle en invoquant cours, galeries et balcons (Flamand A., 2008)⁵⁴. Dans d'autres propositions idéalistes, les communautés fondées sur le partage des mêmes valeurs ou idéologies peuvent avoir un habitat polarisé sur un espace central collectif, hypostasié à la fois condensateur et célébrateur de rapports micro-sociaux forts au sein de l'unité de résidence (Moley C., 2003)⁵⁵.

3-3- Dans les premiers CIAM, des « prolongements du logis »

Contrairement à la formule des CIHBM qui considère ces espaces comme des « prolongations de la voie publique », pour les CIAM, ce sont des « prolongements du logis » comme le précise Le Corbusier : « *l'homme d'aujourd'hui réclame des services complémentaires*

⁵⁴Flamand A., 2008, *op. cit.*, p. 7.

⁵⁵Moley C., 2003, *op. cit.*, p. 9.

fournis par des organisations extérieures à son logis, services que l'on a pu qualifier de prolongements du logis » (Le Corbusier, [1946] 1982)⁵⁶. Si dans les CIAM, le propos lié à l'hygiène perdure, il ne se limite toutefois pas au logement : « *Il ne suffit pas d'assainir le logis mais encore faut-il créer et aménager ses prolongements extérieurs* » (Le Corbusier, [1943] 1957)⁵⁷. Dans cette nouvelle conception, il s'agit de revaloriser la vie collective et communautaire (Le Corbusier, [1943] 1957)⁵⁸, d'où la remise en cause de la morphologie urbaine et de la configuration de l'espace extérieur public. La rue, désormais présentée comme malsaine, mène au détachement des bâtiments par rapport à la circulation avec l'objectif de dégager des espaces extérieurs aux logements qui soient ensoleillés, aérés, accueillant de la verdure et qui sont destinés à la culture du corps et de l'esprit (Secci C. et Thibault E., 2005)⁵⁹.

Dans les CIAM, la réflexion tourne autour de la rationalisation de la construction et de la distribution. Il s'agit de réduire les efforts, fatigues, distances et temps de déplacement de l'habitant à l'intérieur et autour du logement. Ainsi, ces « prolongements du logis » sont envisagés comme des services collectifs centralisés pouvant faciliter la vie quotidienne et favoriser les loisirs d'où la nécessité de les concentrer autour d'une forte densité de logements (Secci C. et Thibault E., 2005)⁶⁰. Pour matérialiser ces objectifs, le type idéal est défini dans l'immeuble équipé, haut et de grandes dimensions. Composé de plusieurs logements pourvus de « prolongements du logis », il favoriserait le développement de la vie collective contrairement à la maison individuelle qui, selon Le Corbusier⁶¹, conduirait vers l'individualisme et détruirait l'esprit social. Ainsi, le dispositif du palier desservant deux logements, considéré comme ruineux et peu collectif est systématiquement remplacé par un « corridor intérieur ». Chez Le Corbusier⁶², il devient une véritable rue intérieure qui dessert une multitude de logements formant une Unité d'Habitation. Dans cet habitat « idéal », l'ascenseur, devient essentiel et est présenté comme la « clef de voûte de l'organisation moderne ».

⁵⁶Le Corbusier, [1946] 1982. *Manière de penser l'urbanisme*, Paris, Gonthier, p. 60.

⁵⁷Le Corbusier, [1943] 1957. *La Charte d'Athènes*, Paris, Editions de Minuit, pp. 48-49.

⁵⁸*Ibid.*, p. 42.

⁵⁹Secci C. et Thibault E., 2005, *op. cit.*, p. 28.

⁶⁰*Ibid.*

⁶¹CIAM 3, [1930] 1979, p. 52, cité par Secci C. et Thibault E., 2005, *Ibid.*, p. 29.

⁶²*Ibid.*, p. 30.

3-4- Dans les derniers CIAM, des espaces intermédiaires

L'approche promue, lors du CIAM 9 par des architectes du TEAM 10, reconsidère ces « prolongements du logis » en utilisant la notion de « seuil ». En critiquant les « quatre fonctions » de la Charte d'Athènes, « Habiter », « Travailler », « Se récréer » et « Circuler », Alison et Peter Smithson suggèrent de les remplacer par quatre autres catégories : « Maison », « Rue », « Quartier », « Ville » (Smithson et Howells. (1953) 1982.)⁶³. Ces nouvelles catégories, nommées « associations humaines », proposent de regarder la ville à travers des entités complexes de vie quotidienne où les « relations humaines » sont centrales. D'un regard sur la ville selon un mode de dissociation proposé par les quatre fonctions, on passe à un mode d'association (Secci C. et Thibault E., 2005)⁶⁴. Contrairement aux préceptes des CIHBM et des premiers CIAM qui ont voulu apprendre à l'homme à devenir moderne, les réflexions des TEAM 10 sont nourries de références sociologiques et anthropologiques et aspirent, ainsi, à stimuler le développement de la personnalité des habitants lesquels sont envisagés comme des acteurs actifs, participatifs et créatifs : « *La vocation éducative de l'architecture est désormais évoquée, non plus sous l'angle de la régulation des comportements mais plutôt sur le mode de la « stimulation »* » (Bakema, J., 1947)⁶⁵.

Concernant les espaces communs, les TEAM 10 précisent qu'il ne s'agit plus simplement de fournir des services collectifs mais de préparer un espace complexe pour la vie quotidienne dès le premier pas de l'habitant en dehors de son logement. Dans le projet de Golden Lane de 1952, les Smithson introduisent la notion de « coursive ». Sous forme de rue suspendue en l'air, celle-ci est décrite comme un seuil entre le foyer et la communauté. Placée à la lumière et plutôt large, elle évoque un nouveau rapport entre le logement et les autres usages : au lieu de concentrer des services à certains étages comme dans l'Unité d'Habitation (aux septième et huitième étages et en toiture), ici, chaque niveau a ses services collectifs situés aux croisements des circulations horizontales et verticales : « *La grande coursive est une réponse à la densité introduite dans l'immeuble par ces diverses activités, qui peuvent ainsi déborder du privé vers cette « arène sociale », et inversement* » (Secci C. et Thibault E., 2005)⁶⁶.

⁶³Smithson et Howells. (1953) 1982, « Smithson, Howells, Commission 6, CIAM 9, 1953 », in the Emergence of TEAM 10 out of CIAM, London, AAGS Theory and History Papers 182- Architectural Accociation, p. 8.

⁶⁴Secci C. et Thibault E., 2005, *op. cit.*, p. 28.

⁶⁵Bakema, J., 1947, « Architecture and Public Opinion. Social Architecture-New Architecture (texte non daté produit pour le CIAM 6) ». Document de la fondation Le Corbusier D3-16/225-226.

⁶⁶Secci C. et Thibault E., 2005, *op. cit.*, p. 31.

Ces préoccupations ont donné naissance à un foisonnement d'expressions : « transition », « articulation », ou encore « Entredeux » que l'architecte A. Van Eyck décrit comme tel : « *Établir un « entre-deux » c'est réconcilier des polarités conflictuelles. Prévoir le lieu où elles peuvent se confronter et ainsi l'originalité et la dualité de ces phénomènes sont reconfirmées* » (Dernier CIAM, [1959] 1961)⁶⁷. Van Eyck élargit singulièrement la signification de la notion de « seuil » en parlant de « La Plus Grande Réalité du Seuil » allant même jusqu'à « *l'identifier à un symbole indiquant ce que signifie l'architecture et comment elle devrait s'accomplir* » (Van Eyck A., 1961)⁶⁸. En envisageant le seuil sur un plan métaphorique comme un lieu qui met en tension diverses oppositions, il construit sa réflexion sur la réconciliation d'opposés, des « phénomènes jumeaux » tels que individualisme collectivisme, mais aussi unité diversité, intérieur extérieur, mouvement repos, dynamique constance, centralisé diffusion... Ces oppositions permettent d'interpréter et de retranscrire cette réflexion en termes d'espace et de temps et témoignent d'une volonté de produire de l'espace en vue de permettre à l'habitant une multiplicité de lectures, de perceptions et d'appropriations (Secci C. et Thibault E., 2005)⁶⁹.

4- LES ESPACES EXTÉRIEURS : LES IMPENSÉS DANS LE PROJET « MODERNE »

Nés avec le modèle du grand ensemble, les espaces extérieurs qualifiés d'« espace publics modernes » sont le fruit de la pensée fonctionnaliste de l'architecture moderne qui, paradoxalement, en a fait les impensés du projet « moderne » d'où notre questionnement sur leur conception au sein de cette idéologie dont l'influence sur la ville d'aujourd'hui n'est pas près de s'effacer.

4-1- Les espaces extérieurs : conçus comme des espaces libres

La doctrine moderne, résumée dans la Charte d'Athènes, prévoit de garantir les éléments nécessaires à l'amélioration de la qualité de vie et du confort des nouveaux logements d'où la formule « air, lumière, soleil, espace » devenue le slogan de l'urbanisme moderne. La charte propose la création d'espaces libres : « *L'urbanisme dit moderne est fondé sur l'idéal d'une ville verte et ouverte, faite de bâtiments disposés librement dans un « libre » espace collectif,*

⁶⁷ Dernier CIAM, [1959] 1961, p. 27, cité par Secci C. et Thibault E., 2005, *Ibid.*, p. 30.

⁶⁸ Van Eyck A., 1961, « Is Architecture Going to Reconcile Basics Values? », in O. Newman, *New Frontiers in Architecture: CIAM in Otterlo 1959*, Stuttgart, Karl Kramer Verlag.

⁶⁹ Secci C. et Thibault E., 2005, *op. cit.*, p. 32.

continu et omniprésent» (Guigou B., Lelevrier C., 2004)⁷⁰, Pour cela, elle opte pour des constructions hautes lesquelles « *implantées à grande distance l'une de l'autre libèrent le sol en faveur de larges surfaces vertes* » (Faure A., (1996)⁷¹.

Dans cette optique, l'une des règles de composition urbaine essentielle du grand ensemble consiste à « *ne jamais fermer complètement les espaces extérieurs, privilégiant cette « fluidité spatiale » qui était l'un des signes distinctifs de l'espace autant intérieur qu'extérieur de l'architecture moderne* » (Tomas F. et al., 2003)⁷². Les espaces extérieurs doivent, donc, être « libres » car est privilégié l'espace de la vue dégagée depuis le logement, assurant la circulation de l'air, de la lumière et du soleil. Dans les unités d'habitation conçues par Le Corbusier, la toiture terrasse du dernier étage est même traitée en « solarium », comme une « cinquième façade ». Supprimant les logements en rez-de-chaussée, des pilotis soulèvent la construction libérant, ainsi l'espace sous l'immeuble : le rapport du passant est réduit à la simple contemplation. Il n'y a donc pas de transition entre l'espace extérieur et l'immeuble.

Si la création d'un espace libre constitue, selon la Charte d'Athènes, « le cœur et l'élément fédérateur de l'aménagement urbain moderne », l'objet architectural tel que le grand ensemble « rafle », pourtant, toute l'attention des concepteurs modernes qui lui attribuent une architecture où toutes les façades se valent parce que autonomes les unes par rapport aux autres. Se « libérant » des contraintes d'alignement, de rapport à la rue, de parcellaire ancien, de hiérarchie, l'immeuble moderne nie toutes relations avec son environnement et ne fait sens (et encore) que par rapport à lui-même. Donc, si le contexte n'existe pas et si seul l'objet et le produit architectural compte, il n'est plus besoin d'évoquer, ni d'envisager, un quelconque rapport à l'espace environnant : « *La dissolution de l'espace public entraîne l'abandon des articulations de l'espace privé : toute la hiérarchie de la profondeur a disparu, en même temps que l'alignement se désorganise et que la cour se détache* » (Loyer F., 1987)⁷³. D'ailleurs, la conception des grands ensembles est jugée, dans la plus part des cas, comme une conception hors-sol qui s'est faite sans prise en compte du contexte et du site comme le soulignent J.-L. Cohen et J. Lucan (2012)⁷⁴ : « *Le champ d'application tardif de ces grandes*

⁷⁰Guigou B., Lelevrier C., juin 2004, La résidentialisation: genèse et effets attendus d'une pratique d'aménagement, Rapport de Recherche, Ministère de la Culture et de la Communication, Tome I, 118 p., p. 32.

⁷¹Faure A., Collectif, 1996, Entre les tours et les barres : Restructurer les espaces publics des grands ensembles, Lyon, CERTU, 205 p., p. 22.

⁷²Tomas F., Blanc J.-N., Bonilla M., 2003, Les grands ensembles : une histoire qui continue...Saint-Etienne, Publications de l'Université de Saint-Etienne, 260 p.

⁷³Loyer F., 1987, Paris XIXe siècle. L'immeuble et la rue, Paris, Hazan, p. 447.

⁷⁴Cohen J.-L., Lucan J., 2012 « Les grands ensembles, entre Beaux Arts et Moderne », EcologiK, N° 28, Aout/Septembre, pp. 34-39.

compositions, ignorant toutes conditions spatiales » sera bel est bien « à une échelle inouïe, celui des grands ensembles des années 1950 à 1970 ».

4-2- Les espaces extérieurs : plutôt conçus comme des vides résiduels

A. Corboz (1996)⁷⁵ précise : « *Pour les modernes, « l'espace » est un concept isotrope jamais clairement défini : la génération des CIAM pense implicitement que l'espace est un « vide », c'est-à-dire ce qui entoure les « pleins » [...] et si cette génération ne pousse pas plus loin l'enquête sur le phénomène spatial, c'est parce que l'espace lui paraît évident : il est disponible, il nous entoure, il est quantitativement illimité et il n'offre pas de résistance* ». Ce point de vue illustre un certain désengagement de la part des architectes vis-à-vis de la définition de ces vides. En effet, à l'époque et pour répondre massivement à la pénurie du logement, les attentions se portent principalement sur l'objet architectural et pas du tout sur les espaces qui l'entourent, ce qui a conduit à l'échec de l'architecture fonctionnaliste, en tout cas du point de vue de Ch. Jencks (1979)⁷⁶ : « *L'échec de l'architecture et de l'urbanisme modernes est dû, pour résumer, à l'incompréhension du contexte urbain, à la priorité accordée aux objets plutôt qu'aux tissus intercalaires* ».

À l'ignorance des conditions spatiales dans lesquelles les compositions des grands ensembles sont déployées, s'ajoute une approche verticale qui fait que la conception de ces derniers se base sur une imagination qui les appréhende par le dessus, telle une vue aérienne : « *Les ensembles de bâtiments constituant le paysage des nouvelles agglomérations (les quartiers des grands ensembles) sont élaborés sur la planche à dessin et à partir de maquettes* » (Choay F., 1985)⁷⁷. L'importance démesurée accordée au dessin en plan fait que l'on conçoit des quartiers « à vol d'oiseau », en dehors des usagers qui pratiquent l'espace. Cette façon de représenter l'espace, de le concevoir ainsi, porte le risque de gonfler ou de rétrécir les échelles, de dilater ou de contracter les surfaces. Les effets perspectifs ne sont pas appréhendés, si bien que l'architecte lui-même n'imagine pas l'ambiance urbaine de l'espace qu'il traite sur une planche à dessin : « *Un ami se perdait régulièrement dans la nouvelle cité satellite d'une grande ville, où il ne repérait aucun centre, aucun signe distinctif, et dont l'implantation lui apparaissait totalement anarchique, jusqu'au jour où, survolant cette cité par avion, il la vit en plan et constata avec stupéfaction sa disposition rigoureusement*

⁷⁵Corboz A., cité par Treuttel J., Garcias J.-C., Treuttel J.-J., 1996, De l'espace libre à l'espace public : architecture des espaces publics modernes, Paris, PCA, p. 67.

⁷⁶Jencks CH., 1979, Le langage de l'architecture Post-Moderne, Académy, Paris, Denoël, 136 p., p. 11.

⁷⁷Choay F., 1985, Histoire de la France urbaine, la ville d'aujourd'hui, Paris, Le Seuil.

géométrique et lisible. Revenu à terre, il ne s'en trouva pas moins désorienté dans un espace conçu pour être vu de haut par un planificateur extérieur, et non pour y circuler et y habiter » (Vicari J., 1981)⁷⁸. D'ailleurs, la disposition du bâti, avec ses formes géométriques semblables, évoque des morceaux de sucre dont on se serait servi pour jouer à un jeu de dominos : *« Les grands ensembles sont devenus des objets indépendants les uns des autres, des morceaux de sucres, sans prise en compte des espaces et des vides qui les séparent »* (Riboulet P.)⁷⁹.

Finalement, les termes employés par la Charte d'Athènes pour décrire ces espaces restent abstraits dans leurs usages et leurs statuts en comparaison avec les terminologies de l'espace présents dans la ville traditionnelle (parcs, jardin, square, place publique, rue, ruelle, parvis...). Les espaces publics modernes sont qualifiés d'« espaces libres », de « surfaces vertes », de « surfaces plantées », des notions qui, selon Ph. Dehan et B. Julien (1997)⁸⁰, résonnent plus en termes de quantités : *« Pour les modernes, c'est l'augmentation de la surface libre qui compte »*, tant leur qualité n'en est que peu définie. D'ailleurs, sur ce point, la doctrine est complètement muette : *« Entre l'échelle de l'urbanisme, avec son Zoning et ses flux séparés, et celle du bâtiment, assemblage de cellules, on constate une absence de théorisation et de définition de l'espace collectif, tant dans les textes de références tels que la Charte d'Athènes que dans les directives institutionnelles encadrant le développement des grands ensembles »*.

Ces silences théoriques sur l'espace public des grands ensembles semblent avoir généré un quasi-total affranchissement de la question de leur aménagement chez les architectes qui tentaient, à l'époque, de concevoir ces quartiers d'habitat en donnant une dimension pratique aux principes théoriques. Ce faisant, en dessinant leurs projets, ils ne représentent que le bâti car les espaces non bâtis et entre autres les espaces extérieurs des grands ensembles constituent les blancs qui « flottent » entre les contours du dessin, ils sont *« un halo de lavis entourant, sur les dessins, la matière bâti »* (Cohen J.-L., Lucan J., 2012)⁸¹. Ainsi, ce que les architectes laissent en « blanc » sur les plans représentent les espaces publics considérés par B. Hersemul (2016)⁸² comme *« les impensés du projet, des lieux sans âme, laissé vides autour*

⁷⁸Vicari J., 1981, « Agir sur la ville », Ed. Moniteur, Paris, p.78.

⁷⁹Riboulet P., cité par Parvu S., 2010, in Grands ensembles en situation : journal de bord de quatre chantiers, Genève, MétisPresses, p. 129.

⁸⁰Dehan Ph., Jullien B., 1997, « Au détour des chemins de grue », dans les espaces publics modernes : situation et proposition, Paris, Le Moniteur, p. 35.

⁸¹Cohen J.-L., Lucan J., 2012, *op. cit.*, pp. 34-39.

⁸²Hersemul B., 2016, *op. cit.*, pp. 10-11.

de l'objet architectural et écrasant l'humain au profit d'une rationalité strictement fonctionnelle ».

5- DYSFONCTIONNEMENTS ET DÉSAPPROPRIATION DES ESPACES EXTÉRIEURS

Conçus comme espaces libres, les espaces extérieurs des grands ensembles devaient permettre la rencontre, le lien social et les loisirs, répondant ainsi à la vision urbaine et hygiéniste des architectes modernes. Toutefois, ces grandes étendues se sont rapidement dégradées pour devenir des espaces abandonnés qui non seulement ne suscitent l'intérêt de personne mais qui inspirent aussi et surtout un certain danger. D'ailleurs, ces vides indéterminés semblent en partie responsables des « maux » des grands ensembles comme le souligne A. Flamand (2008)⁸³ qui les considère comme des lieux révélateurs de dysfonctionnements : « *bien souvent la crise des grands ensembles semble contenue et résumée dans la crise des espaces intermédiaires* ».

Ainsi, ces espaces d'abord qualifiés comme de l'« espace libre » tendent progressivement à être disqualifiés sous le terme de « vides » (Lebois V., 2008)⁸⁴. « Vides » d'entretien, de gestion et de pratiques, ces vastes surfaces ne permettent et ne suscitent aucune forme d'appropriation hormis peut-être d'appropriations intempestives : « *l'extrême fluidité de l'espace public des grands ensembles le rend incompréhensible, insaisissable, inappropriable. Il donne l'impression de fuir* » (Rolins J., 1995)⁸⁵. Symptomatiques du mal être de ces quartiers (Hersemul B., 2016)⁸⁶, les espaces extérieurs sont au cœur du problème. Même si la sécurité et la tranquillité apparaissent souvent comme les dysfonctionnements les plus médiatisés, ces espaces connaissent en fait des problèmes qui se cumulent : aux défauts de conception urbaine s'ajoutent une dégradation du fonctionnement social compliquant la gestion de proximité qui, mal assurée, renforce le sentiment d'insécurité. Considérés comme symboliques des dysfonctionnements urbains et sociaux des grands ensembles (Hersemul B., 2016)⁸⁷, le discours critique sur ces espaces relate divers problèmes qui ont entraîné leur stigmatisation et par là même celle de ces quartiers d'habitat.

⁸³Flamand A., 2008, *op. cit.*, p.5.

⁸⁴Lebois V., 2008, « Habitants et architectes : des créateurs d'images », Labyrinthe, Juillet, <http://labyrinthe.revues.org/470>.

⁸⁵Rolins J., Octobre 1995, Zones, Gallimard.

⁸⁶Hersemul B., 2016, *op. cit.*, p. 36.

⁸⁷*Ibid.*

5-1- Des espaces surdimensionnés

Le caractère morphologique des grands ensembles est caractérisé par sa faible densité avec des espaces libres dont l'emprise au sol peut atteindre 85% de l'ensemble de la surface (Peillon P., 2007)⁸⁸. L'échelle trop vaste à laquelle ont été conçus ces espaces semble être l'une des causes de leur non appropriation par les habitants, ce que souligne A. Grumbach (1994)⁸⁹ qui dénonce l'effet pervers produit par l'échelle de construction des grands ensembles laquelle a « *gelé des territoires gigantesques en les assimilant abusivement à des espaces publics, donc inaliénables. Le vide entre les bâtiments a été déclaré espace public où l'on ne peut plus rien faire. Il y a une reconquête à mener de ces prétendus espaces publics qui ne sont qu'un drame nul part* ».

Contrairement aux espaces de la ville traditionnelle, ces espaces disloqués, mal définis et émiettés sont démunis de tout symbole ou éléments d'orientation. N'ayant aucune référence historique ou culturelle, ils ne permettent pas le repérage et engendrent, indéniablement, la perte de la notion de lieu, désormais « *au lieu de l'inconvénient de la saleté et du désordre, nous avons maintenant l'ennui de l'hygiène. Le taudis matériel a disparu en Hollande par exemple, c'est fait ; mais qu'est ce qui l'a remplacé ? Rien que des milliers de « nulle- part » organisés et personne ne sent qu'il est quelqu'un habitant « quelque part* » » (Van Eyck)⁹⁰.

5-2- Des espaces illisibles

Les espaces extérieurs des grands ensembles se caractérisent par un maillage qui ne permet pas une lecture aisée. Le réseau viaire est souvent réduit aux voies dites « primaire », d'ailleurs, les voies traversant ou bordant le quartier étant de trop grande ampleur, elles font plutôt référence, par leur gabarit, leur éclairage, leurs chaussées très larges et leurs trottoirs exigus et mal définis, à la voirie routière qu'à des voies urbaines : « *les voies modernes séparent le proche pour relier le distant* » (Soulier N.)⁹¹. D'autre part, les voies secondaires et tertiaires sont souvent en impasse ou en boucle et n'irriguent pas assez les cœurs d'îlots d'autant plus que ces derniers sont surdimensionnés. Quant aux cheminements des piétons, qui forment des tracés orthogonaux, ils sont généralement peu empruntés et remplacés par des

⁸⁸Peillon P., 2007, « Pour planter le décor » et intervention, dans *Urbanisme*, n° 353, mars-avril 2007, pp. 45-47 et p. 53. (dossier « Rues des cités »), p. 46.

⁸⁹Grumbach A., 1994, « la dialectique des contraintes, ou comment se fait la ville », *Le débat, histoire, politique, société*, N° 80, Gallimard, Mai-Août, p. 144.

⁹⁰Van Eyck, cité par Jenks Ch., 1995: *Mouvements Modernes en Architecture*. Collection Architecture + Recherche. Editions Mardaga, 551 p. p. 463.

⁹¹Soulier N., cité par Peillon P., 2007 « Pour planter le décor », *op. cit.*, p.47.

tracés plus courts donnant naissance à des parcours « sauvages » qui sillonnent les espaces verts. Dans cette confusion de voies, aucune hiérarchie n'est lisible : « *quand la rue disparaît, la ville devient illisible* » (Fourcaut A., 2007)⁹². Sans structuration du quartier par la voirie, les immeubles d'habitat peinent à structurer seuls l'espace : « *l'illisibilité globale de ces espaces tient de leur conception : de vastes aires libres ou libérées, sur lesquelles ont été posés des immeubles* » (Picon-Lefebvre V., 1995)⁹³.

5-3- Des espaces dépourvus d'aménagement

En plus d'être des espaces sous équipés, les espaces extérieurs se présentent sous forme de vides qui ne comportent pas d'aménagements spécifiques susceptibles de suggérer certaines pratiques. Malgré l'importance accordée à la nature par la doctrine moderne, le travail effectué n'est pas allé jusqu'au bout et les plantations ont été très souvent incomplètes faisant de ces espaces des friches sous forme de grande surfaces sans véritable fonction, simplement traversée par les collégiens. Au rapport à la nature qui n'a pu être réellement approfondi, s'ajoute l'absence du mobilier urbain qui, lorsqu'il est présent, est généralement dégradé et non fonctionnel. À cause du phénomène de vandalisme qui caractérise ces espaces, ces quartiers se retrouvent stigmatisés comme lieux de violence et d'insécurité : « *les frontières naturelles de ces quartiers et la pauvreté des aménagements extérieurs tendent à isoler encore plus ces quartiers, renforçant le sentiment de rejet, celui d'être mis au ban de la ville* » (Hersemul B., 2016)⁹⁴.

5-4- Des espaces soumis à un parcellaire indéfini voire paralysant

La problématique du parcellaire dans ces quartiers d'habitat a été soulevée par O. Piron (1990)⁹⁵ qui est l'un des premiers à avoir dénoncé les « structures foncières paralysantes » des grands ensembles dues notamment à la multiplicité des organismes propriétaires, aux actes de vente pas passés et aux emprises trop proches des bâtiments interdisant toute intervention. D'ailleurs, parfois la confusion autour de la propriété est telle qu'il arrive que la ville, sans le savoir, construise des équipements publics sur des terrains qui ne lui appartiennent pas. En outre, la majorité des réseaux divers (eau potable, assainissement, électricité, gaz, téléphone)

⁹²Fourcaut A., 2007, « Les vertus de la rue », dans *Urbanisme*, n° 353, mars-avril 2007, pp. 66-67 (dossier « Rues des cités »), p. 67.

⁹³Picon-Lefebvre V., 1995, *Architecture des espaces publics modernes : définition, lexique, limites, vitesse*, Paris Min du Logement, pp.72-73.

⁹⁴Hersemul B., 2016, *op. cit.*, p. 46.

⁹⁵Piron O., 1990, « Banaliser les grands ensembles », dans *Etudes foncières*, n° 46, mars 1990, ill., pp. 39-45, p.39.

étant enterrés, ils sont souvent en mauvais état et courent dans le sol sans tenir compte de la propriété de celui-ci (Collectif, 2004)⁹⁶. Pour des raisons économiques à court terme, les modernistes ont choisi les tracés les plus courts en l'absence de parcellaire, par conséquent les propriétés ne coïncident pas entre le sol et le sous-sol. Cette situation a entraîné des problèmes de gestion et de responsabilité pour les différents organismes qui n'arrivent plus à cerner où commence et où s'arrête leur domaine d'intervention mais aussi pour les habitants qui ne savent plus où s'adresser en cas de besoin.

5-5- Des espaces voués au stationnement

Les espaces extérieurs s'organisent presque entièrement autour de la circulation et du stationnement automobile. D'ailleurs, la seule fonction de desserte semble matérialiser ces surfaces car la distinction des flux instaurée par la pensée fonctionnaliste du Mouvement Moderne a eu pour conséquence, rappelons-le, la prédominance des voies réservées à l'automobile au détriment des cheminements piétonniers, l'enclavement des quartiers fractionnés par une voirie routière lourde ainsi qu'un envahissement des espaces de transition entre l'espace public et l'accès aux logements par l'étalement surdimensionné de vastes nappes de voitures plombant le paysage. L'espace n'est donc pas celui du « public » mais plutôt celui des voitures. Largement dimensionné (voirie et parkings), il se trouve fréquemment congestionné d'autant plus que les parkings souterrains, considérés comme dangereux, sont rejetés. S'ajoute à cela, la volonté des habitants de se garer au plus près de leurs fenêtres pour surveiller leurs voitures. Devenus des espaces voués au stationnement, les espaces extérieurs se retrouvent envahis par les voitures au détriment d'autres usages.

5-6- Des espaces désappropriés hormis d'appropriations « intempestives »

Les architectes modernes ont imaginé les espaces extérieurs des grands ensembles comme des lieux de rencontres, de sociabilités et de loisirs. Malheureusement, la réalité fut tout à fait autre. Réceptacles de violence et d'insécurité, ils sont redoutés et abandonnés. Au lieu d'être pratiqués, ils se limitent à la fonction de passage où il est préférable de ne pas s'y attarder. S'organisant presque entièrement autour de la circulation et du stationnement automobile, ces espaces ne permettent pas d'appropriation : « *La présence d'espaces verts ponctués selon les époques d'aire de jeux pour les différentes classes d'âge et la création de lieux de rencontre*

⁹⁶Collectif, 2004, De la cité à la « résidence » : Repères pour la résidentialisation, Union sociale pour l'habitat (USH), avec l'aide du Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA), janvier 2004, 100 p., p. 47.

figés dans des espaces octroyés à cet effet (les « forums », « agora », « placettes ») sont supposés favoriser la vie collective. Ces espaces verts et ces espaces de rencontre se doivent de convenir aux attentes des ménages distribués dans ces espaces » (Toussaint J.-Y., Zimmermann M., 2001)⁹⁷. Ces quelques aménagements sommaires produits selon des a priori sur les comportements sociaux se sont révélés en décalage par rapport à la réalité des pratiques quotidiennes des habitants.

D'un autre côté, du fait des distances sociales entre les résidents, ces espaces ont non seulement échoué à créer des sociabilités de proximité, mais sont même devenus des lieux de confrontation pour lesquels *« l'enjeu est de trouver la bonne distance, entre familiarité et distance, entre négociation et conflit »* (Hersemul B., 2016)⁹⁸. Selon J. Y. Toussaint et M. Zimmermann (2001)⁹⁹, les usages de ces espaces en font des territoires fragmentés voire antagonistes : *« territoire des jeunes dans les entrées d'immeubles, caves, squat d'appartement, affichage aux frontières du quartier..., des familles repliés sur le logement, des hommes adultes regrouper sur les rares lieux de centralité ou aux entrées de quartier »*. En fait, les pratiques se réduisent et les appropriations demeurent transitoires faisant de ces espaces, des lieux d'expression et de signification où s'effectuent des repérages sociaux (Hersemul B., 2016)¹⁰⁰. D'ailleurs, certains comportements permettent de « catégoriser », puisque des groupes sociaux identifiés vont occuper l'espace public à des moments distincts de la journée, ce que H. Paris (2005)¹⁰¹ appelle « Une spatialisation des temporalités des différents groupes ». Ces derniers se décomposent et se recomposent et donnent à voir les mêmes personnes dans des postures et des attitudes différentes selon les moments ; de sorte que les distances entre ces personnes se révèlent porteuses d'une quête furtive de familiarité. Cependant, très souvent la cohabitation entre les différents groupes devient conflictuelle et la question de territorialité, qui fait que certains tendent à monopoliser l'espace extérieur en se l'appropriant à leur usage exclusif, engendre un climat de tension qui peut dégénérer faisant de ces espaces des lieux dangereux que les habitants préfèrent désertir : *« Cette appropriation contrariée les conduit, lorsqu'ils ont les moyens de le faire, à déménager, et, lorsqu'ils ne les ont pas, à un repli défensif sur leur appartement »* (Haumont. B., Morel A., 2005)¹⁰². Ainsi,

⁹⁷Toussaint J.-Y., Zimmermann M. (dir), 2001, User, programmer et fabriquer l'espace public, Collection des sciences appliquées de l'INSA de Lyon.

⁹⁸Hersemul B., 2016, *op. cit.*, p. 44.

⁹⁹Toussaint J.-Y., Zimmermann M., 2001, *op. cit.*

¹⁰⁰Hersemul B., 2016, *op. cit.*, p. 48.

¹⁰¹Paris H., 2005, *op. cit.*, p. 210.

¹⁰²Haumont. B., Morel A., 2005, Introduction, *op. cit.*, p. 9.

émerge une désappropriation collective qui laisse place à des appropriations intempestives stigmatisant ces quartiers d'habitat.

6- LES ESPACES EXTÉRIEURS : DES POTENTIALITÉS À RECONQUÉRIR

Le discours critique remet en cause la configuration des espaces extérieurs des grands ensembles qui, selon certains théoriciens, serait déterminante dans le mal être de ces quartiers. La fluidité et la transparence de l'espace ne sont plus considérés comme un moyen « *de contrôle social et policier* » (Charre L., 1991)¹⁰³, mais plutôt comme « *des formes spatiales permissives qui autorisent les déplacements incontrôlés et les pratiques sauvages, favorisent la déviance et l'insécurité et empêchent la mise en place des dispositifs de dissuasion et de répression* » (Tabet J., 1999)¹⁰⁴. La sécurité et la tranquillité sont présentées comme les principaux dysfonctionnements des grands ensembles. Bien entendu la délinquance et les incivilités ne touchent pas uniquement ces quartiers mais leur configuration urbaine semble facilitatrice et les y expose plus fortement. Ces réflexions s'inspirent des théories du déterminisme urbain développées aux USA lesquelles tentent de démontrer que la forme urbaine a des impacts sur les actes des individus. En France, à ces dimensions spatiales, les sociologues ajoutent des phénomènes sociaux comme le souligne P. Bourdieu (1993)¹⁰⁵ : « *L'essentiel de ce qui se vit et se voit sur le terrain, c'est-à-dire les évidences les plus frappantes et les expériences les plus dramatiques, trouve son principe tout à fait ailleurs* ». Cet « ailleurs » est justement la structure sociale.

Progressivement, et particulièrement à partir des années 1990, les considérations portées aux espaces extérieurs des grands ensembles connaissent un tournant décisif car les travaux de recherches ouvrent de nouvelles perspectives d'avenir. L'importance de la conception et de l'aménagement des espaces extérieurs dans la qualité de vie de ces quartiers d'habitat s'affirme et suscite, dès lors, maintes critiques. Dans ce contexte, A. Faure (1996)¹⁰⁶ précise que la qualité de vie d'un quartier, son urbanité, ne se résume pas dans les logements, le bâti, ou encore les équipements, mais se construit également au niveau de l'ensemble des « vides » qui constituent les grands ensembles. Ces espaces libres apparaissent, alors, aux yeux des

¹⁰³Charre L., 1991, « Formes de guerre, formes de villes », *Lumières de la ville*, n° 3, p. 41.

¹⁰⁴Tabet J., 1999, « La résidentialisation du logement social à Paris : paradoxes et retournement des discours et des pratiques dans les opérations de requalification des grands ensembles », dans *Les annales de la recherche urbaine*, n° 83-84, septembre 1999, « Au risque des espaces publics », pp. 155-163, p. 158.

¹⁰⁵Bourdieu P., 1993, « L'effet de lieu », *La misère du monde*, Seuil.

¹⁰⁶Faure A, Collectif, 1996, *op. cit.*

professionnels comme « l'atout des grands ensembles » : peut-être vides mais loin d'être « vides de sens » (Hatzfeld H., Moutton Y., 2006)¹⁰⁷.

Pour pallier les dysfonctionnements des espaces extérieurs des grands ensembles et retrouver le rôle social auquel ils étaient prédestinés, la résidentialisation, l'une des principales composantes du renouvellement urbain, s'annonce comme l'unique solution qui permettrait de récupérer ces espaces en suscitant leur réappropriation par les habitants.

CONCLUSION

La problématique des espaces extérieurs serait donc à l'origine de la crise des grands ensembles. De par leur statut ambigu, ils sont abordés à travers une riche terminologie qui témoigne de leur difficile appréhension. Historiquement, les architectes les conçoivent en oscillant entre les deux sphères publique et privée pour enfin les considérer comme espaces intermédiaires et pourquoi pas des lieux habitables. Difficilement praticables, ces espaces connaissent des dysfonctionnements qui ont conduit à la remise en question des grands ensembles comme modèle d'habitat, ce qui a nécessité des solutions d'urgence dont la résidentialisation qui s'annonce comme la solution prometteuse d'une réappropriation voire d'une reconquête éventuelle de ces espaces.

¹⁰⁷Hatzfeld H., Moutton Y., 2006, Les espaces libres, atouts des grands ensembles, *éditions* du Certu, coll. "Écoles d'architecture", 144 p.

Chapitre 3

LA RÉSIDENTIALISATION : UNE INTERVENTION PLANIFIÉE EN FRANCE POUR LA RÉAPPROPRIATION DES ESPACES EXTÉRIEURS DANS LES GRANDS ENSEMBLES

INTRODUCTION

Etant le modèle type de l'habitat collectif en Algérie, l'appréhension du modèle français des grands ensembles, aussi bien du point de vue des dysfonctionnements de ses espaces extérieurs (chapitre 2) que des solutions adoptées par la politique française pour y remédier, s'avère indispensable. Devenant des cités dortoirs et des lieux sans âmes, des quartiers pas comme les autres (Berland-Berthon A., 2007)¹, les grands ensembles se caractérisent par des espaces extérieurs qui, d'abord qualifiés comme de l'« espace libre », tendent progressivement à être disqualifiés sous le terme de « vide » (Lebois V., 2008)², de « dramatique nulle part » (Grumbach A., 1994)³. Source de violence et d'insécurité, désertés et non appropriés par les habitants, ces espaces sont accusés d'être générateurs des maux sociaux affectant ces quartiers. Pour y remédier, de multiples politiques spécifiques se sont succédé dont la plus récente est la résidentialisation. Née à la fin des années 1990 et consacrée par la loi du 1^{er} août 2003, dite « Loi Borloo », elle s'affirme comme l'une des principales composantes du renouvellement urbain dont l'enjeu majeur est de permettre la réappropriation des espaces extérieurs des grands ensembles par leurs résidents : « *au travers de la résidentialisation, c'est bien de l'appropriation par les habitants de leur lieu de vie qu'il est question* » (Nour E., 2007)⁴.

Pour comprendre l'étendue du concept « résidentialisation », sans toutefois prétendre le cerner, nous tenterons ci-dessous de l'explorer en commençant par ses différentes définitions,

¹Berland-Berthon A., Mars 2007, « Les grands ensembles, des quartiers pas comme les autres », Pérénnité urbaines où la ville par-delà ses métamorphoses, http://halshs.archives-ouvertes.fr/.../Quartiers_pas_comme_les_autres.

²Lebois V., Juillet 2008, « Habitants et architectes : des créateurs d'images », Labyrinthe, <http://labyrinthe.revues.org/470Ds>. esp inter.esp libres des grands ensembles, p.29.

³Grumbach A., Mai-Août, 1994, « La dialectique des contraintes, ou comment se fait la ville », Le débat, histoire, politique, société, N°80, Gallimard, p.144.

⁴Nour E., juillet 2007, Adapter la gestion urbaine de proximité, in *Certu, ville de Grenoble*, dir., La résidentialisation en questions, 176 p., p. 103.

puis ses origines, ensuite ses objectifs et enfin sa mise en pratique. Pour ce dernier point, l'illustration par des exemples relatifs aux principes évoqués est indispensable pour saisir leur matérialisation. Cependant, il est à préciser que l'appréhension du concept se focalisera sur ce qui touche à notre problématique et par conséquent certains points du projet de résidentialisation comme la politique, les lois, les coûts ou l'évaluation des opérations seront omis et ne rentreront pas dans le cadre de cette approche.

1- ESSAI DE DÉFINITION

Dans la langue française, il n'existe aucune définition du terme « résidentialisation ». Néologisme des années 1990, cette notion est devenue « courante » en France tant dans le langage des architectes qui l'ont inventée que dans les discours des élus de plus en plus demandeurs de cette pratique. En tant qu'opération d'urbanisme, cette dernière admet plusieurs définitions, ce qui en fait une notion assez floue. La résidentialisation est, ainsi, définie selon ses objectifs, ses principes, ses caractéristiques, son site d'intervention, sa portée et autres. Néanmoins, l'ensemble des définitions se rejoignent en ayant un caractère commun : étendre la sphère des habitants au-delà du strict appartement, pour qu'ils se sentent davantage chez eux autour de leur logement. C'est dans cette optique, précise P. Panerai (2007)⁵, que la résidentialisation se propose d'apporter aux habitants « *des espaces extérieurs, au-delà de cette sphère privée, qui soient directement appropriables* ».

La résidentialisation symbolise le passage d'une réhabilitation traditionnelle axée exclusivement sur le logement lui-même à une réhabilitation qui porte une vision d'ensemble du territoire aussi bien à l'échelle de l'environnement du logement, du quartier et même de la ville. D'ailleurs, dans leurs Repères pour la Résidentialisation, l'Union Sociale pour l'Habitat et le PUCA précisent que le projet de résidentialisation « *se préoccupe de la relation du quartier avec les quartiers environnants, du réaménagement du quartier lui-même (voies, espaces publics, équipements, ...) et il va jusqu'au pied des bâtiments, pour lesquels il propose les principes d'un redécoupage parcellaire qui doit servir de support à la résidentialisation* » (Amanou E., et al., 2004)⁶. Inscrit dans le cadre de projets urbains vastes lancés par la politique de la ville, ce dispositif d'action publique peut mobiliser, selon la

⁵Panerai P., juillet 2007, La résidentialisation, transformation ou fin du modèle des grands ensembles. Les principes de la résidentialisation au service du projet, in Certu, Ville de Grenoble, dir., La résidentialisation en questions, 176 pages, p. 87-90, p. 88.

⁶Amanou E., Bastide C., Dunoyer de Segonzac P., Durand D., Lelevrier C., janvier 2004, De la Cité à la « Résidence ». Repères pour la résidentialisation, L'Union Sociale pour l'Habitat, p. 19.

portée de ses objectifs et le cadre dans lequel il est inscrit, un grand nombre d'acteurs sur le terrain.

Dans le Dictionnaire de l'Habitat et du Logement, N. Golovtchenko (2003)⁷, maître de conférences en sociologie, donne la définition suivante de la résidentialisation en soulignant le lien entre dispositifs spatiaux et effets sociaux : « *Conçue comme la panacée contre les phénomènes de déqualification sociale, la résidentialisation s'inscrit à la suite du constat de relative inefficacité des opérations classiques de réhabilitation sur les conditions de vie réelles des habitants. L'objectif n'est ici plus simplement une réhabilitation de(s) façades, mais la transformation radicale de la structure spatiale et, par un effet mécanique d'entraînement souhaité, une véritable requalification sociale des grands ensembles d'habitat social...* ».

Cette requalification sociale renvoie justement à l'appellation du concept lui-même. Dans le terme résidentialisation, il y a le mot résidence qui sous-entend différentes significations. Littéralement, la résidentialisation se définit comme l'action de transformer un ensemble de logements sociaux en « résidence ». Selon les définitions du petit Larousse, Résidence : « *Groupe d'habitation d'un certain confort* ». Résidentiel : « *Qui offre un haut niveau de confort, de luxe* » et « *Propre à la résidence, aux beaux quartiers d'une ville* ».

Selon P. Landauer (2002)⁸, « *"Résidentialiser", au lieu de réhabiliter ou de requalifier, signifie que l'on cherche à introduire les valeurs et les codes de la "résidence" dans l'habitat social* ». La résidentialisation est, donc, une requalification résidentielle qui consiste à attribuer, à nouveau, de la qualité à un ensemble bâti en lui transmettant les vertus de la résidence : « *Il s'agit de passer du quantitatif au qualitatif, d'insuffler de la qualité dans des lieux qui souffrent de ne pas en posséder...* » (Tabet J., 1999)⁹.

C. Lelévrier (2004)¹⁰, qui propose toute une réflexion sur la notion de résidence en faisant référence aux modèles de la promotion privée et des copropriétés, explique que la

⁷Golovtchenko N., mars 2003, « Résidentialisation », in Segaud M., Brun J., Driant J.C., Dictionnaire de l'Habitat et du Logement, Editions Armand Colin, p. 371.

⁸Landauer P., 2002, « Urbanisme et sécurité », in Rapport Peyrat. Habiter, Cohabiter, La sécurité dans le logement social, Paris : Secrétariat d'Etat au logement, 175 p., p. 108-113, p.109.

⁹Tabet J., septembre 1999, « la résidentialisation du logement social à Paris paradoxes et retournement des discours et des pratiques dans les opérations de requalification des grands ensembles », in Les annales de la recherche urbaine n° 83-84, Au risque des espaces publics. pp. 155-163.

¹⁰Guigou B., Lelévrier C., Lemonnier A., 2004, in Certu – Cete Sud-Ouest – 2009, La résidentialisation, Dossier bibliographique, 60 p., p. 15.

transformation en résidence marque la volonté des organismes HLM de rapprocher les grands ensembles de formes urbaines moins visibles, plus proches de types d'habitat valorisé. Elle traduit une intention de modification, vers une valorisation, de l'image des grands ensembles. Il s'agit d'en faire des quartiers comme les autres, de les « banaliser ». L'architecte J. Tabet (1999)¹¹ ajoute que la résidentialisation est une façon de « *revaloriser l'image dévaluée du logement social en proposant une terminologie généralement associée au luxe et à la richesse. Passer de l'image de la cité à celle des résidences apparaît symboliquement comme une promesse d'ascension sociale* ». C'est ainsi que la résidentialisation est parfois présentée comme « *une procédure qui vise à lutter contre les phénomènes de dévalorisation sociale* » (Dussart B., et al., 2005)¹². Ces connotations sociales se retrouvent, d'ailleurs, à travers un terme fréquemment utilisé par les bailleurs, celui de « qualité résidentielle ».

Alors quels sont les atouts de la résidence susceptibles d'être transposés aux grands ensembles ? Et comment vont-ils être appliqués concrètement sur ce modèle ?

Passer de la notion du « grand ensemble », massif, uniforme et anonyme à la notion de « résidence » suppose une réduction d'échelle qui devient plus « familière » (Certu – Cete Sud-Ouest – 2009)¹³. Spatialement, Il s'agit de regrouper et de découper les immeubles en unités résidentielles sachant que la notion d' « unité résidentielle » a été inventée par P. Panerai (2011)¹⁴, l'un des principaux théoriciens et défenseurs de la résidentialisation. Le découpage peut se faire par groupe d'immeubles, par immeuble ou par cage d'escalier selon le cas. Cela permet de clarifier le statut public ou privé des espaces extérieurs. Chaque unité est circonscrite par une clôture, ponctuée par des accès définis qui sont souvent contrôlés par un système de sécurisation associé à un dispositif de gardiennage donnant, ainsi, naissance à des « espaces résidentiels » dédiés aux habitants de la « résidence ».

L'unité résidentielle offre un espace défini, plus facile à gérer et qui intègre des fonctions programmées, faisant de cette dernière une unité de vie qui pousse les habitants à s'approprier l'espace résidentiel. Ces derniers s'engageraient, par conséquent, avec plus d'intérêt dans l'espace investi au quotidien. Il s'agirait par-là de les mobiliser sur l'amélioration de leur vie quotidienne et collective, de créer entre eux des réflexes de solidarité et un sentiment de

¹¹Tabet J., 1999, in Certu – Cete Sud-Ouest – 2009, La résidentialisation, Dossier bibliographique, 60 p., p. 15.

¹²Dussart B., Levy-Vroelant C., Frey J.-P., 2005, « Entre paradoxale transparence et impossible entre-soi : Les espaces collectifs de la cité Beaumarchais (Montreuil) », in La société des voisins. Éditions de la maison des sciences de l'homme, Paris, 334 p., p. 69.

¹³Certu – Cete Sud-Ouest – 2009, La résidentialisation, Dossier bibliographique, 60 p., p. 12.

¹⁴Panerai P., avril 2011, Qualité et sûreté des espaces urbains, in PUCA Programme d'expérimentation Cahier n°2 – Atelier de Nantes, 32 p.

responsabilité à l'égard des espaces communs. Ainsi, la résidentialisation contribuerait à produire des formes de régulation sociale : sécurisation, usages des espaces collectifs, «civilité » (entretien, tranquillité, intégrité des lieux), relations de voisinage...(Chédiaac S., 2009)¹⁵

En se référant aux caractéristiques physiques de la notion de « résidence », le concept de « résidentialisation » aspire, donc, à puiser toutes les valeurs sociales et symboliques qui s'y rapportent. La notion de résidence ne se résume pas dans la présence d'une clôture et d'un accès contrôlé, elle symbolise également différentes représentations telles que la responsabilité, la gestion, la sécurité, la tranquillité, la convivialité, l'identification et bien d'autres connotations. En se regroupant, celles-ci permettent l'appropriation de l'espace, une finalité attendue par tout projet architectural ou urbain dont le projet de résidentialisation, comme le précise P. Panerai (1998)¹⁶ : *«Favoriser l'appropriation et le sentiment d'être chez soi constitue le premier pas vers l'intégration [...] Individuelle, familiale ou collective, l'appropriation est un facteur de prise de responsabilité, ce qui favorise le contrôle social, facteur de sécurité »*. Au-delà de la définition spatiale et opérationnelle, la résidentialisation recouvre bien d'autres acceptions. Selon C. Grenier, de l'Union sociale pour l'habitat (USH), elle articule de multiples enjeux : des enjeux de qualité urbaine, de gestion et d'usage de l'espace, de sûreté et de sécurité, et de changement de la vie sociale d'un quartier (Certu – Cete Sud-Ouest – 2009)¹⁷.

L'unité résidentielle, qui constitue l'essence originale du concept (Chédiaac S., 2009)¹⁸, redéfinit le tissu urbain en cassant l'effet de masse des grands ensembles par la création d'un tissu parcellaire structuré lequel, en banalisant ces quartiers d'habitat, les intègre dans le tissu urbain de la ville : *« Il s'agit d'abolir "l'étrangeté" des grands ensembles, d'atténuer leurs différences avec les quartiers voisins, de retrouver le jeu banal du tissu urbain »* (Panerai, P., 2002)¹⁹. La résidentialisation agit, donc, sur les spécificités des grands ensembles pour les désenclaver et les intégrer au reste de la ville. Considérés comme étant disproportionnés,

¹⁵Chédiaac S., 2009, À la maison dans mon HLM ... La résidentialisation comme dispositif de rénovation urbaine in Revue Métropoles n° 5. Version numérique :<http://metropoles.revues.org/>.

¹⁶Atelier Panerai P., mars 1998, Bureau d'études Avant-Projet, Teisseire : de la cité au quartier – Etude de définition. Rapport final, 30 p.

¹⁷Certu – Cete Sud-Ouest – 2009, *op. cit.*, p.7.

¹⁸Chédiaac S., 2009, *op. cit.*, p. 7.

¹⁹Panerai, P., 2002, « Le chemin de la résidentialisation », in : Résidentialisation, une nouvelle urbanité ?, Paris, Direction de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction, Délégation Interministérielle à la Ville, p.58.

l'idée est de les réorganiser à une échelle qui correspondrait davantage à une taille humaine, il s'agit d'« humaniser l'espace » (Bonetti M., 2002)²⁰.

En jetant un aperçu sur les contours des usages du concept de « résidentialisation », il est difficile de lui donner une définition précise. Entre l'action sur l'espace et l'action sur les hommes et la recherche du lien social, la corrélation n'est pas évidente. Peut-être faut-il alors s'intéresser aux fondements qui font les certitudes des inventeurs de la résidentialisation ?

2- ORIGINE DU CONCEPT « RÉSIDENTIALISATION »

La résidentialisation est un concept qui a fait son apparition relativement à une succession d'évènements et de revirements dans les interventions sur les grands ensembles. Afin de cerner l'étendue de son influence, il est, donc, primordial de jeter un aperçu sur les circonstances de son émergence.

2-1- L'échec de l'urbanisme fonctionnaliste

Dès les années 70 en France, l'urbanisme du mouvement moderne est dénoncé voire stigmatisé notamment son modèle type d'habitat social : les grands ensembles. Ces derniers constituaient, alors, le réceptacle des émeutes urbaines, ces violences urbaines témoignaient d'un mal-être social et d'un sentiment d'exclusion dans ce que l'on nomma les banlieues des agglomérations françaises. Peuplés majoritairement de descendants d'immigrés et marqués par un fort taux de chômage et de pauvreté, les habitants exposaient une banalisation de la violence et une aversion pour l'État et ses diverses représentations. La devise du mouvement moderne fut, alors, remise en cause : « *abattre symboliquement les barrières physiques ne supprimerait pas l'existence de barrières sociales* » (Chédiac S., 2009)²¹. Les espaces libres et ouverts supposés faciliter la rencontre entre les habitants ne sont que des espaces vides qui génèrent la violence et l'insécurité. Une situation d'urgence à laquelle l'État devait répondre à travers la politique de la ville qui s'engagea à sortir ces quartiers en crise de la marginalisation et de la stigmatisation en associant différentes échelles d'acteurs.

²⁰Bonetti M., février 2002, « Améliorer la gestion de l'espace public pour réduire l'insécurité », in La gestion urbaine de proximité : quel rôle pour l'équipement ?, numéro 5, p. 74.

²¹Chédiac S., 2009, *op. cit.*, p.5.

2-2- L'échec de la réhabilitation réparatrice

Pour apaiser ces maux, la procédure « habitat et vie sociale », HVS lancée en 1977, proposa un programme de réhabilitation des grands ensembles qui portait à la fois sur les caractéristiques des logements, les espaces collectifs et les équipements de quartier. Malgré les ambitions de ce dispositif, qui visait « un changement d'image » (Panerai P., Lange J., 2000)²², de ces quartiers stigmatisés, les interventions entreprises étaient essentiellement axées sur le logement avec un travail en surface qui se limitait à la mise en couleurs des façades, l'isolation thermique par l'extérieur, superposition de treillis ou de pergolas, etc. Quant à l'amélioration des espaces extérieurs, elle se réduisait à la création de nouveaux équipements. Au fait, à l'urbanisme de la construction succéda désormais l'urbanisme de la réparation. Ainsi, le bilan des opérations HVS mettra en évidence qu'elles ont principalement été dans les faits des procédures de réhabilitation de logements. La globalité de l'action, qui se résume à des mesures « d'accompagnement social et urbain », est peu apparente et la participation des habitants assez peu effective (David J., 2001)²³. À partir des années 1980, le constat de l'incapacité de ces opérations a poussé les organismes de logement social à s'interroger sur la conception même des grands ensembles, ce qui les conduisit à explorer d'autres voies. L'action et la réflexion se concentrèrent, dès lors, plus sur l'espace public que sur le bâti.

2-3- Un regain d'intérêt pour l'espace public

Avec la mise en place de la politique de la ville, des programmes spécifiques, concernant les grands ensembles et comportant un volet social et un volet urbain, sont mis en place. Le programme « banlieues 89 » intégra, alors, une reprise de la notion d'espace public qui devint un discours partagé par les professionnels de l'urbanisme comme par un nombre de politiciens. Des réflexions sont menées par des architectes, urbanistes et paysagistes sur l'analyse des « espaces publics modernes » des grands ensembles. Leurs propos soulèvent différents questionnements et préconisent différentes recommandations mettant en évidence des caractéristiques qui nourrissent les réflexions sur la résidentialisation. Parmi ces recherches, l'ouvrage du CERTU, rédigé par A. Faure en 1996, intitulé « Entre les tours et les barres. Restructurer les espaces publics des grands ensembles », met l'accent sur les

²²Panerai P., Lange J., automne 2000, « La restructuration des grands ensembles », in Etudes foncières, n° 88, p.7.

²³David J., 2001, Politique de la ville : chronologie, *Revue française des affaires sociales*, n°3, p. 15-22. Version numérique : <https://www.cairn.info/revue-francaise-des-affaires-sociales-2001-3-page15.htm>

dysfonctionnements des espaces publics modernes et affirme, à travers des analyses critiques, l'importance de la conception et de l'aménagement des espaces extérieurs dans la qualité de vie des grands ensembles. Ces espaces libres, une fois aménagés et leur statut clarifié grâce à la définition d'un parcellaire, pourront donner sens à des usages plus spécifiques. C'est ainsi que la conception, l'aménagement, et la gestion de ces espaces acquièrent une réelle importance.

L'État va, dès lors, mettre en place des interventions spécifiques sur ces quartiers. Il s'agit de travailler sur l'intégration des grands ensembles à la ville, de rétablir la continuité urbaine en atténuant la rupture entre ces quartiers d'habitat et la ville. Cela, en accordant la primauté au dessin des espaces publics, au tracé des voies qui devraient mailler le territoire des grands ensembles et assurer leur liaison avec le tissu environnant tout en insistant sur la nécessité de « hiérarchiser les espaces », d'en définir le statut en différenciant les espaces publics des espaces privés. Dans cette logique, le discours dominant était celui du « désenclavement » qui devrait permettre de « faire pénétrer la ville au cœur du grand ensemble ». Cependant, la pression de la demande sécuritaire va inverser l'ordre des priorités. On parlera toujours de différencier le statut des espaces mais, cette fois, l'accent sera mis sur la délimitation des espaces privés. Du concept de « désenclavement », on passera à la notion de « sectorisation » (Tabet J., 1999)²⁴, qui constituera l'un des principes essentiels de la résidentialisation.

2-4- Vers un urbanisme sécuritaire

Pour C. Lelévrier (2004)²⁵, comme pour bon nombre d'auteurs proposant une réflexion sur l'origine du terme, l'essor de la résidentialisation « *n'est pas sans lien avec la montée en puissance des questions de sécurité dans l'habitat social* » et résulterait de la prise en compte progressive de la sécurité dans l'aménagement urbain. B. Vallet explique la légitimation d'un urbanisme préventif par « *le double constat d'un accroissement des problèmes de sécurité et de l'échec de la politique de la ville* » (Certu, 2007)²⁶.

C'est à partir du milieu des années 90 que le recours, sur le territoire français, à l'approche de la prévention situationnelle pour limiter actes déviantes et incivilités dans les grands ensembles a fait l'objet d'une montée en puissance remarquable. De par sa définition, la prévention situationnelle est « *fondée sur l'hypothèse qu'il existe un déterminisme des formes*

²⁴Tabet J., 1999, *op. cit.*, p. 158.

²⁵Guigou B., Lelévrier C., Lemonnier A., 2004, in Certu – Cete Sud-Ouest – 2009, *op. cit.*, p. 10.

²⁶Certu 2007, in Certu – Cete Sud-Ouest – 2009, *Ibid.*, p. 10.

architecturales et urbaines sur les comportements » (Delhome D., Landauer P., 2000)²⁷, et se propose « *d'adapter l'espace de manière à limiter les opportunités de passage à l'acte d'éventuels délinquants* » (Guigou B., Lelevrier C., 2004)²⁸. Elle consiste, ainsi, à prévenir la délinquance en modifiant les circonstances environnementales dans lesquelles les délits peuvent être commis.

Selon P. Panerai (2011)²⁹, la résidentialisation « *est évidemment liée aux idées de Jane Jacobs* ». En 1961, J. Jacobs, dont les études sont à l'origine de la doctrine de la prévention situationnelle, établit une relation entre la forme urbaine et le développement de diverses formes de malveillance. Parmi ses recommandations, elle préconise une séparation claire entre l'espace public et l'espace privé, cette idée constituera l'un des principes de la résidentialisation. Dix ans plus tard, ses idées sont reprises et approfondies. Oscar Newman, architecte américain, soutient la théorie selon laquelle la source des crimes et délits dans les quartiers de logement social est inhérente aux pathologies des grands ensembles. Il propose quatre nouvelles préconisations à travers son « *espace défendable* » parmi lesquelles « *la territorialité* ». Celle-ci stipule la division de l'environnement résidentiel en zones d'influence ou de « *défense* » pour décourager l'intrusion des inconnus et encourager l'appropriation de l'espace par les résidents. Ces principes seront repris au sein du projet de résidentialisation à travers la parcellarisation des grands ensembles et la création d'unités privées. Dans le même sillage, Alice Coleman, géographe anglaise, établit en 1985 d'autres recommandations dont l'idée de petites unités résidentielles limitées par des clôtures, munies de contrôle des accès et abritant des espaces réservés aux résidents de part et d'autre de l'immeuble. Ces fondements constitueront le socle de la résidentialisation telle qu'elle est appliquée en France.

Inspirées des travaux pionniers des chercheurs anglo-saxons, les interventions intégrant le concept de privatisation, d'individualisation des sphères communes de l'habitat social ont été introduites par le modèle de la résidentialisation. D'ailleurs, P. Landauer (2002)³⁰, dans son article « *Urbanisme et Sécurité* », établit clairement l'analogie entre prévention situationnelle et résidentialisation : « *Prévention situationnelle et résidentialisation se ressemblent dans la mesure où elles proposent l'une et l'autre une solidarisation des habitants au sein d'entités restreintes. L'une et l'autre privilégient l'appropriation interne des habitants à l'accessibilité*

²⁷Delhome D., Landauer P., février 2000, Espace et sécurité dans les quartiers d'habitat social, I.H.E.S.I., coll. Etudes et Recherches, Paris, p. 50.

²⁸Guigou B., Lelevrier C., juin 2004, La résidentialisation : genèse et effets attendus d'une pratique d'aménagement, Rapport de Recherche, Ministère de la Culture et de la Communication, Tome I, 118 p., p. 44.

²⁹Panerai P., avril 2011, *op. cit.*, p. 8.

³⁰Landauer P., 2002, *op. cit.*, p.110.

externe des instances sociales de prévention et des forces de l'ordre ». De même, B. Vallet défend l'idée que la prévention situationnelle, dans ses développements, s'investit dans le même champ que la résidentialisation en démontrant l'existence dans la pratique « *d'un parallélisme entre les théories anglo-saxonnes et la résidentialisation menée dans les grands ensembles d'habitat social* » (Certu, 2007)³¹.

Cependant, il est à préciser que la filiation théorique entre la prévention situationnelle et la résidentialisation est sujette à débats chez les praticiens car nombre d'entre eux dénoncent ce point de vue. Pour ces derniers, la résidentialisation ne se réduit pas à une transposition des théories anglo-saxonnes et intègre la réalité d'une politique de la ville « à la française » en agissant sur les conditions de vie, la convivialité, les sociabilités, etc. Beaucoup d'architectes préfèrent, donc, mettre l'accent sur la « qualité urbaine » pour revendiquer une approche non-exclusivement centrée sur la sécurité (Certu-Cete Sud-Ouest – 2009)³².

2-5- Nostalgie des vertus de la ville classique

Selon G. Billard et al. (2005)³³, la résidentialisation répond à une volonté de renouer avec un espace conventionnel. Pour requalifier les espaces extérieurs des grands ensembles, la référence est, donc désormais, celle de la ville traditionnelle, avec ses rues, ses parcelles et ses îlots. P. Panerai (2002)³⁴, architecte-urbaniste du projet de requalification du quartier Teisseire de Grenoble, résume la résidentialisation en une « *transformation d'un territoire bâti et habité qui, en tirant parti de l'inadaptation des dispositifs urbains des années 60-70, remplace l'espace fluide et généreux où tous devaient se rencontrer par un espace plus conventionnel* ».

La résidentialisation empruntera, donc, certains de ses principes à la ville classique. Selon S. Chédiac (2009)³⁵, si le terme de «résidentialisation» est récent, le principe de marquer la séparation entre l'espace public et l'espace privé est ancien. L'auteure rappelle que les immeubles de la ville classique sont généralement alignés à l'aplomb des trottoirs et tout ce qui se trouve devant la façade est public alors que tout ce qui se trouve dans le bâtiment est privé. Elle ajoute que la distinction est tout aussi claire et visible dans le cas du tissu de banlieue des grandes villes où les maisons individuelles alternent avec les petits immeubles.

³¹Certu 2007, in Certu – Cete Sud-Ouest – 2009, *op. cit.*, p. 11.

³²Certu – Cete Sud-Ouest – 2009, *Ibid.*

³³Billard G., Chevalier J. et Madore F., 2005, cité in Certu – Cete Sud-Ouest – 2009, *Ibid.*, p. 10.

³⁴Panerai, 2002, cité in Certu – Cete Sud-Ouest – 2009, *Ibid.*

³⁵Chédiac S., 2009, *op. cit.*, p. 9.

Dans ce contexte, la limite entre espace public et espace privé est signifiée par des murs, murets, grilles ou haies. Enfin, une organisation comparable dans les lotissements de maisons individuelles « à la française » est visible, d'ailleurs, chaque maison est délimitée par une clôture, le restant (voiries, trottoirs) est d'usage public. Cette modalité d'organisation de l'espace urbain caractérise de nombreux exemples dans la plupart des agglomérations en France.

En se référant à la ville classique, la résidentialisation ne se contente pas de reprendre certaines de ses caractéristiques spatiales et urbaines mais aspire à y puiser ses valeurs sociales et symboliques : « *revenir à des échelles intermédiaires, reviendrait aussi à puiser dans l'image de la ville ancienne qui accueillait en son sein proximité, mélange et imprévu à travers des activités qui se mêlent, un tissu urbain capable d'adaptation et de transformation, des voisinages non programmés* » (Chédiac S., 2009)³⁶.

Ce bref aperçu sur les origines du concept de résidentialisation affirme et confirme la complexité du processus qui résulte d'un croisement d'influences difficiles à démêler. Mais au-delà du débat sur ses origines, la résidentialisation est aussi l'objet de réflexions sur ses objectifs qui s'annoncent tout aussi larges qu'ambitieux.

3- LES OBJECTIFS DE LA RÉSIDENTIALISATION

La résidentialisation n'est pas une notion facile à appréhender aussi bien au niveau de ses définitions, de ses origines que de ses objectifs d'autant plus que ses ambitions visent des changements qui s'étalent sur un large éventail comprenant différentes dimensions urbaines, architecturales, sociales et autres. Leur application ne se limite pas aux abords de l'immeuble mais le dépasse pour concerner l'échelle du quartier et même la ville.

Ayant jeté un aperçu sur les définitions et les origines de la résidentialisation, il est maintenant primordial de connaître ses objectifs pour comprendre les attentes escomptées de ce type d'intervention. Pour cela, à titre exploratoire, nous tenterons ci- dessous de regrouper et de classer ces derniers suivant une logique de réflexion qui nous semble la plus adéquate.

³⁶*Ibid.*, p. 8.

3-1- Banalisation urbaine et normalisation sociale

Dans cette optique, la résidentialisation tente de soigner la première pathologie qui ronge le grands ensemble : son effet de masse (USH, 2005)³⁷ qui fait sa spécificité et qui en fait surtout un quartier pas comme les autres. Constitué de tours et de barres homogènes, anonymes et repoussants avec des espaces extérieurs vides, dégradés et angoissants, le grand ensemble offre une image repoussoir. Mais au-delà d'un problème d'image produit par les spécificités de l'urbanisme moderne, il est également redouté et stigmatisé à cause de la population pauvre qu'il abrite. En effet, de par son histoire, il est destiné à loger un grand nombre de personnes disposant de peu de ressources.

Pour remédier à cette situation, la résidentialisation veut agir sur deux volets différents mais complémentaires :

Tout d'abord, il faut réintégrer le grand ensemble dans la ville, le réinsérer en l'ouvrant aux quartiers environnants, ce que les spécialistes et les politiciens préconisent en évoquant la banalisation urbaine du grand ensemble comme le souligne P. Panerai (2002)³⁸ : « *retrouver le jeu banal du tissu urbain* », c'est-à-dire refaire de l'urbain là où il n'y a que des juxtapositions de tours et de barres. Il s'agit de modifier voire requalifier l'image du quartier en le restructurant afin de retrouver des échelles plus humaines qui rappellent l'urbanisme traditionnel avec ses rues, ses places et ses îlots, ces formes urbaines tant décriées par l'urbanisme moderne (Tabet J., 1999)³⁹. Pour cela, il est nécessaire d'envisager de profondes modifications d'ordre physique, allant même jusqu'à la démolition/construction de certains immeubles, afin de donner à ces quartiers d'habitat les mêmes capacités d'évolution que le reste de la ville. Inscrite dans le cadre d'un projet urbain d'ensemble, la résidentialisation agit en adéquation avec les autres transformations urbaines du quartier notamment la restructuration de la trame viaire. Le grand ensemble ne sera plus considéré selon le plan de masse des bâtiments existants mais à partir d'un plan parcellaire qui permet d'individualiser des nouvelles parcelles et par là même d'assurer l'extension du quartier d'où la naissance de la notion d' « unité résidentielle ». Celle-ci ne représente, certes, qu'un élément du projet de résidentialisation mais constitue, pourtant, le cœur et le révélateur sur lequel porte l'action.

³⁷USH, 2005, in Certu – Cete Sud-Ouest – 2009, *op. cit.*, p. 12.

³⁸Panerai, P., 2002, « Le chemin de la résidentialisation », *op. cit.*, p. 58.

³⁹Tabet J., 1999, *op. cit.*, p. 158.

Le deuxième volet vise également la modification de l'image du quartier mais d'un point de vue social car les images renvoyées par le grand ensemble traduisent une pauvreté et une insécurité qui témoignent d'une dévalorisation sociale de ce type d'habitat. Et la résidentialisation intervient pour une revalorisation sociale de ce dernier à travers sa normalisation sociale en répondant à la volonté de mixité sociale prônée par la politique de la ville. Pour cela, le projet propose « *de rechercher une diversification des logements dans un objectif ultime de mixité sociale qui est ce que l'on retrouve dans un quartier classique de ville, et donc de rechercher la possibilité d'intégrer des activités économiques, d'intégrer des logements en accession privée, des logements de formes différentes et non pas tous les mêmes, à savoir des barres et des tours* » (Philippe Van de Maele, ex-directeur Général de l'ANRU)⁴⁰. L'offre de logements plus diversifiée et plus attrayante aspire à attirer les classes moyennes dans ces cités afin qu'elles exercent sur les populations défavorisées résidentes un effet d'entraînement (mixité sociale) : « *La mixité urbaine se fait alors le moyen d'une certaine mixité sociale* » (Chédiac S., 2009)⁴¹.

À travers la démolition de certains immeubles et la densification des espaces libres, la résidentialisation propose une mixité urbaine et sociale tout en intégrant, également, une mixité des fonctions. Ainsi, en plus de la fonction « habitat », l'implantation de nouveaux commerces, écoles, équipements publics, culturels, sportifs, etc., offre aux habitants la possibilité de bénéficier de lieux d'échange et de solidarité, ce qui permettra l'intégration sociale et économique du quartier au reste de la ville.

3-2- Pour une réappropriation collective de l'espace

Au-delà d'une réintégration urbaine et sociale du grand ensemble dans la ville et d'une modification voire une revalorisation de son image, la résidentialisation aspire également à humaniser ce quartier en rétablissant un lien entre ces espaces et leurs habitants, mais aussi entre les habitants eux-mêmes. Caractérisé par les vastes espaces libres qui le composent, le grand ensemble est rejeté et stigmatisé à cause de ces vides urbains qui sont vides de pratiques, vides d'appropriations hormis peut-être d'appropriations intempestives : « *lorsque les espaces sont mal entretenus, voire laissés à l'abandon, chacun peut y développer des pratiques déviantes* » (Bonetti M., et al., 2002)⁴². L'absence de délimitation identifiable

⁴⁰Philippe Van de Maele (ex-directeur Général de l'ANRU), cité in Chédiac S., 2009, *op. cit.*, pp. 13-14.

⁴¹Chédiac S., 2009, *Ibid.*, p. 16.

⁴²Bonetti M., Laforgue D., Sechet P., mars-avril 2002, « Résidentialisation : de la clôture à l'espace public », *Urbanisme*, n°323, p. 58.

affecte la lisibilité de ces espaces provoquant, ainsi, une confusion qui génère des conflits d'usages déclenchant, souvent, l'apparition de phénomènes de violence.

La résidentialisation intervient pour redonner une lisibilité, une fonction, un usage à ces espaces indifférenciés et résiduels. Par la redéfinition des fonctions et la restructuration des espaces, l'objectif est notamment de créer de nouveaux espaces collectifs communs susceptibles d'accueillir et de susciter une réappropriation collective de l'espace : « *La résidentialisation est censée modifier les usages et les pratiques. Elle doit favoriser l'appropriation, améliorer les sociabilités, normaliser les pratiques [...] L'appropriation est d'ailleurs l'un des termes sociologiques les plus cités autour de la résidentialisation* » (Certu – Cete Sud-Ouest – 2009)⁴³. Concrètement, il s'agit d'établir une sectorisation des espaces (Tabet J., 1999)⁴⁴ qui obéit à une logique de découpage, celle-ci vise une hiérarchisation de ces derniers permettant de définir leurs statuts pour différencier les espaces publics des espaces privés. Cet art du découpage crée des échelles de privatisation intermédiaires de groupement de logements qui renvoient à une réflexion renouvelée sur l'unité de voisinage. La résidentialisation consiste, ainsi, à organiser la hiérarchisation des parties publiques en les privatisant partiellement à travers la configuration d'un ou plusieurs immeubles et leurs abords en une « unité résidentielle » clairement identifiée. L'immeuble ou les immeuble(s) posé(s) à l'origine, sur des espaces aux fonctions indéterminées, est (sont) désormais inclus(s) dans une parcelle délimitée comportant des aménagements extérieurs prenant en compte les différents usages nécessaires susceptibles de permettre la réappropriation de l'espace. Ainsi, « *“Résidentialiser”, c'est retrouver des “unités résidentielles” plus petites favorisant une meilleure “appropriation” de ces “espaces intermédiaires” par les habitants, c'est mettre en place des “distinctions urbaines conventionnelles entre espace privé et public”* » (Panerai P., Lange J., 2000)⁴⁵.

Le dispositif spatial de l'unité résidentielle permet de changer et de fixer le statut des espaces communs car « *le manque d'espaces clos, protégés et privatisés ne favorise pas l'appropriation. On n'est ni dans un espace fermé sécurisant, ni dans un espace réellement public. On flotte entre deux types d'espaces, dans un espace au statut indéfini* » (Guigou B., Lelevrier C., 2004)⁴⁶. Au sein de l'unité résidentielle, les espaces extérieurs ne sont plus de simples espaces intermédiaires entre le logement et la rue, entre le très privé et le très public

⁴³Certu – Cete Sud-Ouest – 2009, *op. cit.*, pp. 13 et 16.

⁴⁴Tabet J., 1999, *op. cit.*, p. 158

⁴⁵ Panerai P., Lange J., automne 2000, *op. cit.*

⁴⁶Guigou B., Lelevrier C., juin 2004, *op. cit.*, p.36.

mais deviennent, désormais, des espaces « semi privés », des espaces résidentiels dont la privatisation partielle permet de « *redéfinir les droits d'usage de façon telle que ceux qui en ont l'exclusivité puissent pleinement se les approprier, les contrôler et s'impliquer davantage dans leur entretien et leur protection* » (Haumont. B., Morel A., 2005)⁴⁷. Que ce soit une appropriation individuelle, familiale ou une appropriation collective des parties communes, « *il y a dans l'unité résidentielle l'idée d'offrir un cadre à l'appropriation des habitants* » (Chédiac S., 2009)⁴⁸.

Une fois affectés aux résidents, ces espaces résidentiels deviennent de nouveaux supports favorables au développement d'une vie collective : « *le dispositif spatial de la résidentialisation serait propice au développement d'une action collective de proximité* » (Guigou B., et al., 2004)⁴⁹. En accueillant des pratiques de voisinage, ces espaces offrent un cadre spatial qui encourage les relations entre voisins faisant de l'unité résidentielle un « *espace social de voisinage* » (Guigou B., Lelevrier C., 2004)⁵⁰, une « *unité de vie* », soit un collectif résidentiel considéré comme « *la bonne échelle* » pour l'apprentissage du vivre-ensemble en ville. Dans ce contexte, P. Panerai considère l'unité résidentielle comme l'échelle idéale pour la participation des habitants et la présente comme un lieu d'échanges et d'ententes. Pour lui, elle favoriserait les « *prises de décisions collectives* » et constituerait une échelle intermédiaire propice à la démocratie locale (Certu – Cete Sud-Ouest – 2009)⁵¹.

3-3- Pour l'amélioration de la gestion urbaine de proximité

En proposant une sectorisation des espaces publics, la résidentialisation aspire également à clarifier les domanialités. En effet, le grand ensemble est connu pour le manque si ce n'est l'absence totale de l'entretien et de la gestion de ses espaces extérieurs. N'appartenant à personne, ces derniers sont délaissés et abandonnés par leurs habitants mais aussi par les bailleurs et les collectivités locales. De par l'ambiguïté de leurs statuts, la responsabilité de chacun est difficile à déterminer.

La résidentialisation intervient pour fixer des limites évidentes, des points de repère pour chaque intervenant en définissant l'état du foncier. Pour cela, elle spécifie la propriété du sol

⁴⁷Haumont. B., Morel. A., 2005, Introduction, La civilité à l'épreuve de l'altérité, in La société des voisins, *op. cit.*, p. 16.

⁴⁸Chédiac S., 2009, *op. cit.*, p. 7.

⁴⁹Guigou B., Lelevrier C., Lemonnier A., 2004, in Certu – Cete Sud-Ouest – 2009, *op. cit.*, p. 17.

⁵⁰Guigou B., Lelevrier C., juin 2004, *op. cit.*, p. 38.

⁵¹Certu – Cete Sud-Ouest – 2009, *op. cit.*, p. 17.

afin d'en clarifier son usage puis le répartit entre les acteurs publics et privés pour faciliter et « obliger » sa gestion. Les individus doivent pouvoir reconnaître le « *statut et usages autorisés des lieux et percevoir les responsabilités qui s'y appliquent ainsi que l'identité de celui à qui incombe la gestion et le contrôle* » (Tapie G., 2007)⁵². En précisant les responsabilités des organismes concernés, la résidentialisation permet d'améliorer la qualité de vie des habitants en assurant un bon fonctionnement des usages à travers l'offre d'un bon niveau de services en matière de propreté des espaces extérieurs, entretien des espaces verts, maintenance de l'éclairage, collecte des déchets, service de gardiennage et autres prestations utiles au bien être des habitants.

Comme le souligne le guide publié par l'USH, la résidentialisation est souvent l'occasion de repenser ou d'améliorer la gestion urbaine de proximité (USH, 2005)⁵³. De par son appellation, cette dernière introduit de nouvelles échelles de proximité. Il s'agit d'abandonner la gestion centralisée avec des régisseurs absents du terrain essayant de coordonner les interventions de multiples intervenants extérieurs, en faveur d'une gestion localisée qui permet aux agents de proximité d'adapter les prestations, de gagner en réactivité et d'avoir une meilleure connaissance des situations des habitants. Ces interlocuteurs de proximité, qui s'installent dans des lieux d'accueil, veillent au respect des règles communes : « *Les individus partageant un espace social ne vont pas spontanément respecter leur environnement et les règles de vie collective si les institutions publiques n'assurent pas une médiation de leurs relations et de leur rapport à cet environnement* » (Bonetti M., 2007)⁵⁴. Aussi, ces agents renforcent le lien entre les habitants et les différents organismes, permettant ainsi le développement d'une politique de rapprochement. Dans cette perspective, les nouvelles échelles de proximité deviennent peu à peu des « *unités de vie qui, en se révélant par les usages et les dynamiques habitantes, c'est-à-dire dans le temps et à partir du terrain, conduisent à distinguer des unités résidentielles, puis des résidences, puis des unités de gestion* » (Amanou E., et al., 2004)⁵⁵.

La résidentialisation, inscrite dans le cadre du projet urbain, est menée conjointement avec la politique de la gestion urbaine de proximité et considère, donc, la participation des habitants en amont des projets comme un facteur essentiel au bon déroulement des opérations et

⁵²Tapie G., juin 2007, Résidentialiser les ensembles de logts sociaux, Espaces publics, PUCA/LACUB, 26 p.

⁵³USH, 2005, in Certu – Cete Sud-Ouest – 2009, *op. cit.*, p. 14.

⁵⁴Bonetti M., avril 2007, le statut et l'enjeu politique de la gestion urbaine, laboratoire de sociologie urbaine générative, p. 22.

⁵⁵Amanou E., Bastide C., Dunoyer de Segonzac P., Durand D., Lelevrier C., janvier 2004, *op. cit* , p.27.

d'appropriation de celles-ci a posteriori. En faisant des habitants les acteurs centraux du processus, à travers leur consultation tout le long du déroulement de l'opération, les opérateurs de la résidentialisation aspirent raviver leur intérêt pour l'espace investi au quotidien. Ils s'engageraient, ainsi, dans l'amélioration de leur vie individuelle et collective en créant entre eux des réflexes de solidarité et un sentiment de responsabilité à l'égard des espaces communs : « *cette association facilite, voire conditionne, leur appropriation des espaces* » (Certu– Cete Sud-Ouest – 2009)⁵⁶. Directement associés aux décisions qui concernent leur cadre de vie, cette démarche permet de prendre en compte leurs demandes et de modifier en conséquence le fonctionnement des organisations.

3-4- La sécurité, une démarche à intégrer dans les projets de résidentialisation

Les questions de sécurité sont souvent centrales dans les opérations de résidentialisation lesquelles sont d'ailleurs fréquemment motivées par un certain nombre de manifestations d'insécurité. Car les espaces extérieurs des grands ensembles sont caractérisés par une passivité due à leur abandon de la part des habitants et s'ils sont des réceptacles d'activités, c'est souvent d'activités intempestives dont il s'agit, générant en conséquence des conflits d'usages, d'appropriation et des situations de violence et d'insécurité. La mise en œuvre généralisée de la résidentialisation dans ces quartiers sensibles en fait, donc « un analyseur privilégié des tendances dominantes de sécurisation des lieux » (Qualité et sûreté des espaces urbains, 2011)⁵⁷. En effet, la résidentialisation des grands ensembles de logements sociaux révèle un processus majeur de la vie contemporaine sur la demande de sécurité de la part des habitants de quartiers « difficiles » ou « sensibles ». Sécurité pour éviter d'être confronté à des actes délinquants et d'incivilités, sécurité pour s'approprier sereinement son cadre de vie, sécurité pour se protéger et protéger ses biens, bref tant de raisons qui justifient cette demande et qui reflètent les caractéristiques de la société contemporaine : « *Demande qui s'inscrit dans nos sociétés où l'individualisme, voir l'égoïsme, le déclin des solidarités, le séparatisme social, sont des caractéristiques souvent soulignées* » (Tapie G., 2007)⁵⁸.

Pour répondre à cette demande croissante de sécurité, la politique de la ville, notamment à travers les opérations de résidentialisation, intègre les questions de sécurité dans l'aménagement s'inscrivant, ainsi, dans une logique de « *démocratisation de l'accès à la*

⁵⁶Certu – Cete Sud-Ouest – 2009, op. cit., p. 19.

⁵⁷Qualité et sûreté des espaces urbains, avril 2011, PUCA Programme d'expérimentation Cahier n°2 – Atelier de Nantes, 32 p., p.6.

⁵⁸Tapie G., juin 2007, op. cit., p. 2.

sécurité », un droit à la sécurité pour tous (Chédiac S., 2009)⁵⁹. En 2001, le rapport Peyrat, portant sur la sécurité dans le logement social, indique clairement que l'aménagement des espaces est un facteur pouvant favoriser ou au contraire limiter la délinquance. En 2003, le « *rétablissement de la tranquillité et de la sécurité publiques* » apparaît comme un des objectifs de la loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine. Les projets de rénovation urbaine sont, donc, censés être en partie évalués sur la base d'indicateurs permettant de juger si cet objectif a été atteint (Certu–Cete Sud-Ouest– 2009)⁶⁰.

Néanmoins, pour les défenseurs de la résidentialisation, les objectifs de cette dernière demeurent multiples et ne peuvent être réduits à ses aspects sécuritaires car « *si l'on mentionne de manière quasi systématique l'insécurité dans l'enchevêtrement des causes des dysfonctionnements à l'origine des opérations de résidentialisation, on hésite davantage à afficher ces opérations en tant que politique urbaine de sécurisation d'un espace. Et la disqualification de la résidentialisation se fait parfois au motif qu'il s'agirait exclusivement d'une opération de sécurisation* » même s'il faut « *convenir que les mesures sécuritaires sont, généralement, les plus perceptibles dans l'espace* » (Qualité et sûreté des espaces urbains, 2011)⁶¹. La sécurité serait donc un complément des autres objectifs de la résidentialisation en restituant aux habitants un cadre de confiance qui permet le déroulement d'une vie quotidienne ordinaire si ce n'est de qualité. Elle est donc « *bien un enjeu fondamental pour tout espace résidentiel qui se doit de remplir sa fonction première de protection, d'abri. Une fonction protectrice qui ne signifie d'ailleurs pas la fermeture des espaces mais suppose plutôt un environnement propice au bien-être* » (Qualité et sûreté des espaces urbains, 2011)⁶².

Dans sa démarche, la résidentialisation repère et anticipe les occupations abusives, les usages déviants en estimant les risques de dégradation des situations et propose en alternative des aménagements susceptibles de minimiser les actes de délinquance et de favoriser le sentiment de sécurité et de tranquillité sociale (L'union sociale pour l'habitat, 2012)⁶³. Dans ce sillage M. C. Jaillet évoque la demande de sécurisation dans le sens où celle-ci n'est pas seulement une demande sécuritaire mais plutôt de tranquillité sociale : « *la demande sociale de*

⁵⁹Chédiac S., 2009, *op. cit.*, p. 10.

⁶⁰Certu – Cete Sud-Ouest – 2009, *op. cit.*, p. 10.

⁶¹Qualité et sûreté des espaces urbains, avril 2011, *op. cit.*, pp. 9 et 19.

⁶²*Ibid.*, p. 11.

⁶³L'union sociale pour l'habitat USH, Les Hlm, habiter mieux, bien vivre ensemble, décembre 2012, Résidentialisation : qualité du projet, du paysage et des usages, Collection « Eléments de méthodes et de repères », n° 2, 132 p. p.115.

sécurisation ne doit pas être comprise seulement comme une démarche sécuritaire d'enfermement et de protection des biens, mais bien comme la recherche des conditions d'habitat qui assurent à chacun une disposition sociale particulièrement recherchée dans des sociétés devenues anxieuses à hauteur de leur ouverture et de leur complexité : la tranquillité sociale » (Certu, 2007)⁶⁴.

D'autre part, la demande sécuritaire découlerait d'un manque et d'un besoin de contrôle social par les habitants de leur environnement. Ceux-ci attendent et aspirent à un renforcement du contrôle dans l'espace d'où l'intervention de la résidentialisation qui propose de « *renverser le sentiment d'insécurité en redonnant aux habitants une autorité sur l'espace* » (Panerai P., 2007)⁶⁵. Ce contrôle spatial et social s'effectuera par l'établissement d'une régulation interne et la fixation de normes d'usage qui régissent le comportement dans les espaces collectifs, en instaurant par exemple plus d'autorégulation par les habitants. Selon P. Panerai (2007)⁶⁶, ces derniers se constitueront en noyaux d'habitants responsables « *capables de dialoguer et de négocier entre eux* ». Par ailleurs, l'aménagement spatial issu de la résidentialisation permettrait le déroulement de pratiques plus normées : « *Lorsqu'un lieu est délimité, embelli et accueillant, il est respecté et investi par ses usagers, qui en assurent de fait le contrôle par leur simple présence* » (Bonetti M., et al., 2002)⁶⁷. En fait, la délimitation, par la disposition de clôtures qui définissent les unités résidentielles, renvoie à une fermeture résidentielle qui relèverait « *au moins autant de la mise en ordre interne que du repli sécuritaire* » (Charmes E., 2005)⁶⁸.

Si les interventions de résidentialisation font, toujours, suite à des situations sociales particulièrement difficiles, il n'en reste pas moins que la demande sociale de sécurisation, loin d'être propre aux habitants des quartiers d'habitat social, justifie la volonté de créer des « résidences » dont les habitants peuvent jouir, confortablement et tranquillement, des espaces résidentiels (Qualité et sûreté des espaces urbains, 2011)⁶⁹. Il faut dire que les caractéristiques spatiales de l'unité résidentielle renvoient aux principes de représentation de la résidence privée sécurisée de standing, plutôt en copropriété, incarnée par l'idée de qualité résidentielle mettant en scène les dispositifs de la résidence (clôture, sécurisation des accès, espaces

⁶⁴Certu 2007 in Certu – Cete Sud-Ouest – 2009, *op. cit.*, p. 18.

⁶⁵Panerai P., juillet 2007, « L'unité résidentielle : raisons et antécédents », in Certu, Ville de Grenoble, dir., La résidentialisation en questions, p. 44.

⁶⁶*Ibid.*, p. 46.

⁶⁷Bonetti M., Laforgue D., Sechet P., mars-avril 2002, *op. cit.*

⁶⁸Charmes E., 2005, Entre ouverture et fermeture : les rapports à autrui dans les tissus périurbains, in La société des voisins, *op. cit.*, p. 115.

⁶⁹Qualité et sûreté des espaces urbains, avril 2011, *op. cit.*, p. 9.

paysagers et décoratifs) (Lelevrier C., Guigou B., 2005)⁷⁰. L'enjeu est, donc, non seulement la sécurisation des grands ensembles mais également la revalorisation du patrimoine existant à différentes échelles.

4- PRINCIPES ET MISE EN PRATIQUE DE LA RÉSIDENTIALISATION

Pour répondre à ses différents objectifs, la résidentialisation intervient en restructurant et réorganisant les modes de conception et d'aménagement des espaces et propose, en alternative, de nouveaux dispositifs spatiaux. Agissant sur plusieurs niveaux d'échelle, ceux-ci engendrent de nouveaux types d'espaces et d'usages. Pour éviter l'écueil de la standardisation, elle doit procéder à une analyse précise des enjeux et contextes locaux afin de s'adapter à chaque situation (Qualité et sûreté des espaces urbains, 2011)⁷¹. Cependant, si elle ne fait pas appel à une recette spécifique, elle reste, à base d'ingrédients qui lui sont spécifiques et qui la distinguent des autres interventions urbaines. L'ingrédient principal qui identifie la notion de résidentialisation est, comme le souligne P. Panerai (2011)⁷², la résidence « *le mot intéressant c'est résidence pas résidentialisation* » qu'il appelle également « unité résidentielle », une notion qu'il a lui-même inventée et qu'il préfère substituer à la notion de résidentialisation (Portrait K., Rudloff N., 2005)⁷³.

Se posent alors plusieurs questions : Comment établir la division parcellaire ? Comment définir les espaces privés et les espaces publics ? Quelles fonctions et usages attribués à chaque type d'espace ? Et bien d'autres questions auxquelles nous tenterons d'y répondre à travers l'exploration de la mise en pratique de la résidentialisation illustrée dans différents exemples selon le principe en question.

4-1- La parcellarisation et la requalification de l'espace

Il s'agit de requalifier le grand ensemble, d'en faire un quartier comme les autres en commençant par l'intégrer au maillage urbain de la ville. Pour cela, la résidentialisation intervient sur différentes échelles urbaines. L'échelle de travail ne se limite pas aux espaces

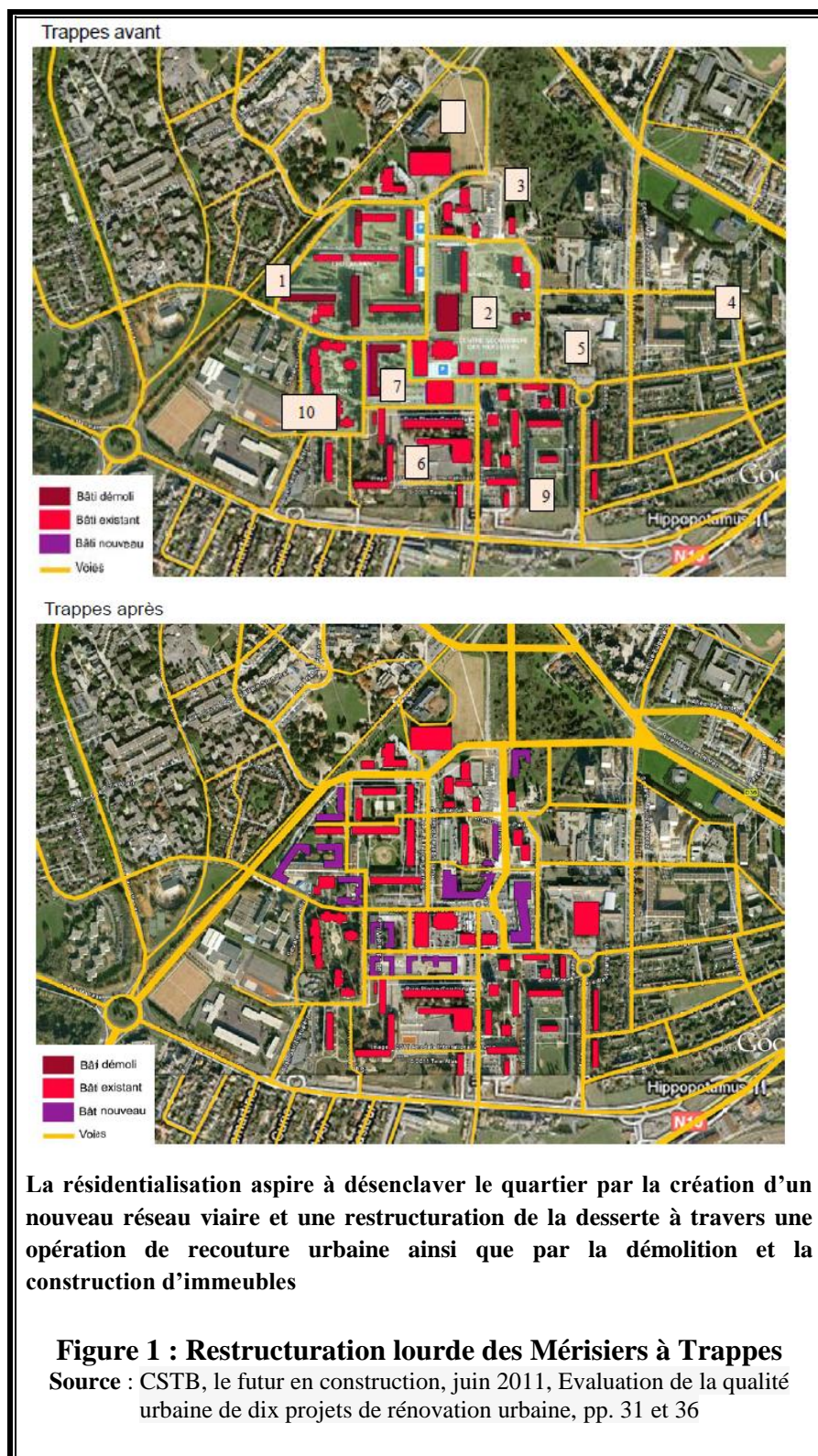
⁷⁰Lelevrier C., Guigou B., 2005, Les incertitudes de la résidentialisation. Transformation des espaces et régulation des usages, in La société des voisins, *op. cit.*, p. 52.

⁷¹Qualité et sûreté des espaces urbains, avril 2011, *op. cit.*, p. 12.

⁷²Panerai P., avril 2011, *op. cit.*, p. 8.

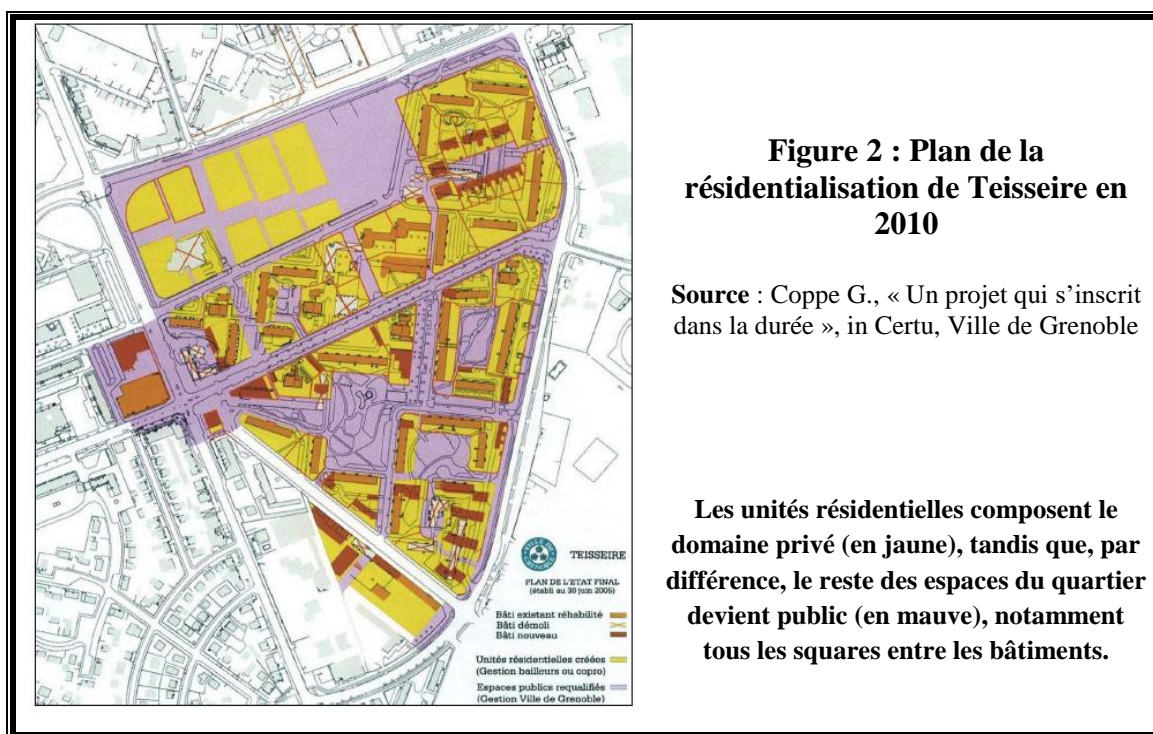
⁷³Portrait K., Rudloff N., septembre 2005, « Résidentialisation : pour mieux vivre ensemble », dans Habitat et Société (revue de l'Union sociale pour l'habitat), n° 39, p.50.

de proximité des immeubles mais touche également l'organisation interne du quartier (création de voies de desserte) jusqu'à l'espace public de la ville à travers une restructuration lourde telle que la création de voiries et les démolitions ainsi que les constructions d'immeubles (fig. 1).



Afin de briser la logique grand ensemble indifférencié, la résidentialisation redécoupe les espaces du quartier, cette parcellarisation permet de définir et d'identifier le statut de chaque espace. Le projet se présente ainsi comme une « *intervention combinée et articulée, sur l'espace public et sur l'espace privé* » (Collectif, 2006)⁷⁴, et procède à la réorganisation de ces deux types d'espaces (Collectif 2004)⁷⁵, comme suit :

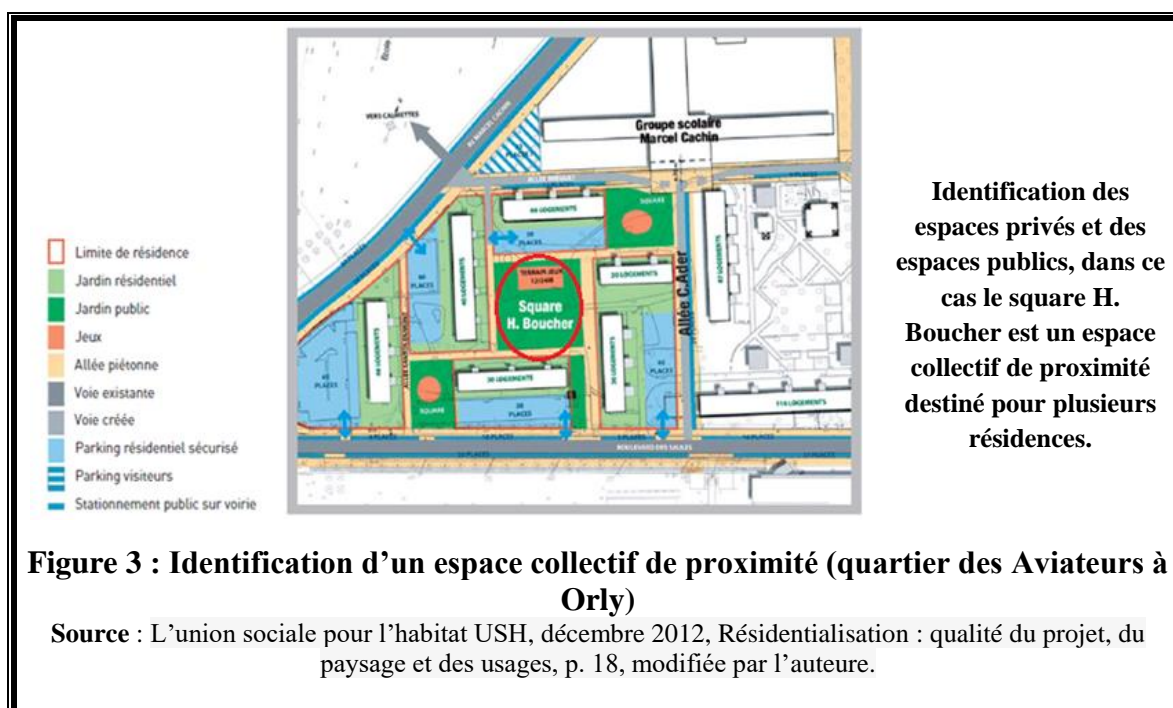
- des espaces « publics », ouverts à tous, habitants et extérieurs, et appartenant à la commune (voies, trottoirs, jardins et équipements publics), sachant que l'espace public est ici entendu sous son angle spatial, c'est-à-dire la partie du domaine public non bâti, affectée à des usages publics.
- des espaces « résidentiels » de proximité, privés ou d'usage privé (proximité de l'immeuble ou des immeubles), propriétés du bailleur et appropriés par les résidents de l'unité résidentielle, ces espaces sont décomposables en espaces collectifs (jardin collectif, aire de jeux, aire de stationnement) et espaces « uni-familiaux » correspondant à un seul logement (jardin privatif en rez-de-chaussée) (fig. 2).



⁷⁴Collectif, septembre 2006, Ville et renouvellement urbain : Bilan de quelques opérations de résidentialisation dans le cadre de projets urbains, Cahiers d'Actualités habitat, Union sociale pour l'habitat, n° 106, 64 p., p.9.

⁷⁵Collectif, janvier 2004, De la cité à la « résidence » : Repères pour la résidentialisation, Union sociale pour l'habitat (USH), avec l'aide du Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA), 100 p., pp. 32 et 53.

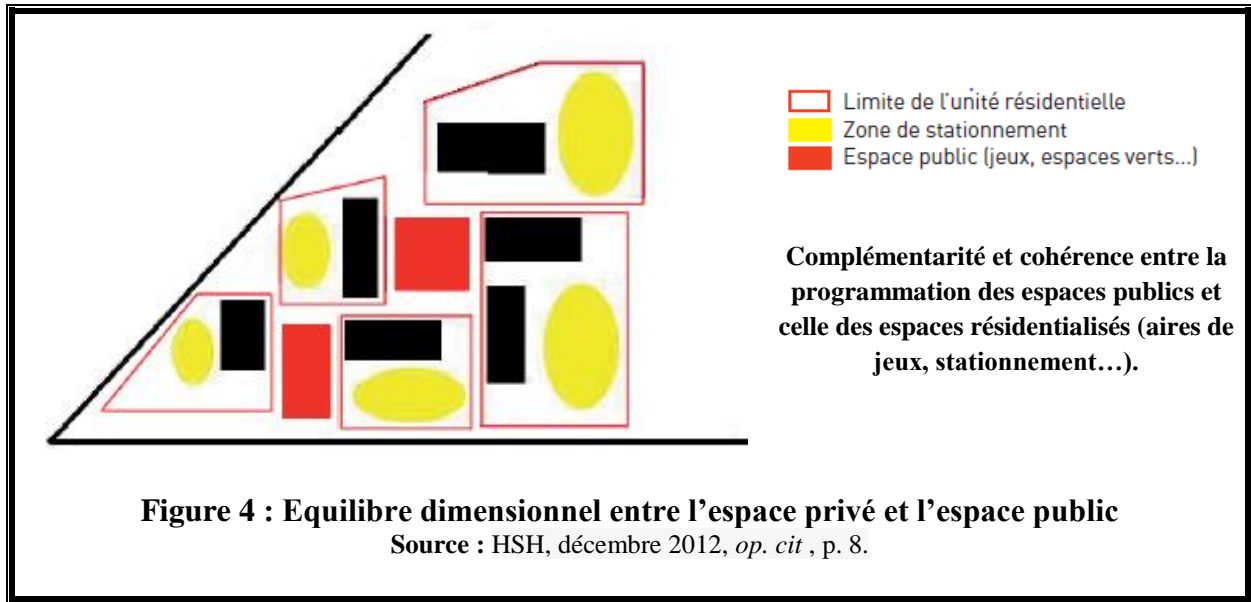
Un troisième type d'espace est également évoqué mais est souvent considéré dans la catégorie de l'espace public, il s'agit des espaces « semi public » à usage « mixte », appelés « espaces publics de proximité » (CSTB, 2011)⁷⁶. Ils constituent une transition entre espaces publics et privés, ni ouverts à tous ni réservés aux habitants d'une seule résidence, ouverts aux habitants de plusieurs résidences (square de proximité, terrain de jeux pour enfants, parc de stationnement), et gérés soit par la ville, le bailleur ou une association syndicale selon les situations (fig. 3).



Un équilibre dimensionnel et fonctionnel est à établir entre l'espace public et l'espace privé (fig. 4) car si l'espace privé est trop vaste, attractif et visible depuis la rue, il desservira l'espace public et suscitera des usages publics : « une résidence très vaste, comprenant des jeux ou permettant des raccourcis risquait de générer des usages publics difficiles à gérer par un bailleur. Le problème est redoublé, si les espaces publics aux abords sont pauvres en fonctions supportées, étroits, etc. » (Collectif, 2006)⁷⁷.

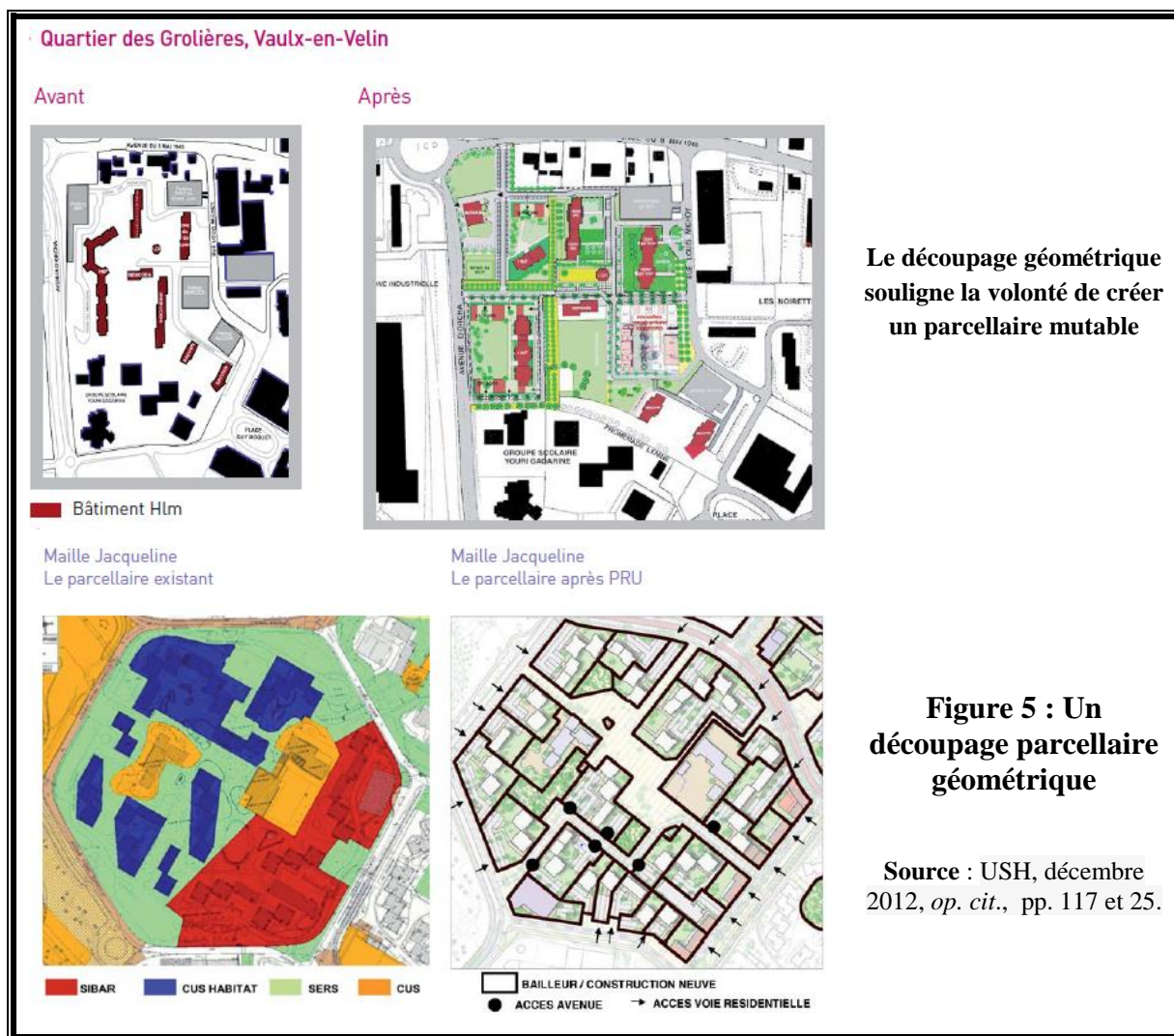
⁷⁶CSTB, le futur en construction, Laboratoire de Sociologie Urbaine Générative, CES de l'ANRU, mai 2011, Etude sur la qualité urbaine des projets de rénovation urbaine. Analyse de la résidentialisation. Grenoble Teisseire, Orly Grand Ensemble, et Trappes Merisiers, 140 p. p. 131.

⁷⁷Collectif, septembre 2006, *op. cit.*, p. 49.



Pour déterminer la structure parcellaire la plus adaptée, il est essentiel de prendre en considération la mutation future du quartier c'est pourquoi les parcelles doivent être définies comme des éléments autonomes pouvant muter et être subdivisées sans qu'il soit nécessaire de tout reconfigurer ou modifier en prenant en compte différents facteurs tels que la desserte par l'espace public, les réseaux, le règlement d'urbanisme, les démolitions, les subdivisions éventuelles. P. Panerai (2000)⁷⁸ défend l'idée que la capacité d'évolution à long terme n'est permise que par le fait de « *renouer avec des dispositions parcellaires dont les potentialités ont été éprouvées* ». Il prône, ainsi, le retour à une « tradition pratique » où les figures sont limitées (carrés, rectangles, trapèzes, triangles isocèles ou équilatéraux, quarts de cercle) et où les opérations sont simples, avec continuité par alignement sur la voie, chanfrein ou arrondi pour raboter les angles saillants, recul ou retrait pour affirmer l'espace public (fig. 5).

⁷⁸Panerai P., Lange J., 2000, *op. cit.*, p.10.



4-2- L'espace public tout aussi important que l'espace privé ?

Selon C. Lelevrier (2002)⁷⁹, la résidentialisation, tenant souvent lieu d'action d'amélioration de la gestion urbaine avec une attente de changement des comportements des habitants et de sécurisation, observe une tendance à faire de l'espace public un résidu, un espace fait pour éviter l'appropriation. J. Tabet (1999)⁸⁰ précise que si l'on parle toujours de différencier les espaces, l'accent est surtout désormais mis sur la « *délimitation des espaces privés* », le découpage d'espaces protégeant les immeubles créant des unités résidentielles définies. L'espace public apparaît, alors, comme « *un résidu du découpage de l'ensemble en unités autonomes* ». Les rues sont subordonnées à la logique de « sectorisation », elles sont bricolées,

⁷⁹Lelevrier C., décembre 2002, « Introduction : la « gestion urbaine de proximité », un enjeu pur l'espace public des ensembles collectifs résidentiels », dans JOLE Michèle (dir.), *Espaces publics et cultures urbaines*, Actes du Séminaire du CIFP de Paris 2000-2001-2002, Certu/CIFP/IUP, coll. « Débats » n° 38, 427 p. p.319.

⁸⁰Tabet J., septembre 1999, *op. cit.*, p.159.

distordues, discontinues et ne reprennent pas les parcours existants. En plus, les traversées publiques sont avant tout conçues pour favoriser la circulation et l'accès aux véhicules de secours et de police. La logique de découpage sécuritaire conduit, ainsi, à créer des rues sans vie et à minimiser des places ou des terrains de jeux pour éviter toute fluidité des parcours, tout lieu de rassemblement. Ce dernier se retrouve souvent confiné dans des locaux mis à la disposition des associations et pour des activités socioculturelles et socio-éducatives.

Pour les adeptes du concept de résidentialisation, celle-ci accorde de l'importance tout aussi bien à l'espace privé qu'à l'espace public. Dans sa conception, ce dernier « *ne doit jamais être un simple résidu des territoires privatisés, mais un espace avec ses valeurs positives propres* » (Olivier P., 2004)⁸¹. Dans ce contexte, l'un des principes d'aménagement de cette opération consiste à prévoir une étendue suffisamment importante à l'espace public pour éviter que la clôture des espaces privés ne renvoie une image carcérale du quartier (Portrait K., Rudloff N., 2005)⁸². Dans le cas où l'espace public est situé au cœur de l'îlot, cerné par les espaces résidentiels clôturés, il risque d'être considéré comme un espace privé et doit, par conséquent, présenter des percées sur différentes directions pour diminuer son enclavement et affirmer son statut public. Dans tous les cas, le maintien ou la création d'espaces de respiration au sein du quartier est primordial en étant vigilant à leur taille, à leur positionnement ainsi qu'aux usages auxquels ils sont prédestinés (L'union sociale pour l'habitat, 2012)⁸³ (fig. 6).

⁸¹Olivier P., cité in Collectif, janvier 2004, De la cité à la « résidence », *op. cit.*, p. V.

⁸²Portrait K., Rudloff N., 2005, *op. cit.*, p.51.

⁸³L'union sociale pour l'habitat, décembre 2012, *op. cit.*, p. 14



4-3- Trouver le bon dimensionnement d'une résidence

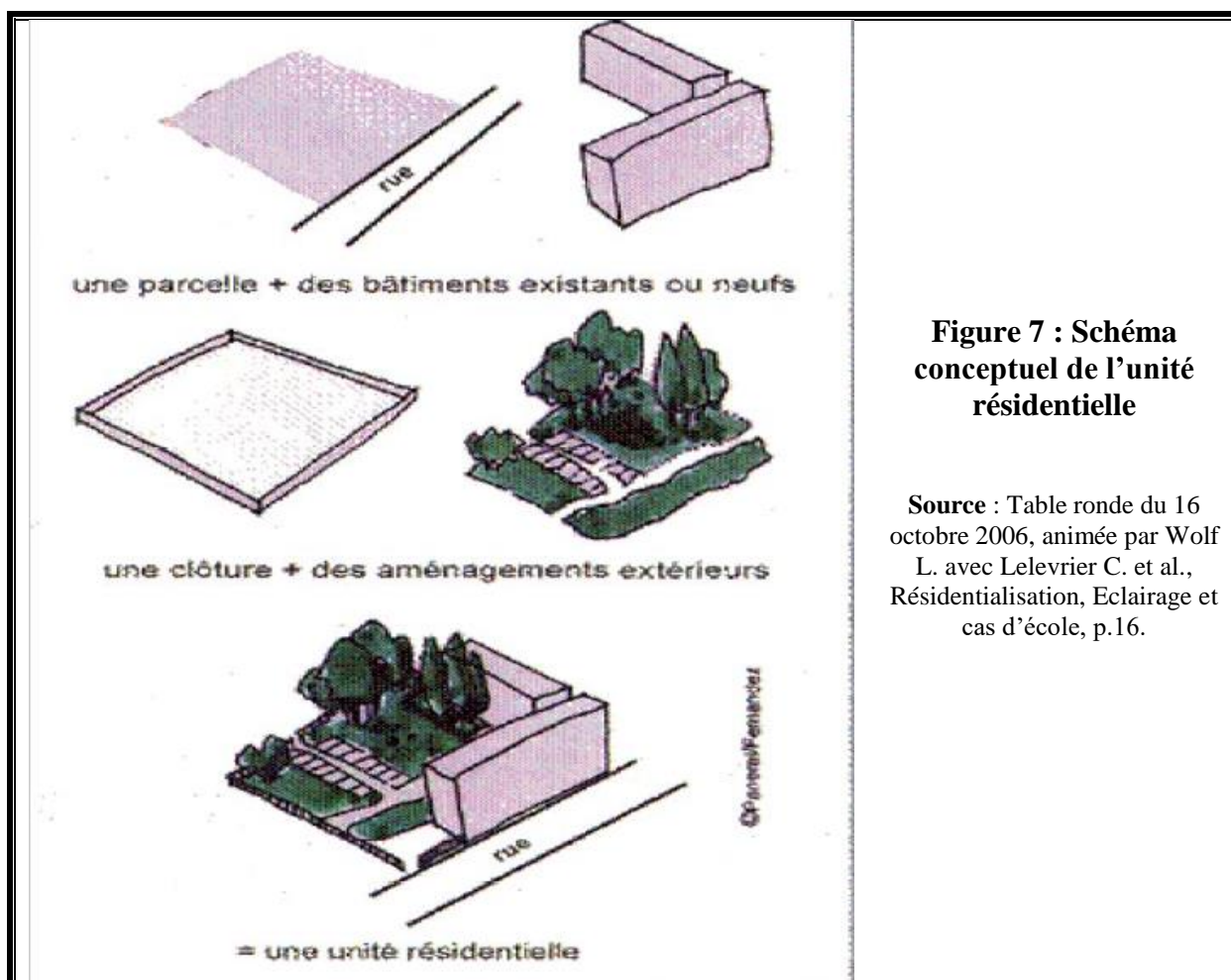


Figure 7 : Schéma conceptuel de l'unité résidentielle

Source : Table ronde du 16 octobre 2006, animée par Wolf L. avec Lelevrier C. et al., Résidentialisation, Eclairage et cas d'école, p.16.

Si toutes les opérations de résidentialisation se rejoignent sur la définition d'un espace intermédiaire entre le bâtiment et l'espace public donnant naissance à un espace résidentiel, le dimensionnement de l'unité résidentielle ou la résidence ainsi créée dépend, en outre, de différents critères et ne peut être fixé ou correspondre à une taille idéale précise : « *Un bon dimensionnement ne peut être seulement la matérialisation d'un découpage urbain a priori (confusion entre îlot urbain et résidence), ni l'expression d'un rapport entre la surface de l'espace résidentiel et le nombre de logements, mais doit être plutôt référé à la surface que l'on pourrait affecter de manière pertinente à un fonctionnement résidentiel voulu et à la relation induite avec l'espace public mitoyen* » (Collectif, 2006)⁸⁴. Le dimensionnement varie, aussi, selon le contexte dans lequel s'inscrit l'espace résidentiel et dépend nécessairement des

⁸⁴Collectif, septembre 2006, *op. cit.*, p. 27.

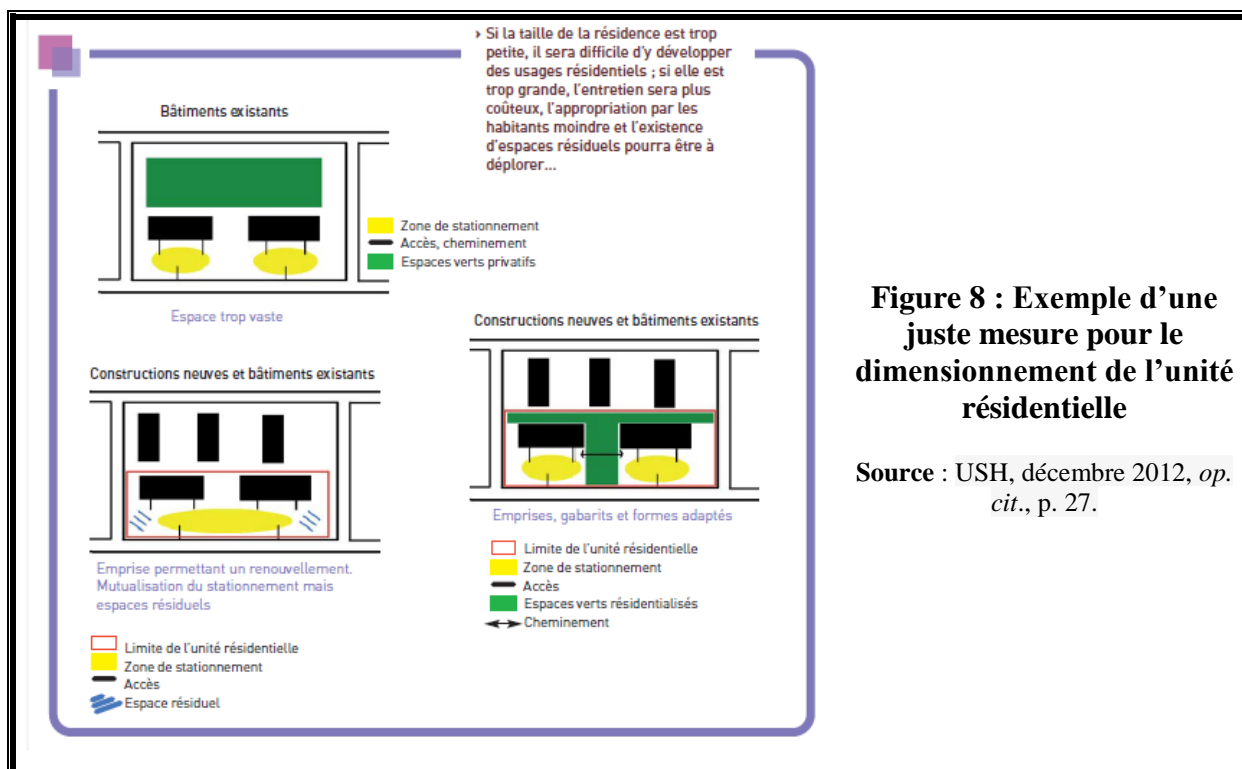
formes des bâtiments : une tour, plusieurs petits plots, une barre comprenant plusieurs cages d'escalier ne présentent pas en effet les mêmes exigences et les mêmes difficultés en termes d'affectation et de dimensionnement des espaces à résidentialiser (Collectif, 2006)⁸⁵.

Un bon dimensionnement de l'unité résidentielle doit tout d'abord garantir les fonctions de base d'un espace résidentiel. Il s'agit de prendre en considération les éléments de quotidienneté qui constitueront les usages projetés pouvant se déployer à l'intérieur d'un espace délimité, ce qui pose évidemment la question de l'échelle de la résidence dont la dimension doit permettre « *de garer sa voiture sans redouter le vol ou le vandalisme, permettre aux enfants de jouer dans des aires dédiées, disposer d'un jardin de proximité réservé aux seuls habitants de la résidence, partager un local poussette, disposer de locaux adaptés à une gestion sélective des déchets ...* » (Qualité et sûreté des espaces urbains, 2011)⁸⁶. En déterminant les fonctions nécessaires au bon fonctionnement de l'unité résidentielle, son dimensionnement pourra être apprécié en essayant de trouver la juste mesure qui permet d'éviter d'avoir des espaces sans fonctions en ayant plutôt des espaces suffisamment vastes mais pas trop pour ne pas donner lieu à des pratiques et investissements inadaptés et pas trop réduits pour ne pas devenir des espaces résiduels propres à cristalliser des vides de gestion, des difficultés d'entretien et d'usage (Collectif, 2006)⁸⁷ (fig. 8).

⁸⁵*Ibid.*

⁸⁶Qualité et sûreté des espaces urbains, avril 2011, *op. cit.*, p. 12.

⁸⁷Collectif, septembre 2006, *op. cit.*, p. 49.



Les contextes à résidentialiser étant différents, les dimensions des unités résidentielles varient d'un site à un autre mais les opérateurs de la résidentialisation s'accordent pour dire qu'elles « doivent être de petite taille pour faciliter les mutations ultérieures, la gestion et l'appropriation » (USH, 2005)⁸⁸. Dans ce sillage, M. Trancart (2006)⁸⁹ souligne que la résidentialisation, en répondant à une logique parcellaire, permet de revenir à des échelles plus familières, plus faciles à gérer et plus propices à une appropriation par les habitants. L'accent est, ainsi, mis sur la taille réduite des « unités de voisinage ». D'ailleurs, l'observation de différents projets de résidentialisation réalisés montre qu'il « est souvent préférable de ne pas dépasser 120 à 150 logements par résidence car au-delà, la vie de voisinage et la gestion sont plus difficiles » (L'union sociale pour l'habitat, 2012)⁹⁰.

Certains chercheurs préfèrent appréhender la taille de l'unité résidentielle en insistant sur les objectifs de sociabilité et d'appropriation : « Plus une unité de voisinage est réduite en nombre de résidents, plus les relations sont intenses et plus le retour à des normes consensuelles d'usage est possible, plus le contrôle social est favorisé » (Guigou B., et al., 2004)⁹¹. Dans le même sillage, les concepteurs du Centre scientifique et technique du

⁸⁸USH, 2005, in Certu – Cete Sud-Ouest – 2009, *op. cit.*, p. 12.

⁸⁹Trancart M., 2006, cité in Certu – Cete Sud-Ouest – 2009, *Ibid.*

⁹⁰L'union sociale pour l'habitat, décembre 2012, *op. cit.*, p. 27.

⁹¹Guigou B., Lelévrier C., Lemonnier A., 2004, in Certu – Cete Sud-Ouest – 2009, *op. cit.*, p. 16.

bâtiment (CSTB) soulignent qu'une « *échelle de 50 à 120 logements favorise la constitution d'une identité collective de voisinage* » (Bonetti M., et al., 2002)⁹². La taille réduite de l'unité résidentielle apparaît, donc, comme une condition propice à une sociabilité de voisinage harmonieuse dans laquelle les relations au sein de petits groupes seraient spontanément plus faciles, plus affectives, plus solidaires que celles établies dans les grands groupes. Ce que H. Raymond (1985)⁹³ appelle la « *noblesse de la petitesse* » qui semble constituer un support opportun pour le développement et l'entretien de la convivialité, favorisant la production de normes collectives et de contrôle social.

En fonction de la spécificité morphologique du bâti et des besoins fonctionnelles de l'unité résidentielle, le dimensionnement de cette dernière se présente sous plusieurs formes allant d'une résidence constituée d'un seul bâtiment à une résidence regroupant plusieurs immeubles jusqu'à une résidentialisation à l'échelle de l'îlot voire du quartier comme nous pouvons le constater dans les exemples suivants :

4-3-1- Unité résidentielle à l'échelle d'un bâtiment

Sur le quartier Teisseire à Grenoble, le parti pris par l'architecte-urbaniste P. Panerai a été de découper le quartier en unités résidentielles, chacune d'entre elles correspondant à un bâtiment (à l'exception d'un bâtiment découpé en deux unités résidentielles). La parcelle constitue l'échelle de la résidentialisation. L'unité résidentielle intègre autour d'un bâtiment d'habitation, une aire de stationnement, une zone de collecte des ordures ménagères et des espaces de détente, privés ou collectifs (fig. 9).

⁹²Bonetti M., Sechet P., LAforgue J.-D., mars-avril 2002, *op. cit.*, p. 57.

⁹³H. Raymond, 1985, Cité par De Gourcy C., Pinson D., 2005, Construire la civilité. Deux copropriétés résidentielles aixoises, in La société des voisins, *op. cit.*, p. 183.

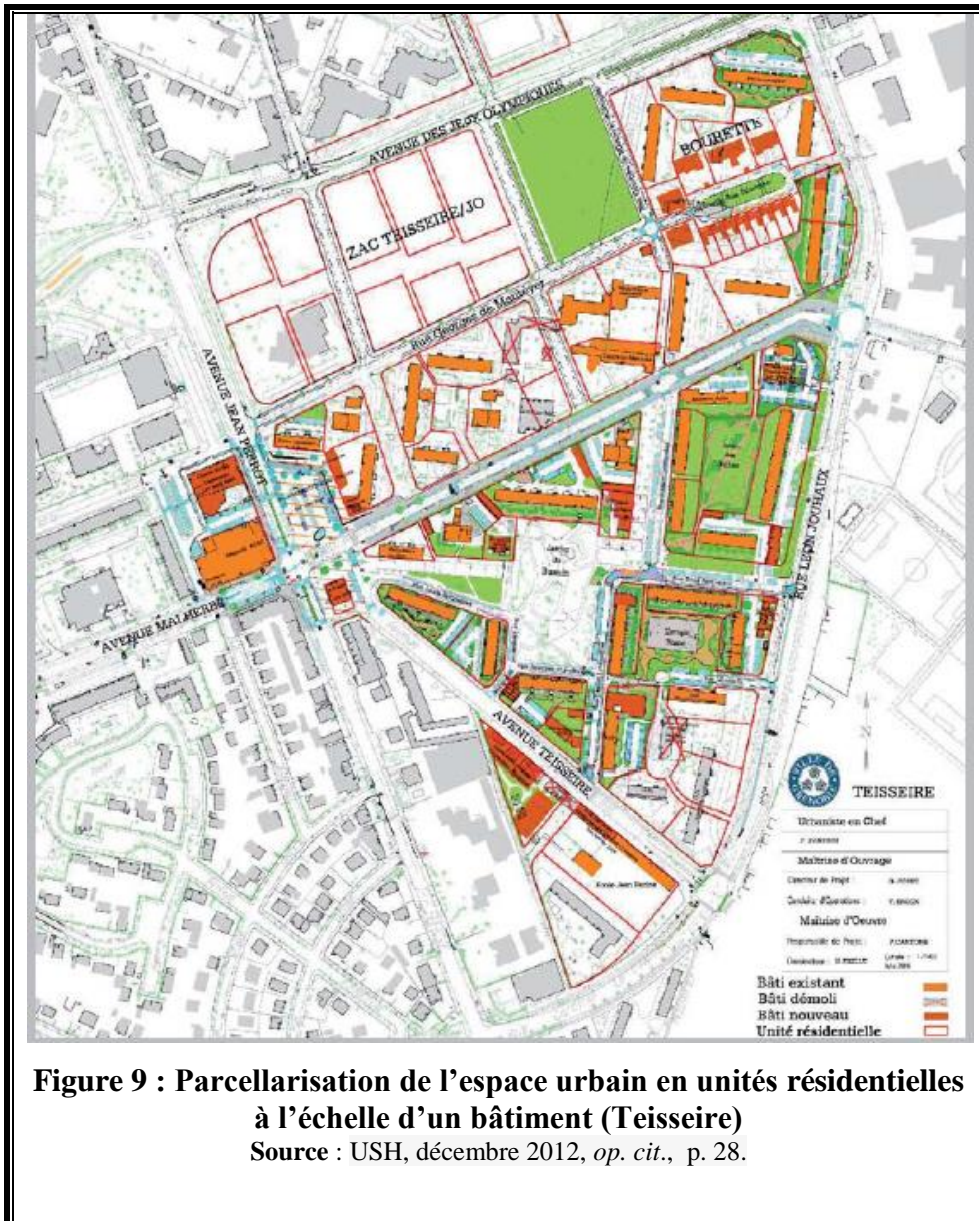
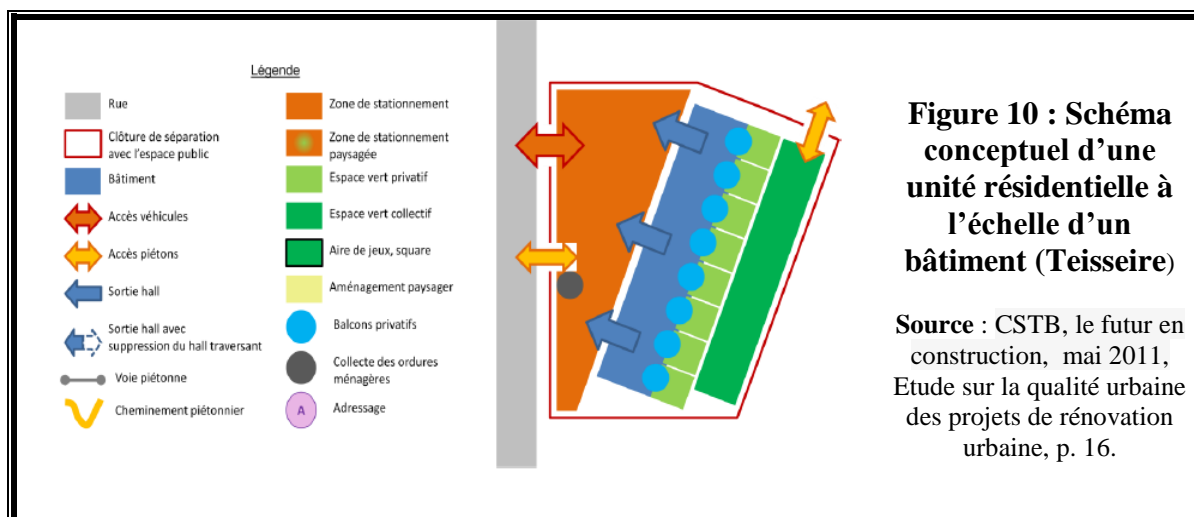
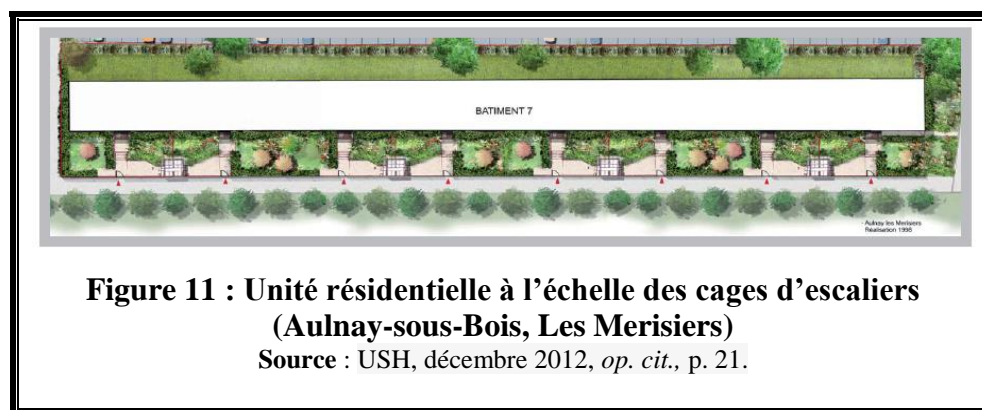


Figure 9 : Parcelarisation de l'espace urbain en unités résidentielles à l'échelle d'un bâtiment (Teisseire)
 Source : USH, décembre 2012, *op. cit.*, p. 28.

Le plan de composition du projet urbain détermine un principe d'orientation des halls sur rue, induisant de façon presque systématique deux types de séquences d'ambiance distincte, l'une à l'avant de l'immeuble, l'autre à l'arrière et influant par conséquent fortement le traitement des espaces résidentiels. L'unité résidentielle délimitée abrite les parkings et les édicules de collectes d'ordures ménagères à l'avant de l'espace résidentiel en réservant l'arrière de ce dernier aux espaces verts privés ainsi que les espaces verts collectifs (fig. 10)



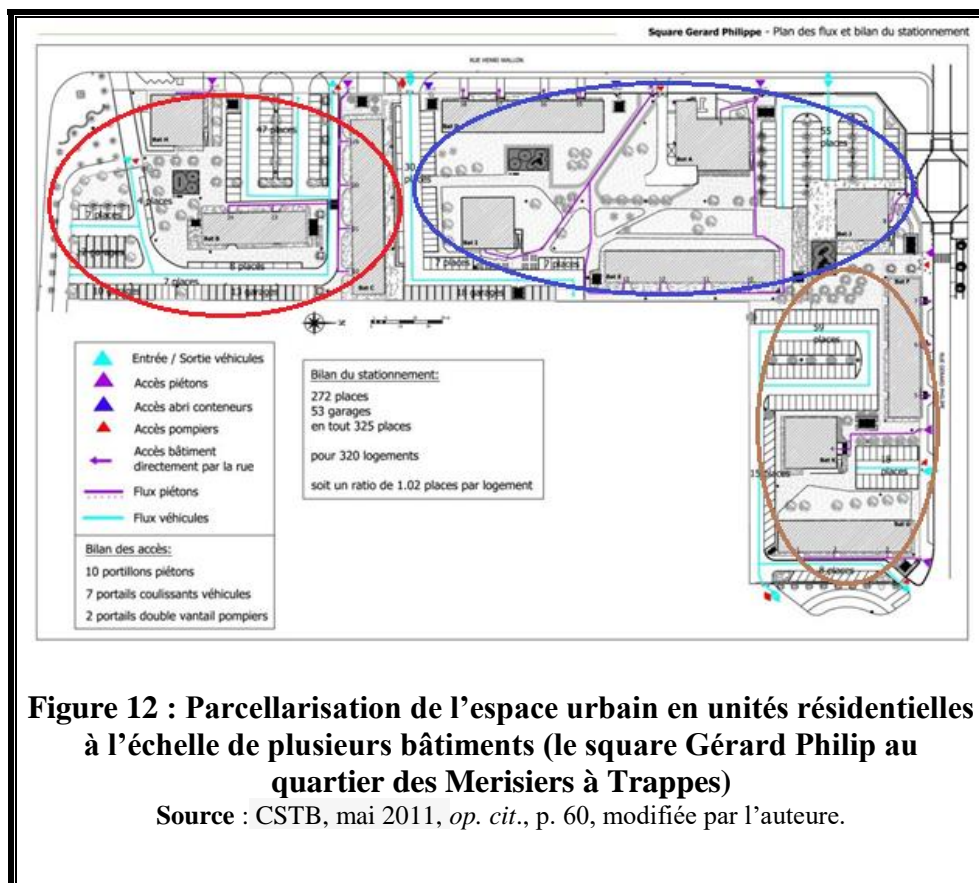
Un autre exemple de l'unité résidentielle concernant un seul bâtiment (fig. 11), mais cette fois-ci, le découpage résidentiel de cette longue barre s'effectue à l'échelle des cages d'escaliers avec double contrôle d'accès au niveau du portillon d'accès à la courée et au niveau du hall ; simultanément, le pied de bâtiment arrière est également privativé. Clôture et végétaux entourent la parcelle composée de cet unique bâtiment.



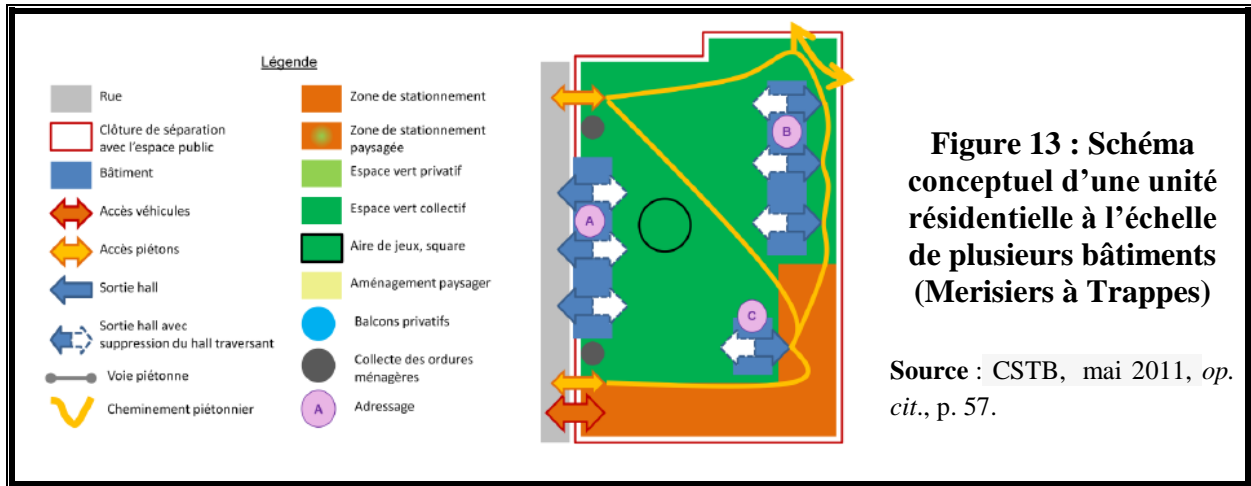
4-3-2- Unité résidentielle à l'échelle de plusieurs bâtiments

Il s'agit de regrouper plusieurs bâtiments en les délimitant pour créer une unité résidentielle définie. L'espace résidentiel commun peut, ainsi, accueillir des aires de stationnement regroupées ou réparties, des aires de jeux pour petits enfants et des espaces collectifs pour favoriser les relations de voisinage et la convivialité.

Dans cet exemple (fig. 12), le square est découpé en trois résidences clôturées, chacune est constituée de plusieurs bâtiments disposant de ses propres entrées piétonnes et véhicules, de ses propres emplacements de stationnement et de sa propre aire de jeux. Les flux piétons et voitures disposent de cheminements séparés, les cheminements piétons étant généralement prévus le long de secteurs plantés.



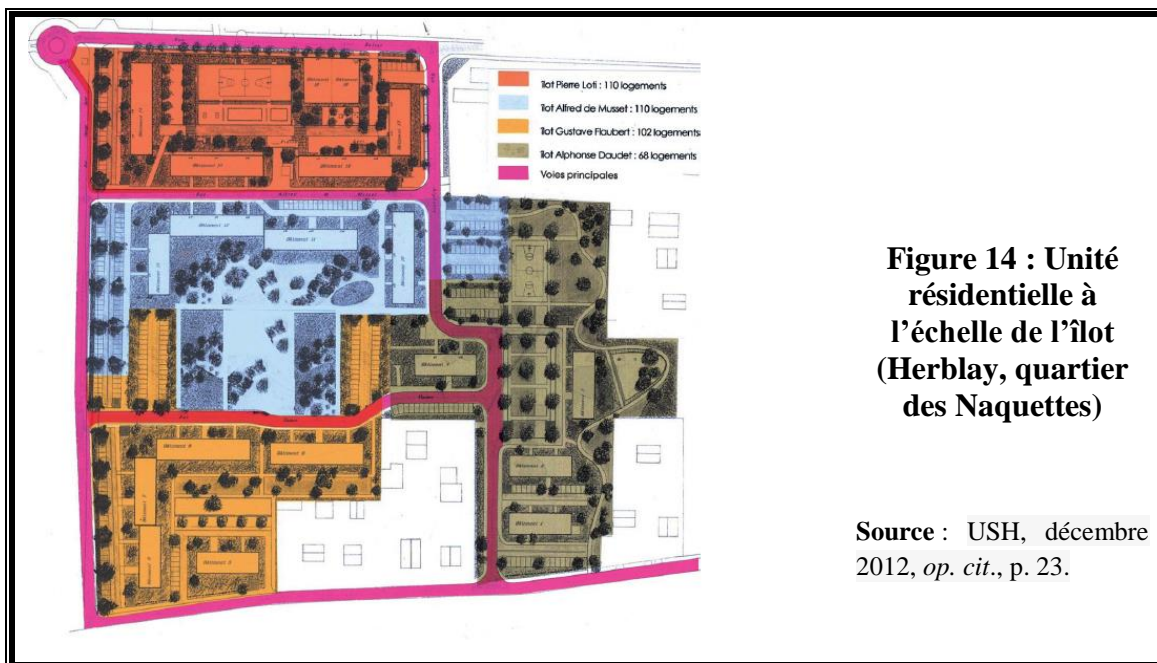
Le principe de découpage résidentiel structure l'espace privé en définissant un espace résidentiel commun aux bâtiments de la résidence accueillant en son sein des espaces verts collectifs et des aires de jeux. L'unité résidentielle délimitée présente des accès piétons et automobiles distincts (fig. 13).



4-3-3- Unité résidentielle à l'échelle de l'îlot

L'unité résidentielle s'étale pour concerner tout un îlot. Chaque îlot résidentiel est délimité et abrite les fonctions essentielles au fonctionnement d'une résidence.

Dans cet exemple (fig. 14), le découpage résidentiel repose sur un partage en quatre îlots résidentiels, délimités par les voiries et caractérisés par une surface et un nombre de logements homogènes de 70 à 100 logements. Chaque îlot intègre des espaces collectifs, des zones de stationnement et des cheminements piétons. L'enjeu de la résidentialisation est d'organiser les flux piétons et véhicules et d'affirmer une démarcation public / privé en pied d'immeubles au moyen de haies végétales et de clôtures tout en ne fermant pas les accès aux espaces collectifs et aires de stationnement.



4-4- Quelles sont les fonctions d'une unité résidentielle ?

L'espace résidentiel se compose d'un ensemble de fonctions telles que les jeux, les espaces de convivialité, le stationnement et la collecte des ordures ménagères. Quant au choix d'intégrer plus ou moins de fonctions à cet espace, il doit s'effectuer relativement à un ensemble de critères tels que l'espace disponible, sa configuration, les besoins et usages des habitants identifiés et les capacités de gestion possibles. La programmation des fonctions à intégrer est déterminante pour faire des unités résidentielles « des unités de vie » qui poussent les habitants à s'approprier l'espace résidentiel, à s'y investir, à se responsabiliser vis à vis de ce dernier. À travers la résidentialisation, il s'agit en premier lieu « *de redonner un usage, une fonction, une lisibilité à des espaces souvent indifférenciés ou résiduels. Par la redéfinition des fonctions, l'objectif est notamment de rechercher une nouvelle appropriation des espaces par les résidents* » (IREV)⁹⁴.

Constituant un enjeu majeur pour le fonctionnement de la résidence, il est impératif de jeter un aperçu sur la programmation des fonctions à intégrer et des modalités de leur intégration au sein de l'opération de résidentialisation :

4-4-1- Le stationnement : une fonction résidentielle prioritaire pour les habitants

« *La voiture est un bien vulnérable. Les habitants souhaitent avoir leur véhicule à portée des yeux. Celui-ci accapare donc l'espace devant le logement, les parkings souterrains ou excentrés – jugés peu sûrs – étant le plus souvent délaissés, sinon fermés. Garée au plus près de la barre d'habitation, la voiture doit pouvoir être surveillée depuis la fenêtre par son propriétaire* » (Lefrançois D., 2005)⁹⁵.

Or, cette présence ne s'accorde pas vraiment avec les ambitions, toutes dimensions confondues, de la résidentialisation car il faut dire que dans l'espace de représentation que constitue la façade avant du logement, l'image que renvoient ces aires bitumées de stationnement n'est pas compatible avec l'ambiance paysagère souhaitée. C'est ce qui conduit les opérateurs de la résidentialisation à un positionnement instable suscitant parfois le mécontentement des résidents qui ne sont pas prêts à renoncer à cette fonction : « *S'il y a une fonction résidentielle que les habitants semblent prêts à s'approprier pleinement, c'est bien le*

⁹⁴IREV, Nord-Pas-De-Calais, La ville autrement, L'union centrale pour l'habitat, Pôle Nord Centre, La résidentialisation dans le cadre des projets de renouvellement urbain, p. 5.

⁹⁵Lefrançois D., 2005, Au centre des sociabilités dans le logement social : la voiture, in La société des voisins, *op. cit.*, p. 319.

stationnement. La place de la voiture constitue une priorité forte, capable de bousculer les autres attentes » (Collectif, 2006)⁹⁶.

Aussi, la question de l'organisation et des modalités de stationnement est cruciale car « le véhicule privé cristallise à lui seul toutes les problématiques de la résidentialisation » (Collectif, 2006)⁹⁷. En fonction des sites, le stationnement se trouve, ainsi, intégré totalement à l'espace résidentiel (photo 1) dans des proportions proches d'un parking pour un logement avec parfois même des boxes fermés ou des places aériennes attribuées, dans certains cas et plutôt rarement, il arrive qu'il soit situé en souterrain. Par ailleurs, le stationnement peut également se retrouver hors de l'espace résidentiel, réorganisé de part et d'autres des voies adjacentes ou carrément localisé dans des poches affectées à la résidence (photo 2).



⁹⁶Collectif, septembre 2006, *op. cit.*, p. 39.

⁹⁷*Ibid.*, p. 37.



Parallèlement à la question de la localisation du stationnement, il s'agit de porter une attention spécifique à la qualification de l'espace du point de vue organisation et vue paysagère, en veillant à ce que ces aires de stationnement ne déqualifient pas l'espace résidentiel mais au contraire le revalorisent, une attente ambitieuse pour une situation quelque part antagoniste : « *Du fait de sa dimension, le stationnement est un élément constitutif essentiel de la qualité urbaine. L'intégration des emplacements de stationnement dans le projet résidentiel est donc très importante et se manifeste à travers : leur localisation (dans la parcelle résidentielle ou par rapport à la voie de desserte), la végétation associée, la nature du sol, la position des accès et des liaisons piétonnes, l'éclairage, la gestion des eaux de ruissellement sans oublier bien sûr la qualité de l'espace créé par le stationnement lui-même* » (L'union sociale pour l'habitat, 2012)⁹⁸ (photo 3).

⁹⁸L'union sociale pour l'habitat, décembre 2012, *op. cit.*, p. 86.



Au-delà d'une logique de fonctionnement technique du parking, l'enjeu est, aussi, de générer « *un ensemble de sociabilités* » comme le précise D. Lefrançois (2005)⁹⁹ en insistant sur le rôle social et symbolique de la voiture dans le grand ensemble. Il s'agit, donc, de faire du parking un lieu d'échange entre les habitants, un lieu susceptible de susciter un sentiment d'appartenance à une communauté. Dans le même sillage, P. Panerai (2011) souligne l'importance de la voiture et du parking dans l'opération de résidentialisation : « *On doit faire en sorte que l'habitant ne soit plus barricadé derrière une porte blindée, mais qu'il récupère la cage d'escalier, le pied d'immeuble et surtout le parking. [...] Je pense que la réconciliation entre les adultes masculins, les pères, et les ados peut se faire par la voiture* » (Panerai P., 2011)¹⁰⁰.

4-4-2- Les jeux : une fonction primordiale pour l'animation et la requalification des espaces résidentiels

Etant protégé des voitures, sécurisé et éventuellement visible depuis les logements, l'espace résidentiel constitue un réceptacle adapté pour les jeux notamment pour les petits enfants. Cependant, si celui-ci est restreint et que les jeux sont implantés trop près des bâtiments, ils

⁹⁹Lefrançois D., 2005, *op. cit.*, p. 320.

¹⁰⁰Panerai P., avril 2011, *op. cit.*, p. 11.

peuvent constituer une nuisance sonore pour les logements de rez-de-chaussée d'où le besoin de garantir un éloignement suffisant des jeux depuis ces logements, et éventuellement une protection de ces derniers. Quant aux enfants plus âgés, leurs jeux, générant plus de nuisances sonores, nécessitent des espaces de plus grande taille et des conditions de sécurité plus contraignantes, cela dépendra donc de la taille de la résidence.

L'intégration des espaces de jeux dans l'espace résidentiel permet de requalifier les espaces extérieurs et d'animer la résidence mais elle constitue surtout un atout important pour les familles qui peuvent, ainsi, surveiller leurs enfants en train de jouer tout en discutant entre voisins, ce qui favorise la création de relations de voisinage, l'amélioration de la convivialité, bref, le retour à la réappropriation des espaces extérieurs tant souhaitée (photo 4).



Gérard Philipe 3 le quartier des Merisiers à Trappes



Le square Paul Langevin au quartier des Merisiers à Trappes

Source : CSTB, mai 2011, *op. cit.*, pp. 62 et 66.



Source : USH, décembre 2012, *op. cit.*, p. 71.

Photo 4 : Aires de jeux pour enfants situées à l'intérieur de l'unité résidentielle

4-4-3- Les jardins collectifs : des espaces de convivialité

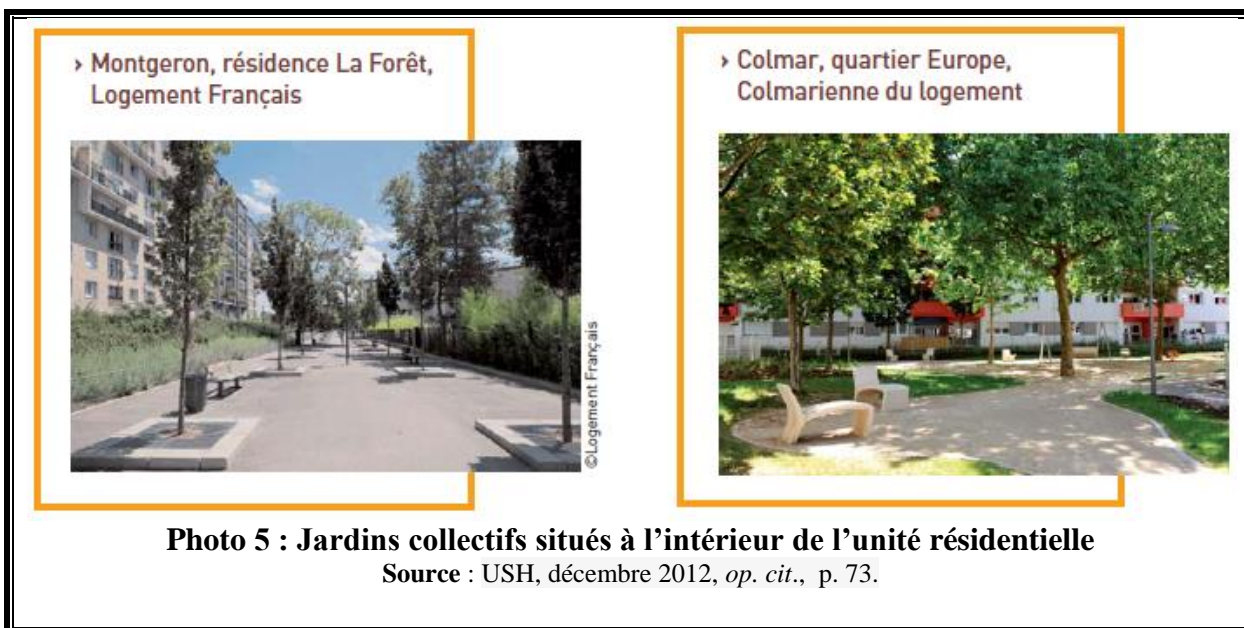
« Nous désignons par jardin un espace qui ne se limite pas à une simple pelouse, mais qui contribue à la qualification de la résidence et au développement d'usages positifs. Ainsi, il peut se composer d'arbres, d'arbustes, de fleurs composées en bosquets, massifs, pergolas... » (Collectif, 2006)¹⁰¹.

De par sa nature, le jardin minimise et adoucit l'aspect minéral lié aux bâtiments, aux grilles et aux aires de stationnement bitumées en offrant une image apaisante et revalorisante de l'ensemble. La présence de végétal et son impact sur le psychisme de l'homme n'est pas à prouver, c'est pourquoi la résidentialisation en propose dans les espaces publics mais également au sein de l'unité résidentielle.

Le jardin de proximité destiné aux habitants de la résidence peut être situé à l'arrière des bâtiments par rapport au côté d'accès, c'est-à-dire en cœur d'îlot, et accessible directement depuis les immeubles sans avoir à traverser une rue. Comme, il peut aussi être situé en face de la rue, ce qui qualifie encore mieux la résidence mais risque, parfois, de créer une certaine gêne pour l'intimité et la tranquillité des usagers avec une certaine frustration pour les gens de l'extérieur qui ne sont pas censés l'utiliser. Au-delà de l'effet esthétique qu'il arbore, le jardin de proximité est un jardin collectif lequel, muni de bancs, permet aux résidents d'être présents, de se reposer en discutant entre voisins, ce qui favorise les rencontres et le développement des liens sociaux au sein de l'espace résidentiel (photo 5). Cet espace collectif privé permet « la mise à distance de "l'espace pour tous" par rapport aux logements privés et il offre un lieu possible d'appropriation, d'un "chez nous collectif" » (Pierrel M., 2007)¹⁰².

¹⁰¹Collectif, septembre 2006, *op. cit.*, p. 56.

¹⁰²Pierrel M., juillet 2007, « Retour d'enquête : quelles répercussions sur les instances de représentation des habitants et le vivre ensemble ? », in Certu, Ville de Grenoble, dir., La résidentialisation en questions, Collections du Certu, 176 pages, p. 122.



4-4-4- Les espaces extérieurs privés, confort individuel et agrément collectif

Pour renforcer la réappropriation des espaces résidentiels créés, des aménagements ponctuels sont parfois réalisés. Il s'agit d'attribuer des espaces privés, familiaux et non collectifs cette fois-ci aux résidents des rez-de-chaussée. Sous forme de terrasses ou de jardins privés, ces derniers constituent une extension du logement. Les habitants peuvent, ainsi, accueillir le soleil et profiter de la végétation en toute tranquillité. Cette réappropriation individuelle, perceptible par l'installation de salons de jardins ou de jardinières, améliore le confort des habitants des rez-de-chaussée tout en agrémentant et requalifiant l'image de l'espace résidentiel. Cependant, pour bien fonctionner, ces espaces extérieurs privés doivent s'ouvrir sur un espace convivial relativement calme mais surtout se doivent d'assurer l'intimité de leurs usagers notamment à travers un aménagement de haies végétales, de surélévation ou autres dispositifs spatiaux permettant la mise à distance spatiale et visuelle des passants (L'union sociale pour l'habitat, 2012)¹⁰³ (photo 6).

¹⁰³L'union sociale pour l'habitat, décembre 2012, *op. cit.*, p. 59.



Dans une dynamique moins privative, des rez-de-chaussée, accessibles depuis l'espace public, peuvent être réservés pour des usages publics en abritant des commerces, des services publics ou des locaux associatifs contribuant ainsi à l'animation du quartier.

4-4-5- La collecte des ordures ménagères : une tâche d'ordre secondaire et pourtant !

Une opération de résidentialisation constitue une opportunité pour réfléchir sur la question de collecte des ordures ménagères et, le cas échéant, de passer au tri sélectif (L'union sociale pour l'habitat, 2012)¹⁰⁴. Celle-ci, bien que paraissant d'ordre secondaire, est en fait décisive dans la réappropriation des espaces extérieurs dans les quartiers d'habitat.

L'organisation de la collecte des ordures ménagères peut s'effectuer de différentes manières (photo 7) : la première consiste à les stocker dans des locaux attenants aux halls mais cette solution est à utiliser avec précautions du fait des risques d'incendie et des odeurs au sein même de l'espace résidentiel. La deuxième implique le dépôt des ordures dans des édicules extérieurs soit en limite du domaine public et de l'espace résidentiel, à l'entrée de la résidence, soit au sein même de l'aire de stationnement que celle-ci soit incluse dans l'espace

¹⁰⁴*Ibid.*, p. 89.

résidentiel privé ou dans le domaine public. Enfin, la troisième fait appel à des réceptacles enterrés, positionnés en règle générale au sein du domaine public, à proximité d'un cheminement piéton fréquemment emprunté. Dans tous les cas, il faut veiller à la qualification des espaces de collecte afin de ne pas nuire à l'image de la résidence notamment en traitant leur aspect extérieur.

› Herblay, Résidence Les Naquettes, Logement Français

Dans le cadre des travaux de résidentialisation, la collecte des ordures ménagères qui se faisait auparavant en sous-sol, a été réorganisée à l'extérieur des bâtiments dans des édicules attenants ceux-ci, en bordure du cheminement piéton et au sein de l'espace résidentiel.



Aulnay-sous-Bois, Les Merisiers, Logement Français

La collecte est ici intégrée au mur de clôture avec un traitement végétal et architectural de l'édicule, en bordure de la limite du domaine public.



› Muret, quartier Delpech, Promologis



Les ordures ménagères sont ici collectées dans des édicules couverts localisés sur les aires de stationnement. Leur localisation permet aux locataires d'y accéder facilement.

› Metz, quartier Borny, OPAC de Metz



Les édicules ont été localisés sur les cheminements piétons à proximité des halls d'entrée, sur le domaine public. Trois conteneurs pour 80 logements ont été prévus. Un soin esthétique a été recherché dans le design des édicules et une haie végétale permettra à terme de les isoler visuellement des logements.

Photo 7 : Exemples d'organisation de la collecte des ordures ménagères

Source : USH, décembre 2012, *op. cit.*, pp. 91, 92, 94, 95.

4-4-6- L'accueil, une fonction déterminante pour l'image de la résidence

De par sa configuration, notamment l'édification de limites physiques qui entourent et définissent l'unité résidentielle, la fonction d'accueil de cette dernière semble quelque part déplacée. Cependant, la présence de clôture, comme le soulignent B. Guigou et C. Lelevrier (2004)¹⁰⁵, n'implique pas forcément une rupture, au contraire « *certaines pensent que la clôture doit unir plutôt que séparer. Ils font de cette clôture un élément majeur dans la reconstruction de l'urbanité du lieu* ». Pour reconstruire l'urbanité du lieu, les espaces extérieurs dénommés « intermédiaires » (Chapitre 2) doivent jouer le rôle d'espaces de transition en adoucissant le passage de l'espace public à l'espace privé et inversement : « *la limite entre deux espaces opposés ne se réduit pas au rôle séparatif d'une simple frontière ou paroi, elle appelle un dispositif de franchissement graduel et contrôlé* » (Moley Ch., 2003)¹⁰⁶. Ce qui nécessite de mettre en scène une séquence d'accueil en établissant des transitions qui laissent apparaître le degré de privativité croissante des espaces (Collectif, 2006)¹⁰⁷.

Dans ce contexte, la résidentialisation, qui intervient pour faire des espaces extérieurs intermédiaires des espaces résidentiels, doit assurer à ces derniers un aménagement spatial qui soit riche de nombreux dispositifs d'accueil. Le tracé des cheminements (photo 8), par exemple, est un élément déterminant dans la fonction d'accueil. Il s'agit de « *relier les différentes destinations des déplacements (espace de stationnement, entrée de la résidence, hall, dépose OM, jeux), en traçant les cheminements les plus naturels possibles, afin d'éviter la formation de cheminements sauvages dégradant les espaces plantés* » (Collectif, 2006)¹⁰⁸. L'identification des entrées des immeubles est, également, nécessaire notamment à travers un marquage spécifique qui invite à y accéder (photo 8), sans oublier la requalification intérieure des halls qui est fortement recommandée.

¹⁰⁵Guigou B., Lelevrier C., juin 2004, *op. cit.*, p. 60.

¹⁰⁶Moley Ch., 2003, *Entre ville et logement, en quête d'espaces intermédiaires*, Paris, La Villette, 180 p. Version numérique http://www.culture.gouv.fr/mpe/recherche/pdf/R_433.pdf, p. 7.

¹⁰⁷Collectif, septembre 2006, *op. cit.*, p. 11.

¹⁰⁸*Ibid.*, p. 58.



Quartier de la pierre à Prêtre à Orly
Source : CSTB, juin 2011, *op. cit.*, p. 63.



Quartier les aviateurs à Orly
Source : CSTB, mai 2011, *op. cit.*, p. 46.



Quartier les aviateurs à Orly
Source : CSTB, mai 2011, *op. cit.*, p. 47.

Photo 8 : Tracé des cheminements et marquage des entrées d'immeubles

La qualification et l'accueil des espaces résidentiels est, donc, très importante pour le fonctionnement de la résidence et du quartier : « *Une résidence sera d'autant plus respectée par ses habitants qu'elle apparaît accueillante. Ce sentiment d' « accueil » est notamment généré par la qualification de la séquence qui va de l'entrée de la rue aux halls des immeubles* » (L'union sociale pour l'habitat, 2012)¹⁰⁹ (photo 9).

¹⁰⁹L'union sociale pour l'habitat, décembre 2012, *op. cit.*, p. 124.



4-5- La limite résidentielle, pour l'organisation d'un nouveau rapport entre l'espace public et l'espace privé

La parcellarisation et la création de limites résidentielles caractérisent les opérations de résidentialisation dont l'un des objectifs est de pallier les vastes étendues urbaines qui distinguent l'urbanisme moderne. Indispensable pour définir l'unité résidentielle, ce dispositif spatial, qu'est la clôture, se présente en différents matériaux et de diverses manières, identifiant l'unité résidentielle ainsi créée : «*ce principe doit pouvoir être discuté au cas par cas non seulement à l'intérieur d'un même îlot urbain regroupant plusieurs résidences, mais également pour une même résidence en fonction de son environnement* » (Collectif, 2006)¹¹⁰. Pour tout type de limite choisie, il est évident qu'il doit favoriser la bonne relation de la résidence avec l'extérieur pour éviter «*les petites résidences fermées les unes à côté des autres, traduction spatiale de l'émiettement social* » (Tapie G., 2007)¹¹¹, et permettre, au contraire, l'inscription de la résidence dans son environnement en reflétant une image cohérente et requalifiante de l'ensemble résidentiel notamment à travers l'utilisation de matériaux de qualité (photo 10).

¹¹⁰Collectif, septembre 2006, *op. cit.*, p. 36.

¹¹¹Tapie G., juin 2007, *op. cit.*, p. 7



En déterminant la configuration de l'espace intermédiaire entre l'espace public et le bâtiment, la limite joue un rôle important dans la régulation des usages entre l'extérieur et l'intérieur de la résidence. Aussi, le type de matérialisation et le niveau de fermeture de la limite doivent répondre au contexte et aux besoins, au regard des usages publics à proximité de la résidence, ce qui permettra de décider du degré de perméabilité de la limite en question (Collectif, 2006)¹¹². Selon les contextes, les limites suggèrent différentes ambiances urbaines en renvoyant une image sécuritaire lorsque la présence de ces barrières spatiales est affirmative

¹¹²Collectif, septembre 2006, *op. cit.*, p. 52.

notamment à travers des fermetures et des clôtures importantes, ou plutôt une image identitaire lorsque le marquage de l'espace résidentiel est nettement présent mais demeure ouvert, ou encore une image symbolique quand les limites sont suggérées mais faiblement matérialisées (L'union sociale pour l'habitat, 2012)¹¹³.

Généralement, les opérateurs de la résidentialisation prennent le parti d'une perméabilité réduite matérialisée par des clôtures assez hautes, des systèmes de badges et d'inter-phonie ainsi qu'une réduction du nombre d'accès possibles (photo 11). Cette première possibilité donne un certain caractère défensif à l'espace résidentialisé en signifiant clairement que la résidence n'a pas à être traversée par d'autres que par ses habitants et leurs visiteurs : « *Pour qu'un espace résidentiel existe, il est important qu'il ne puisse être traversé par des flux publics...* » (Sechet P., 2001)¹¹⁴.



¹¹³L'union sociale pour l'habitat, décembre 2012, *op. cit.*, p. 49.

¹¹⁴Sechet P., 2001, « La résidentialisation dans les quartiers d'habitat social », CSTB, p. 5.

La deuxième possibilité suggère des limitations moins catégoriques, déclinées sur un mode plus doux afin d'inciter, de prescrire plus que d'interdire mais tout en maintenant l'expression d'une limite non traversable, structure de la démarcation public/privé. Dans ce cas, le choix du marquage doit être au moins lisible comme limite de gestion et de statut des espaces pour les usages en établissant, par exemple, des limites pas très hautes avec des accès type portillons ou carrément libres (photo 12). Moins défensif et plus ou moins dissuasif, ce marquage de la limite présente l'avantage de renvoyer une image plus avenante de la résidence (Collectif, 2006)¹¹⁵.



Quant à la troisième possibilité, elle concerne quelques opérations de résidentialisation dite « poreuse » qui, pour certaines raisons, connaissent la mise en place de clôture symbolique, franchissable et nue ayant des accès libres (photo 13). En délimitant artificiellement l'espace résidentiel et en multipliant les possibilités d'accès, la traversée et l'usage de ce dernier par des personnes extérieures est ainsi tolérée si ce n'est favorisée. Cette situation génère des conflits d'usage et fragilise la vocation privative de l'espace (Collectif, 2006)¹¹⁶, en mettant en péril sa réappropriation individuelle et collective. Concrètement, ce type d'opération engendre différents problèmes qui nécessitent d'y remédier en revenant aux objectifs mêmes de la résidentialisation.

¹¹⁵Collectif, septembre 2006, *op. cit.*, p. 52.

¹¹⁶*Ibid.*, p. 33



L'unité résidentielle, constituant l'essence du projet de résidentialisation, ne peut être matérialisée qu'à travers l'établissement de limites physiques qui, en l'entourant, permettent de démarquer l'espace résidentiel destiné aux habitants de la résidence de l'espace public adjacent. L'importance de la limite est donc incontestable comme le souligne P. Panerai (2011)¹¹⁷ : « *si l'on veut matérialiser ce territoire, on est obligé de le limiter. Cette limite peut être une clôture plus ou moins féroce, mais je crois aux vertus de la clôture* ».

Dans le même sillage, B. Guigou et al., (2004)¹¹⁸ précisent que le découpage en unités résidentielles et la délimitation des espaces constituent des dispositifs qui permettent une sociabilité plus importante et une appropriation des espaces : « *la délimitation claire des statuts des espaces privés et publics et la création d'espaces intermédiaires privatisés favorisent l'appropriation de ces unités résidentielles par les habitants* ». Les études et les analyses menées sur les sites résidentialisés soulignent l'importance de ce dispositif spatial qu'est la limite en insistant sur sa relation étroite avec la réappropriation des espaces extérieurs en question : « *L'action de délimiter a un impact sur le bon fonctionnement résidentiel, sur la cohérence urbaine, sur la définition de l'espace public et privé, et par*

¹¹⁷Panerai P., avril 2011, *op. cit.*, p. 11.

¹¹⁸Guigou B., Lelévrier C., Lemonnier A., 2004, in Certu – Cete Sud-Ouest – 2009, *op. cit.*, p. 16.

conséquent sur l'appropriation de l'espace par les habitants. La position et la traduction de la limite en termes d'aménagement constituent donc des enjeux forts pour la définition des espaces attenants et l'appropriation des espaces résidentiels » (L'union sociale pour l'habitat, 2012)¹¹⁹.

4-6- L'espace résidentiel enclos : un espace intermédiaire de qualité

De par sa configuration, l'unité résidentielle est caractérisée par la clôture qui ceinture l'immeuble ou les immeubles résidentialisés et par l'émergence d'un espace intermédiaire défini, devenant un espace résidentiel affecté aux habitants de la résidence. En découpant les espaces libres et indéfinis de l'urbanisme moderne et en matérialisant leurs limites par des clôtures, la résidentialisation identifie l'espace se trouvant autour des bâtiments et permet de spécifier une nouvelle échelle de médiation. Dans ce contexte, M. Bonetti (2002)¹²⁰, sociologue au CSTB, affirme que si certains urbanistes considèrent que le travail sur les espaces intermédiaires consiste à séparer l'espace public de l'espace privé, pour lui, il s'agit au contraire de « *les articuler grâce à des lieux de médiation permettant de passer d'espaces entièrement public à l'espace réellement privé* ».

La réflexion est ainsi portée sur l'espace intermédiaire comme espace de transition assurant une succession de seuils qui souligne le passage d'un espace public à un espace privé et vice versa. Le traitement des espaces intermédiaires consiste, par conséquent, à signifier le caractère du parcours emprunté le long de ces espaces de médiation : « *Le parcours du franchissement est simultanément un processus d'identification au nouvel état, et les dispositifs spatiaux se doivent en principe de le rappeler et d'y contribuer* » (Bonnin P., 2005)¹²¹, notamment en mettant en scène une séquence d'accueil partant du franchissement de la limite résidentielle à travers le cheminement vers le hall jusqu'à l'accès au hall (photo 14). Ces modalités d'organisation de l'espace améliorent son confort, sa fonctionnalité et permettent de mieux assurer sa fonction de seuil.

¹¹⁹L'union sociale pour l'habitat, décembre 2012, *op. cit.*, p. 44.

¹²⁰Bonetti M., 2002, cité in Certu – Cete Sud-Ouest – 2009, *op. cit.*, p. 13.

¹²¹Bonnin P., 2005, L'immeuble parisien et sa loge : seuil et rituels des espaces d'articulation in La société des voisins. Editions de la maison des sciences de l'homme, Paris, 334 p., p. 232.

› Lyon, La Duchère, secteur de la Sauvegarde, Grand Lyon Habitat



La zone tampon entre la rue et l'immeuble est ici accentuée par la largeur du talus engazonné et un dénivelé assez importants. L'ensemble est entouré d'une clôture à mi-hauteur accessible par un portail non fermé ; l'adressage est également valorisé.

Photo 14 : L'espace résidentiel, un espace intermédiaire de qualité

Source : USH, décembre 2012, *op. cit.*, p. 55.

L'espace intermédiaire est également un espace de socialisation qui aspire à susciter une réappropriation individuelle en constituant le prolongement du logement : « *Cet espace prolonge les parties communes de l'immeuble et met à distance l'espace public, il requestionne certainement la notion de « chez soi » qu'il conviendrait de préciser dans sa dimension individuelle mais également collective* » (Qualité et sûreté des espaces urbains, 2011)¹²². Il est, donc aussi, censé engendrer une réappropriation collective en faisant de l'unité résidentielle une unité de vie où se développent des pratiques communes qui donnent envie aux résidents de s'investir et de prendre soin de cet espace collectif privé tout en tissant des liens de voisinage et des relations de convivialité (photo 15). L'espace intermédiaire est dorénavant un espace résidentiel qui « *intéresse collectivement les habitants et à l'intérieur duquel s'exerce légitimement leur action* » (Panerai P., 2007)¹²³.

¹²²Qualité et sûreté des espaces urbains, avril 2011, *op. cit.*, p. 12.

¹²³Panerai P., juillet 2007, *op. cit.*, pp. 43-44.

› Colmar, quartier Europe,
Colmarienne du logement



Photo 15 : L'espace résidentiel, un espace de convivialité

Source : USH, décembre 2012, *op. cit.*, p. 73.

Outre les notions de transition, d'appropriation et de socialisation, l'espace résidentiel est également un espace de représentation qui se doit d'afficher une image compatible avec son nouveau statut. Faire de l'espace intermédiaire un espace résidentiel exige de ce dernier d'être un lieu valorisé et valorisant, un lieu sécurisé et sécurisant. Le retour à une réappropriation collective de l'espace permettrait, non seulement de le protéger des nuisances et des dégradations facilitées par le statut public de l'espace mais aussi de responsabiliser davantage les habitants et de leur redonner le contrôle sur leur environnement. En s'investissant dans la préservation et la promotion de leur lieu de résidence, ces derniers s'identifient avec et ne peuvent qu'exhiber une représentation digne de leurs aspirations.

4-7- Diversifier et identifier chaque unité résidentielle tout en recherchant une cohérence de l'ensemble

« Il convient d'être attentif à éviter le risque de « bariolage » en différenciant trop les résidences ou au contraire de conforter le caractère uniforme du quartier » (L'union sociale pour l'habitat, 2012)¹²⁴. L'enjeu est de relever un déficit de nature paradoxale : il s'agit de créer des unités résidentielles différentes et diversifiées capables d'être un support d'identification

¹²⁴L'union sociale pour l'habitat, décembre 2012, *op. cit.*, p. 32.

pour leurs résidents respectifs tout en évitant de créer un patchwork constitué de diverses résidences juxtaposées. D'autre part, il faut assurer une homogénéisation et une unité de l'ensemble relativement au quartier et à la ville tout en évitant de retomber dans l'uniformité et la monotonie du grand ensemble tant controversée : « *Il faut se doter d'une organisation urbaine portant des environnements suffisamment distincts et identifiables pour permettre que le jeu des différenciations, loin de participer au désordre urbain, contribue au contraire à l'affermissement des séquences urbaines émergentes, à la cohérence des ambiances spatiales* » (Collectif, 2006)¹²⁵.

Concrètement, la diversité, visant à distinguer aussi bien les unités résidentielles entre elles que les stéréotypes du logement social en général (Giffo-Levasseur A.-M., Pasquier E., 2005)¹²⁶, doit tout d'abord s'appuyer sur les ambiances urbaines proches. Il s'agit alors de travailler cas par cas en spécifiant les caractéristiques de l'environnement attenant : « *Pour éviter cet écueil de la standardisation, seule une analyse précise des enjeux et contextes locaux permet d'aboutir à un projet de « création de résidences » précis et unique* » (Qualité et sûreté des espaces urbains, 2011)¹²⁷. Ce qui donne à traiter de manière différente une résidence bordant un grand boulevard urbain de celle bordant un parc, ou située à proximité d'une place publique ou encore d'un équipement. D'autre part, chaque résidence a des besoins particuliers qu'il faut localiser et identifier tels que l'extension des logements du rez-de-chaussée, la situation des locaux d'ordures ménagères, et d'autres demandes spécifiques auxquelles il faut répondre de manières distinctives et adaptées (Collectif, 2006)¹²⁸. À travers des traitements variés en matériaux, plantations et en associant différents maitres d'œuvre tout en faisant intervenir les résidents concernés, la différenciation peut être accomplie donnant à chaque unité résidentielle une identité qui développe chez ses habitants le sens d'appartenance. Ce que M. Bonetti¹²⁹ souligne en proposant, avec l'équipe du CSTB, de « *redonner de la différenciation, de recréer des « identités » dans ces quartiers, de développer [...] le potentiel identitaire socio-spatial, c'est-à-dire comment développer des éléments d'identité qui peuvent déjà être présents dans l'espace et les valoriser* ».

¹²⁵Collectif, septembre 2006, *op. cit.*, p. 31.

¹²⁶Giffo-Levasseur A.-M., Pasquier E., 2005, Négocier l'espace partagé. Les Bourderies : un quartier populaire de Nantes, in *La société des voisins, op. cit.*, p. 104.

¹²⁷Qualité et sûreté des espaces urbains, avril 2011, *op. cit.*, p. 12.

¹²⁸Collectif, septembre 2006, *op. cit.*, p. 51.

¹²⁹Bonetti M., cité in Collectif 2002, Ministère de l'Équipement, du Logement et des Transports, La résidentialisation : *quelle approche pour les DDE ?*, Actes du Séminaire du 16 janvier 2002, Paris, 38 p., p. 8.

Pour conférer une spécificité architecturale à chaque résidence, la résidentialisation intervient sur le bâti et ses extensions. Le travail privilégié, alors, des dispositifs pour lesquels la transformation de la peau du bâtiment et celle de ses abords servent de façon complémentaire à la caractérisation des lieux (L'union sociale pour l'habitat, 2012)¹³⁰. La différenciation architecturale est introduite par exemple par le traitement des façades, des animations en toiture ou au niveau des acrotères et des balcons. Ces derniers, agrandis ou créés, constituent un principe fort de différenciation dans la mesure où ils ponctuent des façades autrefois complètement lisses en jouant sur une diversité de matériaux et de formes (photo 16), ce qui confère une spécificité indéniable à chaque bâtiment (CSTB, 2011)¹³¹.



4-8- L'adaptation des modalités de gestion à un espace résidentialisé

En instaurant des limites évidentes entre l'espace public et l'espace privé, la résidentialisation détermine des points de repères pour chaque intervenant en clarifiant ses responsabilités, facilitant ainsi la gestion de l'espace en question : « *la règle suivie est assez simple et a priori juste : la gestion de l'espace public revient à la ville, et celle de l'espace privé résidentiel aux bailleurs* » (Collectif, 2006)¹³². Par ailleurs, en prenant appui sur les nouvelles formes d'organisation espace public/espace privé, la résidentialisation vise, également, à créer un partenariat ville/bailleur qui débouche sur le développement d'une gestion concertée

¹³⁰ L'union sociale pour l'habitat, décembre 2012, *op. cit.*, p. 68.

¹³¹ CSTB, mai 2011, *op. cit.*, p. 20.

¹³² Collectif, septembre 2006, *op. cit.*, p. 17

permettant d'assurer le bon fonctionnement du quartier et d'améliorer les conditions de vie quotidienne des habitants.

Justifiée, entre autres, par les nombreux problèmes de gestion des espaces extérieurs des grands ensembles, la résidentialisation ne peut réussir qu'en opérant une modification et une adaptation de la gestion de proximité : « *la résidentialisation est l'occasion de repenser ou d'améliorer la gestion urbaine de proximité* » (USH, 2005)¹³³. Il s'agit alors de remettre à plat la gestion existante tant au niveau de l'offre de service que de l'organisation. Relativement aux préceptes de la résidentialisation, l'unité résidentielle constitue une unité de gestion qui introduit une nouvelle échelle de discussion et de proximité, obligeant les bailleurs à abandonner leur gestion centralisée en faveur d'une gestion localisée, matérialisée sur le terrain par la présence d'agents de proximité, équivalents gardiens. Ces derniers sont affectés, généralement chacun, à une unité résidentielle déterminée : « *En matière de secteur de gardiennage : le principe minimal à respecter est qu'une résidence relève d'un seul gardien, étant entendu qu'un même gardien peut gérer plusieurs résidences proches géographiquement. Ce critère peut entrer en ligne de compte dans la définition des unités résidentielles* » (Collectif, 2006)¹³⁴. La mise en place d'une organisation rigoureuse de gestion et de gardiennage contribue à faire diminuer l'insécurité d'une part et la dégradation des espaces collectifs d'autre part.

Concrètement, il s'agit de créer ou d'adapter le dispositif de gardiennage aux nouveaux enjeux de la résidentialisation en spécifiant les missions du gardien relativement à l'espace résidentialisé. Comme interlocuteur de proximité, le gardien, dont la loge visible et opératoire est généralement située juste à l'entrée du hall se voit attribuer des missions qui favorisent le contact quotidien avec les résidents telles que les tâches d'accueil, l'état des lieux (ménage, veille technique, entretien des espaces verts...) et le suivi des réclamations. En toute légitimité, il est responsable sur l'ensemble des espaces communs, bâtiments et espaces extérieurs et constitue donc le garant des lieux en ce qui concerne le respect du règlement intérieur de la résidence. D'autre part, un comité de résidents, avec désignation d'un ou des référents d'unité résidentielle, participe aux opérations de concertation en s'impliquant dans les différentes décisions concernant la gestion de la résidence (L'union sociale pour l'habitat, 2012)¹³⁵. D'ailleurs, en collaboration avec le bailleur, les résidents élaborent même, dans

¹³³USH, 2005, in Certu – Cete Sud-Ouest – 2009, *op. cit.*, p. 14.

¹³⁴Collectif, septembre 2006, *op. cit.*, p. 59.

¹³⁵L'union sociale pour l'habitat, décembre 2012, *op. cit.*, p. 118.

certains sites résidentialisés, des « chartes de résidence » qui permettent de perpétuer le dialogue sur des règles décidées en commun en spécifiant le droit et le devoir de chacun.

La résidentialisation, qui se traduit par de nouvelles exigences dans la qualité du service rendu, aspire répondre aux attentes accrues des habitants, tout en pérennisant les investissements réalisés. Pour cela, elle doit assurer une gestion non seulement adaptée mais aussi continue d'où le besoin de garantir des prestations d'entretien permanentes qui nécessitent souvent de mettre en place des dispositifs de veille, des modalités d'alerte et de suivi des interventions dont la mission est confiée à un personnel de terrain (Collectif, 2006)¹³⁶. D'autre part, certains sites résidentialisés adhèrent aux préoccupations relatives au développement durable en induisant de nouveaux enjeux en termes de gestion notamment concernant la palette végétale et le ruissellement des eaux pluviales.

CONCLUSION

Ce bref aperçu sur le concept de résidentialisation nous a permis de cerner plus ou moins son étendue et de saisir ses multiples facettes en découvrant ses définitions, ses origines, ensuite ses objectifs et enfin sa mise en pratique et ses principes d'aménagement. Sans prétendre à l'exhaustivité, le parcours exploratoire que nous avons mené nous a tout de même renseignés sur l'importance de ce type d'intervention qui constitue un des leviers d'une transformation profonde de l'espace (Repères, 2002)¹³⁷.

Recommandée pour faire face à la crise des grands ensembles notamment aux pathologies qui rongent leurs espaces extérieurs, la résidentialisation intervient avec pour ambitions d'agir sur différentes dimensions. À travers les dispositifs spatiaux qu'elle propose, elle espère des effets sociaux (Lelevrier C., Guigou B., 2005)¹³⁸, car il ne s'agit pas de parcellariser l'espace urbain, de démarquer l'espace privé de l'espace public, d'ériger la clôture qui définit l'unité résidentielle, de prévoir des places de stationnement et autres aménagements spatiaux qui façonnent l'espace. L'enjeu est beaucoup plus profond, il s'agit de transformer positivement le rapport des individus à leur espace et à leur habitat, de réformer les pratiques des habitants en leur offrant des possibilités d'appropriation au sein de ces nouveaux espaces résidentiels qui leur sont destinés, ce qui développera chez eux le sens des responsabilités, les incitant ainsi à s'investir dans leur entretien. D'autre part, il s'agit de recréer des rapports entre

¹³⁶Collectif, septembre 2006, *op. cit.*, p. 60.

¹³⁷Repères, janvier 2002, *Résidentialisation, une nouvelle urbanité*, Délégation interministérielle à la ville, Direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction, Les éditions de la DIV, p. 89.

¹³⁸Lelevrier C., Guigou B., 2005, *op. cit.*, p. 51.

individus en améliorant les sociabilités voire en les suscitant en faisant des unités résidentielles des unités de vie susceptibles d'accueillir des relations de voisinage longtemps oubliées.

Au-delà de l'aspect mise en œuvre technique et sociale du concept, les démarches de la résidentialisation aspire également à améliorer la gestion de ces sites résidentialisés, de minimiser l'incivilité qui nourrit le sentiment d'insécurité, de requalifier l'image du quartier, bref d'engager l'évolution de ce dernier dans une dynamique positive qui permettra, dans la durée, de soigner ces maux qui l'ont longtemps stigmatisé. C'est en tout cas ce qu'espèrent les fervents défenseurs de la résidentialisation.

Chapitre 4

LA FERMETURE RÉSIDENIELLE : INTENSIFICATION D'UN PHÉNOMÈNE AUX LOGIQUES DIVERSES

INTRODUCTION

De par ses objectifs et ses principes, le projet de résidentialisation cristallise une tentative de réappropriation des espaces extérieurs dans les grands ensembles en France. Dans ses propositions, toutes dimensions confondues, il aspire à des transformations profondes qui remettent en cause tout aussi bien les rapports de l'individu à l'espace que les relations sociales entre individus. Cependant, en tant qu'opération programmée par l'État, la résidentialisation est une action subie par les habitants du quartier malgré la participation évoquée mais pas toujours effective de ces derniers dans le déroulement du processus : «*Trop souvent dans les projets de résidentialisation, la concertation s'organise une fois que les grands choix sont établis* » (Collectif, 2006)¹. Aussi, une exploration d'un tout autre genre de pistes s'impose. Il s'agit de la fermeture résidentielle qui concerne tout type d'habitat et entre autre l'habitat collectif et qui se situe un peu partout dans le monde y compris en France. La différence réside dans le fait que cette fois-ci les habitants choisissent volontairement et délibérément d'habiter dans un enclos résidentiel prônant ainsi l'auto-enfermement résidentiel d'où le questionnement suivant :

En choisissant d'habiter dans des ensembles résidentiels fermés, les habitants émettent des désirs et des besoins particuliers qu'ils ne peuvent satisfaire qu'au sein de ce type d'habitat fermé, alors quelles sont les logiques qui se profilent derrière l'auto-enfermement résidentiel et qui ont produit cette manière d'habiter l'espace urbain ?

L'exemple emblématique de la fermeture résidentielle est, certainement, les gated communities étatsuniennes. Ce phénomène immobilier qui s'est développé massivement dans les années 1960-70, est devenu un symbole de l'éclatement social et spatial de la métropole américaine (Le Goix R., 2005)², et un stéréotype ou un référentiel de la fermeture résidentielle

¹Collectif, septembre 2006, Ville et renouvellement urbain : Bilan de quelques opérations de résidentialisation dans le cadre de projets urbains, Cahiers d'Actualités habitat, Union sociale pour l'habitat, n° 106, 64 p., p. 47.

²Le Goix R., 2005, « La Dimension territoriale des gated communities aux États-Unis : La clôture par contrat », Cercles 13 (2005) 97-121.

dans le monde : « *le développement d'enclaves résidentielles fermées est apprécié à l'aune de ce modèle de la gated community* » (Billard G., et al., 2005)³. Les diverses études menées ont décortiqué le thème en question dévoilant une forme d'habiter qui se propage un peu partout dans le monde au point où l'on parle d'américanisation de l'espace urbain (Madoré F. et al., 2003)⁴, voire d'américanisation des modes de vie (Le Goix R., 2003)⁵.

Dans la presse comme dans les articles des sciences sociales, on dénonce à travers les gated communities l'urbanisme sécuritaire privé, la fragmentation sociale de la ville, l'aggravation des ségrégations urbaines, voire des tendances à la « sécession urbaine » dont elles seraient les symboles et les symptômes (Le Goix R., 2003)⁶. La France, comme beaucoup de pays, connaît, elle aussi, une prolifération apparente de ce mode d'habitat. Dénommées les enclaves résidentielles fermées, celles-ci sont constituées majoritairement d'habitat collectif (Billard G. et al., 2010)⁷. Leur fermeture par des clôtures munies d'accès plus ou moins contrôlés, rappellent incontestablement les préceptes de la résidentialisation mais en faisant des habitants des sujets entrepreneurs qui, cette fois-ci, choisissent la procédure et ne la subissent pas.

La fermeture résidentielle est un phénomène qui se déploie à l'échelle planétaire et qui concerne toutes les classes sociales (Billard G., et al., 2009)⁸, il renvoie par conséquent à des multitudes de logiques qui s'activent différemment selon les contextes résidentiels (Vuaillet F., 2010)⁹. Deux contextes de fermeture résidentielle nous intéressent particulièrement : Le premier concerne les gated communities étatsuniennes dont le contexte et surtout l'ampleur est fortement différente mais dont les études abondantes peuvent nous renseigner sur les éventuelles raisons qui sous-tendent ce phénomène. Le deuxième concerne les enclaves résidentielles fermées en France, son appréhension nous apportera des éléments de réponse susceptibles d'être transposés à notre cas d'étude.

³Billard G., Chevalier J. et Madoré F., 2005, Ville fermée, ville surveillée. La sécurisation des espaces résidentiels en France et en Amérique du Nord, Rennes, PUR, 220 p., p. 7.

⁴Madoré F. Nantes, Glasze G., Mainz, 2003, L'essor des ensembles résidentiels clos en France : un phénomène en expansion et aux ressorts multiples, Geographica Helvetica Jg., 58/2003/Heft 4.

⁵Le Goix R., 2003, Les « Gated Communities » aux États-Unis, Morceaux de villes ou territoires à part entière, Thèse de doctorat, Université Paris I Panthéon-Sorbonne UFR de Géographie, 492 p., p. 30.

⁶*Ibid.*., p.3.

⁷Billard G. et al., mars 2010, Les ensembles résidentiels fermés en France : Recensement, Typologie et représentations, ESO, n° 29. P. pp. 35 – 43, p. 35.

⁸Billard G., Chevalier J., Madoré F. et al., avril-juin 2009, Typologie et représentations des ensembles résidentiels fermés ou sécurisés en France, Dossier, Cahier de la sécurité - n° 8, pp. 63-73.

⁹Vuaillet F., 2010, Une manière d'habiter les villes contemporaines Les ensembles résidentiels fermés et / ou sécurisés à Nantes (France) et à Recife (Brésil), thèse de Doctorat, Université de Nantes, Institut de Géographie et Aménagement Régional, 297 p., p.22.

En procédant à un tour d'horizon sur les significations qui entourent les gated communities étatsuniennes et les enclaves résidentielles françaises, et en explorant les éventuelles logiques à l'œuvre dans le développement de cet habitat fermé, notre approche du sujet sera volontairement focalisée sur les points de vue des résidents et non ceux des promoteurs ou des élus et cela afin de comprendre les besoins des habitants qui ont délibérément opté pour ce type d'habitat. D'autre part, nous omettrons, consciemment, certaines logiques telles que la gouvernance privée qui se construit sur des cadres légaux et réglementaires particuliers et qui concerne les gated communities étatsuniennes ou encore la préservation du bien immobilier qui touche essentiellement certaines couches sociales car ces facteurs et bien d'autres nous paraissent trop spécifiques à un contexte donné.

Rappelons que dans ce chapitre, il n'est certainement pas question de comparaison mais plutôt de déceler et de relever les éventuelles figures de l'habiter (Vuailat F., 2010)¹⁰, qui se rapportent à ce dispositif spatial qu'est la clôture et qui sont susceptibles d'être requestionner au niveau du cadre d'étude choisi.

1- LA FERMETURE RÉSIDENTIELLE, UN PHÉNOMÈNE MONDIAL

Comme l'indique le terme, la fermeture résidentielle consiste à édifier une clôture autour d'un ensemble résidentiel le séparant ainsi de l'espace public par des barrières physiques plus ou moins étanches. Quelle que soit la taille ou le type du regroupement résidentiel, qu'il ait des accès contrôlés ou non, qu'il abrite des aménités ou qu'il en est dépourvu, qu'il jouisse d'une gouvernance privée ou tout simplement d'une forme de copropriété, la présence du mur est là pour exprimer une nouvelle manière d'habiter l'espace urbain.

La forme la plus connue de l'auto-enfermement résidentiel est sans aucun doute les gated communities étatsuniennes. Celle-ci a connu un essor important suscitant beaucoup d'études sur le sujet dont l'ouvrage phare de J. Blakely et G. Snyder (1997) qui a révélé le développement rapide de cette forme d'habitat depuis la fin des années quatre-vingts aux Etats-Unis. La prolifération des ensembles résidentiels fermés s'étendant un peu partout dans le monde, des recherches ont été menées pour mieux connaître ce phénomène. C'est ainsi qu'à la fin des années quatre-vingt-dix, G. Glasze de l'Institut de géographie de Mayence a mis en place un réseau de recherche international et pluridisciplinaire sur les gated

¹⁰*Ibid.*, p. 125.

communities et a organisé quatre manifestations scientifiques en 1999 à Hambourg, en 2002 à Mayence, en 2003 à Glasgow et enfin en 2005 à Pretoria. Ces rencontres ont mis en évidence une apparition et une croissance des complexes fermés dans de nombreuses régions du monde élargissant doublement le champ d'investigation, à la fois géographiquement et conceptuellement, permettant une meilleure appréhension des logiques à l'œuvre dans le développement du phénomène (Billard G., et al., 2005)¹¹.

Selon les différents chercheurs, les Etats-Unis constituent le premier grand foyer de localisation des ensembles résidentiels fermés. Ces derniers se caractérisent par le développement d'une gouvernance privée souhaitée par les communautés de résidents qui affichent des ambitions sécessionnistes ou plus généralement d'entre soi ou éprouvent la nécessité de résider dans un environnement tranquille, sûr et propice au bien être. La localisation des gated communities est ubiquiste et semble marquer par une variété de formes mais aussi une diversification sociale de populations comme le souligne R. Le Goix (2001)¹² qui évoque l'ouverture de ces derniers aux bas revenus.

Après les Etats-Unis, l'Amérique latine, notamment au Brésil, en Argentine et en Colombie, connaît, elle aussi, un développement remarquable de ce modèle résidentiel qui se développe sur la base d'une très forte inégalité sociale ainsi que de très forts taux de violence et de criminalité et se caractérise, de ce fait, par une fragmentation urbaine inscrite dans les modes d'habiter des populations. Les chercheurs précisent qu'à l'égard des gated communities étatsuniennes, ce modèle, qui aspire à la recherche d'entre soi social, se destine de plus en plus aux classes moyennes qui souvent perçoivent ces ensembles comme favorisant le processus d'ascension sociale.

Au-delà de ces deux pôles de développement et de recherche, des travaux sur la fermeture des espaces résidentiels émergent concernant les continents africain, asiatique et européen où le phénomène est plus circonscrit et moins visible qu'en Amérique (Billard G., et al., 2005)¹³. L'Afrique connaît un développement important des ensembles résidentiels fermés favorisé par les écarts sociaux, le racisme latent et les faits de violence. Pérouse De Montclos (2000)¹⁴, étudiant ce modèle en Afrique du Sud, parle de l'architecture du Bunker tant ces espaces

¹¹Billard G., Chevalier J. et Madoré F., 2005, *op. cit.*

¹²Le Goix R., 2001, « Les communautés fermées dans les villes des Etats-Unis. Aspects géographiques d'une sécession urbaine », *l'Espace géographique*, n° 1, pp. 81-93.

¹³Billard G., Chevalier J. et Madoré F., 2005, *op. cit.*

¹⁴Pérouse De Montclos M.-A., 2000, « Afrique : ghettos dorés et quartiers du pouvoir », *Urbanisme*, n° 312, pp. 78-81.

résidentiels sont fortifiés et pourvus en matériaux sécuritaires. Dans ce contexte, d'autres auteurs tels que Benit (2000), Jurgens (1999) ou Landman (2005) lèvent le voile sur cette volonté d'entre soi des classes aisées influencée par un marché immobilier de la fermeture très puissant dans le pays. D'autres régions du continent africain sont également concernées par la fermeture des espaces résidentiels comme le Nigéria, le Ghana ou l'Égypte et dont les intellectuels attirent l'attention sur cette montée de violence consécutive aux déséquilibres sociaux et à la fragmentation urbaine (Billard G., et al., 2005)¹⁵.

L'Asie présente, quant à elle, un développement beaucoup plus lent comme le soulignent différents chercheurs qui stipulent que c'est le monde arabe qui, dans ce continent, admet en plus forte proportion l'implantation de la fermeture. À titre d'exemple, au Liban, c'est l'insécurité, due aux différents conflits armés, qui a primé dans le développement de la fermeture. Par ailleurs, le phénomène prend également son essor en Asie du Sud ou en Asie orientale en s'appuyant sur l'influence du modèle étatsunien relatant ainsi un intérêt financier certain de la part des promoteurs immobiliers comme facteur de diffusion (Billard G., et al., 2005)¹⁶.

L'Europe, pour sa part, affiche un développement de l'auto-enfermement résidentiel qui, selon Jaillet (1999), est plus tardif mais assez rapide. Il concerne différents pays tels que la péninsule Ibérique particulièrement la capitale de l'Espagne Madrid ainsi que l'Europe orientale particulièrement la ville de Moscou. Dans les deux cas, ces espaces regroupent des populations essentiellement aisées qui cherchent à mettre en avant leur ascension sociale et leur réussite fulgurante. D'autres pays européens tels que la Hongrie, la Pologne, la Bulgarie ou la Turquie connaissent également la fermeture résidentielle et attirent dans une moindre mesure l'intérêt des chercheurs. Quant à la France, les chercheurs précisent que la fermeture résidentielle est une tradition ancrée dans les valeurs françaises et concerne typiquement l'habitat individuel dont la clôture caractérise la force revêtue par le droit de propriété. La nouveauté se situe, donc, au niveau de l'enclosure de l'habitat collectif qui connaît justement un véritable engouement de la part des habitants pour ce type d'habitat même si le mode de la fermeture est pour partie impulsée par une politique d'offre. Dénommées les enclaves résidentielles fermées (Madoré F., 2006)¹⁷, ces ensembles se caractérisent par une diffusion

¹⁵Billard G., Chevalier J. et Madoré F., 2005, *op. cit.*

¹⁶*Ibid.*

¹⁷Madoré F., 2006, La France : des territoires en mutation. Nouveaux territoires de l'habiter en France : les enclaves résidentielles fermées, Géoconfluences, UMR 6590- ESO (Espaces géographiques et sociétés), ENS de Lyon.

ubiquiste et discriminée et connaissent une prolifération apparente rejoignant ainsi le processus de fermeture déclenché un peu partout dans le monde.

2- LES GATED COMMUNITIES : UNE RÉFÉRENCE INTERNATIONALE DE LA FERMETURE RÉSIDENTIELLE

Depuis la publication de l'ouvrage de Blakely et Snyder en 1997, l'intérêt porté aux gated communities acquiert une ampleur certaine. Ces auteurs, constatant l'absence totale de travaux scientifiques sur la question, ouvrent, à cette époque, un vaste chantier de recherche. Un véritable discours social prit, alors progressivement, corps dans lequel cette forme d'habitat est perçue comme une manifestation physique, visible et patente, non seulement des mutations de la société postindustrielle sous forme de fragmentation, d'individualisme et de communautarisme, mais aussi de pénétration d'idéologies sécuritaires largement portées par divers acteurs politiques et économiques à savoir les municipalités, les promoteurs immobiliers et les sociétés de sécurité. Dès lors, les recherches sur ce phénomène se multiplièrent lançant un débat perpétuel faisant de l'élément du discours un objet d'étude pour les sciences sociales lesquelles soulève différentes interrogations sur la portée et les conséquences de ce nouvel urbanisme (Le Goix R., 2003)¹⁸.

Parler de la fermeture résidentielle renvoie directement à ce cas de figure que représentent les gated communities étatsuniennes, c'est pourquoi un aperçu général sur ces dernières est indispensable pour appréhender le phénomène d'auto-enfermement résidentiel.

2-1- Les gated communities : de quoi parle t-on ?

Toutes les études se réfèrent à la définition proposée par E. Blakely et M. G. Snyder dans leur ouvrage « *fortress America*, 1997, p.2 » : « *Gated communities are residential areas with restricted access in which normally public spaces are privatized. They are security developments with designated perimeters, usually walls or fences, and controlled entrances that are intended to prevent penetration by non-residents* ».

Les gated communities sont « *des zones résidentielles à accès limité, dans lesquelles, normalement, les espaces publics sont privatisés. Ce sont des développements sécurisés avec des périmètres délimités, généralement des murs ou des clôtures, et des entrées contrôlées qui*

¹⁸Le Goix R., 2003, *op. cit.*, p. 4.

sont destinées à prévenir toute intrusion par des non-résidents ». Une définition qui cadre parfaitement le concept sans toutefois limiter son étendue car les auteurs insisteront d'emblée sur la relative diversité de ces quartiers qui présentent des formes, des tailles et des populations variées.

Selon R. Le Goix (2003)¹⁹, le terme « Gated Communities » évoque une richesse sémantique. La notion de communauté renvoie à une multitude de registres de la vie, de la politique et de la gouvernance locale. Quant à la signification de l'enclosure, elle fait directement référence aux registres de la sécurité et du contrôle sur la ville. Questionnant les gated communities comme des « morceaux de villes » ou des « territoires à part entière », l'auteur explique que celles-ci sont des formes variées d'enclosure résidentielle soumise à des règles contractuelles de gouvernance territoriale privée, cette forme contractuelle suppose une adhésion volontaire à un mode de gouvernance territoriale privée. L'auteur ajoute qu'elles se caractérisent par leurs aspects radicalement sécuritaires liés à une architecture de grilles et de murs qui semble inédit ainsi que par les processus affinitaires propres à la sélection des résidents. Ce modèle urbain se définit donc comme le lieu d'une homogénéité construite donnant naissance à des villes destinées spécifiquement à un type de population à savoir des villes de personnes âgées qui excluent les jeunes ou les villes de riches ou encore des villes hightech...(Golovtchenko N., Souchet F., 2005)²⁰. De par les effets de logiques d'exclusion sociale, ces quartiers constituent de purs symptômes des pathologies urbaines qui accentuent le phénomène de ségrégation sociale (Le Goix R., 2003)²¹. En fait, la disparition des espaces publics au profit d'enclaves privées poserait le problème soulevé par Marie –Christine Jaillet (1999) de « Sécession urbaine » de la part des habitants qui manifesteraient par ces opérations d'auto-enfermement leur doute et leur défiance à l'égard des politiques quant à leur capacité à organiser au mieux de l'intérêt général et de leurs intérêts en particulier la coexistence de tous sur le territoire communal (Golovtchenko N., Souchet F., 2005)²².

Pour saisir le concept « Gated Communities », Le Goix (2003)²³ souligne que ce qui distingue et spécifie ce type d'habitat résidentiel est d'une part la présence d'une enceinte qui marque l'intensité maximale atteinte sur trois modalités à savoir la propriété privée, l'exclusivité et la

¹⁹Le Goix R., 2003, *op. cit.*

²⁰Golovtchenko N., Souchet F., 2005, Des gated communities à la française ? Les résidences fermées toulousaines in *La société des voisins*. Editions de la maison des sciences de l'homme, Paris, 334 p., p. 146.

²¹Le Goix R., 2003, *op. cit.*, p. 4.

²²Golovtchenko N., Souchet F., 2005, *op. cit.*, p. 147.

²³Le Goix R., 2003, *op. cit.*, pp. 119 et 193.

sécurité. Dans cet habitat fermé, la copropriété est une propriété collective privée marquée par la clôture du site qui, spatialement, garantit l'exclusivité et l'entre-soi de la communauté. Quant à la garantie de la sécurité, elle apparaît sous des formes très diverses dans les espaces urbains (police de proximité, concierges, télésurveillance, dispositifs électroniques...). Elle est ici proposée au client dans sa version la plus aboutie du contrôle des entrées et des sorties. D'autre part, les gated communities se distinguent par la visée sociologique d'un marché offrant à la fois une résidence, des services de sécurité et des activités de loisirs, si bien que les observateurs parlent parfois de «package» pour désigner ce type de produit immobilier, à la fois résidence et ensemble de services marchands. Dans ce contexte, l'auteur précise que les raisons qui ont présidé au développement rapide de ce marché immobilier s'expliquent tout d'abord par le fait que le produit, dont l'industrie immobilière fait la promotion, est formaté par les spécialistes du marketing immobilier qui tentent de répondre aux préoccupations du moment en termes de sécurité dans les grandes métropoles. Le produit assure les besoins de plus en plus importants en matière d'équipements de loisirs et d'infrastructures privées dans une société où la consommation de loisirs a une place prépondérante d'où sa large diffusion en gagnant les différentes strates de la société. Par ailleurs, l'originalité des gated communities concerne la privatisation et la fermeture d'un site financé sur des fonds privés dans la mesure où les collectivités locales et les acteurs publics soutiennent le développement de ces quartiers considérés comme pourvoyeurs de ressources fiscales.

De par la complexité et la diversité que sous-tend la notion de gated communities, les chercheurs la définissent en l'approchant à travers ses différentes caractéristiques et de différents points de vue. Nombre d'entre eux évoquent les motivations des résidents dont plusieurs sont mises en avant : l'argument sécuritaire contre la peur de la criminalité et de la délinquance ; mais aussi des facteurs culturels et des habitudes résidentielles : la recherche d'intimité, d'un environnement plus calme et plus agréable que la ville (Cséfalvay Z., 2009)²⁴. La revendication d'un certain mode de vie et la recherche de prestige ne concernent, quant à elles, que certaines populations, les plus aisées (Raposo R., 2006)²⁵.

²⁴Cséfalvay Z., 2009, « Le développement des quartiers sécurisés et la peur de la délinquance : le cas de Budapest », *Déviance et société*, Vol. 33, pp. 573-591.

²⁵Raposo R., 2006, « Gated Communities, commodification and aestheticization: the case of the Lisbon metropolitan area » *Geojournal*, 66, pp. 43- 56.

Ces éléments caractéristiques des gated communities permettent d'imaginer et d'appréhender le concept au moins dans sa généralité. Si le terme, mis à jour par la presse et la promotion immobilière est nouveau, le phénomène est toutefois ancien (Le Goix R., 2003)²⁶ et l'exploration de sa genèse nous apportera, certainement, des éclaircissements sur la portée du concept.

2-2- Genèse et origines des gated communities

Selon R. Le Goix (2003), la réflexion sur les origines des gated communities est à chercher dans les concepts qui ont présidé à la construction de la banlieue américaine et qui, dès la fondation de la nation, mettent en exergue un idéal de fermeture et de limites dans le développement urbain d'un pays neuf. L'auteur considère que la genèse de ce phénomène découle de trois fondements principaux à savoir la fondation de la banlieue romantique, la théorisation du cadre de vie idéal ainsi que les influences européennes particulièrement les ghettos dorés et les utopies urbaines.

2-2-1- La fondation de la banlieue romantique

Selon R. Le Goix, Llewellyn Park dans le New Jersey constitue certainement un lieu d'origine au phénomène des gated communities aux Etats-Unis. Le site fut choisit, à l'époque, par un businessman Llewellyn S. Haskell qui souhaitait créer une retraite d'exception, accessible aux citoyens de New York désireux de se retirer dans de saines maisons de campagne. Il choisit, pour cela, l'architecte Alexander Jackson Davis (1803-1892), formé à l'école romantique. La conception de Llewellyn Park devait introduire un certain nombre de nouveautés définies par quatre éléments fondamentaux : tout d'abord, un tracé des rues curviligne qui favorise de faibles densités, puis, une insertion dans un espace naturel dont la propriété et la conservation sont placées, pour la première fois, sous la responsabilité d'une juridiction privée, ensuite, l'établissement d'une réglementation qui garantit la stabilité et l'homogénéité sociale du quartier et enfin, l'exclusivité et la sécurité de celui-ci par la fermeture et la mention « Private Entrance. Do Not Enter ». La plupart de ces nouveautés seront reprises, depuis, dans l'ensemble des banlieues suburbaines et dans les développements résidentiels.

²⁶Le Goix R., 2003, *op. cit.*, p. 57.

2-2-2- La théorisation du cadre de vie idéal

Le Goix stipule que le cadre de vie idéal de la famille américaine constitue l'un des fondements à l'origine du développement des gated communities étatsuniennes. L'auteur explique que ce cadre de vie se distingue par des influences majeures qui émanent d'une part d'inspirations philosophiques et religieuses dans la mesure où celles-ci considèrent que la nature et la civilisation ne s'opposent plus. Autrement dit, la nature, ayant une place déterminante comme fondement de la civilisation, constitue une source de vérité spirituelle et universelle qui nourrit l'individu et la société. Dans ce sillage, des pratiques religieuses sont, alors, adaptées à une nouvelle société urbaine où le foyer devient le lieu de l'enseignement d'une pratique religieuse individuelle. Ce dernier constitue, avec l'influence du mouvement féministe émergeant à la fin du 19^{ème} siècle, un cadre de vie idéal contrôlé par la femme à qui incombe la responsabilité de l'éducation des enfants et de l'organisation du foyer familial. D'autre part, l'avènement d'un nouvel urbanisme a également contribué à forger ce qui constitue le cadre de vie idéal de la famille américaine. Le centre-ville étant désormais dévolu aux activités économiques et à l'accueil des migrants, les courants intellectuels valorisèrent la banlieue, y reportant les valeurs puritaines du village et perpétuant l'idéal d'une nation pastorale de propriétaires fonciers théorisé par Jefferson. Dans une suburb faite de grands espaces à faible densité, le cottage, maison individuelle avec un jardin privatif, rend compte de l'importance des pratiques individualistes et la route curviligne qui éloigne le paysage de l'environnement urbain devient la marque des beaux quartiers périphériques.

2-2-3- Des origines européennes : ghettos dorés et utopies urbaines

L'existence d'enceintes résidentielles rappelle les villes fortifiées de l'Antiquité et du Moyen Age. Blakely et Snyder attribuent la fortification des villes romaines à un besoin de se protéger des villageois locaux. De même, la fortification médiévale des manoirs, des abbayes et des châteaux renvoie à la nécessité de protéger leurs habitants d'éventuelles invasions mais aussi des révoltes des populations locales. Dans ce contexte, Le Goix précise que dans les deux cas, le rôle à la fois militaire et stratégique de ces enceintes reste évident car elles marquent une souveraineté sur une terre et garantissent la sécurité d'un lieu de pouvoir ou d'un camp militaire. L'auteur ajoute que ce n'est que dans la ville industrielle du 19^{ème} siècle que se formalise une enclosure de classe sous la forme de ghettos dorés qui, en croisement avec l'utopie urbaine de la cité-jardin, ouvrent la voie dans les années 1930 aux premières gated communities.

L'auteur explique que la mise en œuvre de lotissements et de rues privées en Europe de la fin du 19^{ème} siècle et notamment en France à Paris concernait les riches qui s'octroyaient des résidences verdoyantes appelées villas dont certaines étaient fermées. Parallèlement, se développaient des rues privées composées d'un ensemble d'immeubles bourgeois et de petites maisons disposant d'un petit square se situant dans une ruelle fermée à la circulation. Au début du 20^{ème} siècle, la diffusion de l'enclosure des lotissements s'élargit pour concerner les classes populaires qui habitaient dans des villas de dimensions modestes situées dans des rues privées fermées simplement par des barrières. Le Goix souligne que ces ghettos dorés et ces voies privées apparus en France marquent certainement une différence de classe mais ne sont pas encore empreints de l'idéal social et urbain, inspiré par le discours utopique et réformateur, et qui a marqué les quartiers fermés réalisés aux Etats-Unis au début du 20^{ème} siècle.

Le Goix précise que l'une des utopies urbaines à l'origine du développement des gated communities étatsuniennes est le modèle des cités jardins introduit en 1898 par E. Howard en Grande Bretagne. Marqué par l'idée du phalanstère de Fourier et de la cité de Claude-Nicolas Ledoux, fondateur de l'utopie urbaine industrielle, Howard voulait pallier la dégradation des villes industrielles en concevant des villes de tailles modestes, implantées dans un milieu rural, indépendantes de toute métropole. L'originalité de ce projet utopique se déverse sur deux volets : D'une part, un volet de planification urbaine préconise le contrôle de la cohérence et de l'homogénéité de l'urbanisme par une conception dont le plan circulaire se caractérise par une séparation des fonctions selon les espaces. Au centre, un grand parc et les bâtiments publics constituent un lieu de rencontre. Autour, une série d'avenues circulaires desservent les quartiers d'habitation verdoyants, avec maisons, jardins et écoles. Aux limites de la ville devaient être localisées les industries et usines, le long d'une voie ferrée. En dehors de ce périmètre, une ceinture verte de champs et de fermes fournit l'approvisionnement en produits agricoles, et limite la zone d'expansion de la ville. L'expansion urbaine se voit, ainsi, contrôlée et planifiée par le biais d'une fermeture définie par la ceinture verte. D'autre part, un volet économique et politique signe un certain nombre d'innovations : une propriété collective des terrains, une forme de gouvernement local originale, et un système économique fondé sur des monopoles régulés par l'autorité publique.

La cité idéale proposée par Howard a inspiré différentes réalisations aussi bien en Grande Bretagne que dans d'autres pays industrialisés. Deux points majeurs font de ce modèle l'un des fondements à l'origine du développement des gated communities. En premier lieu, la

fermeture contenue dans le projet : Le plan des cités-jardins met l'accent sur la séparation et la création d'un isolement par une ceinture verte qui délimite et définit le contour de la cité. En deuxième lieu, la conception de la politique locale qui soumet l'organisation du travail et de la société à une forme architecturale et urbanistique. Les cités jardins cristallisent le succès de la planification urbaine au service d'une idéologie fondée sur l'idée d'une «communauté», d'une association maîtresse de son propre destin politique conceptualisant, ainsi, un mode de gestion et de démocratie locale qui servira de base à la conception des villes privées.

Parallèlement, les villes américaines accueillait, elles aussi, de nombreuses réalisations. Leur expansion périurbaine constituait un terreau favorable pour ce type de développement d'autant plus que les années 1930 sont marquées par l'implication des banques et des entreprises pétrolières dans le développement immobilier permettant, ainsi, la création de nouveaux quartiers résidentiels. Sur la côte Ouest, Rolling Hills représente la première gated community qui fasse la synthèse des aspects utopiques, de l'idéal rural communautaire, et de l'efficacité du capitalisme immobilier mais le terme en question ne fera son apparition que dans les années 1980-90 dans les publicités d'abord puis dans la presse et dans la littérature scientifique.

2-3- Typologie des gated communities

De par les définitions du concept « Gated Communities », celles-ci se rejoignent dans certains points tels que le périmètre délimité, les accès contrôlés, la gestion privée et la présence de plus ou peu d'agréments et de services, mais en diffèrent sur d'autres donnant naissance à différents modèles. Dans ce sillage, Blakely et Snyder (1997) établissent une typologie en mettant en avant les raisons du choix des résidents d'habiter dans telle cité qui offre tels services. Sans se référer à un développement chronologique, les auteurs qualifient ces catégories d'un point de vue social et anthropologique en prenant en compte des critères qualitatifs du niveau socioéconomique des résidents, leur attitude vis-à-vis de la notion de communauté, ainsi que les manifestations d'exclusion des non-résidents, la portée de la privatisation des structures juridiques, et enfin les efforts de maintien de l'environnement urbain et du cadre de vie (Le Goix R., 2003)²⁷. Trois types de gated communities découlent de la typologie de Blakely et Snyder :

²⁷Le Goix R., 2003, *op. cit.*, p. 150.

2-3-1- Les gated communities de prestige

Ce premier groupe concerne les ghettos dorés, il intègre, entre autres, des gated communities anciennes qui ont même servi de modèles tels que Llewellyn Park ou Rolling Hill. Ces communautés de prestige se composent de maisons qui valent plusieurs millions de dollars (photo 1). Généralement identifiables à leur monumental portail d'entrée, véritable signe extérieur de richesse, ces enclos sont dotés d'équipements de prestige et d'éléments naturels parfaitement préservés : littoral, lac, bois ou cours d'eau. Les résidents, constitués souvent de l'élite de la classe dirigeante, y partagent des valeurs relatives à la préservation du cadre de vie et à la stabilité sociale de leur voisinage, et plus secondairement à l'exclusion des intrus.



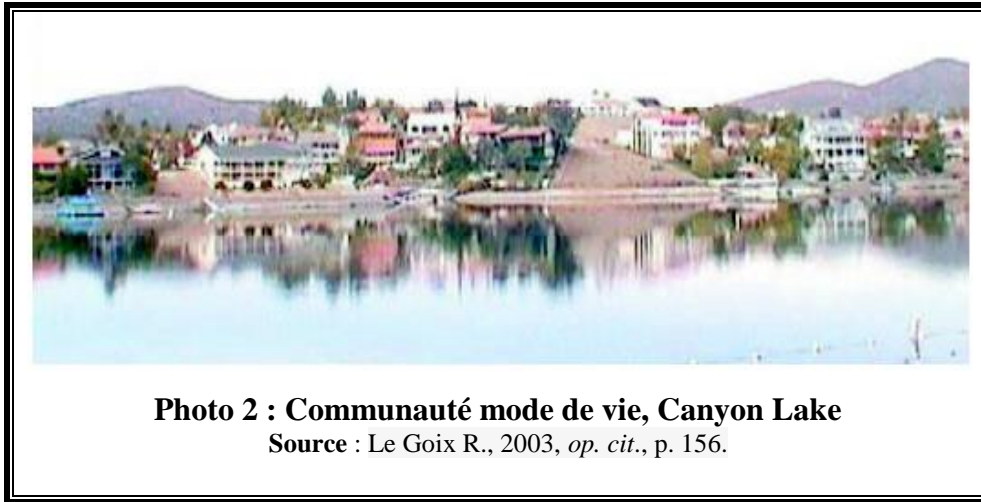
Photo 1 : Gated community de prestige, Ridgegate, à La Jolla (San Diego)

Source : Le Goix R., 2003, Les « Gated Communities » aux Etats-Unis, Morceaux de villes ou territoires à part entière, p. 151.

2-3-2- Les «communautés mode de vie» ou « Lifestyle »

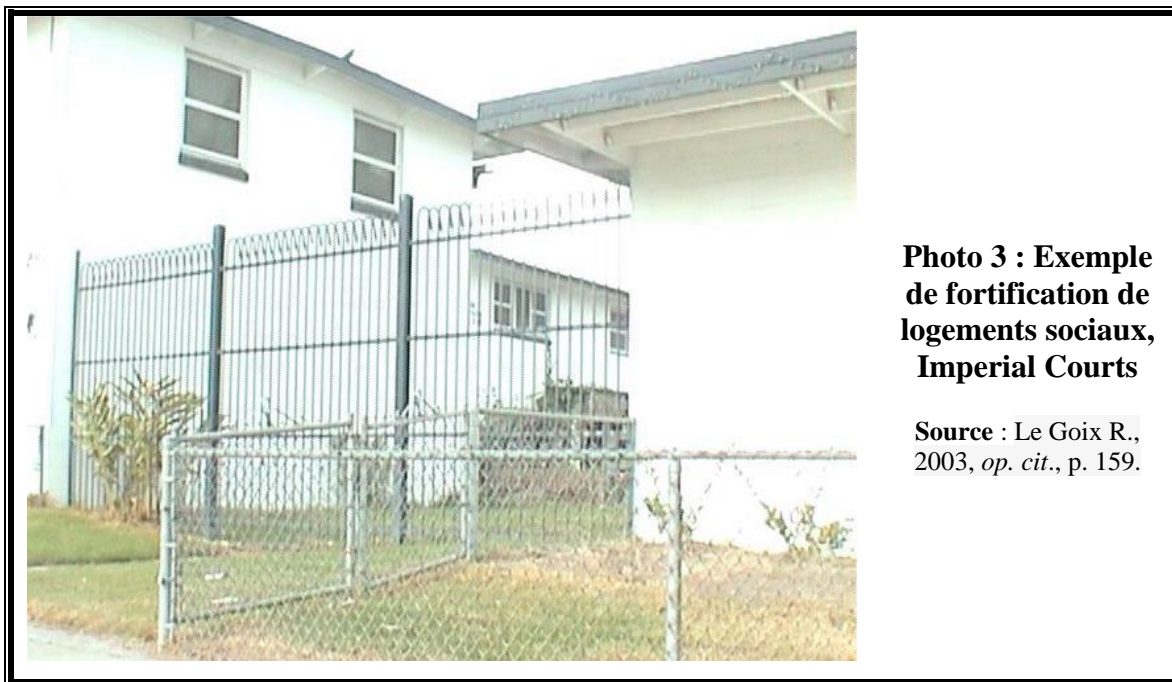
Selon Blakely et Snyder, ce type de gated communities a émergé dans les années 1960-70. Etant les plus nombreuses, elles réunissent un grand nombre d'habitants constituant ainsi des communautés de retraités ou des communautés qui s'organisent autour d'équipements de loisirs (photo 2). Dans les deux cas, l'exclusivité du mode de vie semble être la motivation principale, la notion de communauté et la privatisation des structures n'étant que subordonnées au mode de vie. Les murs, grilles et police privée protègent ces communautés résidentielles. Elles sont dotées d'un lac ou d'un petit port de plaisance, d'un golf, d'une piscine, d'un country club ou de courts de tennis. L'offre de loisirs identifie de grands parcs à

thème dont les activités sont transformées en commodités voire en biens de consommation commercialisés sous forme de «package» et associés à l'achat du logement.



2-3-3- Les «quartiers de haute sécurité»

Sous la pression des discours sécuritaires et des opérations de rénovation inspirées par les théories de «l'espace défendable» se développe cette forme de fermeture où l'enceinte n'est pas le fait du promoteur lui-même, mais des résidents ou des acteurs locaux agissant en concertation les uns avec les autres (police, municipalité, association de résidents), en prenant la décision de restreindre l'accès à un quartier parfois ancien (photo 3). Dans ce cas, la peur du crime et des étrangers y est prédominante d'où les barricades qui se dressent alors en pleine rue, dans des quartiers anciens et parfois dans des quartiers défavorisés. Dans ces quartiers fermés, la cohésion sociale y est moins forte, la composition moins homogène et les initiatives plus désordonnées. Dans cette troisième typologie, Blakely et Snyder distinguent trois sous types de quartiers ainsi sécurisés. Utilisant le terme anglais perch (perche en français), qui désigne une position militaire défensive, les auteurs distinguent les fortifications au centre des villes, dans les parties les plus anciennes (urbanperch) puis les fortifications de quartiers périurbains (suburbanperch) et enfin les quartiers qui ont barricadé leurs accès, canalisant les flux sur un ou deux points d'entrée qui demeurent complètement libres (barricade perch). Cette dernière forme de fermeture est la plus courante, bien qu'elle ne produise pas des gated communities strictosensu, puisque l'espace intra-muros demeure public et que la liberté de circulation n'y est pas entravée.



Selon Le Goix, cette diversification et cette catégorisation des communautés fermées doivent beaucoup à l'élargissement progressif du marché au cours des années 1970 et 1980, lequel a permis à une grande partie du spectre social de prétendre à ce type de logements. Néanmoins, avec cet élargissement social du public concerné, la signification de la fermeture a changé. De volontaire dans le cadre des communautés neuves et péri-urbaines, elle devient contrainte et subie dans le vieux centre, choisie par les organismes de logements sociaux ou orchestrée par les services de police.

D'autres typologies ont également été développées par d'autres chercheurs. Luymes (1997)²⁸, par exemple, a proposé une classification qui s'appuie sur les matrices urbaines reposant sur les types de contrôle d'accès et sur la manière dont les quartiers sont fermés. Il considère que la typologie du contrôle physique est représentative de caractéristiques socio-économiques. Grant et Mittelstead (2004)²⁹, pour leur part, s'appuient sur la typologie initiale de Blakely et Snyder et y ajoutent des considérations sur les caractéristiques en termes d'aménités, de services, du niveau d'affluence, du type de sécurité mis en place et de modèles spatiaux.

²⁸Luymes D., 1997, "The fortification of Suburbia: Investigating the rise of enclave communities", *Landscape and Urban Planning* 39, pp. 187-203.

²⁹Grant J., Mittelstadt L., 2004, « Types of gated communities », *Environment and Planning B: Planning and Design* 31, p.913-930

3- LES ENCLAVES RÉSIDENTIELLES FERMÉES : NOUVEAUX TERRITOIRES DE L'HABITER EN FRANCE

Comme nous l'avons déjà évoqué, les ensembles résidentiels fermés en France nous intéressent particulièrement dans la mesure où elles sont susceptibles de lever le voile sur cette nouvelle manière d'habiter l'espace urbain et d'apporter des éléments de réponse quant aux attentes des habitants qui ont, délibérément, choisi d'habiter dans des quartiers fermés.

3-1- Les enclaves résidentielles fermées : de quoi parle t- on ?

Comme bien d'autres pays, la France est également concernée par la tendance à la fermeture des espaces résidentiels. L'étude de son développement se heurte, toutefois, à une difficulté conceptuelle dans le sens où dans ce pays, l'enclosure est partie intégrante de l'habitus et relève d'une pratique courante à l'échelle de la parcelle lotie traduisant le caractère fondamental du droit de propriété. La clôture de la propriété étant consubstantielle à l'habitat pavillonnaire, la nouveauté concerne les cas de figure où l'enclosure est revendiquée comme mode de fermeture d'un complexe d'habitat et où elle témoigne, de fait, d'une logique d'appropriation d'un patrimoine collectif partagé par l'ensemble des résidents (Madoré F., 2006)³⁰.

Contrairement à d'autres pays, en France, il n'y a pas d'appellation générique pour définir cette forme d'habitat (Billard G., Madoré F., 2010)³¹. Désignée par différents concepts, nous retiendrons la dénomination de F. Madore (2006)³² à savoir les enclaves résidentielles fermées qu'il définit comme : « *un complexe d'habitat entièrement clos par un dispositif physique (mur, grille ou/et clôture), avec contrôle des accès (portail automatique ou/et gardien), le tout bénéficiant d'un principe d'auto-administration d'ampleur très variable reposant sur une identification du complexe à une entité juridique régie par différents statuts (copropriété, association syndicale de propriétaires)* ».

La fermeture résidentielle s'applique, donc, à des ensembles d'habitation (habitat pavillonnaire, collectif ou mixte) comprenant les caractéristiques suivantes : la fermeture totale du complexe d'habitat par un dispositif physique (mur ou clôture) qui le constitue en isolat clos et l'existence d'un certain contrôle des accès par le recours à un arsenal

³⁰Madoré F., 2006, *op. cit.*

³¹Billard G., Madoré F., 2010, « Une géographie de la fermeture résidentielle en France. Quelle(s) méthode(s) de recensement pour quelle représentation du phénomène ? », *Annales de géographie* 2010/5 (n° 675), p. 492-514. DOI 10.3917/ag.675.0492.

³²Madoré F., 2006, *op. cit.*

technologique (portail automatique), humain (gardien) ou une combinaison des deux (Billard G., Madoré F., 2010)³³.

Si la définition des enclaves résidentielles fermées rejoint celle des gated communities étatsuniennes, elle ne fait pas, pour autant, des enclaves résidentielles en France des gated communities. C'est en tout cas l'avis de différents chercheurs dont G. Billard et al (2005)³⁴ qui mettent en garde contre toute généralisation abusive. Les auteurs expliquent que les facteurs de différenciation entre les deux cas sont nombreux tant au niveau des formes développées que du point de vue des forces qui sous-tendent cet essor. Si les complexes résidentiels fermés identifiés en France comportent tout au plus une centaine de logements dépourvus du moindre équipement collectif, ou peu s'en faut, les gated communities peuvent rassembler plusieurs milliers de logements avec une présence d'aménités collectives variée, axées en particulier sur les loisirs. D'autre part, elles sont soumises à un mode de gouvernance territoriale privée (Le Goix R., 2003)³⁵ et présentent des lieux d'une homogénéité sociale construite (Golovtchenko N., Souchet F., 2005)³⁶.

Selon Le Goix (2003), aux États-Unis, la notion de « gated community » renvoie à une dimension identitaire et à une communauté d'intérêt qui débouche sur une action politique locale. Cette notion de « community » est absente en Europe et entre autre en France, ce qui pose donc une ambiguïté sémantique et symbolique. D'ailleurs, l'emploi même du terme « Gated Communities » hors de son contexte est carrément réfuté, ce que souligne G. Glasze (2003)³⁷ : « *il faut se demander si l'emploi du concept de gated community, forgé par le marché immobilier américain, est toujours approprié pour des études en dehors des États-Unis* » et rappelle que « *de nouveaux travaux empiriques montrent que dans beaucoup de régions du monde se développent des formes d'habitat surveillé, fermé et à la gestion privée et que cette tendance ne peut plus être décrite comme la diffusion d'un modèle américain. Dans de nombreux cas, les modalités de développement spécifiques et régionales jouent un rôle. Les complexes résidentiels surveillés ne sont donc pas un phénomène américain* ».

Alors quelles sont les spécificités des enclaves résidentielles fermées en France et comment ces dernières ont-elles émergées ?

³³Billard G., Madoré F., 2010, *op. cit.*

³⁴Billard G., Chevalier J. et Madoré F., 2005, *op. cit.*

³⁵Le Goix R., 2003, *op. cit.*

³⁶Golovtchenko N., Souchet F., 2005, *op. cit.*, p. 146.

³⁷Glasze G., 2003, « Bewachte Wohnkomplexe und « die europäische stadt » - eine Einführung », *Geographica Helvetica*, 4, pp. 286-291.

3-2- Genèse et origines des enclaves résidentielles fermées

Selon G. Billard et al. (2005)³⁸, l'existence d'enceintes résidentielles fermées en France n'est pas un phénomène nouveau car un petit nombre de domaines résidentiels clos y existent depuis longtemps tout particulièrement en région parisienne, où quelques hameaux et villas privés datent du 19^{ème} siècle. En fait, la révolution industrielle et les premiers développements du chemin de fer dans les environs du Paris des années 1840 offraient un contexte très favorable aux développements résidentiels dans une agglomération dont les faubourgs résidentiels étaient en très forte croissance (Marchand B., 1993)³⁹.

Le phénomène de fermeture résidentielle ne concernait, alors, que quelques domaines d'habitat bourgeois correspondant à la figure de « ghetto doré », accessible uniquement aux plus riches (Billard G., Madoré F., 2010)⁴⁰. Cette figure se déploie, d'ailleurs, en partie seulement sur le registre de la fermeture car des modes de régulation privée puissants et contraignants, fondés entre autres sur le cahier des charges, régissent les grands lotissements chics de la bourgeoisie en banlieue parisienne (Pinçon M., Pinçon-Charlot M., 2007)⁴¹. Parmi les lotissements de première génération, certains sont donc fermés. Ils correspondent à la vente et au lotissement de tout ou partie d'un domaine forestier ou du parc d'un château, ce dernier ayant pu être vendu ou détruit. Cultivant l'image du pavillon de chasse ou de la résidence à la campagne, des lotissements de luxe sont construits dans des bois, dans le parc d'un ancien château, ou dans une résidence verdoyante appelée villa (Le Goix R., 2006)⁴².

Le parc de Montretout à Saint-Cloud fait figure de pionnier du genre (photo 4). Il est issu du démantèlement et de la vente de la partie du domaine du château de Saint-Cloud qui servait de résidence aux officiers et aux gardes. À partir de 1832, l'ensemble fut progressivement loti, vendu et placé sous le contrôle de l'Association syndicale des propriétaires du parc de Montretout. Au début, le parcellaire prévoyait 37 propriétés distinctes et avec le temps, d'autres propriétés ont vu le jour. La sécurité ne constitue pas un élément saillant dans le projet initial, et seule la mention d'un concierge et de son logement dans la désignation des parties communes laisse entrevoir ce souci. La fermeture s'est d'abord maintenue par la

³⁸Billard G., Chevalier J. et Madoré F., 2005, *op. cit.*, p. 27.

³⁹Marchand B., 1993, Paris, histoire d'une ville, Le Seuil, Paris; et Roncayolo M. (1980). « Logiques urbaines », in DUBY G. (dir.), Histoire de la France urbaine, tome : XIX^e siècle, Seuil, Paris, 1980, pp. 18-71.

⁴⁰Billard G., Madoré F., 2010, *op. cit.*

⁴¹Pinçon M., Pinçon-Charlot M., 2007, Les Ghetto du Gotha : Comment la bourgeoisie défend ses espaces, Paris, Le Seuil, 294 p.

⁴²Le Goix R., 2006, « Les gated communities aux États-Unis et en France : une innovation dans le développement périurbain ? », Hérodote2006/3 (no 122), p. 107-137. DOI 10.3917/her.122.0107.

continuité de l'usage : il s'agissait d'un parc loti, hébergeant des officiers, donc fermé, comme le sont souvent les parcs ainsi que les casernes. Avec l'arrivée d'une nouvelle classe de propriétaires qui s'est enrichie récemment et a pu accéder à ce type de logement, la sécurisation du site devint un enjeu important. Car si les anciens habitants se satisfaisaient de la simple présence du concierge et du portail ; les nouveaux patrons, dans la grande distribution ou l'industrie par exemple, ont demandé et obtenu de la copropriété l'installation d'une barrière électronique dissuasive. Il s'agit, alors, d'une enclosure résiliente, fortement réactivée par les récentes préoccupations sécuritaires (Le Goix R., 2006)⁴³.



Source : <http://www.collections.chateau-sceaux.fr>.

Photo 4 : Parc de Montretout à Saint-Cloud en 1832 et en 2013



Source: <http://archives.forum-politique.org>.

Bien que précoce dans l'histoire des lotissements fermés et privés, Montretout n'est pourtant pas un cas isolé. B. Rouleau décomptait en 1977 quelque 1500 voies, passages, cités et hameaux privés dans Paris, aménagés au fur et à mesure des opérations de lotissement et

⁴³*Ibid.*

d'aménagement du parcellaire de la ville. Ce phénomène semble avoir débuté dans les années 1820 sur les marges et faubourgs de la ville d'alors. Nombre de ces voies correspondent aux passages et culs-de-sac desservant les immeubles dans un souci de densification des constructions : de nombreux passages privés, voies privées, étroites, permettent la desserte de parcelles très allongées, soumis à un règlement intérieur où la voie est souvent fermée par une grille, un portail ou une simple chaîne. Quant aux espaces d'habitation privés, ils sont pour la plupart situés dans les arrondissements périphériques annexés par la municipalité parisienne en 1860. Dans ces arrondissements où plus d'espace était disponible, la fonction résidentielle est assortie de jardins et de squares (Le Goix R., 2006)⁴⁴.

La Villa Montmorency est certainement la forme la plus aboutie d'enclosure dans Paris intra-muros (photo 5). Il s'agit d'un lotissement comprenant une centaine de lots (50 à l'origine, 106 sur le plan de 1977), réalisé en 1853 sur une propriété acquise par la Compagnie de chemin de fer lors de la construction de la ligne d'Auteuil, à proximité de la gare du bois de Boulogne et de l'hippodrome. Occupée au début par d'idylliques « maisons unifamiliales de campagne et d'agrément », elle constituera ensuite la résidence de vedettes du show-biz ou de familles d'industriels du bâtiment. La tranquillité des résidents fournit le motif d'une isolation rigoureuse par rapport au monde extérieur. Cette ancienne propriété aristocratique est donc fermée et clôturée : les murs de l'actuel lotissement réemploient l'ancienne fermeture (Le Goix R., 2006)⁴⁵.

⁴⁴*Ibid.*

⁴⁵*Ibid.*



Une des entrées de la villa Montmorency dans les années 1900

Source : http://paris1900.lartnouveau.com/paris16/lieux/la_villa_montmorency.htm



Une des entrées de la villa Montmorency rue Poussin, 2014

Source : https://fr.wikipedia.org/wiki/Villa_Montmorency#/media/File:P1230898_Paris_XVI_villa_Montmorency_rwk.jpg

Photo 5 : La villa Montmorency, Paris

Dans les années 1930, la diffusion des rues privées accompagne le développement des lotissements résidentiels en banlieue parisienne. Des villas de dimensions modestes font leur

apparition avec souvent une rue privée fermée par un portail (photo 6) ou simplement par une barrière. Destinés pour des ouvriers, ces petits pavillons annoncent la diffusion de l'enclosure des lotissements dans les classes populaires qui commence à Paris dès le début du 20^{ème} siècle (Montserrat Farguell I. et Grandval V., 1998)⁴⁶.



Photo 6 : Rue privée en zone centrale : la Cité Rougemont (Paris IX^e)

Source : Dessouroux C., 2003, « La diversité des processus de privatisation de l'espace public dans les villes européennes ».

Depuis les années 1990, la réalité et la représentation du phénomène de fermeture résidentielle ont changé comme en témoigne le développement des clôtures et du contrôle des accès dans les programmes immobiliers neufs (photos 7, 8 et 9). Le mouvement de fermeture des espaces résidentiels est donc bien en marche, il signe une nouveauté qui consiste dans le développement d'une nouvelle territorialité de l'habiter. Celle-ci se décline sur le mode de la fermeture et s'adresse principalement à la vaste classe moyenne, et non plus principalement aux ménages fortunés donnant naissance à des enclaves résidentielles fermées qui se déploient sur le territoire français d'une manière ubiquiste et discriminée (Madoré F., 2006)⁴⁷.

⁴⁶Montserrat Farguell I. et Grandval V., 1998, (dir.), *Hameaux, villas et cités de Paris*, Action artistique de la Ville de Paris, Paris.

⁴⁷Madoré F., 2006, *op. cit.*



Photo 7 : Ensembles résidentiels fermés à Toulouse

Source : Golovtchenko N., Souchet F., 2005, Pratiques des lieux et relations sociales dans les copropriétés toulousaines.



Photo 8 : Ensembles résidentiels fermés à Marseille

Source : Dorier E. al., 2010, La diffusion des ensembles résidentiels fermés à Marseille. Les urbanités d'une ville fragmentée.

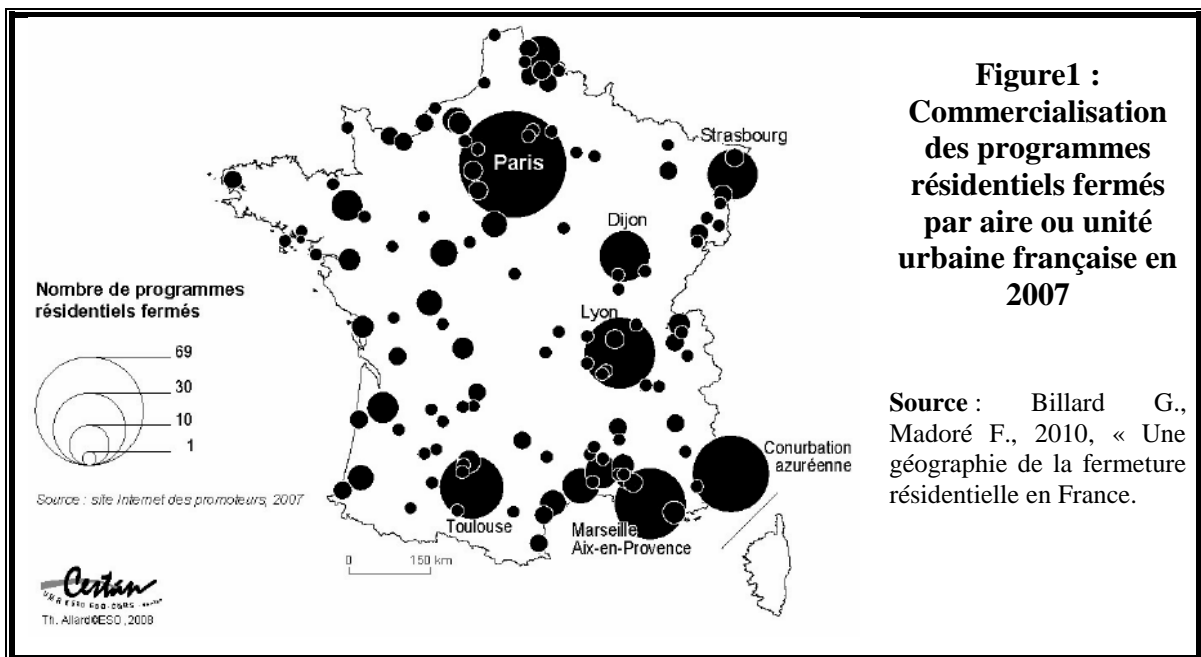


Photo 9 : Ensembles résidentiels fermés à Nantes

Source : Vuailat F., 2010, Une manière d'habiter les villes contemporaines Les ensembles résidentiels fermés et / ou sécurisés à Nantes (France) et à Recife (Brésil).

3-3- Typologie des enclaves résidentielles fermées

Considéré comme un phénomène aux dimensions multiples, le développement des programmes résidentiels fermés en France est fortement impulsé par une politique d'offre, elle-même soumise à un effet de mimétisme qui invite les promoteurs à intégrer cette prestation dans leur production, favorisant ainsi sa banalisation. Ce qui explique comment le processus s'est géographiquement dilué faisant de la fermeture résidentielle dans ce pays un phénomène ubiquiste et discriminé (Billard G. et al., 2010)⁴⁸ (Figure 1). F. Madoré (2006)⁴⁹ souligne que si cette nouvelle territorialité résidentielle construite sur le mode de la fermeture est impulsée par une politique d'offre, cette dernière conditionnant pour partie la demande, contribue également à la révéler : « *l'essor des enclaves résidentielles fermées ne peut pas être assimilée seulement à un pur produit marketing, car les modalités qui participent à la définition d'une offre d'habitat neuf se construisent, même de manière intuitive, en fonction du désir d'habiter des individus* ». L'auteur précise que l'essor des enclaves résidentielles fermées en France relève, donc, à la fois d'une structure de l'offre et d'une structure de la demande. Cette dernière exprime le désir d'habiter des individus qu'il résume en trois points à savoir un processus d'appropriation des espaces collectifs privatifs, une régulation informelle de l'insécurité d'appropriation et l'hypothèse de l'entre soi.



⁴⁸Billard G. et al., mars 2010, *op. cit.*

⁴⁹Madoré F., 2006, *op. cit.*

Choisissant des terrains d'étude diversifiés, des chercheurs mettent au point une typologie des ensembles résidentiels fermés en France qui est fondée sur une triple déclinaison. La première est basée sur la détermination des types d'ensembles immobiliers, par la combinaison de trois variables : le type d'habitat, le type d'occupation dominant et le statut d'occupation dominant. La deuxième caractérise le type d'enclosure. Enfin, la troisième spécifie les modalités d'accès des piétons et des voitures (Billard G. et al., 2010)⁵⁰.

L'hypothèse d'une grande diversité de types d'ensembles immobiliers fermés est, ainsi, validée. Ces ensembles concernent aussi bien l'habitat individuel que collectif même si ce dernier domine car les trois quarts des programmes immobiliers fermés avec contrôle des accès commercialisés en 2007 sont des immeubles d'habitat collectif. Ces ensembles sont en propriété d'occupation ou en locatif, y compris dans le secteur HLM. Quant au type de population dominant, il présente une grande diversité de situations qui reflète une segmentation de l'offre. La taille limitée des ensembles résidentiels fermés permet d'accueillir un espace vert comme seule aménité avec rarement une piscine, et encore plus rarement un court de tennis. Les types d'enclosure varient du mur et grillage à la grille ou la haie voire parfois les constructions mitoyennes. Quant aux types de contrôle des accès, ceux-ci sont composés pour l'essentiel d'un arsenal technologique : le portail ou la grille (automatique ou télécommandé (e)), viennent ensuite le vidéophone, le digicode et l'interphone et enfin la présence d'un gardien.

La diversité des modalités d'accès des piétons et des voitures révèle différentes situations. Plus de la moitié des ensembles résidentiels fermés étudiés sont totalement et en permanence inaccessibles aux non résidents qu'ils soient à pied ou en voiture. Le reste est variablement accessible et présente deux cas de figure : Le premier concerne les ensembles dépourvus d'un dispositif de filtrage des entrées dont la démarcation avec l'espace public, à savoir la rue, est toutefois bien marquée à la fois symboliquement et visuellement, au point de se révéler dissuasive vis-à-vis de toute intrusion humaine, signifiant très clairement à quiconque qu'il pénètre dans une propriété privée. Cette démarcation peut être doublée de la présence d'un panneau soulignant l'aspect privatif de la propriété ou rappelant explicitement l'interdiction d'entrer. Le second concerne les ensembles résidentiels dont l'apparence suggère une parfaite imperméabilité avec la présence d'une grille et/ou d'un portail d'entrée, mais cet équipement ne fonctionne pas ou plus et ne constitue donc en aucune manière un obstacle pour quiconque

⁵⁰Billard G. et al., mars 2010, *op. cit.*

veut pénétrer à pied, voire en voiture dans certains cas. Cette situation laisse deviner qu'une des finalités du développement des ensembles résidentiels clos en France est bien, d'une part, la volonté de limiter les inconvénients liés à l'usage notamment la circulation et le stationnement de la voiture, comme l'ont montré par ailleurs les travaux d'Eric Charmes (2004, 2005) sur le périurbain francilien et lyonnais et, d'autre part, le souhait de se prémunir contre d'éventuels vols ou dégradations de véhicules (Billard G. et al., 2010)⁵¹.

Quelles que soient les raisons qui sous-tendent cet engouement pour l'auto-enfermement résidentiel, et quel que soit le contexte dans lequel émerge et se développe ce type d'habitat fermé, dans tous les cas, les habitants de ces ensembles fermés, en adoptant ce dispositif spatial particulier qu'est la clôture, portent un nouveau regard sur l'espace et sur la société qui reflète des besoins et des aspirations qu'ils ne peuvent satisfaire qu'au sein de ce type d'habitat fermé. Ces derniers traduisent des transformations profondes des modes de vies, des relations sociales et des rapports à l'espace (Billard G., et al., 2005)⁵². D'où notre questionnement : quelles sont les logiques qui se profilent derrière l'auto-enfermement résidentiel et qui ont engendré cette traduction spatiale de l'habiter ?

4- LES LOGIQUES À L'ŒUVRE DANS LE DÉVELOPPEMENT DE LA FERMETURE RÉSIDENTIELLE

F. Vuailat (2010)⁵³ précise que la diffusion de masse de la fermeture et de la sécurisation des espaces résidentiels ayant été observée, et ce, dans de nombreuses villes du monde, prend des formes très diverses par le biais d'équipements physiques ou symboliques qui restreignent l'accès à un espace. Toutefois, si les logiques qui se profilent derrière les stratégies de privatisation, de fermeture et de sécurisation sont, sans aucun doute multiples, elles ont toutes pour conséquences la restriction de la circulation, de la possibilité de se mouvoir, le contrôle et le tri de la « bonne et de la mauvaise circulation ». L'auteure ajoute que le développement de ces différents types d'espaces résidentiels sous-tend deux processus de mise à distance : un à caractère physique et morphologique qui entraîne une rupture de l'espace urbain, et un autre à caractère social qui reflète le choix des habitants, ces derniers ont des désirs, des attentes et des peurs, peut-être aussi des déceptions. Tout cela conditionne une « manière d'habiter » la ville contemporaine, qui engage un rapport spécifique à l'espace urbain.

⁵¹*Ibid.*

⁵²Billard G., Chevalier J. et Madoré F., 2005, *op. cit.*

⁵³Vuailat F., 2010, *op. cit.*, pp. 22-23.

Après une exploration bibliographique élargie, le livre « Ville fermée, ville surveillée », (2005), a, particulièrement, retenu notre attention. En effectuant une analyse de la sécurisation des espaces résidentiels en milieu urbain, portant à la fois sur le contexte français et étatsunien, les auteurs dégagent trois logiques majeures qui président au développement de l'auto-enfermement résidentiel en précisant toutefois qu'elles sont multiples et ne peuvent être toutes explorées « *car l'œuvre risquerait d'être trop réductrice de la réalité* » (Billard G., et al., 2005)⁵⁴. Il s'agit de la logique sécuritaire, la socialisation et la recherche de l'entre soi ainsi que la gouvernance. D'autre part, F. Madore (2006)⁵⁵ stipule qu'en France, la demande d'une nouvelle territorialité résidentielle construite sur le mode de la fermeture exprime le désir d'habiter des individus défini dans le processus d'appropriation des espaces collectifs privatifs dans le sens de l'acquisition de propriété, la régulation informelle de l'insécurité d'appropriation ainsi que l'aspiration à un entre soi collectif.

Cette première piste nous servira comme point de départ pour explorer ce besoin d'auto-enfermement résidentiel que ressentent les habitants et qui, spatialement, s'intensifie de plus en plus (Madore F., 2006)⁵⁶. En puisant parallèlement dans d'autres sources bibliographiques, nous avons relevé d'autres logiques qui nous semblent tout aussi importantes. Il est évident que les ressorts qui animent ce phénomène relèvent de logiques à la fois générales et spécifiques. Autrement dit, cette forme urbaine et résidentielle constitutive de l'habitat fermé ne renvoie pas aux mêmes réalités d'un pays à l'autre et dépend forcément des effets de contextes qui ont pu favoriser leur émergence et leur développement qu'ils soient à rechercher dans la sphère sociétale, culturelle, politique, juridique ou économique (Billard G., et al., 2005)⁵⁷. Cependant, l'appréhension des éventuelles logiques qui président au développement de l'auto-enfermement résidentiel dans le monde nous permettra d'approcher et de comprendre ce qui se passe au niveau de notre cas d'étude.

Sans prétendre à l'exhaustivité, nous tenterons ci-dessous d'explorer les logiques qui se profilent derrière la fermeture résidentielle, sachant que ces dernières s'enchevêtrent et s'argumentent mutuellement en oscillant entre causes et conséquences, ce qui rend leur tri difficilement tenable, aussi nous essayerons de les regrouper selon une classification qui nous semble la plus adéquate espérant ainsi comprendre ce que sous-tend ce phénomène ubiquiste que constitue la fermeture résidentielle.

⁵⁴Billard G., Chevalier J. et Madore F., 2005, *op. cit.*, p. 63.

⁵⁵Madore F., 2006, *op. cit.*

⁵⁶*Ibid.*

⁵⁷Billard G., Chevalier J. et Madore F., 2005, *op. cit.*

4-1- La fermeture résidentielle comme action d'acquisition et de possession des espaces publics situés à l'intérieur de l'enclos

De par ses multiples définitions, la matérialisation du concept « appropriation de l'espace » fait toujours appel à l'édification de limite qu'elle soit physique ou symbolique (chapitre 1). En décomposant l'espace en un dedans familier et un dehors étranger, la clôture constitue « *l'outil fondamental de l'appropriation de l'espace* » (Moles A., 1976)⁵⁸. Selon F. Madoré (2006)⁵⁹, « *le premier facteur déterminant la demande d'une nouvelle territorialité résidentielle construite sur le mode de la fermeture semble être le processus d'appropriation des espaces collectifs privatifs* ». Ce dernier réactive une composante de l'habitus qui, en conformant l'accessibilité du domaine résidentiel à son statut juridique, assure à celui-ci une certaine tranquillité. L'auteur rappelle qu'en France, la clôture de la propriété est inhérente à l'habitat pavillonnaire. Ainsi, le fait de clore sa propriété en la bornant par divers matériaux (plantations, grillage ou grille, mur) témoigne du caractère fondamental du droit de propriété.

Juridiquement, la propriété dans le règlement français est un droit « inviolable et sacré », elle est définie comme « *le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue* » (L'article 544 du Code civil) en refusant un quelconque partage avec les non propriétaires. Dans ce sillage, la propriété privée de l'habitat valorise l'exclusivité de sa jouissance par son propriétaire en faisant du même coup de l'exclusion des non-propriétaires une exigence légale. Le caractère privé du logement oblige les pouvoirs publics à garantir des droits exclusifs en faveur des occupants et amène les législateurs à reconnaître le droit du propriétaire à clore son bien pour s'en assurer la propriété exclusive. Cette législation fondamentale est également appliquée au domaine de l'urbanisme en instituant, par une disposition législative, le permis d'édifier les clôtures (Sabatier B., 2005)⁶⁰.

C'est à partir des années 1990 que la fermeture qui s'attachait généralement au pavillonnaire et donc à l'individuel connaît une évolution qui impliquera la fermeture d'espaces résidentiels collectifs. En imposant une limite claire et un contrôle mutualisé des accès, la différence de statut juridique entre l'espace privé et le domaine public est matérialisée. Et le processus d'appropriation qui, auparavant se limitait à la cellule du logement, se dilate pour embrasser

⁵⁸Moles A., 1976, Aspects psychologiques de l'appropriation de l'espace in appropriation de l'espace, in Korosec-Serfaty P. (éd.), Actes de la 3ème conférence internationale de psychologie de l'espace construit, Strasbourg, 650 p., p. 84- 99, p. 91.

⁵⁹Madoré F., 2006, *op. cit.*

⁶⁰Sabatier B., 2005, Les résidences fermées à Toulouse : une offre immobilière construisant la « ville privée », Espaces et sociétés 2005/4, 123, pp. 129-149, p. 141.

les espaces collectifs privatifs y compris les espaces extérieurs tels que les parkings, les jardins ou les aires de jeux. En déplaçant, ainsi plus loin, la frontière entre l'habitat et la rue, on clarifie le statut de tel ou tel lieu et on s'approprie l'ensemble de l'espace résidentiel.

Certains chercheurs considèrent que la fermeture actuelle des ensembles résidentiels en France ne constitue pas une nouveauté mais plutôt une réaffirmation d'un souci d'appropriation exclusive des espaces collectifs qui serait induite par la montée de l'impératif sécuritaire. Dans ce contexte, B. Sabatier (2005)⁶¹ précise qu'à l'instar de la propriété privée, la copropriété privée permet l'instauration d'une fermeture mais de nature collective, il rappelle qu'historiquement les îlots haussmanniens « *constituent une étape majeure dans le développement des formes résidentielles fermées, comme habitat privé collectif réservant un espace commun à leurs occupants, la cour intérieure, et fermant l'unité résidentielle au moyen du bâti* ». Pour l'auteur, le souci d'appropriation exclusive se traduit, aujourd'hui, par le retour moins remarqué vers des formes introverties ainsi que le succès des dispositifs électroniques de protection des immeubles.

Il est à souligner que si l'appropriation exclusive des espaces collectifs requiert la privatisation d'un espace résidentiel public, cette dernière, se définissant par la transformation de l'usage d'un espace de propriété publique, ne relève pas forcément d'une propriété juridique validée par les autorités publiques. Elle constitue en fait une « *privatisation sociale de l'espace public, non légitimé en droit par un changement de propriété mais réalisé par l'usage* » de fait par les pratiques (Sabatier B., 2005)⁶². En édifiant une barrière entre l'espace public et l'espace privé, les opérateurs de cette démarcation espèrent « *qu'elle génère un sentiment de propriété commun aux occupants. De ce sentiment partagé devrait découler des comportements d'appropriation des espaces collectifs et de mise à distance des « étrangers* » » (Golovtchenko N., Souchet F., 2005)⁶³.

De par son appellation, l'appropriation exclusive, découlant de la privatisation des espaces collectifs, renvoie à une forme de sélection, de filtrage, assurée par un dispositif spatial défini. Par le biais de la clôture, de ses accès plus ou moins contrôlés et d'un arsenal sécuritaire diversifié, la fermeture des ensembles résidentiels permet de restreindre la circulation, de la trier et de la contrôler. Cette mise à distance spatiale est accompagnée d'une mise à distance

⁶¹*Ibid.*

⁶²*Ibid.*

⁶³Golovtchenko N., Souchet F., octobre 2005, Pratiques des lieux et relations sociales dans les copropriétés toulousaines, CERTOP, Université de Toulouse-Le Mirail, 130 p., p. 28.

sociale prônée par des habitants qui ont choisi de vivre dans des ensembles résidentiels fermés (Vuaillet F., 2010)⁶⁴. Selon N. Golovtchenko et F. Souchet (2005)⁶⁵, spatialement, la mise à distance suggérée par l'image de la barrière ne renvoie pas à une rupture radicale entre privé et public mais plutôt à un système subtil de seuils successifs qui relie l'espace privé à l'espace public, en passant par des espaces intermédiaires, les espaces collectifs. Cette hiérarchisation des espaces correspond à une hiérarchie des usages et des qualités de l'espace faisant des espaces collectifs des espaces de transition conçus comme dispositifs de marquages territoriaux codifiant les types de comportements légitimes en ces lieux. Socialement, la mise à distance suggérée par l'image de la barrière renvoie à un filtrage des types d'interactions rendant celles-ci moins surprenantes ou inattendues que dans la ville en étant plus orientées vers la recherche d'un accord sur les modalités pratiques de coexistence au sein d'un espace partagé (Golovtchenko N., Souchet F., 2005)⁶⁶.

Ainsi, la fermeture résidentielle suggère d'une part une mise à distance spatiale matérialisée par l'édification d'une clôture et un marquage hiérarchisé de l'espace et d'autre part une mise à distance sociale traduite par un comportement légitimé et régulé au sein d'un espace collectif privé : « *Cette spatialisation hiérarchisée du rapport à l'autre fait certainement perdre en spontanéité. Mais elle permet peut-être aussi la socialisation en introduisant une notion de gradation de la distance à autrui en contexte plus ou moins apaisé selon l'endroit où l'on se situe dans cette succession de seuils* » (Golovtchenko N., Souchet F., 2005)⁶⁷.

4-2- La fermeture résidentielle comme action de socialisation et d'entre-soi collectif

Quelle que soit la définition des ensembles résidentiels fermés et quel que soit le contexte dans lequel ils sont érigés, ils ont tous un point commun : une barrière physique qui entoure et définit une entité spatiale relativement à un espace urbain plus vaste. Les caractéristiques de ce type d'habitat ne se limitent pas à cette humble définition et englobent certainement des dimensions diverses qui dépendent d'une multitude de critères, néanmoins, cette limite morphologique désigne deux processus de mise à distance (Vuaillet F., 2010)⁶⁸. Le premier est à caractère physique qui fractionne l'espace urbain de la ville en « morceaux » isolés

⁶⁴Vuaillet F., 2010, *op. cit.*, p. 22.

⁶⁵Golovtchenko N., Souchet F., octobre 2005, *Pratiques des lieux et relations sociales dans les copropriétés toulousaines*, *op. cit.*, p. 9.

⁶⁶*Ibid.*, p. 10

⁶⁷*Ibid.*

⁶⁸Vuaillet F., 2010, *op. cit.*, p. 22.

entraînant ainsi sa rupture tout en désignant deux types d'espace à la fois distincts et complémentaires (ils s'identifient mutuellement) : d'un côté l'espace public et de l'autre l'espace collectif privé. Quant au deuxième, il est à caractère social et renvoie lui aussi à deux processus : d'une part, un processus d'agrégation (recherche d'entre-soi, de préservation, de protection, d'identification à un groupe), et d'autre part, un processus de ségrégation, de séparation, de mise à l'écart ou de mise à distance de l'autre (considéré comme différent, dangereux, inférieur, etc.) (Dorier E. et al., 2010)⁶⁹. Dans ce sillage, Le Goix (2003)⁷⁰ souligne que la logique sociale de la fermeture soulève deux questions subordonnées l'une à l'autre, celle de l'intégration sociale dans un ensemble clos et celle de la construction d'une discontinuité à la fois physique et sociale.

La fermeture représente, donc, un moyen de se convaincre et de convaincre les autres de différences respectives en agissant simultanément sur deux niveaux : d'une part, elle ajoute à l'agrégation, la rendant ainsi plus manifeste chez les habitants de l'ensemble résidentiel fermé lesquels se sentent nécessairement plus solidaires et d'autre part, elle tend à faire considérer à ceux de l'extérieur qu'une limite sociale infranchissable existe (Billard G., et al., 2005)⁷¹. En somme, socialement, l'enceinte distingue ceux qui vivent « dedans » et qui sont susceptibles de constituer un « Nous » collectif de ceux qui vivent « dehors » et qui sont considérés comme « les autres », « les eux » souvent désignés comme étrangers (Charmes E., 2005)⁷². Ce dernier point rappelle incontestablement la notion de l'espace défendable : « *Cette séparation et cette fragmentation spatiales entraînent aussi une séparation sociale de leurs habitants avec le reste des habitants et des usagers de la ville. La forme et le fonctionnement de l'enclave génèrent un effet de territorialité, à quoi correspond une sociabilité axée sur le voisinage proche. Territorialité, appropriation exclusive, contrôle symbolique de l'accès, co-veillance, la proximité ou l'adéquation avec l'idée de l'espace défendable est sensible. Toutes les enclaves fonctionnent et sont habitées comme des espaces défendables* » (Loudier-Malgouyres C., 2007)⁷³.

⁶⁹ Dorier E. Berry-Chikhaoui I., Bridier S. et al., janvier 2010, La diffusion des ensembles résidentiels fermés à Marseille. Les urbanités d'une ville fragmentée, PUCA, Université de Provence- LPED- UMR 151, 213 p., p. 138.

⁷⁰Le Goix R., 2003, *op. cit.*, p. 306.

⁷¹Billard G., Chevalier J. et Madoré F., 2005, *op. cit.*, p. 82.

⁷²Charmes E., 2005, Entre ouverture et fermeture : les rapports à autrui dans les tissus périurbains, in La société des voisins, *op. cit.*, p. 110.

⁷³Loudier-Malgouyres C., 2007, «L'effet de rupture avec l'environnement voisin des ensembles résidentiels enclavés», Annales de la Recherche Urbaine, n° 102, pp. 79-88.

Ces espaces « défendables » se constituent autour d'un principe de différenciation qui soulève la question du rapport à l'autre, le voisin certes mais surtout celui qui n'habite pas à la résidence. Dans ce contexte, F. Vuailat (2010)⁷⁴, dans son étude sur les enclaves résidentielles en France et au Brésil, souligne que les discours des habitants de ces ensembles fermés relatent « *des propos distinctifs et des stigmates récurrents sur les autres, ceux de l'extérieur* ». De nature méfiante, ce discours est assez négatif pour devenir parfois accusateur. Si en France, les jeunes puis la classe populaire habitant les logements HLM constituent les sources de perturbations potentielles desquelles il faut se méfier, au Brésil, c'est nettement les favelas qui symbolisent la décadence, la pauvreté et la pagaille extérieure et qui suscitent, ainsi, peur et repli. Dans les deux contextes, une méfiance apparente émerge des paroles habitantes comme une sorte de « pathologie de l'entre-soi » laquelle favorise l'identification à un ensemble jugé socialement cohérent basée sur la différenciation de l'espace entre l'enceinte de la résidence et l'extérieur et qui s'exprime par la désignation des non résidents comme « étrangers » ou « intrus ».

Si le rapport avec les non résidents est défini par une distance spatiale et sociale évidente, qu'en est-il du rapport entre résidents ? Reflète-t-il une forme de socialisation et d'entre-soi collectif ?

Selon différents chercheurs, l'entre-soi constitue une des hypothèses majeures dans les études visant à comprendre l'essor des ensembles résidentiels fermés dans le monde⁷⁵. Dans son étude sur les gated communities étatsuniennes, Le Goix (2003) précise que la présence d'une enceinte fonctionne comme une frontière qui relève d'un système territorial spécifique qui lui attribue une valeur d'intégration. En sociologie, la notion d'intégration désigne le processus de socialisation dans son ensemble ou l'une des composantes de ce processus. Cette acception du terme suppose « *qu'un groupe est fortement intégré lorsque ses membres sont en interaction fréquente, qu'ils ont des passions identiques et partagent des buts communs* » (Akoun A., Ansart P., 1999)⁷⁶. En géographie, la notion d'intégration tient compte des déterminants spatiaux et constitue un « *rassemblement d'éléments dans une unité nouvelle, ou l'incorporation d'un élément à un corps existant* » (Brunet R., et al., 1992)⁷⁷. Dans une

⁷⁴Vuailat F., 2010, *op. cit.*, p. 162.

⁷⁵ Willmott, 1996 ; Low, 2003 et 2005 ; Chevalier et Carballo, 2004 ; Callen et Le Goix, 2007, cité in Vuailat F., 2010, *Ibid.*, p. 158.

⁷⁶Akoun A., Ansart P., 1999, cité in Le Goix R., 2003, *op. cit.*, p. 317.

⁷⁷Brunet R., Ferras R., They H., 1992, cité in Le Goix R., 2003, *Ibid.*

acception large, Le Goix R. (2003)⁷⁸ considère que l'intégration relève de la mise en place d'une interdépendance plus étroite entre les parties d'un tout, ou encore comme l'incorporation de nouveaux éléments à un système existant.

La fermeture engendre, donc, la notion d'intégration qui aboutit à un processus de socialisation en créant un univers intime qui débouche sur une double familiarité tout aussi bien avec les lieux qu'avec ceux que l'on se donne l'occasion de côtoyer et de fréquenter. Selon différents chercheurs, le dispositif de fermeture tend à créer une spatialisation tranchée de l'entre-soi qui se joue à deux niveaux juxtaposés : d'une part « *celui du domicile qui est le lieu de l'entre-soi de l'intimité la plus protégée* » et d'autre part « *celui de lieux et espaces communs dans lesquels une autre intimité se construit selon un mode relationnel régulier ou épisodique sur la base d'affinités définies ou présumées* ». Ces espaces communs contribuent à réguler le fonctionnement global de l'ensemble résidentiel justifiant ainsi l'enfermement car chacun peut s'y exposer pour construire des relations sans risque mais aussi souvent sans surprise, puisque l'accès contrôlé protège a priori de toute intrusion perturbante ou indésirable (Billard G., et al., 2005)⁷⁹.

Des motivations variées sous-tendent l'essor des enclaves résidentielles et l'existence d'une sociabilité particulière ou plus exactement un regroupement affinitaire ou idéologique constitue l'une des éventualités notamment au niveau des gated communities étatsuniennes (Vuaillet F., 2010)⁸⁰. Ces dernières font communauté de plusieurs manières : un regroupement par âge, par le genre, la couleur de la peau, la nationalité, le style de vie et évidemment la classe sociale... Ces formes d'appariement électif et sélectif, dites d'entre-soi, renvoient à un registre de fermeture qui, en participant à une dynamique de gestion du risque (Ascher et Godard, 1999, Beck, 2001)⁸¹, se traduit par une volonté de mettre en œuvre une solidarité réflexive (Giddens, 1994)⁸², fondée sur une individualisation des liens sociaux (Madoré F., 2006)⁸³. L'entre-soi, rassure et donne ou redonne confiance : « *Les murs sont donc susceptibles de favoriser la mise à distance d'autrui, par l'imposition d'une barrière physique entre le groupe auquel on cherche à s'identifier et les autres, ceux avec qui l'on ressent une*

⁷⁸Le Goix R., 2003, *op. cit.*, p. 317.

⁷⁹Billard G., Chevalier J. et Madoré F., 2005, *op. cit.*, p. 83.

⁸⁰Vuaillet F., 2010, *op. cit.*, p. 158.

⁸¹Ascher et Godard, 1999, Beck, 2001, cité in Madoré F., 2006, *op. cit.*

⁸²Giddens, 1994, cité in Madoré F., 2006, *Ibid.*

⁸³Madoré F., 2006, *Ibid.*

plus grande distance sociale ou culturelle » (Madoré F., 2004)⁸⁴. Dans ce sillage, F. Ascher (1995)⁸⁵ attire l'attention sur la question de l'étalement de la ville, en particulier avec le développement des mobilités, celle-ci favoriserait l'idée d'une ville à la carte qui serait choisie librement par les individus. Ainsi, ces derniers « *requièrent une plus grande liberté pour choisir leurs espaces ou se soustraire à la ville d'hier* » (Jaillet, 1999)⁸⁶. Ce que E. Charmes (2007)⁸⁷ appelle la « *dé-communautarisation* », autrement dit, des barrières apparaissent et des zones de peuplement s'homogénéisent parce que le local étant choisi et n'étant plus imposé par la naissance, il ne borne plus autant qu'auparavant l'horizon quotidien des individus.

F. Madoré (2006)⁸⁸ précise que si le développement des gated communities aux Etats-Unis participe d'une tendance au regroupement affinitaire, en France, la force axiomatique républicaine éloigne cette perspective d'autant plus que les enclaves résidentielles françaises sont dépourvues de catalyseurs susceptibles de générer du lien social à l'échelle de la communauté résidentielle, notamment par la présence restreinte des aménités collectives au sein de ces ensembles. Dans ce contexte, E. Charmes (2005)⁸⁹, dans son étude sur les tissus périurbains en France, souligne que les regroupements sociaux territoriaux relèvent de deux principaux critères de sélection qui sont d'une part la capacité financière, autrement dit le filtre du marché immobilier lequel renvoie aux prix du logement et du loyer et d'autre part les goûts environnementaux qui relatent, quant à eux, la qualité de l'environnement telle que la présence de verdure, l'accessibilité automobile, la proximité du centre et autres.

Par ailleurs, E. Charmes (2007)⁹⁰ préfère qualifier la recherche de l'entre-soi par une étape supplémentaire de l'affranchissement des contraintes du local plus que par un désir de repli communautaire. Dans ce sens, il explique que les raisons qui motivent les poses de dispositifs de restriction d'accès ne se résument pas à l'expression d'une dynamique de repli mais plutôt à des produits des mobilités de toute nature. Le développement de ces barrières découle, alors, de l'incapacité des groupes sociaux locaux de contrôler leur espace résidentiel vu qu'ils passent l'essentiel de leur temps hors du quartier et leurs membres se connaissent peu d'où

⁸⁴Madoré F., 2004, Fragmentation urbaine et développement de l'auto-enfermement résidentiel dans le monde. in: L'information géographique, volume 68, n°2, 2004. pp. 127-138, p. 136.

⁸⁵ Ascher F., 1995, « Métapolis ou l'avenir des villes », Odile Jacob, 345 p.

⁸⁶Jaillet, 1999, cité in Vuaillet F., 2010, *op. cit.*, p. 17.

⁸⁷Charmes E., 2007, Les périurbains sont-ils anti-urbains ?, version auteur de l'article paru dans : les Annales de la recherche urbaine, juillet 2007, n° 102, pp. 7-18.

⁸⁸Madoré F., 2006, *op. cit.*

⁸⁹Charmes E., 2005, *op. cit.*, pp. 110 et 111.

⁹⁰Charmes E., 2007, *op. cit.*

leur recours à des prestations extérieurs pour contrôler les espaces collectifs résidentiels ou pour mettre de l'ordre dans leur voisinage.

L'accroissement des mobilités que ce soit la mobilité quotidienne qui fait que les gens partent travailler et ne passent qu'une faible partie de leur temps à leur domicile ou la mobilité résidentielle qui fait que les gens peuvent choisir d'emménager dans un lieu où vivent des personnes qui leur ressemblent, contribuent tous les deux au développement de zone de peuplement homogène (Charmes E., 2007)⁹¹. Et justement, l'homogénéité sociale favorise une intégration locale au détriment d'une intégration globale (Le Goix R., 2003)⁹². En tout cas, c'est ce que Le Goix stipule en spécifiant que l'enfermement volontaire des gated communities fonctionne comme une frontière et que la distance spatiale qu'elle implique a des conséquences notables sur l'intégration de ces ensembles résidentiels comme un système favorisant une grande homogénéité entre ces membres, et de fortes différenciations vis-à-vis de l'environnement (Le Goix R., 2003)⁹³.

Dans ce sillage, F. Vuailat (2010)⁹⁴ souligne que la seule agrégation de population homogène dans l'espace résidentiel suffit le plus souvent à la construction d'un entre-soi satisfaisant. Dans son étude sur les enclaves résidentielles fermées en France et au Brésil, l'auteure précise que d'une manière générale, l'homogénéité est mise en avant pour présenter l'ambiance agréable des résidences. Garantie, souvent, par un réseau d'amis pour la vente des appartements, cette homogénéité se révèle parfois par quelques pratiques communes même très sporadiques. L'auteure ajoute que l'homogénéité sociale est primordiale pour assurer aux enfants un environnement sécurisant, de qualité, qui leur permet de nouer de bonnes amitiés et de préserver les adolescents d'éventuels problèmes d'alcool ou de drogue. D'ailleurs cette homogénéité, particulièrement dans les résidences Brésiliennes, repose souvent sur la présence des membres de la même famille au sein du même ensemble résidentiel. Enfin, le sentiment et le besoin d'ordre, d'organisation, de discipline, passent aussi par cette homogénéité qui garantit, au vu des discours recueillis, un bon ordre social au sein de la résidence. D'autre part, l'homogénéité vécue au sein de cette dernière passe spécialement par l'expression de sa propreté et de son entretien. Vivre dans un environnement de qualité renvoie à l'idée de la valorisation des habitants, ce qui permet de garantir un espace social

⁹¹*Ibid.*

⁹²Le Goix R., 2003, *op. cit.*, p. 322.

⁹³*Ibid.*, p. 309.

⁹⁴Vuailat F., 2010, *op. cit.*, pp. 158-160.

sécurisant et d'assurer la préservation d'un certain nombre de valeurs culturelles communes. De plus, un environnement propre et entretenu reflète une qualité sociale honorable qui assure et conforte les habitants de vivre dans un cadre idéal, habité par des gens civilisés.

Se sentir entre gens bien, entouré d'un voisinage jugé bon est primordial car si les voisins sont des gens bien et que l'on fait partie de leur cercle résidentiel, c'est que l'on est soi-même quelqu'un de bien, cet effet miroir fait que l'on se reconnaît dans l'autre, le voisin (Vuaillet F., 2010)⁹⁵. Néanmoins, étant des gens « privilégiés », ces derniers préfèrent ne pas mettre en place une entente sociale importante qui nécessiterait spontanéité et simplicité d'où cette cordiale ignorance qui renvoie à ce que Mary Baumgartner appelle le « *minimalisme moral* » (Charmes E., 2005)⁹⁶. Ce terme décrit cette harmonie sociale superficielle qui, face à une situation conflictuelle, privilégie l'évitement plutôt que l'affrontement direct en se basant sur un engagement faible vis-vis d'autrui et sur des rapports sociaux largement régulés. Ainsi, si l'on apprécie de vivre parmi des visages familiers, tout est fait pour que les personnes qui portent ces visages demeurent des inconnues et la figure la plus adaptée à la qualification du voisin n'est autre que « l'inconnu familier » (Paris H., 2005)⁹⁷.

Or, toute communauté, pour fonctionner, doit s'inscrire dans un cadre précis, composé de règles, d'interdits et d'obligations. Le rassemblement, au sein d'une même cité, d'hommes et de femmes avec ou sans liens familiaux, ou amicaux, suppose la mise en place d'une nouvelle forme d'entente collective pour assurer le fonctionnement harmonieux de la cité à long terme. Ainsi, même réduites, les interactions de voisinage restent suffisantes pour qu'un accord minimal soit nécessaire : « *L'accord implique, en effet, des intérêts communs ou des valeurs générales et pose les bases pour une communauté, ou une société* » (Norberg-Schulz, C., 1985)⁹⁸. Et c'est justement l'intérêt commun, qui n'est autre que l'expression des motivations communes à un groupe d'individus, qui cimente les relations sociales et procure le sentiment d'appartenance collectif chez les voisins voire l'ensemble des résidents de la cité : « *Pour qu'il y ait participation et intégration collective, il faudrait que tous les habitants éprouvent le sens d'un intérêt commun* » (Ledrut R., 1979)⁹⁹. Aussi, pour faire face à des problèmes qui concernent l'ensemble résidentiel fermé, les habitants peuvent temporairement se mobiliser pour établir un accord et entreprendre une action collective donnant ainsi forme à un « nous

⁹⁵*Ibid.*, p. 159.

⁹⁶Charmes E., 2005, *op. cit.*, p. 112.

⁹⁷Paris H., 2005, cité in Charmes E., 2007, *op. cit.*

⁹⁸Norberg-Schulz, C., 1985, *Habiter : Vers une architecture figurative*, Electa Moniteur, 140 p., p. 13.

⁹⁹Ledrut R., 1979, « *Sociologie urbaine* », Ed. Anthropos, 231 p., p. 83.

collectif » (Charmes E., 2005)¹⁰⁰. Par ailleurs, l'intérêt commun implique également une responsabilité commune qui requiert un engagement de la part des résidents pour gérer les problèmes de la cité : « *La gestion peut vraiment être un vecteur pour amorcer ou désamorcer un processus de communauté entre les habitants* » (Vuailat F., 2010)¹⁰¹, d'où la constitution d'associations de résidents qui expriment les besoins de revendications même si leur participation y est parfois limitée.

Enfin, G. Glasze (2000)¹⁰² souligne le lien étroit qui articule la recherche d'une vie communautaire et la fermeture résidentielle en précisant que cette dernière « *peut être interprétée comme une réponse à la demande de vie et d'activités communautaires* ». Dans le même sillage, F. Madoré (2004)¹⁰³ considère la fermeture résidentielle comme un phénomène qui trouverait racine dans une volonté de « bricoler » une nouvelle forme de sociabilité laquelle se nourrit « *à la fois d'une réminiscence des réseaux sociaux de proximité et de la recherche d'un appariement avec ses semblables, afin d'y développer une vie « en tribu* » ». À cette quête d'une vie communautaire, l'auteur ajoute la recherche du contrôle social et considère que les deux facteurs constituent des mécanismes sociaux essentiels pour pallier l'insécurité urbaine et gérer le risque lequel est considéré par différents théoriciens à l'origine du développement de l'auto-enfermement résidentiel dans le monde (Madoré F., 2004)¹⁰⁴.

4-3- La fermeture résidentielle : une réaction à l'insécurité urbaine et une aspiration à la gestion du risque

De par sa définition, l'appropriation de l'espace est marquée par l'établissement de limites généralement visibles qui indiquent que l'espace est supposé appartenir à quelqu'un ou contrôlé par quelqu'un (Chapitre 1). Dans ce contexte, Y. Bernard (1998)¹⁰⁵ affirme que « *la possibilité d'exercer un contrôle sur un espace privatif est un facteur critique pour l'équilibre et le bien-être* ». D'ailleurs, l'approche éthologiste du logement insiste sur la nécessité pour l'individu de posséder un espace privé et intime, et d'exercer un contrôle sur celui-ci, en le préservant de l'extérieur et en se l'appropriant, donc en faisant corps avec lui. Dans ce

¹⁰⁰ Charmes E., 2005, *op. cit.*, p. 110.

¹⁰¹ Vuailat F., 2010, *op. cit.*, p. 170.

¹⁰² Glasze G., 2000, cité in Madoré F., 2004, Les ensembles résidentiels fermés en France : La forme d'habitat d'une société d'incertitude, in : Les Annales de la recherche urbaine, N°95. Apprivoiser les catastrophes. pp. 98-106, p. 103.

¹⁰³ Madoré F., 2004, *Ibid.*

¹⁰⁴ *Ibid.*, p. 102.

¹⁰⁵ Bernard Y., 1998, cité in Madoré F., 2004, *Ibid.*, p. 102.

contexte, F. Madoré (2004)¹⁰⁶ stipule que l'élément déterminant dans le sentiment de posséder un espace privé est le contrôle : contrôle des stimulations, contrôle des accès, contrôle des choix d'où ce besoin incessant de maîtrise de son environnement résidentiel pour mieux protéger son intimité. Et l'habitat constitue une partie de l'espace intime et privatif en composant une seconde enveloppe protectrice au-delà de l'enveloppe corporelle, tout en étant partie intégrante des expériences accumulées de l'individu, autrement dit de l'habitus. Ainsi, face à un environnement que l'on maîtrise de moins en moins et qui génère peurs et incertitudes, la recherche de sécurité dans l'espace résidentiel rassure et donne ou redonne confiance, car elle permet à l'individu de préserver son intimité de tout ce qui incarne l'altérité ou l'étrangeté d'où la mise en œuvre de stratégies d'auto-enfermement résidentiel.

En déplaçant la frontière entre l'habitat et la rue, les habitants ne se contentent plus désormais de protéger leurs appartements ou leurs immeubles mais aspirent à protéger l'environnement de leur habitat. Ce dernier ne relève ni du champ strict de l'espace public ni de celui de l'espace totalement privé, mais d'une troisième catégorie, médiatrice qui serait celle de l'espace collectif dans un ensemble résidentiel fermé. L'appropriation d'un espace plus large d'habiter participe alors à un processus de régulation de sécurité qui renvoie à l'avènement de la prévention situationnelle et de l'espace défendable, tous deux générateurs de nouveaux modes d'habiter.

En effet, différents chercheurs s'accordent sur le fait que la logique sécuritaire préside au développement d'enclaves résidentielles fermées dans le monde. S. Body-Gendrot (1998)¹⁰⁷ évoque l'hypothèse d'une société fragmentée où se multiplient les gestes d'auto-enfermement résidentiel et où règne l'obsession sécuritaire, fondée sur la peur de l'Autre. L'auteur évoque les gestes de sécession des catégories aisées, notamment aux Etats-Unis, où les prétendants de la fermeture résidentielle aspirent à se protéger d'un univers urbain perçu comme menaçant. Dans ce sillage, J. Donzelot (1999)¹⁰⁸ rappelle que la nouvelle question urbaine s'exprime à travers une double réalité formant système : à l'émeute urbaine et au développement des incivilités répond l'affirmation de l'urbanisme affinitaire, dont l'une des principales figures est celle des communautés fermées. Pour T. Spector (1998)¹⁰⁹, la ville d'aujourd'hui et de demain connaîtra l'affaiblissement du rôle intégrateur de la ville et l'émergence d'une société duale, où

¹⁰⁶Madoré F., 2004, *Ibid.*

¹⁰⁷ Body-Gendrot S., 1998, *Les villes face à l'insécurité. Des ghettos américains aux banlieues françaises*, Paris, Bayard, 367 p.

¹⁰⁸Donzelot J., 1999, «La nouvelle question urbaine», *Esprit*, n° 11, pp. 87-114.

¹⁰⁹Spector, T., 1998, «La prospective urbaine. Un état des lieux», *Futuribles*, n° 229, pp. 29-68.

les riches chercheront de plus en plus à protéger leur habitat par la fermeture. Quant à M. Davis (1990)¹¹⁰, il précise que la fermeture résidentielle découle d'un besoin sécuritaire exprimé par une demande paranoïde de sécurité ou encore une obsession sécuritaire. S. Low (2003)¹¹¹ évoque également l'importance de ces préoccupations sécuritaires, au sens large, c'est-à-dire incluant la peur du crime mais aussi de l'Autre, dans le choix de résider dans les gated communities étatsuniennes. Enfin, R. Le Goix (2004)¹¹² met en exergue le rôle de la fermeture dans l'apport d'une sécurité de l'investissement immobilier en soulignant que la recherche de sécurisation vise non seulement les personnes mais aussi les valeurs immobilières.

Loin d'être exhaustive, la liste de ces quelques auteurs témoigne d'un consensus sur le fait que la fermeture résidentielle n'est autre qu'une « *traduction spatiale généralisée du sentiment d'insécurité* » (Tabet, 1999)¹¹³, et d'une quête mythique, celle d'une société virtuelle où le risque, sous toutes ses formes, serait parfaitement maîtrisé, par la construction d'une cité hyper-protégée (Madoré F., 2004)¹¹⁴. De ce fait, « *la gestion des risques devient la nécessité première pour survivre dans un monde où virtuellement tout peut arriver à tout moment* » (Ackerman et al., 1983)¹¹⁵.

Selon F. Madoré (2004)¹¹⁶, les mécanismes générateurs d'inquiétudes au sein des sociétés contemporaines du monde développé se résument en deux points essentiels : d'une part, le sentiment de perte de maîtrise de son environnement, incarné à travers le concept de globalisation et de mondialisation, tant sur le plan économique que culturel et d'autre part, l'érosion du sens de la communauté d'où la mise en marche d'un processus de gestion du risque qui invoque la recherche du contrôle social du peuplement ainsi que la quête d'une vie communautaire. Face à cette situation d'insécurité, « *l'"entre-soi", les appartements électifs, apparaissent comme des moyens d'inspirer la confiance et de gérer le risque* » (Ascher F., Godard F., 1999)¹¹⁷. Madoré précise que dans cette perspective de gestion du risque, le processus complexe de sécurisation à l'œuvre dans la dynamique de fermeture des espaces

¹¹⁰Davis M., 1990, *City of quartz. Los Angeles capitale du futur*, Paris, La Découverte (traduit de l'américain par Michel Dartevelle et Marc Saint-Upéry) ; édition originale, 393 p.

¹¹¹Low S., 2003, « Construire l'exclusion à travers les communautés fermées », *Les Annales de la Recherche Urbaine*, n° 93, pp. 149-157.

¹¹²Le Goix R., 2004, « Quartiers fermés, intérêts particuliers », *Urbanisme*, n° 337, p. 43.

¹¹³Tabet, 1999, cité in Dorier E. et al., *op. cit.*, p. 5.

¹¹⁴Madoré F., 2004, *op. cit.*, p. 102.

¹¹⁵Ackerman W., Dulong R., Jeudy H.-P., 1983, *Imaginaires de l'insécurité*, Paris, Librairie des Méridiens, 122 p., p. 106.

¹¹⁶Madoré F. 2004, *op. cit.*, p. 135.

¹¹⁷Ascher F., Godard F., 1999, cité in Madoré F., 2004, *Ibid.*, p. 103.

résidentiels appelle l'activation de formes micro localisées de socialisation : « *l'homme a besoin d'être sécurisé à travers sa participation à un collectif* » car « *l'identification à des groupes d'appartenance ou de référence apporte à l'individu sécurité et fierté* » (Schnapper D., 1998)¹¹⁸.

En participant à la construction de l'argumentaire légitimant l'auto-enfermement résidentiel, l'insécurité urbaine et l'aspiration à la gestion du risque sont à l'origine d'une rhétorique qui interroge les diverses finalités sécuritaires de l'enclosure dans le domaine de l'habitat. Dans ce contexte, G. Billard et al. (2005)¹¹⁹ spécifient trois logiques sécuritaires qui président au développement de l'auto-enfermement résidentiel en France. En premier lieu, la régulation privative de l'insécurité d'appropriation : Ainsi, face à une explosion des prédatons sous différentes formes et à l'incapacité des autorités à apporter une réponse susceptible d'y remédier, se crée alors un vide de sécurité qui favorise l'explosion du marché privé. Celui-ci renvoie à une volonté collective de développer des formes de régulation privée de cette insécurité d'appropriation et cela en dehors des organismes ayant officiellement en charge la question sécuritaire. En deuxième lieu, la projection d'un environnement sécurisé pour les enfants : Parmi les principales finalités sécuritaires de la fermeture des espaces résidentiels en France, figure le fait de se protéger contre le vol ou la dégradation de ses biens propres, principalement le logement et la voiture. Mais une autre logique à l'œuvre est tout aussi importante si ce n'est plus importante, il s'agit de sécuriser les espaces communs de façon à permettre leur appropriation par les résidents, en particulier les enfants. La présence d'une clôture permet en effet de sécuriser les espaces de jeux, car non seulement les enfants ne peuvent s'éloigner, mais de surcroît l'accès à la résidence est protégé notamment vis-à-vis de la circulation automobile et de l'intrusion humaine ou animale susceptible de présenter un danger pour l'enfant. En troisième lieu, la préservation des qualités environnementales de l'habitat : L'enclosure de l'espace résidentiel est également justifiée par la volonté de le protéger d'éventuelles intrusions, de préjudices matériels et d'une dégradation des valeurs immobilières en aspirant à maintenir la qualité paysagère du lieu, principalement son cadre naturel, voire son ornementation architecturale par la présence d'une clôture. Ce qui renvoie à la fois à une logique sécuritaire liée à une insécurité visant à dégrader cette qualité environnementale, et à une logique d'appropriation privative des espaces collectifs dans l'habitat.

¹¹⁸Schnapper D., 1998, cité in Madoré F., 2004, *Ibid.*, p. 101.

¹¹⁹Billard G., Chevalier J. et Madoré F., 2005, *op. cit.*, p. 65.

Dans son étude sur les tissus périurbains en France, E. Charmes (2005)¹²⁰ souligne que si la demande de sécurité est considérée par de nombreux observateurs comme la principale cause des mesures de fermeture résidentielle, le sentiment d'insécurité et donc le besoin de sécurité est souvent justifié par la volonté de préserver sa tranquillité : les gens sont principalement préoccupés par la régulation des comportements dans les espaces collectifs proches de leur habitation. Dans ce sens, le terme « tranquillité » est utilisé de préférence à celui de sécurité. Dans ce contexte, F. Vuailat (2010)¹²¹ ajoute que, dans le cas de présence d'équipements collectifs, cette volonté de préserver sa tranquillité en mettant à distance l'intrus s'accompagne d'une volonté de préserver l'exclusivité de la fréquentation de ces derniers. L'auteure précise que la sécurisation des ensembles résidentiels relève, également, de l'inévitable effet de mimétisme dans la mesure où la tendance prédominante est la fermeture résidentielle, notamment par l'effet médiatique et publicitaire. Ce qui fait que les habitants, pour ne pas se sentir vulnérables, s'intègrent à un mouvement général en référence à une situation globale d'insécurité et ne peuvent que s'imaginer habiter dans un ensemble résidentiel fermé et sécurisé. Une situation qui, non seulement, les rassure psychologiquement mais qui les met, aussi, à jour, voir les revalorise dans une atmosphère où l'air du temps incite à habiter dans un ensemble résidentiel fermé.

4-4- La fermeture résidentielle : un désir de valorisation voire de distinction sociale

La mise à distance spatiale que représente l'enceinte évoquerait la notion de valorisation voire de distinction sociale. Dans ce contexte, deux points de vue émergent. D'un côté, il y a le promoteur pour qui la sécurité d'une opération, illustrée par sa fermeture à l'aide d'une clôture et d'un contrôle des accès, constitue un argument vendeur qui évoque une prestation valorisant l'ensemble résidentiel : « *La fermeture du complexe est une prestation valorisante, donnant à peu de frais pour le constructeur l'impression du haut de gamme. C'est en somme un argument vendeur, notamment en termes de qualités esthétiques. La pose d'une grille ou d'un portail donne aisément au complexe résidentiel l'allure d'un domaine, d'un espace valorisé* » (Vuailat F., 2010)¹²². Dans son étude sur les enclaves résidentielles en France, Vuailat précise que si, initialement, l'introduction de la clôture et d'un contrôle des accès par certains promoteurs constituait une marque distinctive qui permet de se différencier de la

¹²⁰Charmes E., 2005, *op. cit.*, p. 113.

¹²¹Vuailat F., 2010, *op. cit.*, pp. 174 et 239.

¹²²*Ibid.*, p. 236.

concurrence, l'adoption de cette innovation par les autres concepteurs banalisera assez rapidement ce type de construction dans le paysage de l'offre immobilière partout en France et donnera naissance à une standardisation massive des formes de l'habiter. Dans ce sillage F. Madore (2006)¹²³ ajoute que cette normalisation expose, quand même, des différenciations quant à la nature de la clôture, celle-ci indique d'ailleurs le standing social de l'opération : « *Le simple grillage, éventuellement masqué par des plantations, signe un ensemble immobilier de standing moyen, tandis que la grille, au moins côté rue, renvoie à la représentation de l'habitat bourgeois* ». L'auteur rappelle que la variété des types de clôture et la signification sociale de celle-ci montrent que les programmes commercialisés avec enclosure par la promotion immobilière couvrent un spectre social relativement large, s'étendant des classes moyennes aux classes aisées.

De l'autre côté, il y a le résident pour qui la recherche d'un espace calme et tranquille et d'un environnement spatial de qualité ou du moins raisonnablement entretenu donne le sentiment de vivre dans un environnement privilégié qui renvoie à un espace valorisé et valorisant (Billard G., et al., 2009)¹²⁴. Dans ce contexte, Le Goix R. (2003)¹²⁵, dans son étude sur les gated communities étatsuniennes, précise que la distinction spatiale, matérialisée par la mise en place de la clôture, pourrait répondre à la distinction sociale vue par Bourdieu (1979) au sens où l'on se distingue par son choix résidentiel, d'autant plus que la présence d'un contrôle à l'entrée du quartier renforce la distance perçue par un non-résident vis-à-vis d'un résident. Ainsi, la reconnaissance de l'autre, de celui de l'extérieur, participe donc de cette valorisation notamment dans le cas où la résidence jouit d'un environnement naturel et/ou comporte des équipements de loisirs. Ce qui donne aux résidents d'une part le sentiment de pouvoir accéder à des aménités que l'on pensait réservées aux classes aisées et d'autre part, la satisfaction due aux regards extérieurs que ces équipements produisent renvoyant aux résidents une image valorisante d'eux-mêmes (Vuaillet F., 2010)¹²⁶.

Selon F. Vuaillet¹²⁷, les habitants des ensembles résidentiels fermés considèrent que le fait d'y habiter constitue un privilège. Ce cadre idéal habité par des gens civilisés doit être préservé surtout par la propreté et l'entretien car « *la qualité de leur lieu d'habitation, décrite notamment par le biais de la propreté, met en valeur leur propre situation sociale et renvoie*

¹²³Madore F., 2006, *op. cit.*

¹²⁴Billard G. et al., avril-juin 2009, *op. cit.*

¹²⁵Le Goix R., 2003, *op. cit.*, p. 324.

¹²⁶Vuaillet F., 2010, *op. cit.*, p. 155.

¹²⁷*Ibid.*, p. 160.

l'image d'un rapport sain à autrui ». L'auteure ajoute que l'expression de cette propriété favorise la distinction sociale dans la mesure où elle reflète une qualité sociale jugée honorable de l'ensemble : « *elle n'appartient pas à tous. Elle est le signe d'une bienséance partagée* » (Vigarello, 1985)¹²⁸. Par ailleurs, la dénomination générique « résidence » utilisée pour désigner les ensembles résidentiels fermés renvoie elle-même à une connotation bourgeoise (Sabatier B., 2005)¹²⁹. Ce qui n'est pas sans rappeler le concept de résidentialisation dont l'essence renvoie également au même terme « résidence » défini comme « *Groupe d'habitation d'un certain confort* » (Dictionnaire Le Petit Larousse) et qui traduit, entre autres, une requalification résidentielle de l'habitat social. Il s'agit pour les habitants de ces quartiers fermés, aussi bien que pour les promoteurs immobiliers même si les objectifs de ces derniers sont totalement différents, de s'octroyer les vertus de la résidence. En usant d'une terminologie associée au luxe et à la richesse, ils se réfèrent aux caractéristiques spatiales de la résidence et puisent toutes les valeurs sociales et symboliques qui s'y rapportent en exprimant, certes, une distinction spatiale matérialisée par l'enceinte, mais en soulignant, également, une valorisation voire une distinction sociale entre ceux qui habitent à la résidence et ceux qui n'y habitent pas.

4-5- La fermeture résidentielle : une forme d'exclusion de l'autre et un besoin d'exclusivité pour soi

Selon F. Vuailat (2010)¹³⁰, l'auto-enfermement résidentiel est un phénomène observé dans de nombreuses villes au monde, il se présente sous différentes formes et renvoie à de multiples logiques qui le sous-tendent. Cependant, ces dernières aboutissent toutes aux mêmes conséquences à savoir la restriction de la circulation, de la possibilité de se mouvoir, le contrôle et le tri de la « bonne et de la mauvaise circulation ». Quel que soit le type de fermeture, qu'elle soit réelle ou apparente, l'accès à la résidence est supposé sélectif et exclusif. Dans ce sillage, Le Goix (2003)¹³¹ précise que le dispositif spatial qu'est la clôture soulève deux questions subordonnées : D'une part, la séparation spatiale marque une discontinuité urbaine qui fractionne l'espace urbain en îlots isolés de leur environnement suggérant, ainsi, une séparation et une mise à distance sociales. D'autre part, la séparation spatiale identifie une entité sociale à l'intérieur de la résidence, ce que l'auteur appelle

¹²⁸Vigarello, 1985, cité in Vuailat F., 2010, *Ibid.*, p. 160.

¹²⁹Sabatier B., 2005, *op. cit.*, p. 133.

¹³⁰Vuailat F., 2010, *op.cit.*, p. 22.

¹³¹Le Goix R., 2003, *op. cit.*, p. 306.

l'intégration sociale dans un ensemble clos qui suppose que l'on cherche à construire une distance avec son voisinage pour garantir son homogénéité sociale.

Il s'agit, donc, d'exclure et de maintenir à distance les êtres de la rue perçus comme étrangers voire hostiles pour la résidence, ce qui reflète un refus de la ville et rappelle l'hypothèse émise sur le risque de sécession sociale comme le soulignent différents auteurs et entre autres E. Blakely et M.G. Snyder dans leur étude sur les gated communities aux USA. Ces auteurs mettent en avant cette sécession causée par la montée de l'individualisme qu'ils expliquent ainsi, pour partie, par le déclin de la confiance dans les pouvoirs publics, et par la substitution de l'action privée à l'action publique (Le Goix R., 2003)¹³². Ce qui n'est pas le cas des enclaves résidentielles en France qui, contrairement aux gated communities, ne prônent pas un mode de gouvernance territorial privé mais expriment plutôt, selon F. Madoré, (2004)¹³³, un refus de faire société à n'importe quelle condition et affichent ainsi une volonté de se mettre à part des autres mais sans rompre pour autant avec eux. Dans ce sillage, N. Golovtchenko et F. Souchet (2005)¹³⁴, étudiant les ensembles résidentiels fermés à Toulouse, ajoutent que cette volonté d'établir la « bonne distance » avec autrui ne se confond pas forcément avec un souhait plus ou moins explicite d'exclusion de l'Autre mais correspond plutôt à un souci de maîtrise de l'environnement du logement.

Et justement la maîtrise de l'environnement du logement ne peut être garantie que par l'exclusivité de son usage d'où cette image défensive des ensembles résidentiels fermés : « *Les expressions architecturales et urbaines des résidences fermées affichent une symbolique forte d'exclusivité* » (Sabatier B., 2005)¹³⁵. La fermeture du terrain sur la totalité de leur périmètre au moyen de clôture et de portail, souvent sécurisés, exprime une interdiction d'y accéder et même quand l'entrée est libre, l'image de l'enceinte décourage plus ou moins l'accès à la résidence. Les résidents se réservent le droit de s'approprier seuls l'espace résidentiel et refusent, ainsi, tout usage de ce dernier par les non résidents notamment en cas de présence d'aménités à l'intérieur de la résidence ou tout simplement le fait de la traverser la considérant comme raccourci. L'exclusivité concerne, dans ce cas, l'appropriation et l'usage de l'espace résidentiel mais, elle peut également évoquer d'autres significations telles que l'homogénéité ou la distinction sociales dans le sens où l'ensemble résidentiel fermé

¹³²*Ibid.*, p. 23.

¹³³Madoré F., 2004, *op. cit.*, p. 105.

¹³⁴Golovtchenko N., Souchet F., octobre 2005, *Pratiques des lieux et relations sociales dans les copropriétés toulousaines, op. cit.*, p. 10.

¹³⁵Sabatier B., 2005, *op. cit.*, p. 140.

définit une entité sociale « unie dans le non partage » qui affirme sa singularité et sa différence avec la société en se dotant d'une enceinte qui entoure la résidence.

CONCLUSION

La fermeture résidentielle est un phénomène qui se déploie à l'échelle planétaire dont les gated communities aux Etats-Unis ainsi que les enclaves résidentielles en France. Malgré la diversité des deux contextes, et encore plus, relativement à notre cas d'étude, le tour d'horizon effectué sur les significations de la fermeture résidentielle aura, certainement, permis d'apporter des éléments de réponse notamment sur les éventuelles logiques qui se profilent derrière ce phénomène d'enclosure. Qu'elles reflètent une action d'acquisition et de possession des espaces extérieurs (Madoré F., 2006)¹³⁶, ou une action de socialisation et d'entre-soi collectif (Willmott, 1996 ; Low, 2003 et 2005 ; Chevalier et Carballo, 2004 ; Callen et Le Goix, 2007)¹³⁷, qu'elles constituent une réaction à l'insécurité urbaine et une aspiration à la gestion du risque (Madoré F., 2004)¹³⁸ et (Ascher F., Godard F., 1999)¹³⁹, ou bien qu'elles expriment un désir de valorisation voire de distinction sociale (Le Goix R., 2003)¹⁴⁰, ou encore une forme d'exclusion de l'autre et un besoin d'exclusivité pour soi (Madoré F., 2004)¹⁴¹, les logiques qui sous-tendent la fermeture résidentielle renvoient à une nouvelle manière d'habiter l'espace urbain laquelle évoque de nouveaux besoins de l'habitant quant à la réappropriation des espaces extérieurs de son lieu d'habiter. En choisissant délibérément d'habiter dans un ensemble résidentiel fermé, l'habitant porte un nouveau regard sur l'espace et sur la société qui traduit des transformations profondes des modes de vies, des relations sociales et des rapports à l'espace (Billard G., et al., 2005)¹⁴².

¹³⁶Madoré F., 2006, *op. cit.*

¹³⁷Willmott, 1996 ; Low, 2003 et 2005 ; Chevalier et Carballo, 2004 ; Callen et Le Goix, 2007, cité in Vuaillet F., 2010, *op. cit.*, p. 158.

¹³⁸Madoré F., 2004, *op. cit.*, pp. 133-134.

¹³⁹Ascher F., Godard F., 1999, cité in Madoré F., 2004, *Ibid*, p. 103.

¹⁴⁰Le Goix R., 2003, *op. cit.*, p. 324.

¹⁴¹Madoré F., 2004, *op. cit.*, p. 105.

¹⁴²Billard G., Chevalier J. et Madore F., 2005, *op. cit.*

CONCLUSION DE LA PREMIÈRE PARTIE

La partie bibliographique et théorique de cette étude a permis d'explorer les concepts qui identifient notre problématique.

Tout d'abord, l'appréhension des diverses significations, qui participent dans la définition du concept « appropriation de l'espace », a servi à le caractériser mais certainement pas à le cerner. Oscillant entre différentes dimensions qui relèvent de divers points de vue : technique, juridique, psychologique, social, culturel et bien d'autres, ces dernières s'enchevêtrent souvent, affirmant et confirmant l'aspect polysémique du concept.

Relativement aux espaces extérieurs des grands ensembles, la notion d'« appropriation de l'espace » semble avoir été négligée par les concepteurs modernistes. Conçus comme des espaces libres, ces derniers se trouvent incapables d'offrir un réceptacle adéquat pour toutes formes d'appropriation hormis peut-être d'appropriations intempestives. Cette situation a conduit à la stigmatisation de ces espaces et par là même des quartiers d'habitat qui les abritent.

Pour y remédier, la résidentialisation, cette intervention planifiée par l'État français, s'annonce comme l'unique solution aux problèmes de ces espaces. À travers ses multiples caractéristiques notamment spatiales telles que la délimitation de l'espace et la création d'unités résidentielles, ses opérateurs espèrent faire de ces dernières des unités de vie capables d'accueillir si ce n'est de susciter une réappropriation collective de l'espace.

Si la fermeture résidentielle, émanant de la résidentialisation, constitue une action subie par les habitants du quartier, le phénomène d'auto-enfermement résidentiel est, en revanche, choisi par ces derniers, celui-ci s'intensifie de jour en jour et se propage un peu partout dans le monde. L'exploration de deux contextes différents à savoir les gated communities et les enclaves résidentielles fermées en France a permis de relever les raisons qui le sous-tendent. Loin d'être exhaustive, la liste de ces dernières nous éclaire sur les éventuelles logiques qui se profilent derrière l'auto-enfermement résidentiel et qui traduisent, visiblement, un nouveau rapport aussi bien avec l'espace qu'avec la société.

DEUXIÈME PARTIE

Les modalités de réappropriation des espaces extérieurs dans les cités de logements collectifs : des tentatives ponctuelles et individuelles

Chapitre 5 :

L'Habitat collectif à Batna, diagnostic et état de fait

Chapitre 6 :

Les espaces extérieurs dans les cités de logements Collectifs : dysfonctionnements et tentatives de réappropriation. État de l'art

INTRODUCTION DE LA DEUXIÈME PARTIE

La deuxième partie de cette étude s'intéresse aux modalités de réappropriation des espaces extérieurs dans les cités de logements collectifs à Batna. Pour cela, deux volets complémentaires seront traités dans deux chapitres distincts.

Le cinquième chapitre consiste à dresser un diagnostic sur l'état de l'habitat collectif à Batna. Après une brève présentation de la ville, il s'agit de parcourir l'évolution diachronique de ce type d'habitat tout en mettant en exergue les politiques publiques du moment.

Le sixième chapitre présente un diagnostic sur les tentatives de réappropriation des espaces extérieurs dans l'habitat collectif telles qu'elles ont été traitées par les différentes recherches. Pour comprendre ce qui se passe dans la ville de Batna, l'exploration d'autres horizons s'impose. En jetant un aperçu sur l'appréhension de ces espaces aussi bien à Batna que dans plusieurs villes d'Algérie et même dans certains pays arabes, nous tenterons de lever le voile sur ces initiatives ponctuelles et individuelles menées par les habitants.

Chapitre 5

L'HABITAT COLLECTIF À BATNA, DIAGNOSTIC ET ÉTAT DE FAIT

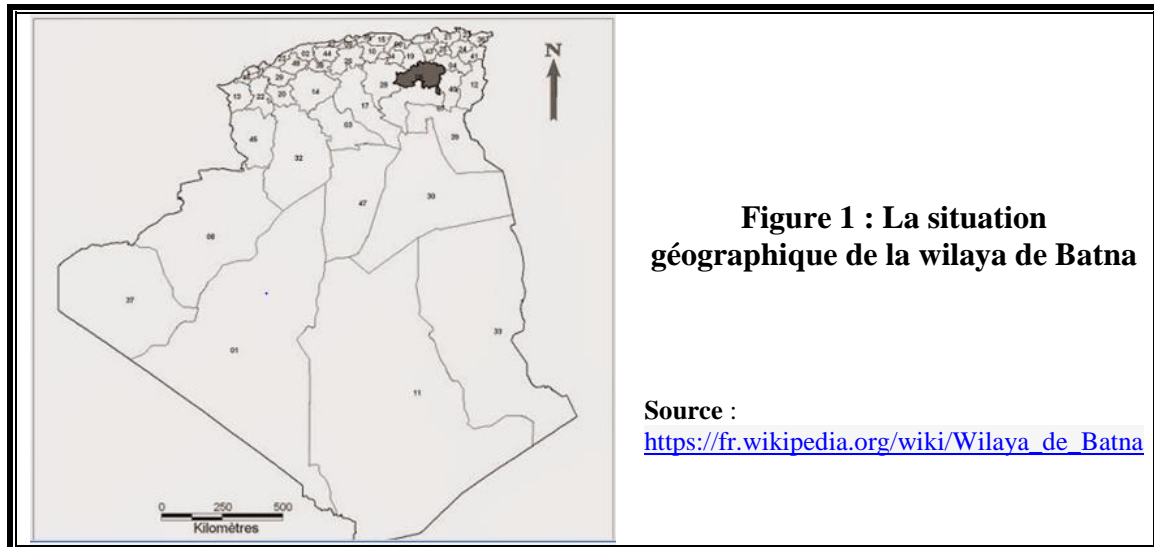
INTRODUCTION

Afin de comprendre les tentatives de réappropriation des espaces extérieurs dans les cités de logements collectifs, il est impératif de jeter un aperçu sur la situation de l'habitat collectif dans la ville de Batna. Dans ce chapitre, après une brève présentation de la ville, il s'agit de faire un balayage sur la naissance et l'évolution diachronique de ce type d'habitat depuis la période coloniale jusqu'à nos jours. La prolifération de ce dernier étant intimement liée à la politique menée par l'État au niveau national aussi bien que local, un survol des politiques publiques relatives à l'habitat collectif s'impose donc, ce qui permettra d'établir un diagnostic général sur la question.

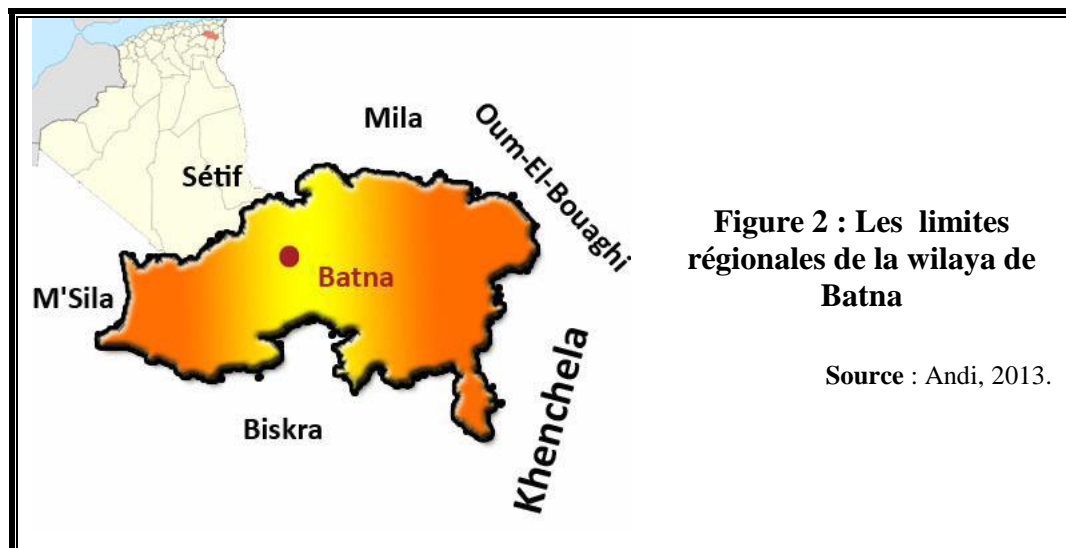
1- BRÈVE PRÉSENTATION DE LA VILLE DE BATNA

La wilaya de Batna est située au Nord-Est de l'Algérie (fig.1), entre 4° et 7° de longitude Est et 35° et 36° de latitude Nord. D'une superficie de 12.038,76 Km²¹, son territoire s'inscrit presque entièrement dans l'ensemble physique constitué par la jonction de deux Atlas (tellien et saharien). C'est donc une région montagneuse dont le mont Chélia culmine à plus de 2328 m d'altitude, il est, d'ailleurs, le deuxième plus haut mont de l'Algérie après celui du Hoggar dans le sud du pays. Située à plus de 1000 m d'altitude, elle se trouve au beau milieu d'une cuvette bordée au Nord-Est par Djebel Azeb, au Sud par Djebel Ichali, à l'Ouest par Djebel Touguert et Boumezroug.

¹ Monographie Batna, 2009, p. 5



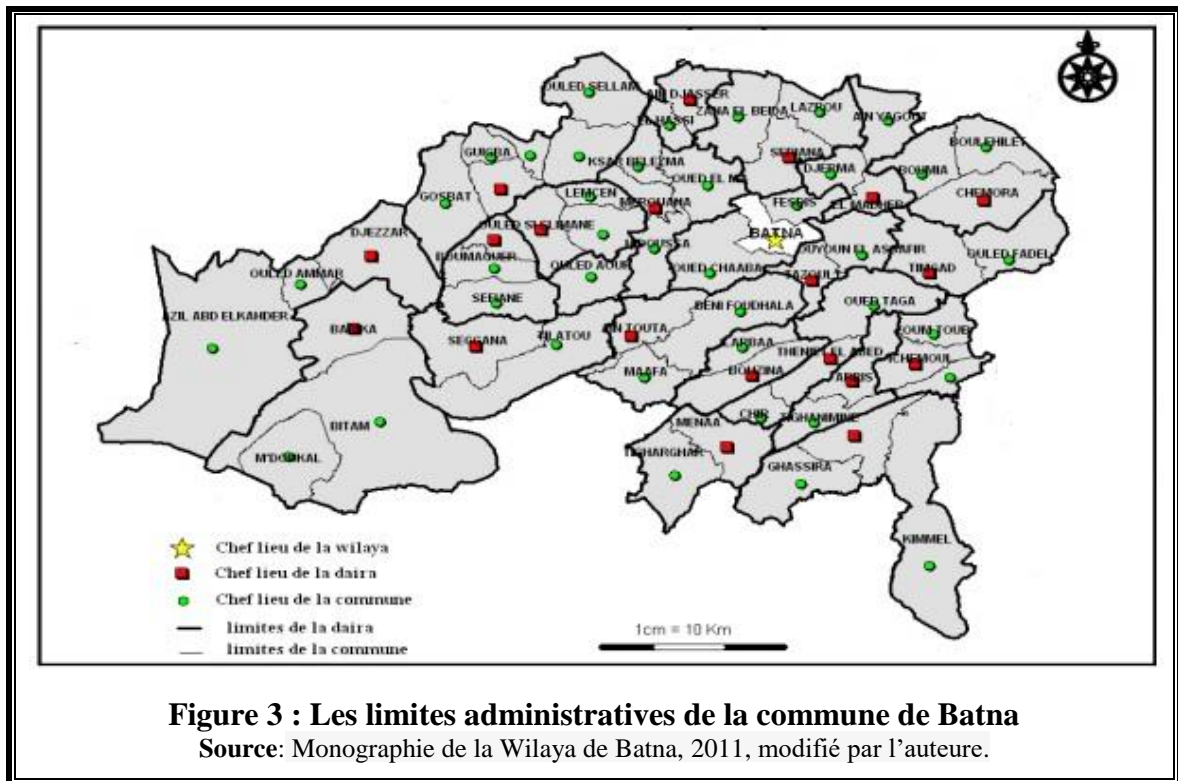
Dénommée capitale des Aurès, elle est limitée au Nord par les Wilaya d'Oum El Bouaghi, Mila et Sétif, à l'Est par la Wilaya de Khenchela, au Sud par la Wilaya de Biskra et à l'Ouest par la Wilaya de M'sila. (fig.2). Batna est le chef-lieu de l'une des wilayas les plus étendues de l'Algérie. Seule grande ville située entre Constantine Biskra et entre Sétif Tébessa, elle est à la croisée de la route des hauts plateaux Constantinois et de la seule grande voie de pénétration du massif des Aurès. Elle constitue, ainsi, une localité de transit entre le Nord et le Sud, et entre l'Est et l'Ouest du pays.



La wilaya de Batna compte 21 daïras et 61 communes. La commune de Batna s'étend sur une superficie totale de 116,41 Km², elle est limitée par les communes de Sérïana et Oued El Ma

² Ibid.

au Nord, Fésdis au Nord-Est, Ouyoun El Assafir à l'Est, Tazoult au Sud-Est, et Oued Chaâba au Sud-Ouest (fig. 3).



Au fil des années, Batna est devenue un centre urbain à forte concentration humaine qui fait d'elle la 6^{ème} plus grande agglomération du pays. Selon le RGPH, 2008, sa population a été estimée à environ 285.000 habitants³. À l'instar des grandes villes algériennes, Batna connaît un accroissement considérable de sa population, celle-ci a automatiquement besoin de se loger, ce qui soulève la problématique de l'habitat, particulièrement l'habitat collectif, seule réponse à la crise du logement.

2- L'HABITAT COLLECTIF, ORIGINE ET ÉVOLUTION DANS LE TEMPS

L'émergence de l'habitat collectif dans la ville de Batna est intimement liée à l'évolution de la ville elle-même d'où la nécessité d'une étude diachronique pour saisir le processus d'évolution de ce type d'habitat. La ville a connu différentes périodes de croissance au sein

³ En Algérie, les recensements sont effectués tous les 10 ans par l'office national des statistiques (ONS). Le dernier recensement général de la population et de l'habitat (RGPH) date de 2008.

desquelles l'habitat collectif se forgeait, progressivement, une place importante dans la planification urbaine de la ville.

2-1- La ville coloniale et l'émergence de l'habitat collectif

La période coloniale a été caractérisée par une nette distinction entre les colons et les indigènes. Si les premiers jouissaient d'un habitat individuel convenable, les deuxièmes étaient, en revanche, logés dans des cités de recasement composées de petites maisons accolées qui donnaient sur de petites ruelles. Ces cités étaient dénommées, par les colons, le village des nègres. Quant à l'habitat collectif, il a fait son apparition, plus tard, durant la guerre de libération dans le cadre du plan de Constantine inscrit en 1958.

2-1-1- La période 1848- 1870, la fondation de la ville

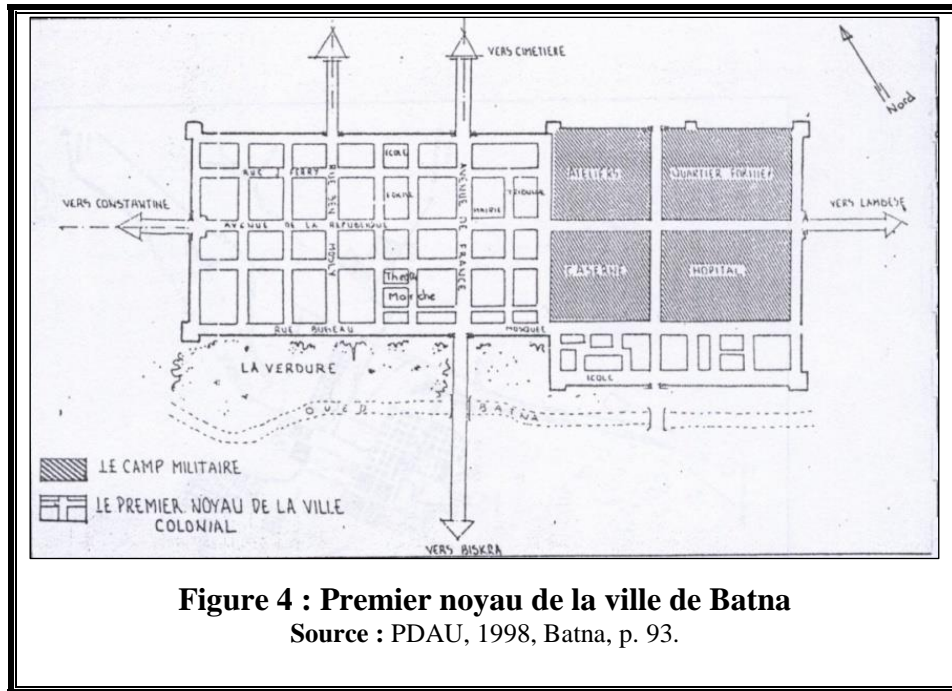
Le camp militaire, dont la position stratégique est à la croisée des axes Biskra, Tébessa, Sétif, et Constantine, a vu le jour par décret du 12 septembre 1848, signé par Napoléon. Il se compose de deux axes principaux représentés par la route qui relie le camp à Lambèse du côté Est, à Sétif du côté Ouest et la route Nord-Sud qui relie le camp à Constantine et Biskra. Il est situé près de l'oued « Gourzi » qui le longe d'Est en Ouest sans le traverser (fig. 4).

Le 14 Août 1848, le conseil supérieur d'administration de l'Algérie a émis l'avis de construire à Batna une ville européenne, la ville civile située à l'Ouest du camp militaire. Celle-ci est caractérisée par un plan en damier structuré suivant deux axes principaux dont l'un constitue le prolongement de l'axe Est-Ouest du camp militaire existant et l'autre perpendiculaire au premier, l'axe Nord-Sud.

Pour des raisons de sécurité, la ville est entourée de remparts, munis de quatre portes donnant sur les quatre directions :

- La porte de Constantine au Nord.
- La porte de Lambèse à l'Est.
- La porte de Biskra au Sud.
- La porte de Sétif à l'Ouest.

La Verdure représente les jardins de la ville, elle occupe un espace important qui limite toute la partie sud de la ville. Le nom de la verdure existe toujours mais les jardins ont pratiquement disparus au profit de nouveaux équipements.



2-1-2- La période 1870-1923, la ville structurée en deux parties distinctes : le noyau colonial et le quartier traditionnel

À cette époque, il y avait deux entités distinctes qui ne devaient absolument pas se mêler (fig. 5). D'une part, la population civile européenne qui s'est installée dans des maisons individuelles dans la partie civile près du camp militaire. L'ensemble de ce futur noyau est protégé par un mur d'enceinte à l'intérieur duquel sont érigés plusieurs équipements tels que l'église, le marché, le théâtre et autres. D'autre part, à l'extérieur de ce mur et en amont de l'Oued Gourzi, se trouvent les cités de recasements construites par les colons pour les indigènes, elles étaient constituées de petites maisons accolées les unes aux autres, alignées le long de rues étroites, possédant des petites cours intérieures et ayant des façades aveugles. Appelées le village des nègres, ces cités disparaîtront avec le temps pour laisser place au quartier Z'mala. Durant cette époque, l'habitat collectif n'a pas encore vu le jour.

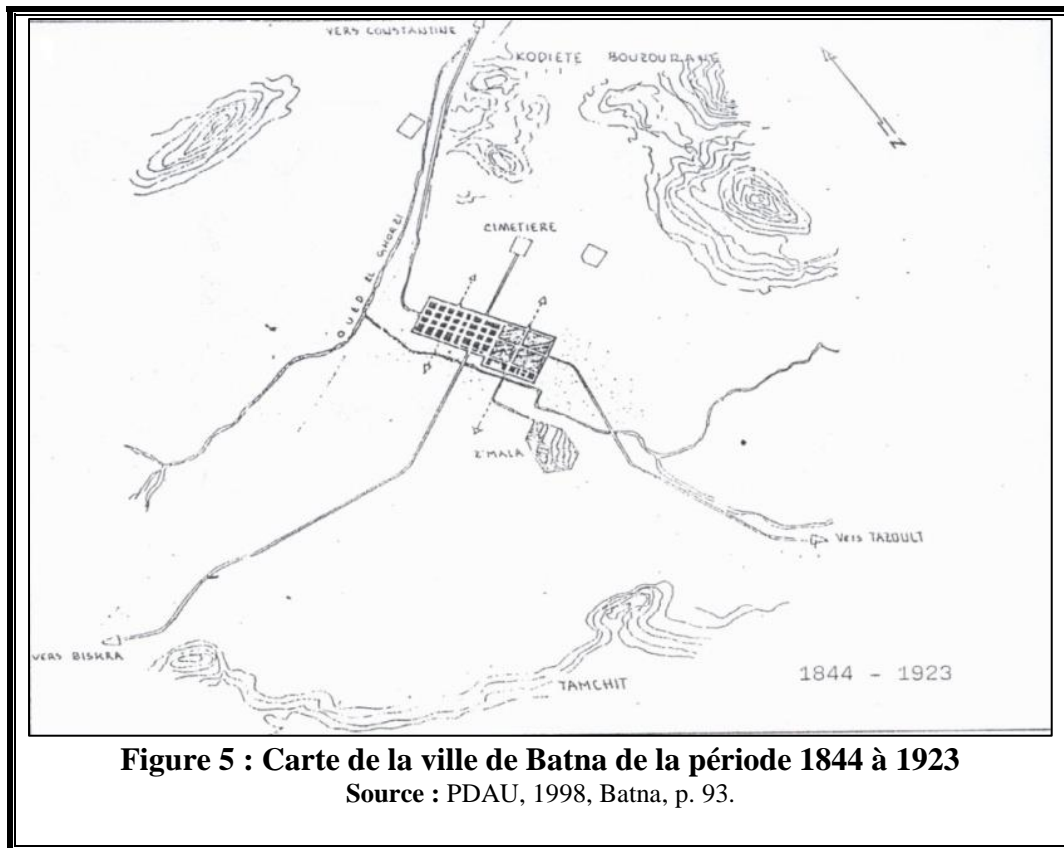


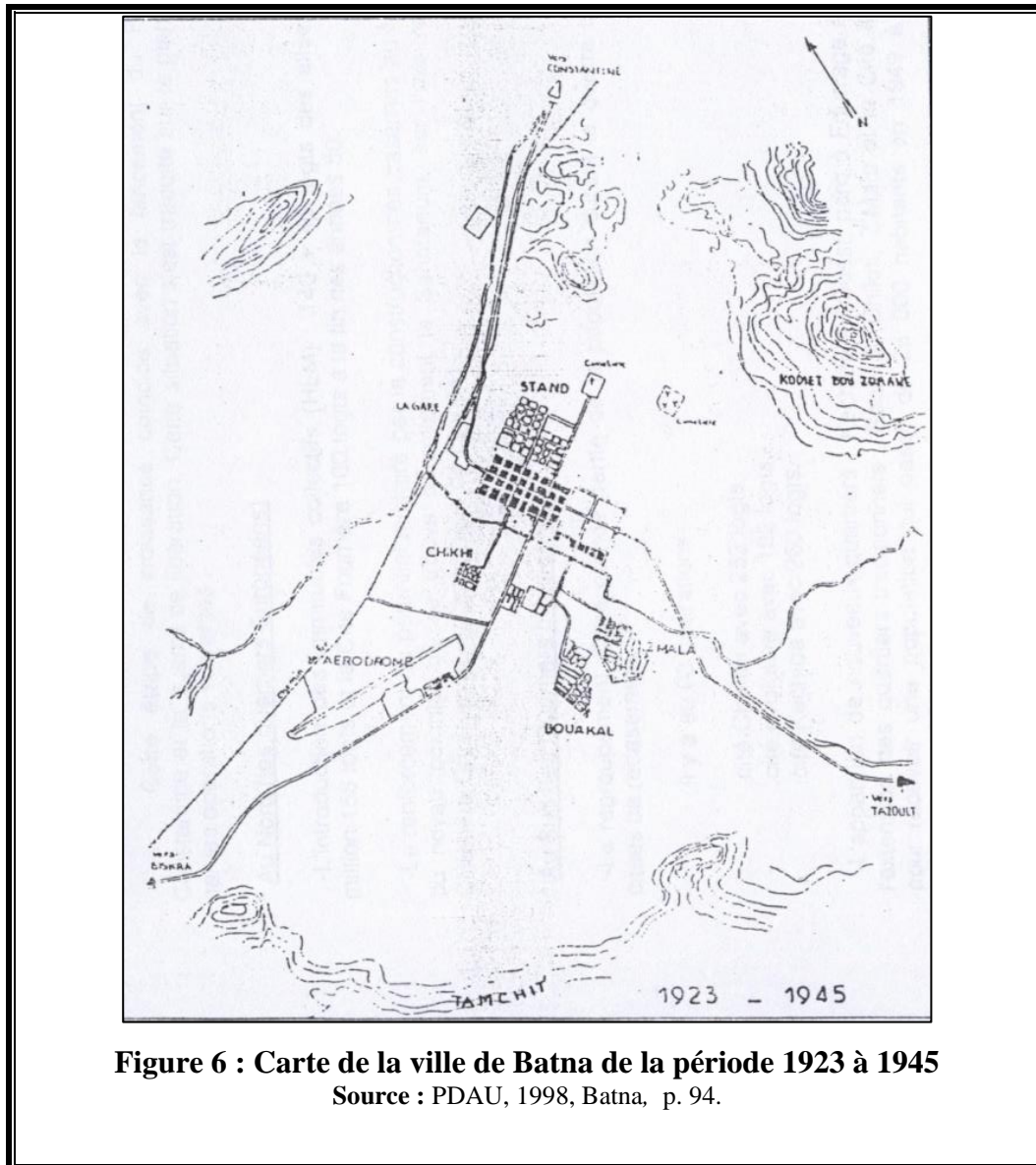
Figure 5 : Carte de la ville de Batna de la période 1844 à 1923

Source : PDAU, 1998, Batna, p. 93.

2-1-3- La période 1923- 1945, éclatement du noyau colonial et naissance de nouveaux quartiers

Batna acquiert le rôle de centre administratif et commercial d'où la réalisation d'un aérodrome au Sud- Ouest du noyau colonial et d'un chemin de fer à l'Ouest du noyau. La ville s'étend alors dans différentes directions (fig. 6) :

- Au Nord-Est, naissance d'un quartier européen qui se prolonge suivant la même trame orthogonale : le quartier Stand.
- Au Nord-Ouest, naissance du quartier Fourrière près de la gare.
- Au Sud-Est, naissance du quartier Bouakel suite au prolongement spatial du quartier Z'mala.
- Au Sud-Ouest, naissance de la cité Chikhi.



2-1-4- La période 1945 – 1962, apparition de l’habitat collectif avec le Plan de Constantine

Cette période est caractérisée par le déclenchement de la guerre de libération nationale, ce qui a engendré un exode rural massif d’où le lancement, en 1958, du plan de Constantine avec son programme en matière d’équipements et d’habitat. La commune de Batna, devenue indépendante administrativement de la ville de Constantine, connut, alors, une dynamique urbaine considérable donnant naissance à de nouveaux quartiers (fig. 7) :

Au Nord :

Le quartier Européen a, dès lors, subi différentes transformations. D'une part, pour des raisons sécuritaires, les colons ont construit une caserne dans la partie Nord – Est du noyau colonial (où se trouve actuellement le Sanatrium sur l'axe reliant le cimetière chrétien et le camp (Rue de France)), d'autre part, l'habitat collectif a fait son apparition à travers la réalisation d'immeubles de type HLM à savoir :

- Les 180 logements le long des allées Ben Boulaid, (140+40 logts.).
- La cité Fourrière avec les 100 logements.

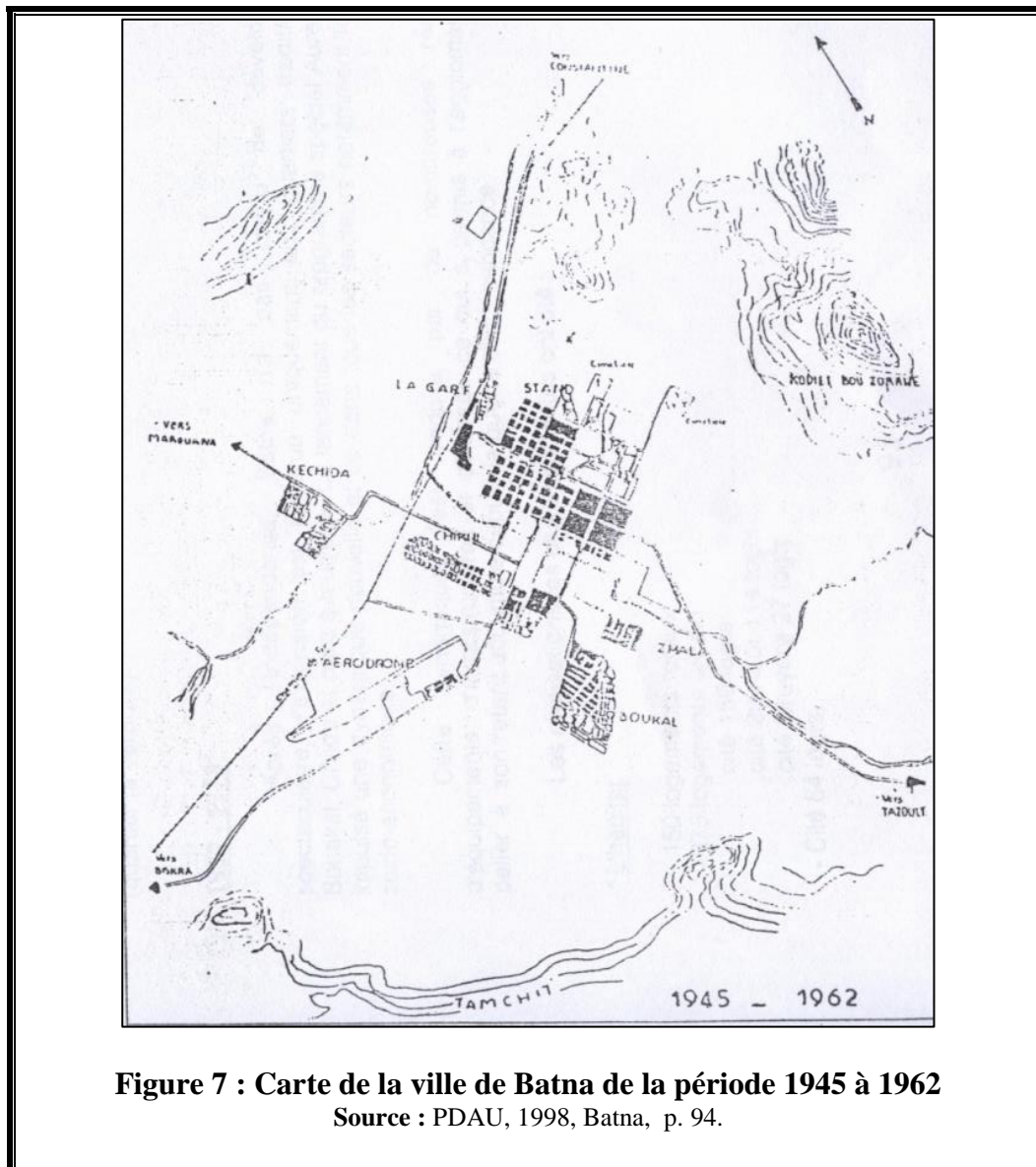
Au Sud :

Le quartier traditionnel a connu l'apparition de deux types d'habitat :

L'habitat formel, il s'agit des cités de recasement, un habitat planifié construit par les colons pour les indigènes que ce soit du type collectif ou individuel. Pour le premier type, la cité « Million » compte 158 logements, la cité Chikhi 100 logements (Bâtiments F) et la cité Évolutive 192 logements. Quant au deuxième type, l'habitat individuel, il se compose de petits îlots constitués de maisons accolées les unes aux autres et alignées le long de la rue tel que la cité Chikhi avec ses 252 logements et la nouvelle cité Kéchida avec ses 260 logements.

L'habitat informel, il s'agit des quartiers illicites qui sont apparus suite, entre autres, à l'exode rural lequel a généré un besoin pressant en matière de logements donnant, ainsi, naissance au quartier Bouzourane. Situé au Nord - Est de la ville au pied du coudiat du même nom, ce dernier, caractérisé par ses bidonvilles, a émergé à partir de 1960. D'un autre côté, le Parc à Fourrage, situé à l'Est du camp militaire, est, comme son nom l'indique, construit sur des terrains réservés auparavant aux fourrages. Cette période a été, également, caractérisée par l'extension des quartiers traditionnels Z'mala et Bouakal. La superficie de la ville a, ainsi, atteint 209 hectares (PDAU, Batna, 1998)⁴.

⁴ Plan directeur d'aménagement et d'urbanisme, PDAU, 1998, Batna



2-2- La ville post-coloniale et la prolifération de l'habitat collectif

À cette époque, Batna est déjà une ville structurée en quartiers distincts. Sa croissance urbaine se fera à travers l'extension des quartiers existants et la naissance de nouveaux quartiers.

2-2-1- La période 1962 – 1974, réalisation de logements collectifs dans le cadre du programme spécial « Aurès »

La période de l'indépendance a nécessité un changement radical dans la situation politique et économique du pays. Pour l'intérêt général, l'État se concentre sur l'équilibre politique et le développement économique au détriment du côté urbain. Batna, comme toutes les villes algériennes, connut, alors, une faible croissance urbaine due à une stagnation en matière de

planification et de réalisation de logements. Toutefois, une certaine stabilité y régnait, elle s'explique par le départ massif des colons laissant leurs habitations vides répondant, momentanément, au besoin en logements de la population. Au fait, le peu d'extension, que la ville a enregistré, s'effectuait d'une manière anarchique et se limitait aux quartiers traditionnels. Les terrains qui appartenaient à des privés étaient vendus sous seing privé échappant à tout contrôle de l'État et provoquant la prolifération de constructions illicites hors normes.

Face à cette situation de dégradation du site urbain et afin de prendre en charge les problèmes de l'habitat, des infrastructures et des équipements, les pouvoirs publics lancent, en 1968, le programme spécial « Aurès ».

Ce programme a permis :

- La réalisation de 375 logements, du type semi- collectif, répartis comme suit :
 - Cité 150 logements
 - Cité 20 aout, 114 logements
 - Cité 84 logements
 - Cité gruyère, 27 logements
- La réalisation de divers équipements tels que : le lycée Benboulaid en 1969- 1971, un centre de formation, une maison de culture, un hôpital...
- La création de la zone industrielle en 1971.

2-2-2- La période 1974 – 1984, réalisation de logements collectifs dans le cadre du programme ZHUN

Pour maîtriser le développement de la ville, une série de règlements et de mises en ordre de la planification urbaine voit le jour notamment l'élaboration du premier plan d'urbanisme directeur en 1974, approuvé en 1978.

Le PUD définit trois secteurs d'extension (fig. 8) :

- Secteur 1, au Nord - Est :
 - La zone militaire, réserve foncière à long terme.
 - Le parc à fourrage, extension à court et moyen terme, un programme d'habitat individuel et auto- construit.

- Secteur 2, au Sud et Sud – Ouest :

- La création de deux zones d'habitat urbain nouvelles, ZHUN I et ZHUN II, un programme d'habitat et d'équipements pour le long terme.

-Secteur 3, au Nord – Ouest :

- L'extension prévue pour la zone industrielle.

Les orientations du PUD ont été concrétisées à travers un large programme d'habitat et d'équipements d'accompagnement. Pour l'habitat individuel, celui-ci a été réalisé sous forme de lotissements et de coopératives à savoir :

-La création de quatre lotissements contenant 1308 lots et se répartissant comme suit :

- Lotissement Kemouni avec 331 lots.
- Lotissement Bouarif avec 240 lots.
- Lotissement El- Bousten avec 385 lots.
- Lotissement Ezzouhour avec 352 lots.

-La création de vingt coopératives telles que Cèdre avec 18 lots, Nedjema avec 12 lots, El-Wafa avec 22 lots et autres...

Quant à l'habitat collectif, il est réparti au niveau des ZHUN ainsi que des terrains encore disponibles au sein de l'agglomération, particulièrement au niveau du centre ville, comme suit :

ZHUN 1 :

- Cité 1200 logements ; 1000 logts.
- Cité SONATIBA ; 220 logts.

ZHUN 2 :

- Cité 164 logements ; 72 logts. CASOREC et 32 éducation
- Cité police ; 40 logements
- Cité 800 logements
- Cité 500 logements
- Cité 150 logements industrie
- Cité Kéchida ; 340 logements

Autre habitat collectif :

- Cité Gruyère 220 logements
- Cité Fourrière 64 logements CNEP et 30 logements Wilaya
- Cité des fonctionnaires 92 logements
- Cité 410 logements (camp)
- Cité 64 logements ; 50 logts.
- Cité 742 logement ; 293 logts.

Pour les équipements d'accompagnement, le PUD a permis la réalisation du centre culturel islamique, de la cité administrative, la mosquée 1er novembre, le lycée de jeune fille, 08 CEM, le Technicum, la cité universitaire 2200 lits, le musée el moudjahidine, le siège SAA, l'hôtel Chelia et autres...

La nouvelle politique de construction a drainé un flux migratoire très important venant profiter des avantages de la ville d'où le développement d'une urbanisation anarchique dans tous les quartiers périphériques tels que Bouakal, Parc à Fourrage, Douar Diss, Route de Tazoult, Kéchida, Ouled Bechina et Bouzourane. En effet, parallèlement au programme d'habitat structuré, ces quartiers abritaient des constructions individuelles, illicites et de qualité médiocre dont la prolifération se faisait au détriment des terres agricoles et celles prévues pour l'extension future de l'agglomération. Cette situation a provoqué l'éclatement de la ville dans toutes les directions donnant naissance à des ensembles disparates, dépourvus d'équipements et de réseaux et sans liaison avec le centre ville.



2-2-3- La période 1984 – 1994, prolifération de l'habitat collectif dans tous les quartiers de la ville

À cause de l'ampleur et de la rapidité avec laquelle s'est développée cette urbanisation spontanée et anarchique, la réalisation du programme prévu dans le cadre du PUD 74/78 en matière d'habitat et d'équipements n'a pas pu atteindre les objectifs escomptés. Aussi, en 1985, un deuxième PUD a été élaboré pour répondre d'une part aux problèmes de la ville notamment ceux liés à la prolifération des constructions individuelles illicites dans différents quartiers et d'autre part aux demandes toujours pressantes en logements.

Ce nouveau PUD avait, ainsi, pour objectif la réorganisation du tissu urbain par le rééquilibrage du schéma d'affectation des sols relatif aux secteurs définis comme suit :

- Bouzourane, terrain militaire
- Terrain militaire, Parc à Fourrage
- Route de Tazoult
- Z'mala, Bouakal
- Cité Chikhi
- Kéchida
- Zone industrielle

Dans ce contexte, plusieurs opérations de redressement, axées sur la rénovation et la restructuration (fig. 9), ont été lancées à savoir :

- La rénovation du centre ville.
- L'implantation d'équipements dans tous les quartiers de la ville.
- La restructuration des quartiers périphériques : Kéchida, Bouakal, Chouhada, Route de Tazoult, Parc à Fourrage et Bouzourane.

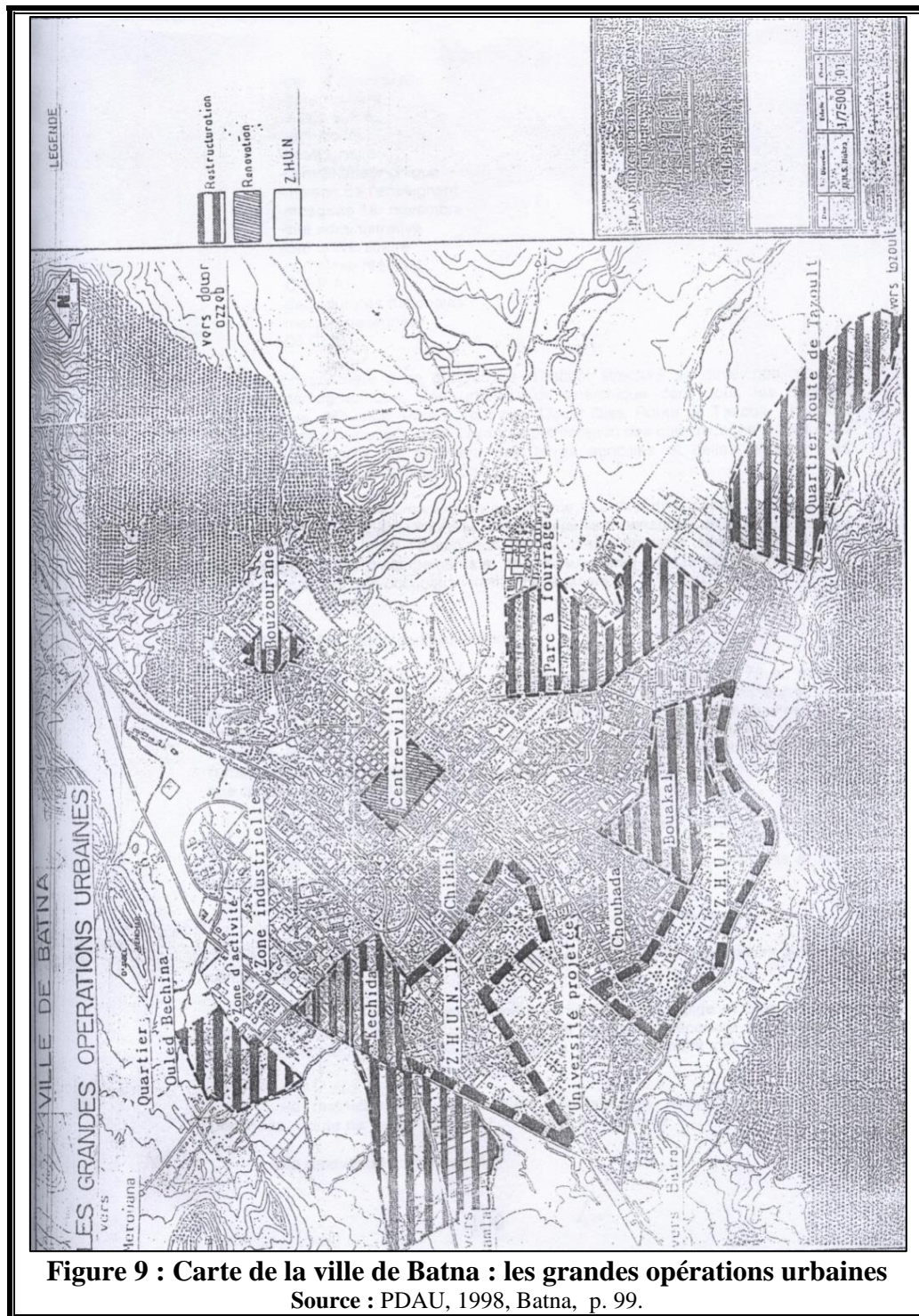


Figure 9 : Carte de la ville de Batna : les grandes opérations urbaines
Source : PDAU, 1998, Batna, p. 99.

Dans le domaine de l'habitat, le programme des deux ZHUN, proposées dans le PUD 74/78, est renforcé.

La ZHUN I :

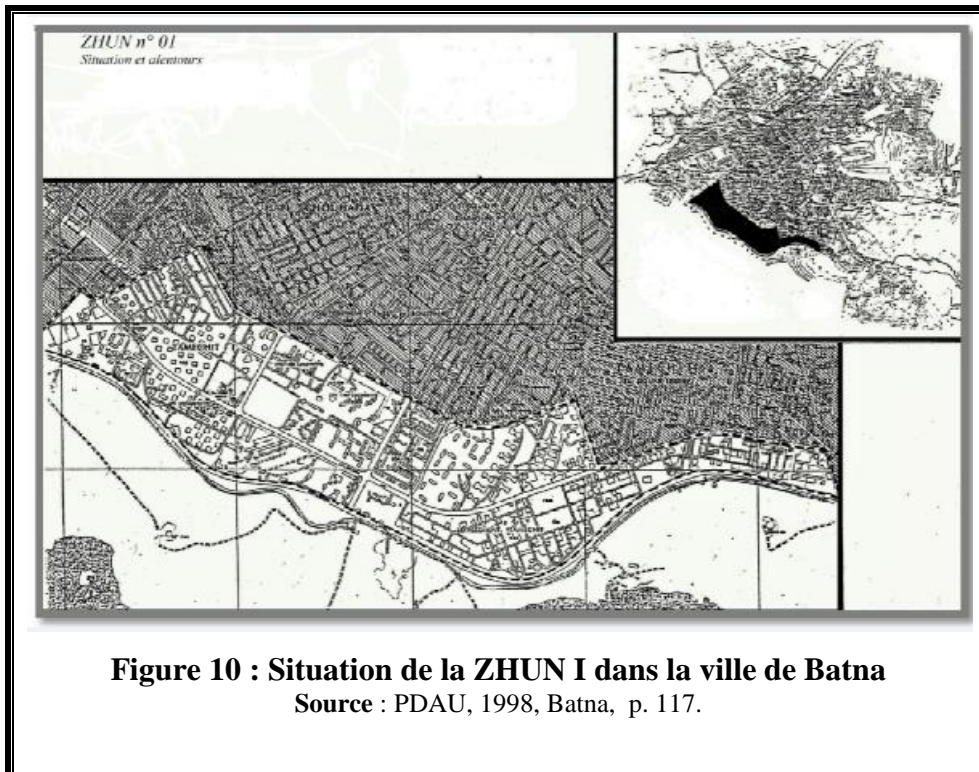
Située à la périphérie de la ville, au côté Sud du centre ville, elle est limitée au Nord et à l'Est par les quartiers Bouakal et Douar Edisse, à l'Ouest par le quartier Chouhada et au Sud par le

quartier Taméchit (fig. 10). Son programme prévoit des habitations individuelles, des logements collectifs, des équipements ainsi que des espaces verts et de jeux. Occupant une superficie d'environ 150 ha, elle est conçue pour une capacité théorique de 6157 logements (collectifs et individuels).

L'habitat collectif totalise 3416 logements (PDAU, 1998, p. 118) répartis comme suit :

- Cité SAE ; 1272 logts.
- Cité ECOTEC (1200) ; 1000 logts.
- Cité SONATIBA (OPGI) ; 220 logts.
- Cité SONATIBA (EPLF), promotion immobilière ; 152 logts.
- Promotion immobilière EPLF ; opération 400 logts.
- Promotion immobilière OPGI ; 64 logts.
- Promotion immobilière OPGI ; 308 logts.

L'habitat collectif occupe une surface de 53,06 ha. Le bâti est conçu en modules répétitifs, de formes rectangulaires, associés suivant trois modes d'assemblage : en L, en U et en barres, donnant, ainsi, trois formes d'organisation spatiales. L'occupation au sol sera qualifiée d'irrationnelle à cause du coefficient d'occupation au sol de 10%, considéré comme faible notamment dans un tissu urbain saturé.



La ZHUN II :

Située à la périphérie de la ville, au coté Ouest du centre ville, elle est limitée au Nord par la cité Chikhi, à l'Est par le quartier Chouhada, à l'Ouest par le quartier Kéchida et au Sud par la voie d'évitement Sud (fig. 11). Son programme prévoit des habitations individuelles, des logements collectifs, des équipements à grande envergure ainsi que des espaces verts et des placettes. Occupant une superficie d'environ 198,78 ha, elle est conçue pour une capacité théorique de 5400 logements (collectifs et individuels).

L'habitat collectif totalise 2366 logements (PDAU, 1998, p. 123) répartis en trois groupes :

2084 logements sociaux :

- Cité 500 logts.
- Cité 800 logts. ; 414 logts.
- Cité 164 logts.
- Cité 340 logts.
- Cité 156 logts. industriels.
- Cité 1020 logts. ; 322 logts.
- Cité 46 logts.
- Cité Police ; 40 logts.
- Cité CASOREC ; 72 logts.
- Cité 30 logts. EPTR.

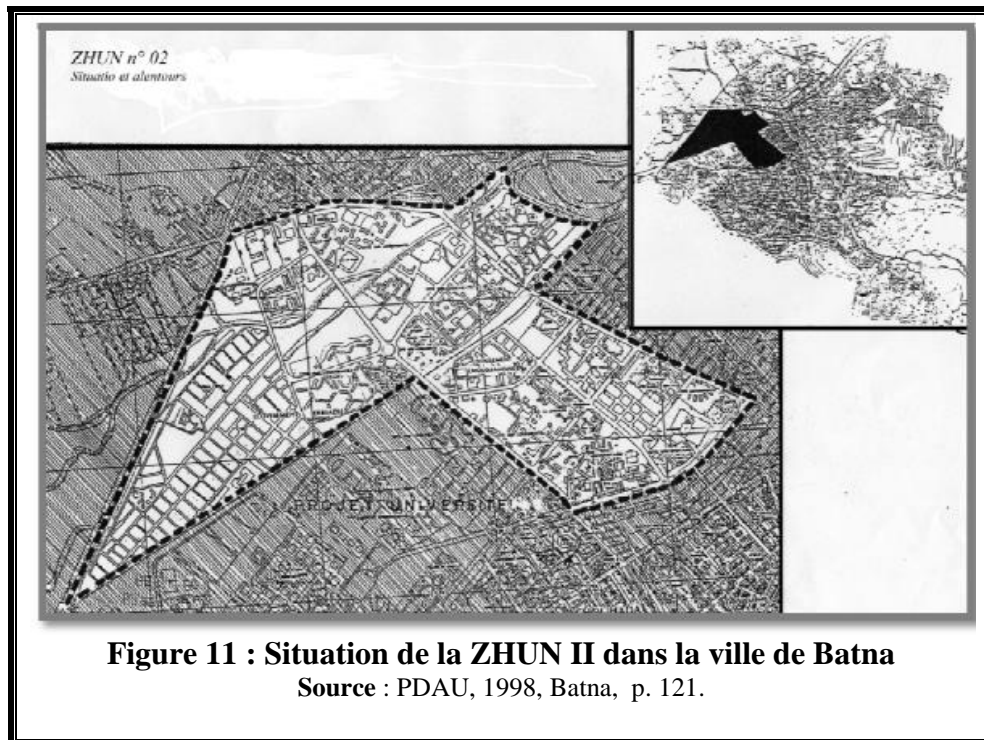
46 logements d'accompagnement :

- 04 logts. éducation (CFP).
- 12 logts de santé.
- 15 logts. éducation.
- 15 logts. santé.

236 logements promotions immobilières :

- Promotion immobilière OPGI ; 14 logts.
- Promotion immobilière EPLF (opération 300 logts.) ; 174 logts.
- Promotion immobilière EPLF (opération 200 logts.) ; 48 logts.

L'habitat collectif occupe une surface de 37,14 ha. Traversée par le chemin de fer, la ZHUN II se compose de deux parties distinctes : La première est caractérisée par une organisation spatiale structurée en îlots réguliers. La concentration d'un certain nombre d'équipements structurants tels que la cité administrative, le technicum, les cités universitaires et la mosquée du 1^{er} novembre lui confère la qualité d'un centre d'appui au centre ville. Quant à la deuxième partie, elle est caractérisée par un découpage du sol en îlots irréguliers, un cadre bâti diversifié et des espaces résiduels très importants qui soulignent l'occupation irrationnelle du sol.



Au cours de cette période, et parallèlement au programme ZHUN I et ZHUN II, 3821 logements ont été programmés, répartis comme suit :

- La promotion immobilière avec 2398 logts. promoteurs privés, EPLF, OPGI.
- Les coopératives avec 114 lots.
- Les lotissements avec 1309 logts.

Pour l'habitat collectif, la programmation de nouvelles cités au niveau du centre ville a déjà été lancée dans le PUD 74/78. Dans le PUD 1985, dans le cadre de la rénovation du centre ville, il y a eu le rajout d'autres cités telles que :

- Cité rue de Tazzoult avec 164 logts.

- Cité 45 logts.

En plus de l'habitat collectif inscrit au niveau de la ZHUN I, de la ZHUN II ainsi que dans le cadre de la rénovation du centre ville, la réalisation de cités collectives au niveau des quartiers périphériques a également été programmée (PDAU, 1998, pp.111- 115).

Le quartier Parc à Fourrage :

- 18 logts. d'accompagnement (éducation).
- Cité militaire ; 60 logts.
- Cité 350 logts.

Le quartier Bouakal

- Promotion immobilière, opération 200 logts. EPLF.

Le quartier Bouzourane :

- Cité 220 logts.
- Cité SAIP ; 180 logts.
- Cité 50 logts. mutuelle.
- Cité 12 logts.
- Logts. d'accompagnement (éducation) ; 23 logts.
- Cité 106 logts.

Quartier Route de Tazoult1 :

- Cité frères Khezzar ; 293 logts.
- Cité 150 logts.
- Cité 742 logts. ; 293 logts.
- Cité 60 logts. (patrimoine APC).
- Promotion immobilière OPGI ; 85 logts.
- Promotion immobilière Soltani Makhlouf ; 92 logts.

Quartier Route de Tazoult 2 :

- Cité militaire ; 100 logts.
- Promotion immobilière Habdi Amar ; 78 logts.

Quartier Route de Biskra :

- 32 logts. CASOREC.

- Cité 60 logts.
- Cité 50 logts.
- Cité des enseignants ; 69 logts.
- Cité 82 logts. (patrimoine APC).
- Promotion immobilière EPLF ; 126 logts.
- Promotion immobilière Benflis Abdelha ; 24 logts.

Cependant, malgré l'introduction de ce deuxième PUD, la ville de Batna, dont le tissu urbain est devenu saturé, continua de subir une extension urbaine informelle d'où l'apparition de nouveaux quartiers illicites tels que Oued B'china et la cité Araar. Cette situation a été, également, favorisée par l'exode rural massif causé par le terrorisme qui engendra une insécurité totale poussant les gens à fuir des campagnes vers la ville.

L'urbanisation se trouvant, ainsi, bloquée au Nord- Ouest par la zone industrielle et au Nord et au Sud par le relief montagneux de Bouzourane et Tamechit, l'extension s'orienta, alors à cette époque, vers trois principales directions à savoir :

- Route de Tazoult avec un habitat pavillonnaire.
- Route de Biskra où l'urbanisation est déjà amorcée par des constructions individuelles.
- Route de Merouana et Hamla où l'urbanisation a pris des formes de constructions individuelles de qualité médiocre.

2-2-4- La période 1994 – 2005, revalorisation de l'habitat collectif existant et programmation de nouveaux logements collectifs

Dans le nouveau contexte économique marqué par l'ouverture du marché et la réorganisation de la société, Batna aspire à renforcer son rôle en tant que métropole régionale en se hissant au rang des grandes villes par la qualité de son image urbaine et la diversité de ses services.

En 1994, la ville de Batna est dotée du premier plan directeur d'aménagement et d'urbanisme, le PDAU, qui ne sera approuvé qu'en 1998. Cet instrument devait faire face à la croissance accélérée et anarchique du tissu urbain dont les effets négatifs ont trait à :

- La dégradation de l'image urbaine de l'agglomération.
- Le cadre urbain, en plus de sa précarité, demeure sans structure ni organisation notamment dans les zones périphériques.

- Les déséquilibres fonctionnels de l'agglomération entre un centre urbain structuré et équipé et des quartiers périphériques dégradés.
- La dégradation de la qualité du cadre de vie des habitants.
- Les besoins sans cesse croissants de nouvelles réalisations en matière de logements, d'équipements, d'emplois et autres.

Pour répondre à ces problèmes et en même temps relever le déficit que soulève la nouvelle conjoncture économique, le PDAU se fixe les objectifs suivants :

- Redonner à la ville sa dimension régionale.
- Renforcer son rôle en tant que métropole.
- Améliorer la qualité de vie de ses habitants.
- Contenir la croissance périurbaine.
- Protéger l'environnement.

En ce qui concerne l'habitat, le programme d'intervention du PDAU a soulevé le besoin urgent en logements et le manque de terrains disponibles pour d'éventuels projets d'habitat. Quoique le secteur de l'habitat ne faisait pas partie des thèmes prioritaires traités dans les scénarios d'aménagement proposés (dans ce contexte cinq thèmes ont été proposés : Projets contribuant au rayonnement économique- Infrastructures de communication- Grands projets urbains-Environnement, paysage et embellissement- Politique d'environnement et contrôle de nuisance) (PDAU, 1998, p. 212), la question de l'habitat est présente et fut abordée à travers trois axes majeurs :

- 1- Le premier axe s'intéresse aux problèmes de saturation du tissu urbain et le manque de terrains urbanisables pour l'implantation des nouveaux programmes d'habitat.

Face à cette situation, des orientations relatives au décongestionnement du pôle de Batna ont été promulguées. Ces actions visent le renversement de cette tendance de concentration par, entre autres, le renforcement des communes limitrophes en habitat et en équipements.

D'autre part, la recherche de nouvelles zones urbanisables pour le pôle de Batna est lancée. Il s'agit de récupérer les terrains situés dans les zones périphériques du tissu urbain de l'agglomération dont une grande partie est occupée soit par des constructions illicites en cours de réalisation, soit affectée provisoirement à des programmes de coopératives initiés par les propriétaires des terrains privés. La surface de ces terrains est estimée à 968,70 ha. (PDAU,

1998, p. 193). Dans ce contexte, la stratégie d'occupation du sol proposée définit des secteurs d'urbanisation pour l'extension future de l'agglomération comme suit :

- Secteur 1 : route de Constantine au Nord de la zone industrielle.
- Secteur 2 : Quartier Ouled B'china.
- Secteur 4 : La partie insérée entre route de Hamla et celle de Merouana.
- Secteur 5 : La partie limitée au Nord par route de Hamla et à l'Est par la voie d'évitement Nord.
- Secteur 7 et 8 : à l'Est de l'agglomération, il s'agit de zone qui s'étend au Sud et à l'Est quartier Parc à Fourrage.
- Secteur 10 : au Sud de l'agglomération, à proximité du musée El Moudjahid affecté à un programme de coopératives.

La capacité d'accueil des secteurs en logements et par typologie est donnée dans le tableau 1.

Tableau 1 : Capacité d'accueil des secteurs en logements

| Secteur affecté | Superficie Disponible (ha) | Capacité en logements | | | Superficie (ha) | | | Total | |
|-----------------|----------------------------|-----------------------|-------------|------|-----------------|---------|--------|-------|-----------------------|
| | | Collectif | S/Collectif | Ind. | Coll. | S/Coll. | Ind. | Logts | Superf. (ha) affectée |
| Secteur 1 | 31.61 | 600 | 210 | - | 10 | 6 | - | 810 | 16.00 |
| Secteur 2 | 13.89 | - | - | 338 | - | - | 11.27 | 338 | 11.27 |
| Secteur 4 | 185.56 | 3600 | 1400 | 2175 | 60 | 40 | 72.5 | 7175 | 169.50 |
| Secteur 5 | 124.40 | 2340 | 945 | 1305 | 39 | 27 | 43.50 | 4590 | 109.50 |
| Secteur 7 | 115.87 | 2340 | 875 | 1200 | 74 | 25 | 40.00 | 4415 | 104.00 |
| Secteur 8 | 218.58 | 4440 | 1890 | 2340 | 222 | 54 | 78.00 | 8670 | 206.00 |
| Secteur 10 | 30.17 | - | - | 622 | - | - | 23.48 | 622 | 23.48 |
| | 720.18 | 13320 | 5320 | 7980 | 403 | 152 | 268.75 | 26620 | 639.75 |

Source : Plan directeur d'aménagement et d'urbanisme, PDAU, 1998, Batna, p. 208.

2- Le deuxième axe s'intéresse à la densification du tissu urbain par :

- L'occupation d'importantes surfaces libres à l'intérieur des ZHUN.
- La récupération des terrains occupés par les constructions vétustes (Cités de recasements, dépôt EDIPAL de la ZHUN II et le souk...).
- La récupération des terrains situés dans les parties dégradées du centre ville à savoir le camp et le noyau colonial.

La surface récupérable des terrains est estimée à 58,67 ha. (PDAU, 1998, p.189). Il est à noter qu'il existe une contradiction entre ces deux axes. D'une part, le tissu urbain de la ville est considéré comme saturé mais d'autre part, une densification de ce dernier est prévue !?

- 3- Le troisième axe s'intéresse à l'amélioration de l'image urbaine que renvoient les ensembles d'habitation implantés un peu partout dans la ville.

Dans ce contexte, des opérations de réhabilitation, de rénovation et de requalification sont envisagées au niveau de l'habitat se situant au centre ville, dans les quartiers périphériques et au niveau des ZHUN.

Pour le centre ville, la partie dégradée du damier colonial (camp) doit subir des opérations de réhabilitation et de rénovation pour l'amélioration de la qualité architecturale des constructions et des espaces publics. S'ajoute à cela l'insertion de nouvelles fonctions pour renforcer la vocation d'attraction et d'animation du centre ville. Ces opérations seront recommandées dans les plans d'occupation du sol proposés par le PDAU.

Pour les quartiers périphériques, ceux-ci présentent de mauvaises qualités d'environnement et d'urbanisme pour lesquels des opérations de réhabilitation et de requalification sont prévues. Il s'agit donc de promouvoir une meilleure qualité de l'environnement dans les quartiers d'habitat dégradés tout en assurant leur insertion et intégration à travers l'installation d'activités économiques, d'équipements collectifs et des services.

Situés principalement dans la partie Est et Ouest de l'agglomération, les quartiers concernés par ces opérations sont nombreux :

- A l'Est et Sud- Est : Quartier Parc à Fourrage, Bouakal, Tamechit, Route de Tazoult, Route de Ouyoun El Assafer et la ZHUN I.
- A l'Ouest et au Nord : Route de Hamla, Ouled Bechina, Bouzourane, Kéchida, Route de Constantine et la ZHUN II.

Dans ce contexte, les opérations de développement de ces quartiers s'articulent autour des points suivants :

- La redéfinition des espaces publics (placettes, espaces verts, aires de jeu...) pour pallier le manque de tracés et d'éléments de composition urbaine.
- L'implantation des activités économiques et commerciales. De ce point de vue, deux (02) zones d'attractivité commerciale sont proposées, la première à Parc à Fourrage et la deuxième à l'Ouest (Route de Hamla).

- L'amélioration de desserte et de liaison avec le centre ville par le transport en commun et la création des boulevards périphériques permettant de souder le centre avec les quartiers périphériques.

Ces actions visent l'intégration de ces quartiers d'habitat dans la dynamique urbaine en recherchant une cohérence entre ces derniers et le centre. À travers la transformation en profondeur de leur image urbaine et leur qualité de vie, elles aspirent, ainsi, à effacer ou du moins atténuer les déséquilibres urbains et sociaux existants.

Parallèlement aux trois axes cités précédemment, le programme d'intervention du PDAU 94/98 a mené une étude prospective qui concerne le besoin en logements de la ville de Batna dans laquelle il souligne la prise en charge des populations en matière d'habitat qui ne peut se faire que dans le cadre d'une stratégie cohérente et objective s'appuyant sur les points suivants :

- Le choix de la typologie de l'habitat traduisant les caractéristiques démographiques et socio-économiques de l'agglomération de Batna.
- La diversité des programmes (social, promotionnel, haut standing) en vue de répondre quantitativement et qualitativement en matière d'habitat aux différents besoins et faire participer tous les acteurs d'aménagement (publics ou privés) pour contenir cette crise.
- L'occupation rationnelle des terrains disponibles à l'intérieur du tissu urbain ou aux alentours du périmètre urbain pour contenir l'avancée de l'urbanisation anarchique.
- L'affirmation des ambitions de l'agglomération en tant que métropole par la qualité architecturale et urbaine des habitations.
- L'amélioration de la qualité du logement et le taux d'occupation par logement.
- La résorption de l'habitat précaire et illicite doit constituer une préoccupation majeure dans cette stratégie.

Cependant, malgré les orientations ambitieuses du PDAU 94/98, sa bonne exécution se heurte à la problématique du foncier qui constitue une véritable contrainte urbaine pour la ville de Batna. En effet, les prévisions de cet instrument d'urbanisme sont largement dépassées par la réalité du terrain et les secteurs d'urbanisation futurs ont déjà été consommés avant les délais fixés par le PDAU. En 2005, face à cette situation chaotique, il a été procédé à la révision de ce dernier avant l'expiration de ses délais réglementaires.

2-2-5- La période après 2005, réalisation de logements collectifs dans le cadre des opérations de densification et création du nouveau pôle urbain Hamla

Avant d'arriver à terme du PDAU 94/98 (la période prévisionnelle étant de vingt ans), un autre programme d'un groupement de communes a été élaboré pour la révision du précédent. Les raisons de cette révision se résument dans les points suivants:

- Le développement effréné de l'espace urbain de la ville de Batna, constaté ces dernières décennies, a conduit la tutelle à revoir les prévisions de développement et de croissance urbaine de l'espace d'étude suivant les données actualisées.
- La promulgation de nouvelles lois et mesures d'urbanisme selon les nouvelles directives du développement durable telles que la loi d'orientation de la ville (la loi sur la ville du 06.06 du 20 février 2006 oriente et coordonne l'ensemble des interventions. Elle comporte plusieurs volets : développement durable, volet urbain et culturel, volet social, volets de la gestion et de l'institutionnel...) (SCU, janvier 2009)⁵.
- La contrainte de la nature juridique privée du foncier qui a empêché la concrétisation des perspectives de développement du plan en cours.
- L'apparition d'un nouveau phénomène qui est la conurbation spontanée avec Fesdis et Tazoult.

Créé par l'arrêté n° 05/317 du 10 septembre 2005, la révision du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme est lancée. Le nouveau PDAU est intercommunal, il opte pour la formule « Groupement d'urbanisme » en englobant sept communes ((Batna, Tazoult, Fesdis, Djerma, Oued Chaaba, Ayoun Ellassafir et Seriana). Poursuivant les mêmes finalités que le précédent PDAU à savoir la maîtrise du pôle de Batna, le rééquilibrage de l'armature urbaine et le renforcement de l'armature rurale, le PDAU 2005 aspire à soulager la ville en apportant les corrections nécessaires pour un développement intégré et une gestion rationnelle de l'espace.

Concernant l'habitat, le PDAU 2005 continue de prôner les recommandations émises par le PDAU 94/98 tout en préconisant de nouvelles solutions comme suit :

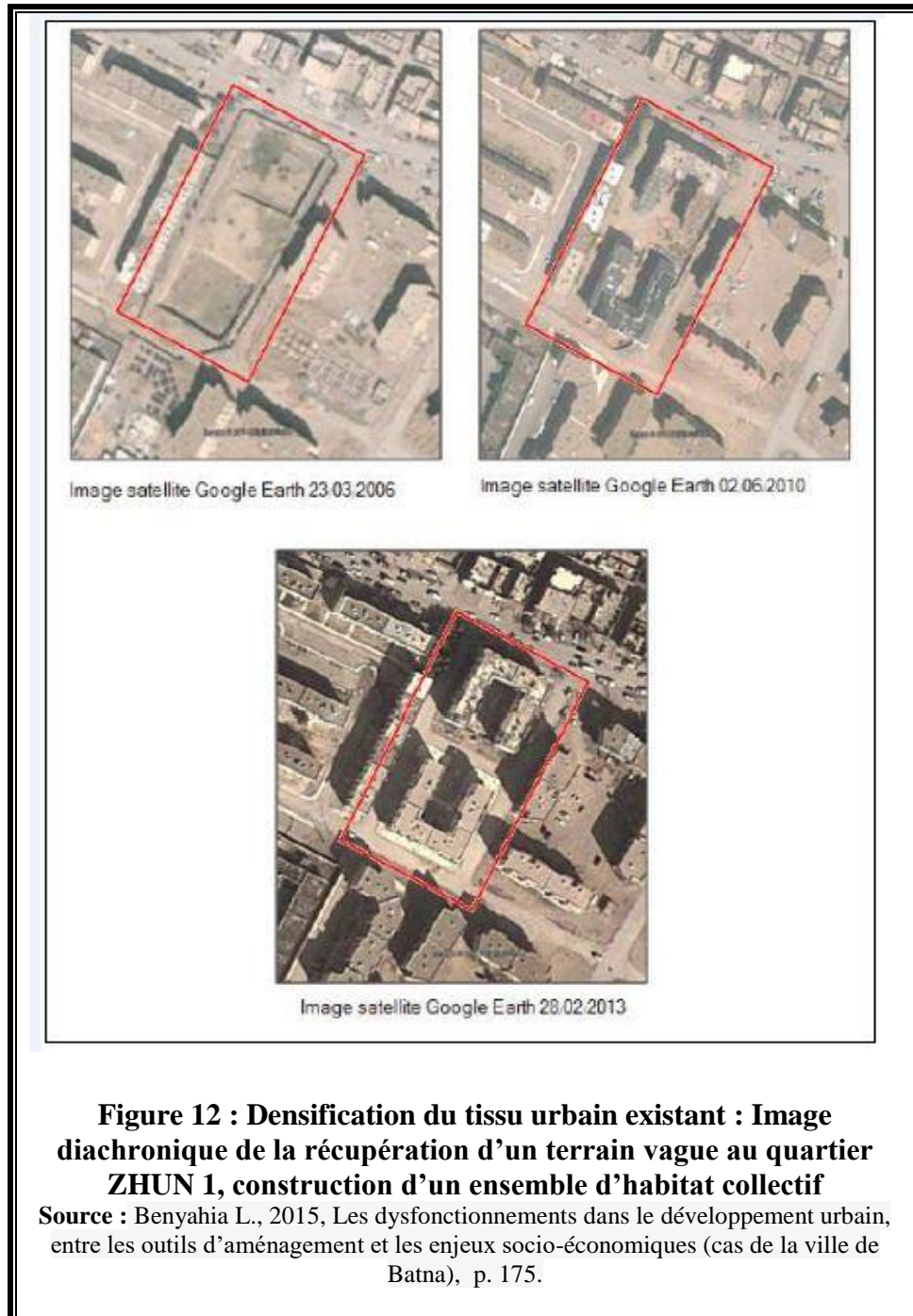
- L'élargissement du champ de prospection de site à travers le territoire de ces sept communes, tout en renforçant l'armature existante. À cet égard, ces communes

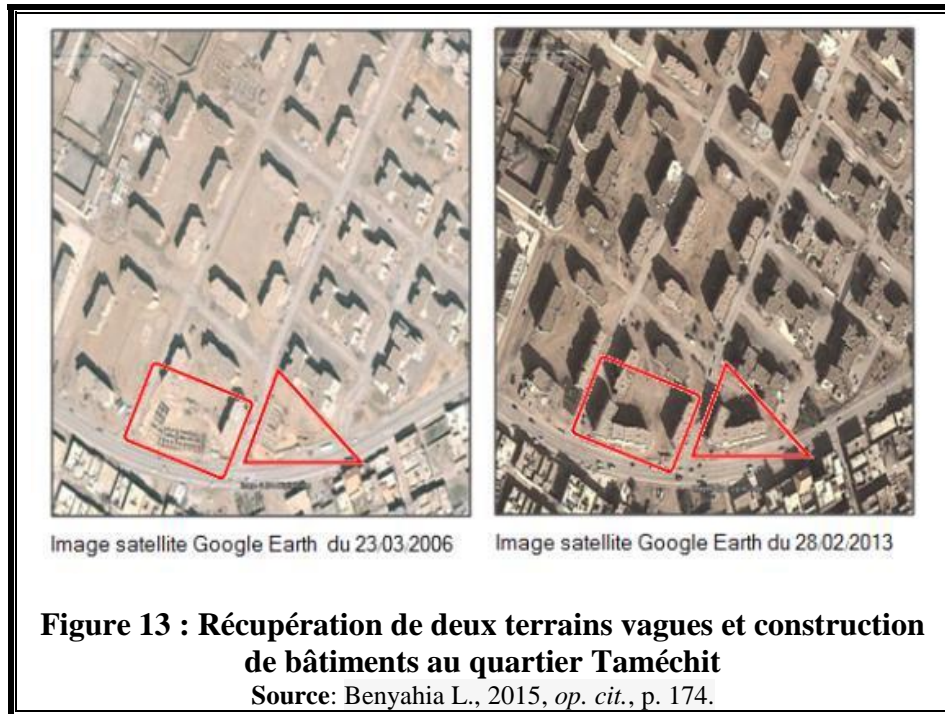
⁵Schéma de cohérence urbaine de la ville de Batna, (SCU) URBACO, janvier 2009, p. 6.

devront prendre en charge le déficit en matière de logements et d'équipements à court terme et la croissance du groupement de Batna à long terme.

- La proposition d'aménagement sur les tissus urbains existants comporte des opérations d'intervention diverses (rénovation, restructuration, aménagement). Dans ce contexte, a été programmée l'injection d'un programme d'équipements de proximité dans les zones d'habitat collectif tels que les équipements sportifs de proximité de différents niveaux qui ont été réalisés à la fin 2008. S'ajoutent à cela, la création d'aires de détente et de loisirs à l'intérieur des cités et la préservation des espaces verts existants.
- Pour les grands ensembles d'habitat, tels que les ZHUN I et II, des actions d'amélioration et de revalorisation ont été recommandées. Il s'agit d'opérations ponctuelles matérialisées, entre autres, par la mise en couleur des façades, l'installation des boîtes à lettres aux entrées des immeubles, la superposition de treillis au niveau des fenêtres des cages d'escaliers...etc.
- La réhabilitation des zones d'habitat spontanées (illicites) par une vaste opération de viabilisation et de restructuration (régularisation) de ces ensembles est alors programmée afin d'améliorer les conditions d'habitabilité des occupants. Cette intervention se fera dans le cadre de l'élaboration des projets des plans d'occupation des sols touchant différents sites. Dans ce contexte, la ville de Batna a bénéficié de plusieurs opérations, rentrant dans le cadre de l'amélioration urbaine des tissus urbains existants, qui ont touché la reprise des voies, l'assainissement, l'alimentation en eau potable et l'éclairage public.
- Des aménagements sur le plan routier ont également été prévus dans l'objectif d'aérer le centre actuel et d'assurer la liaison entre le centre et les zones d'habitat se situant à la périphérie par des opérations de réfection des grandes voies existantes.
- L'amélioration de la qualité de vie des habitants implique la protection de l'environnement par l'achèvement de la station d'épuration pour le traitement des eaux usées ainsi que la création d'une usine de traitement des ordures par incinération en plus du CET.
- La résorption de l'habitat précaire, issu de l'urbanisation informelle, se situant généralement dans les zones périphériques de la ville, est indispensable, ce qui permettra le reboisement des terrains libérés difficilement urbanisables ainsi que l'aménagement des sites constructibles conformément aux dispositions des plans d'occupation des sols.

- La densification des tissus urbains existants est amorcée, il s'agit d'opérations ponctuelles visant d'une part à raser l'habitat précaire (planifié) matérialisé dans les cités de recasement se situant au centre ville et d'autre part, à récupérer et occuper d'importantes surfaces libres à l'intérieur des ZHUN, ce qui permettra d'optimiser l'utilisation du sol urbain (fig. 12 et 13).





Malgré le programme ambitieux établi dans le cadre de la révision du PDAU 2005 et la réalisation de différents programmes en matière d'habitat, cet instrument a, toutefois, enregistré un retard en matière d'achèvement, d'approbation et de mise en œuvre. Parallèlement, le phénomène de la périurbanisation continua à se développer, ce qui a créé une situation d'urgence à laquelle les autorités locales ont répondu en proposant la création de deux nouveaux pôles urbains : Hamla et Fesdis. Constituant l'unique alternative pour contourner la contrainte du foncier et désengorger la ville de Batna, le premier, situé à la périphérie Sud- Ouest de la ville de Batna, est à caractère résidentiel alors que le deuxième, situé au Nord dans la commune de Fesdis, est à caractère scientifique.

Malgré ses ambitions, le PDAU 2005, pas encore approuvé jusqu'à nos jours, a connu des difficultés énormes dans son établissement. En effet, il est souvent mal appliqué, peu respecté et les réserves proposées sont soumises à la spéculation et au détournement (SCU, juillet, 2009)⁶. S'ajoute à cela son affectation par un climat particulièrement ambigu caractérisé par :

- La confusion dans les prérogatives et les rôles.
- La faiblesse du pouvoir de décision.
- La marginalisation de la force sociale et l'action démocratique.

⁶ Schéma de cohérence urbaine de la ville de Batna, (SCU) URBACO, juillet 2009, p. 101.

Il faut dire que la réalité urbaine dans toutes ses dimensions est loin des objectifs escomptés de la nouvelle politique de la ville : « *La promotion de la ville en tant qu'élément clé de structuration et moteur du développement territorial ne fait plus aucun doute. Cependant, malgré les efforts considérables de gestion courantes consentis jusqu'à présent par les autorités locales, malgré l'existence d'une batterie des outils législatifs et réglementaires, malgré l'élaboration des instruments d'urbanisme censés apporter des solutions aux problèmes urbains (PDAU et POS), la ville continue son développement tous azimuts sans une réelle amélioration de la qualité de vie ou de la qualité du cadre bâti, sans assise économique, en perdant progressivement ses repères identitaires et en consommant de manière inconsidérée ses ressources vitales : sol, eau, énergie, végétation* » (SCU, janvier 2009)⁷

3- POLITIQUES PUBLIQUES RELATIVES À L'HABITAT COLLECTIF À BATNA

3-1- De la politique du logement à la politique de l'habitat

Avec l'indépendance, la ville de Batna, comme toutes les villes algériennes, s'est trouvée face à une problématique majeure en matière d'habitat : le déficit en logements créant une situation d'urgence à laquelle les autorités publiques devaient répondre en construisant le maximum de logements possible. La politique adoptée, à ce moment, était de privilégier la quantité au détriment de la qualité d'où le choix de l'habitat collectif dont les procédés de standardisation offraient les avantages souhaités. À partir des années 90, la nouvelle politique prôna l'amélioration de l'image urbaine de la ville qui ne peut se faire qu'à travers l'amélioration de l'image urbaine de l'habitat en général et de l'habitat collectif en particulier d'où l'émergence de nouvelles lois qui visent la revalorisation de l'habitat collectif existant.

3-1-1- Batna, une ville qui tente de répondre au besoin quantitatif en matière de logements

En se dotant d'un ensemble d'instruments de planification urbaine, les pouvoirs publics ont tenté de répondre au besoin quantitatif en matière de logements répondant à la devise : construire un logement, une fin en soi.

⁷ SCU, janvier 2009, *op. cit.*, p. 9.

a- LE PUD 74/78, développement urbain planifié et instauration du programme ZHUN

Dans le cadre du deuxième plan quadriennal datant de 1974, l'État établit les instruments d'urbanisme et de détail. Le PUD, comme nouvel instrument de gestion urbaine, est instauré par une simple circulaire interministérielle n°01181/PU/2174 du 16/10/1974. C'est un instrument de programmation et de spatialisation des différents programmes et investissements sur le court, moyen et long terme qui a pour objectif la maîtrise de la croissance urbaine en faisant face à la consommation abusive du sol urbain. Il sera complété ensuite par un plan de modernisation urbain.

Dans ce contexte, la ville de Batna fut dotée d'un plan d'urbanisme directeur, établi par la caisse algérienne d'aménagement du territoire (C.A.D.A.T). Le PUD, qui sera approuvé en 1978, intervient sur le développement retenu par le plan spécial Aurès à travers une série de règlements et de mises en ordre de la planification urbaine. Parallèlement il y a eu la promulgation de la loi des réserves foncières en 1974 (ordonnance n°74-26 du 20.02.1974) portant la constitution des réserves foncières au profit des APC ainsi que l'ordonnance n°76-48 du 25.05.1976 qui détermine les règles d'expropriation de la propriété pour l'intérêt public.

Pour concrétiser le modèle de développement urbain prévu par le plan d'urbanisme directeur et en réponse aux difficultés de sa mise en œuvre, la réflexion a été faite de trouver un instrument d'urbanisme opérationnel concernant l'habitat. Instituées par la circulaire ministérielle des travaux publics de l'époque n°355/PU du 19/02/1975, les ZHUN constituent un instrument de programmation et de réalisation sectorielle ainsi qu'un instrument d'intervention et de projection en périphérie.

Concernant la ville de Batna, en matière d'habitat, le PUD 74/78 prévoit la réalisation de quatre ZHUN d'une capacité totale de 10230 logements dont 8672 collectifs. Leurs terrains d'implantation se situent à la périphérie de la ville comme suit : la ZHUN I au Sud, la ZHUN II au Sud- Ouest, la ZHUN III au Nord (Bouzourane) et la ZHUN IV à l'Est (Parc à Fourrage) (PDAU 1998, p.101). Seulement, seules les deux premières ont été retenues auxquelles s'ajoutent quelques cités collectives implantées, surtout, au niveau du centre ville.

b- LE PUD 85, un deuxième PUD porteur d'opérations de redressement

La réalisation du programme prévu dans le cadre du PUD 74/78 en matière d'habitat et d'équipements n'ayant pu atteindre les objectifs escomptés, un deuxième PUD fut, donc,

élaboré en 1985. Ce dernier vise à réorganiser le tissu urbain par le rééquilibrage du schéma d'affectation des sols tout en y associant différentes opérations de redressement.

Le PUD de 1985 va traiter la problématique de l'habitat en construisant, toujours, de nouvelles cités collectives. Tout d'abord, il s'agit de renforcer les programmes initiaux des ZHUN en y intégrant de nouvelles cités, puis d'en rajouter quelques unes au niveau du centre ville dans le cadre de sa rénovation urbaine et enfin d'ériger de l'habitat collectif dans les quartiers périphériques.

3-1-2- Batna, une ville qui aspire à une meilleure qualité de vie en alliant la qualité à la quantité du logement

a- LE PDAU 94/98, élaboration de nouveaux outils d'aménagement et d'urbanisme pour une meilleure qualité de vie

Le PDAU, inscrit en 1994 et approuvé en 1998 aborde, quant à lui, la problématique de l'habitat avec une vision novatrice. Dorénavant, la politique de l'habitat succèdera à la politique du logement et les prérogatives de cet instrument stipulent que le volet qualitatif importe autant que le volet quantitatif. Dans le nouveau contexte économique marqué par l'ouverture du marché, Batna est une ville qui prône la qualité de son image urbaine. Dans ce contexte et à titre d'exemple, le PDAU (1998, p.127) précise que si les deux opérations ZHUN ont pu répondre d'une manière satisfaisante aux besoins pressants en logements, il est nécessaire d'améliorer leur image urbaine en accordant plus d'importance aux problèmes liés à :

- L'aménagement des espaces extérieurs : les aires de stationnement, les revêtements, les aires de jeu, les espaces de rencontre.....
- La qualité de l'environnement lié à l'habitat : les espaces verts, plantation d'arbres, aménagement des terrains disponibles qui sont souvent des lieux de dépôts et de décharge.
- L'occupation irrationnelle du sol : des opérations de restructuration et de densification à l'intérieur des îlots et le long des voies (alignement des façades) vont permettre aux ZHUN de restituer l'échelle urbaine et de retrouver les éléments repères de la ville : la rue, le boulevard, les axes d'animation...

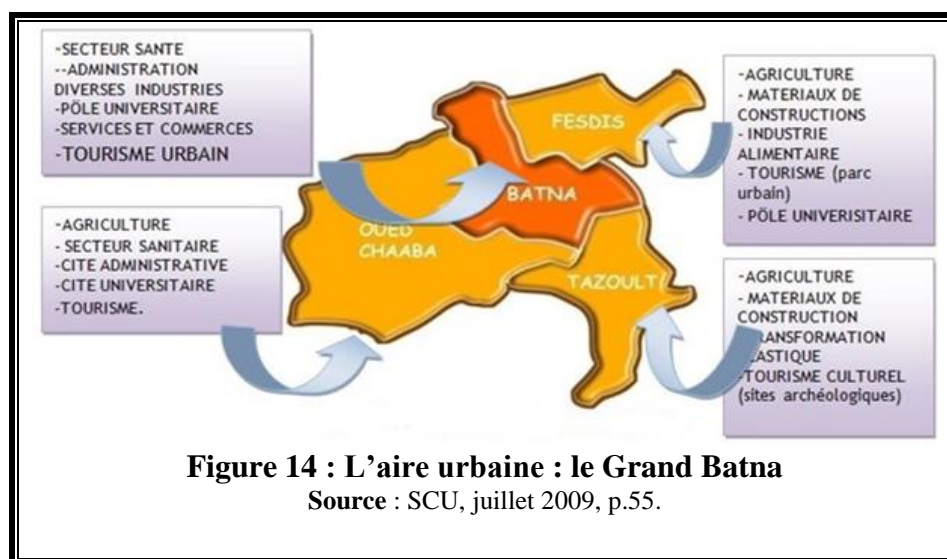
Pour répondre aux objectifs escomptés, des opérations de rénovation, de restructuration, de réhabilitation et de requalification sont programmées pour les quartiers d'habitat situés un peu partout dans la ville.

Concernant le volet quantitatif, la réalisation de logements collectif, tous types confondus, a été lancée. Pour décongestionner la ville de Batna, de nouvelles cités collectives sont programmées dans les communes limitrophes. Parallèlement, la récupération de terrains, occupés pour la plupart illicitement et situés dans les quartiers périphériques, est envisagée. Enfin, le repérage des terrains vides localisés à l'intérieur de la ville ainsi que ceux occupés par des constructions vétustes, est également effectué pour des opérations de densification programmées.

b- La révision du PDAU en 2005, expansion spatiale et création du pôle urbain Hamla

La révision du PDAU en 2005 va reprendre diverses recommandations émises dans le PDAU 94/98 tout en s'appuyant sur la nouvelle politique de la ville. Il faut rappeler que l'Algérie, comme tous les pays du monde, est entrée dans la nouvelle ère du développement durable en prônant une nouvelle culture de projet (article 20 de la loi d'orientation de la ville du 06/06/ du 20 février 2006) d'où l'apparition de nouveaux outils de planification et d'orientation tels que le schéma de cohérence urbaine, SCU. Il faut dorénavant, appréhender la ville, non seulement par sa dimension spatiale, mais dans sa globalité, comme espace de vie et de développement.

En conséquence, le projet urbain, porté par le SCU doit définir un concept de développement spécifique à la ville de Batna et aux territoires formant l'aire urbaine. Cette dernière est définie dans le Grand Batna sachant que celui-ci se compose des communes suivantes : Batna, Fesdis, Oued Chaaba et Tazoult (SCU, juillet 2009, p. 55) (fig. 14).



Concernant l'habitat, le volet qualitatif est, toujours, saisi au niveau de différentes opérations d'amélioration, de revalorisation et de requalification. Quant au volet quantitatif et compte tenu de la saturation du tissu urbain de la ville accentuée par les opérations ponctuelles de densification, un report de croissance vers le nouveau pôle urbain de Hamla, une cité à caractère typiquement résidentiel, s'annonce comme l'ultime solution à la crise du logement.

Cependant, il est à noter que beaucoup de recommandations prévues dans le PDAU 94/98 et reproduites dans le PDAU 2005 sont restées au stade théorique et ne sont toujours pas appliquées

3-2- Diversité des modes de production, d'acquisition et de gestion

Depuis l'indépendance, l'Algérie a consacré des investissements colossaux dans le secteur d'Habitat dans le but d'assurer un logement décent pour chaque citoyen. Pour atteindre cet objectif, le logement collectif, avec ses avantages tels que les coûts économiques et l'exploitation rationnelle du terrain, s'offrait, alors, comme l'ultime solution pour répondre aux besoins urgents de la population en matière d'habitat.

3-2-1- Le logement, un besoin social qu'il appartient à l'État de satisfaire

Au début et compte tenu de la politique dirigée du pays, l'État constituait l'unique détenteur du monopole de ce secteur en matière d'investissements et de réalisations à travers la production de l'habitat social. Dans ce contexte, l'État Algérien a fait de la procédure ZHUN l'outil d'urbanisation le plus répondu dans les années soixante dix. S'inscrivant dans une logique de production de logements sociaux qui n'aurait pu se faire, sans la constitution de réserves foncières communales, les ZHUN allaient constituer de véritables moteurs d'urbanisation en Algérie de 1974 à 1990.

Financées par le budget de l'État, les ZHUN devaient répondre à la demande sociale en logements et équipements de plus en plus importante. Le logement social, de par sa définition, est réservé à la catégorie des personnes dont les ressources ne permettent pas de payer un loyer et encore moins d'acquérir un logement en propriété. La maîtrise d'ouvrage des opérations d'habitat social est confiée à l'office de promotion et de gestion immobilière, O.P.G.I., qui choisit librement le bureau d'étude le plus compétant pour faire la conception architecturale et l'entreprise la plus performante pour exécuter les travaux de réalisation.

Pour la ville de Batna qui a bénéficié de deux ZHUN dans le cadre du PUD 74/78, l'habitat collectif réalisé est, au début, uniquement du type social et cela jusqu'à l'établissement du PUD 85 dont la date coïncidera avec la loi relative à la promotion immobilière (loi n° 86-07 du 04 mars 1986, article 3). En effet, à partir de 1986 et suite à la crise économique, l'État se désengage progressivement de la question du logement social en faveur de la promotion immobilière. Dans la ville de Batna, le PUD 85 préconise la réalisation de nouvelles cités collectives qui sera attribuée à des promotions immobilières publiques telles que l'OPGI (à partir de 1985, les O.P.G.I. ont fait l'objet d'une refonte, ils deviennent des établissements locaux à caractère économique) et l'entreprise de promotion du logement familial, EPLF, ou à des promotions immobilières privées.

3-2-2- Le logement, un produit économique qui se fabrique, se commercialise, génère un profit et une valeur ajoutée

Avec la nouvelle constitution de 1989, la politique de l'habitat en Algérie passe du système monopoliste de l'État au système du marché libre. C'est le passage du financement exclusif du trésor public aux procédures de financement qui répartissent les capitaux sur les diverses catégories de logements, prises en charges par les différents promoteurs et destinés à différents usagers.

Suite à la nouvelle conjoncture, l'habitat collectif en Algérie et entre autres à Batna ne se limite plus au type social mais adopte de nouveaux modes de production tels que le participatif, le promotionnel et autres.

Il faut rappeler qu'à l'échelle nationale et cela pendant de nombreuses années, le logement social n'a pas été systématiquement attribué à ceux qui en avaient vraiment besoin. En 1998, le nombre de logements inoccupés était de 800 000 unités pour être estimé en 2002 à environ 1 300 000 unités (Benedjai. R., 2010)⁸.

À petite échelle, la ville de Batna reproduit le même schéma. Dans ce contexte, les données de RGPH 1998 ont estimé le parc de la commune de Batna à 43917 logements. Ce chiffre a augmenté au RGPH 2008 à 64500 logements dont 64099 (99,37 %) agglomérés et 401 (0,63%) en zone secondaire et zone épars (Tableau 2).

⁸ Benedjai. R., 2010, Revitalisation des espaces extérieurs dans les cités de logements collectifs, Thèse pour l'obtention du diplôme de Magistère en architecture et urbanisme, option, Habitat et environnement, p.19.

Tableau 2 : Estimation du parc logements en 2008

| LOCALITE | POP 1998 | LOGTS 1998 | TOL BRUT 98 | POP 2008 | LOGTS 2008 | LOGTS Occupé e 2008 | TOL BRUT 2008 | TOL NET 2008 |
|--------------------|---------------|---------------|-------------------|----------------|---------------|------------------------------|---------------------|--------------------|
| Chef - Lieu | 246800 | 43632 | 5.64 | 297 814 | 64099 | 45749 | 4.64 | 6.50 |
| Agg- secondaire | 563 | 133 | 4.23 | 930 | 281 | 160 | 3.30 | 5.81 |
| Zone Eparse | 157 | 92 | 1.70 | 133 | 120 | 21 | 1.10 | 6.33 |
| Commune | 247363 | 43917 | 5.63 | 298 877 | 64500 | 45930 | 4.63 | 6.5 |

Source : Schéma de cohérence urbaine de la ville de Batna, (SCU) URBACO, juillet 2009, p. 211.

D'après le tableau ci-dessus, le parc immobilier a connu un accroissement de 20583 logements, le TOL brut passant de 5,63 personnes par logement en 1998 à 4,63 en 2008. Cette amélioration est due aux différents programmes d'habitat réalisés. Le taux d'occupation du logement net est 6,50 personnes par logement. L'origine est la présence d'un nombre très important de logements vides au niveau de la commune de Batna soit 17587 logements vides, c'est à dire (27,27%) du parc logement de la commune.

En 2015, le bilan, dressé par la direction de l'habitat de la wilaya de Batna, souligne l'importance du secteur de l'habitat dans le développement local de la ville, matérialisée dans la réalisation de divers programmes d'habitat avec les différentes formules adressées à toutes catégories d'usagers. Malgré la diversité des programmes inscrits dans les plans quinquennaux 2005/2009 et 2010/2014 et les efforts fournis par la Wilaya pour répondre à la demande en logements, cette dernière est estimée, en 2015, à 133144 demandes (D.H.U., Batna, juin 2015)⁹.

Selon la même source, le secteur de l'habitat a connu une dynamique considérable au niveau de la réalisation de logements notamment au niveau des plans quinquennaux 2005/2009 et 2010/2014 avec l'inscription de 100206 unités d'habitation soit 36% du parc global de la Wilaya (Tableau 3).

⁹ Direction de l'habitat et de l'urbanisme, de la wilaya de Batna, juin 2015, Compte rendu du secteur de l'habitat de la Wilaya de Batna, p. 15.

Tableau 3 : Nombre de logements inscrits dans le cadre des deux plans quinquennaux

| La formule | Plan Quinquennal 2005/ 2009 | Plan Quinquennal 2010/ 2014 | Total |
|--------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------|
| Logt. Public Locatif (social) LPL | 9500 | 19000 | 28500 |
| Logt. Social Participatif LSP | 13000 | / | 13000 |
| Logt. Promotionnel Aidé LPA | / | 6810 | 6810 |
| Logt. Rural | 17396 | 29000 | 46396 |
| Logt. Promotionnel public LPP | / | 1500 | 1500 |
| Logt. Location Vente LV | / | 4000 | 4000 |
| Total | 39896 | 60310 | 100206 |

Source : Direction de l'habitat et de l'urbanisme (D.H.U.), de la wilaya de Batna, juin 2015, Compte rendu du secteur de l'habitat de la Wilaya de Batna, p.03.

L'apparition de nouvelles formules dans la production du logement telles que le logement promotionnel public (LPP) et location vente (LV) a permis d'élargir l'éventail de choix pour tous types d'usagers. D'autre part, le plan quinquennal 2010/2014 a permis l'inscription d'un nombre très important de logements relativement au plan quinquennal 2005/2009, espérant, ainsi, faire passer le TOL de 6,11 datant de l'année 2004 à 3,81 une fois tous les programmes d'habitat réalisés (Tableau 4).

Tableau 4 : Situation générale du logement dans la Wilaya de Batna en 2015

| Programmes | Inscrits | Réalisés | En Cours de Réalisation | Non Entamés | Observations |
|---------------------------------------|----------|----------|----------------------------|-------------|--|
| Programme Quinquennal 2005/2009 | 39896 | 37895 | 2001 | 0000 | Pourcentage de réalisation du programme est de 94% |
| Programme Quinquennal 2010/2014 | 60310 | 26793 | 26597 | 6920 | Les logts. non encore entamés concernent ceux inscrits dans les années 2013 et 2014, estimés à 16500 logts. |
| Total | 100206 | 64688 | 28598 | 6920 | |
| Pourcentage ou Ratio | 100% | 64,55% | 28,54% | 6,91% | |

Source : D.H.U., Batna, juin 2015, *op. cit.*, p.04.

Le tableau ci-dessus marque l'intérêt accordé au secteur de l'habitat dans la Wilaya de Batna. La réalisation des logements inscrits dans les années 2013 et 2014 est entamée durant l'année 2015.

3-3- Les différentes formules de logement adoptées

Pour répondre à la demande croissante en matière de logements, l'État a essayé de toujours innover en variant les modes de production donnant naissance à différentes formules en vue de répondre aux besoins de tous types d'utilisateurs. Concernant l'habitat collectif et selon le compte rendu du secteur de l'habitat de la Wilaya de Batna, juin 2015, établi par la Direction de l'habitat et de l'urbanisme, les formules proposées se résument dans ce qui suit :

3-3-1- Le logement public locatif, L.P.L., le social

Cette formule, dirigée par l'OPGI, est destinée à la couche sociale la plus démunie. Le nombre de logements inscrits durant le plan quinquennal 2005/2009 est de 9500 unités (réalisées et attribuées) suivi par l'inscription de 19000 unités durant le plan quinquennal 2010/2014 (Tableau 5 et 6)

Tableau 5 : Programme du L.P.L. Wilaya de Batna en 2015

| Programme | Inscrits | Réalisés | En Cours de Réalisation | Non Entamés |
|---|----------|----------|-------------------------|-------------|
| 2500 logts. -2010- | 2500 | 2280 | 220 | 0 |
| 1000 logts. -2011- 1 ^{ère} tranche | 1000 | 753 | 247 | 0 |
| 6500 logts. -2011- 2 ^{ème} tranche | 6500 | 2449 | 4051 | 0 |
| 4000 logts. -2011- 3 ^{ème} tranche | 4000 | 2450 | 1550 | 0 |
| 5000 logts. -2013- complémentaires | 5000 | / | 5000 | 0 |
| Total | 19000 | 7932 | 11068 | 0 |

Source : D.H.U., Batna, juin 2015, *op. cit.*, p.05.

Tableau 6 : Programme du L.P.L. Commune de Batna en 2015

| Programmes | La commune | La commune | Le Projet | Réalisés | En Cours de Réalisation |
|-------------|------------|-------------|-----------|----------|-------------------------|
| 2500 logts. | Batna | Batna | 800 | 800 | 0 |
| | | Oued Chaaba | 20 | 20 | 0 |
| | | Fesdis | 40 | 40 | 0 |
| 1000 logts. | Batna | Batna | 190 | 190 | 0 |
| | | Oued Chaaba | 30 | 24 | 6 |
| | | Fesdis | 30 | 30 | 0 |
| 6500 logts. | Batna | Batna | 1580 | 970 | 610 |
| | | Oued Chaaba | 70 | 0 | 70 |
| | | Fesdis | 100 | 40 | 60 |
| 4000 logts. | Batna | Batna | 840 | 796 | 44 |
| | | Oued Chaaba | 20 | 0 | 20 |
| | | Fesdis | / | / | / |
| 5000 logts. | Batna | Batna | 800 | 0 | 800 |
| | | Oued Chaaba | 80 | 0 | 80 |
| | | Fesdis | 100 | 0 | 100 |

Source : établi par l'auteur d'après le compte rendu de la D.H.U., Batna, juin 2015, *op. cit.*

3-3-2- Le logement social participatif, L.S.P.

Ce type de logement, subventionné par la caisse nationale du logement, CNL, a été lancé durant le plan quinquennal 2005/2009 (Tableau 7 et 8).

Tableau 7 : Programme du L.S.P. Wilaya de Batna en 2015

| Programmes | Inscrits | Réalisés | En Cours de Réalisation | Non Entamés | Observation |
|--------------|----------|----------|-------------------------|-------------|----------------------|
| 900 logts. | 900 | 890 | 10 | 0 | Programme 31/12/2004 |
| 13000 logts. | 13000 | 11253 | 1747 | 0 | |
| Total | 13900 | 12143 | 1757 | 0 | |

Source : D.H.U., Batna, juin 2015, *op. cit.*, p.07.

Tableau 8 : Programme du L.S.P. Commune de Batna en 2015

| Programmes | La commune | La commune | Réalisés | En Cours de Réalisation |
|---|------------|-------------------|----------|-------------------------|
| LSP. POS.03 3103 logts. | Batna | Batna | 3103 | / |
| LSP au niveau des communes 4923 logts. | Batna | Batna | 1516 | / |
| | | Fesdis | 298 | / |
| | | Hamla 01 et 02 | | 152 |
| | | Hamla 03 | | 976 |

Source : établi par l'auteur d'après le compte rendu de la D.H.U., Batna, juin 2015, *op. cit.*

3-3-3- Le logement promotionnel aidé, L.P.A.

Ce type de logement a été lancé dans le cadre du plan quinquennal 2010/2014. La Wilaya de Batna a bénéficié de 6810 unités réparties sur deux (02) tranches (Tableau 9 et 10).

Un premier programme de 6310 logements attribués à 76 promoteurs immobiliers :

- 1940 logts. pour des promoteurs immobiliers publics
- 4370 logts. pour des promoteurs immobiliers privés.

Un deuxième programme complémentaire, datant de 2014, comporte 500 logements.

Tableau 9 : Programme du L.P.A. Wilaya de Batna en 2015

| Programmes | Inscrits | Réalisés | En Cours de Réalisation | Non Entamés | Observation |
|-------------|----------|----------|-------------------------|-------------|--|
| 6310 logts. | 6310 | 0 | 6110 | 200 | / |
| 500 logts. | 500 | 0 | 0 | 500 | Programme complémentaire 2014 en cours d'étude |
| Total | 6810 | 0 | 6110 | 700 | / |

Source : D.H.U., Batna, juin 2015, *op. cit.*, p.07.

Tableau 10 : Programme du L.P.A. Commune de Batna en 2015

| Programmes | La commune | La commune | Le Projet | Réalisés | En Cours de Réalisation | En Cours d'étude |
|--|------------|-------------|-----------|----------|-------------------------|------------------|
| 960 logts. AGRFU ¹⁰ | Batna | Batna | / | / | / | / |
| | | Oued Chaaba | 100 | / | 100 | / |
| | | Fesdis | 50 | / | 50 | / |
| 980 logts. OPGI | Batna | Batna | / | / | / | / |
| | | Oued Chaaba | / | / | / | / |
| | | Fesdis | / | / | / | / |
| 4370 logts. Promoteurs Privés | Batna | Batna | / | / | / | / |
| | | Oued Chaaba | 350 | / | 350 | / |
| | | Fesdis | 350 | / | 350 | / |
| 500 logts. Programme complémentaire 2014 | Batna | Batna | 320 | / | / | 320 |
| | | Oued Chaaba | 90 | / | / | 90 |
| | | Fesdis | / | / | / | / |

Source : D.H.U., Batna, juin 2015, *op. cit.*, p.08.

¹⁰ AGRFU : agence de gestion et de régulation foncière urbaine

3-3-4- Le logement promotionnel public, L.P.P.

En 2013, La Wilaya de Batna a bénéficié d'un programme de 1500 logements LPP (Tableau 11 et 12).

Tableau 11 : Programme du L.P.P. Wilaya de Batna en 2015

| Programmes | Inscrits | Réalisés | En Cours de Réalisation | Non Entamés | Observation |
|-------------|----------|----------|-------------------------|-------------|--|
| 1500 logts. | 1500 | / | 736 | 764 | Le lancement des projets non entamés dépend de la liste des bénéficiaires toujours en cours. |

Source : D.H.U., Batna, juin 2015, *op. cit.*, p.09.

Tableau 12 : Programme du L.P.P. Commune de Batna en 2015

| Programmes | La commune | La commune | Réalisés | En Cours de Réalisation | Non Entamés |
|-------------|------------|-------------|----------|-------------------------|-------------|
| 1500 logts. | Batna | Batna | / | 336 | / |
| | | Oued Chaaba | / | 400 | 464 |
| | | Fesdis | / | / | / |

Source : D.H.U., Batna, juin 2015, *op. cit.*, p.09.

3-3-5- Le logement location vente, L.V.

En 2013, la Wilaya de Batna a bénéficié d'un programme de 4000 logements LV. Cette formule est dirigée exclusivement par l'agence de l'amélioration du développement du logement AADL (Tableau 13 et 14).

Tableau 13 : Programme du L.L.V. Wilaya de Batna en 2015

| Programmes | Inscrits | Réalisés | En Cours de Réalisation | Non Entamés | Observation |
|-------------|----------|----------|-------------------------|-------------|--|
| 4000 logts. | 4000 | / | 2000 | 2000 | Les projets non entamés, répartis sur 10 communes, sont toujours en cours d'étude. |

Source : D.H.U., Batna, juin 2015, *op. cit.*, p 10.

Tableau 14 : Programme du L.L.V. Commune de Batna en 2015

| Programmes | La commune | La commune | Réalisés | En Cours de Réalisation | Non Entamés |
|-------------|------------|-------------|----------|-------------------------|-------------|
| 4000 logts. | Batna | Batna | / | 350 | / |
| | | Oued Chaaba | / | 1650 | / |
| | | Fesdis | / | / | / |

Source : D.H.U., Batna, juin 2015, *op. cit.*, p 10.

Il est à noter que les différents programmes de logement étant répartis sur toutes les communes de la Wilaya selon une étude préétablie, nous remarquons que cette dernière ne prend pas en considération l'Aire d'étude prônée par le SCU, appelée le Grand Batna, et qui regroupe les communes suivantes : Batna, Fesdis, Ouled Chaaba et Tazoult. En effet, la commune de Tazoult est traitée à part.

CONCLUSION

Depuis l'indépendance, l'État a toujours essayé d'accorder un intérêt particulier au secteur de l'habitat. Ainsi, la ville de Batna, comme toutes les villes algériennes, a connu différents programmes d'habitat, notamment l'habitat collectif en vue de répondre à la demande pressante en matière de logements. Si, au début la préoccupation majeure de l'État se limitait au volet quantitatif, les années 1990 ont apporté de nouvelles exigences qui consistent, particulièrement, à améliorer l'image urbaine de la ville. Celle-ci ne peut se faire qu'à travers l'amélioration de l'image urbaine de l'habitat en général et de l'habitat collectif en particulier d'où la nécessité d'accorder de l'importance au volet qualitatif. Dans ce contexte, différentes lois ont été promulguées, elles proposent, entre autres, une diversité dans les modes de production donnant naissance à différentes formules telles que LSP, LPA, LPP, LV aspirant, ainsi, à satisfaire toutes les catégories d'usagers.

Chapitre 6

LES ESPACES EXTÉRIEURS DANS LES CITÉS DE LOGEMENTS COLLECTIFS : DYSFONCTIONNEMENTS ET TENTATIVES DE RÉAPPROPRIATION ÉTAT DE L'ART

INTRODUCTION

Ayant fait un tour d'horizon sur les différentes définitions du concept « Appropriation de l'espace » (chapitre 1), il s'agit, maintenant, d'explorer ses dimensions dans l'habitat collectif notamment au niveau de ses espaces extérieurs. La situation de crise qui caractérise ces derniers aussi bien à l'étranger qu'en Algérie, et entre autres notre cas d'étude la ville de Batna, reflète tangiblement l'écart apparent qui s'est creusé et se creuse toujours entre l'espace conçu et l'espace vécu (Mebirouk H., et al., 2005)¹. Ce dernier se substituant au premier annonce une nouvelle interaction entre l'homme et son environnement effaçant, ainsi, l'usage du concept d' « appropriation de l'espace » au profit du concept de « réappropriation de l'espace ».

D'après les différentes recherches menées sur les espaces extérieurs dans l'habitat collectif en Algérie, les chercheurs s'accordent sur la généralisation des pratiques observées aussi bien dans les dysfonctionnements que dans les tentatives de réappropriation : « *Les pratiques observées dans les ZHUN sont une réalité vécue au quotidien, et sont d'ailleurs facilement généralisables à l'ensemble des espaces urbains algériens* » (Mebirouk H., et al., 2005)². Pour une plus vaste compréhension du sujet, quelques exemples de pays arabes seront également mentionnés. À la recherche bibliographique est associée l'observation exploratoire que nous avons menée sur les espaces extérieurs relatifs à l'habitat collectif dans la ville de Batna. L'ensemble a abouti à la détermination de trois dimensions : spatiale, sociale et symbolique, qui nous semblent les plus appropriées pour éclairer le sujet. L'une n'excluant pas l'autre, celles-ci se chevauchent rendant leur tri difficile voire parfois même impossible. Cependant, nous tenterons, ci-après, d'explorer leurs étendues sans toutefois prétendre les cerner.

¹Mebirouk H., Zeghiche A. et Boukhemis K., 2005. Appropriations de l'espace public dans les ensembles de logements collectifs, forme d'adaptabilité ou contournement de normes ?, *Norois*, vol. 195, n°2, p. 59-77, <https://www.cairn.info/revue-norois-2005-2-page-5.htm>. DOI : [10.4000/norois.513](https://doi.org/10.4000/norois.513).

²*Ibid.*

Avant d'aborder les trois dimensions sus-citées, un bref rappel des dysfonctionnements de ces espaces s'avère indispensable. La dimension spatiale concernera l'appropriation matérielle que N. F. Bouchanine (1997)³ définit comme une appropriation qui laisse des traces physiques, la dimension sociale, quant à elle, évoquera l'appropriation par l'usage qui ne laisse pas de traces physiques (Bouchanine F. N., 1997)⁴ et enfin la dimension symbolique touchera tout ce qui se rattache à l'appropriation de l'espace et dont l'influence est à caractère spirituel, abstrait ou même perceptif, c'est-à-dire tout ce qui se rapporte à la manière de penser et qui agit sur l'appropriation de l'espace.

1- LES ESPACES EXTÉRIEURS, UN CUMUL DE DYSFONCTIONNEMENTS

En parcourant les recherches menées sur les espaces extérieurs dans l'habitat collectif en Algérie, nous retrouvons les mêmes problèmes soulevés par les différents auteurs. À l'image des espaces publics dans les grands ensembles, ceux-ci connaissent des dysfonctionnements qui semblent les caractériser. Conçus comme des espaces « libres », ils finissent généralement par se transformer en dépôts anarchiques d'ordures, réceptacles pour toutes sortes de déchets. Abandonnés aussi bien par les habitants que par les responsables étatiques, ils deviennent, socialement, des foyers pour délinquants où règnent la violence et l'insécurité. Face à cette situation mise à mal (EhEA, 2008)⁵, les habitants réajustent ces espaces pour pouvoir se les réapproprier.

Afin de comprendre ces tentatives de réappropriation, il est impératif de jeter un aperçu sur les dysfonctionnements **vécus** par les habitants. Nous insistons sur le terme « vécus » car il ne s'agit pas de faire un bilan sur les différents problèmes qui peuvent être relatifs aux modes de production et de conception de ces espaces et qui relèvent de multiples dimensions mais il est plutôt question d'approcher les carences ressenties, globalement, par les habitants et qui les ont poussés à agir spatialement et socialement sur l'espace habité.

³Bouchanine F.N., 1997, Habiter la ville marocaine, Paris, L'Harmattan, 316 p.

⁴*Ibid.*

⁵EhEA, Rapport de recherche UMR CNRS 6173, mai 2008, Cités Territoires environnement et sociétés (CITERES) – ANR, Appropriations, 85 p., p. 58.

1-1- Du point de vue spatial

Situé initialement à la périphérie de la ville, l'habitat collectif, introduit sous la formule de ZHUN, se présente sous une forme standard faite de bâtiments disposés librement sur des étendues vastes et illimitées. Spatialement, ces dernières se caractérisent par l'insuffisance des surfaces vertes et l'absence d'aménagement extérieur renvoyant l'image de surfaces vagues et dénudées (photo 1) qui « *se transforment en « marré » de boue en hiver et en terrain poussiéreux l'été* » (Zerdoumi-Serghine, 1996)⁶ (photo 2). Quant au mobilier urbain, lorsqu'il existe, il est automatiquement sujet à des actes de vandalisme qui le détériorent, d'ailleurs la nuit, certaines cités sont carrément plongées dans le noir à cause des candélabres défectueux (photo 3). Parallèlement, si la présence d'ordures et de décharges à proximité des immeubles est fortement marquante (photo 4), le stationnement de voitures au niveau des parkings mais surtout sur les trottoirs et les aires de jeux non équipées est envahissant et renforce, à son tour, l'aspect chaotique et anarchique de ces espaces (photo 5).

⁶Zerdoumi-Serghine, 1996, cité par Mebirouk H. et al., 2005, *op. cit.*



Constantine, **source** : Bouaroudj R., 2011



Alger, **source** : Benameur A.H., 2010



Annaba, **source**: Nahal A., 2012



Biskra, **source**: Rezig A., 2013



Cité 1020 logts. Batna, **source** : Bennedjai R., 2010

Photo 1 : Des espaces extérieurs surdimensionnés, vagues et délaissés



Alger, source : Benameur A.H., 2011



Annaba, source : Nahal A., 2012



Annaba, source : Mebirouk H. et al., 2005

Photo 2 : Les terrains vagues se transforment en étendues boueuses



Cité 1020 logts. Batna, source : Bennedjai R., 2010



Annaba, source : Nahal A., 2012

Photo 3 : Des cités plongées dans l'obscurité



Constantine, **source** : Bouaroudj R., 2011



Annaba, **source** : Nahal A., 2012



Photo 4 : Présence de décharges à proximité des immeubles

Cité 1020 logts. Batna, **source** : Bennedjai R., 2010



Alger, **source** : Benameur A.H., 2010



Photo 5 : Stationnement envahissant

Cité 1020 logts. Batna, **source** : Bennedjai R., 2010

Parmi les autres caractéristiques reconnaissables, la dégradation avancée du cadre bâti (délabrement dû au mauvais entretien des immeubles) et non bâti augmente l'insalubrité des lieux. Très souvent, à la voirie interne délabrée (photo 6) s'ajoutent la stagnation des eaux ménagères déversées à l'extérieur (photo 7) ainsi que la présence des eaux usées faisant irruption à partir des canalisations extérieures d'égouts éventrées. Dans certaines cités, l'image est d'autant plus altérée que les espaces vagues et dénudés servent de pâturage aux troupeaux d'ovins et de bovins (Mebirouk H., et al., 2005)⁷ (photo 8). Autant de facteurs de pollution visuelle, comme le souligne H. Mebirouk (2009)⁸ : « *Un tel portrait peut être généralisé à l'ensemble des ZHUN algériennes où les malfaçons sont extrêmement fréquentes sur l'ensemble des lieux qui pourraient être traités d'espaces publics* ».



Alger, source : Benameur A.H., 2010



Photo 6 : Des voies et des trottoirs visiblement dégradés

Cité 220 logts. Batna, source : Bennedjai R., 2010

⁷Mebirouk H., Zeghiche A. et Boukhemis K., 2005 *op. cit.*

⁸Mebirouk H., juin 2009, La place de l'utilisateur dans la fabrication des espaces publics dans l'agglomération d'El-Bouni. Pour une mise en œuvre de la gouvernance urbaine, Al-Bahit Al-Ijtima'i n° 9.



Photo 7 : Stagnation des eaux ménagères déversées à l'extérieur

Cité 1020 logts. Batna, **source** : Bennedjai R., 2010



Annaba, **source** : Nahal A., 2012



Annaba, **source** : Mebirouk H. et al., 2005

Photo 8 : Des espaces où se mêlent des formes d'urbanité et de ruralité

1-2- Du point de vue social

Dans une étude sur l'habitat collectif à Batna, F. Naceur et A. Farhi (2003)⁹ soulèvent la problématique de l'inadaptation spatiale et des malaises sociaux au sein de ces espaces. Pour ce dernier point, les auteurs attirent l'attention sur le mode d'occupation à la fois massif et accéléré de ce type d'habitat : « *Du jour au lendemain l'occupant de la Z.H.U.N. se retrouve dans une cité qu'il partage avec quelques centaines d'autres habitants qui lui sont totalement inconnus* ». Ces cités regroupent des populations très diversifiées de par leur culture d'origine et leurs niveaux socioculturels, d'ailleurs se retrouvent parfois au sein du même bloc toutes les catégories sociales confondues : cadres, employés, ouvriers simples, concierges etc. S'ajoutent à cela les incidences des transferts de la population vers ces cités suite à des

⁹Naceur F., Farhi A., 2003, « Les zones d'habitat urbain nouvelles en Algérie : inadaptabilité spatiale et malaises sociaux. Cas de Batna », *Insaniyat / إنسانيات* [En ligne], 22 | 2003, mis en ligne le 30 septembre 2012, URL : <http://journals.openedition.org/insaniyat/6944> ; DOI : 10.4000/insaniyat.6944.

opérations de démolition des bidonvilles (Naceur F., Farhi A., 2003)¹⁰. Cette forte concentration d'une population hétérogène est à la base de nombreux malaises qui s'expriment par la réappropriation anarchique des espaces communs censés être partagés par un ensemble d'usagers.

Si la cohabitation forcée de populations d'origines diverses affecte négativement l'usage de l'espace, il se trouve qu'elle nuit également aux relations sociales supposées se développer au sein de ce type d'habitat. Dans cet agrégat d'individus anonymes, l'individualisme prime sur le collectivisme : chacun appréhende l'espace en fonction de ses intérêts personnels en faisant abstraction des autres. Cette situation est d'autant plus accentuée par les caractéristiques physiques des espaces extérieurs : « *Dans ces espaces vides et rapidement traversés, la vie collective a disparu. Il n'en demeure que des rubans à circuler, des espaces de stationnement et des vastes étendues monotones sources d'une multitude de pratiques illicites* » (Mebirouk H., 2009)¹¹. Autrement dit, cette morphologie spatiale et l'hétérogénéité des résidents ne favorisent pas l'impulsion d'une vie propre au quartier. En outre, l'absence de sociabilité se transforme souvent en conflits, particulièrement d'usage, dans le sens où certaines réappropriations-privatisations de l'espace urbain public ne sont pas acceptées et sont contestées par des habitants de la cité. Rappelons que de par ses caractéristiques spatiales, notamment l'absence d'aménagement qui ne permet pas de lire une quelconque affectation de l'espace à des usages définis ainsi que sa difficile identification statuaire : « *L'absence de distinction entre les domaines privés et publics crée une confusion dans les usages* » (Naceur F., Farhi A., 2003)¹², l'espace extérieur s'offre, par conséquent, à des réappropriations qui sont considérées par les résidents comme un droit « naturel » consolidé par l'absence de réaction de la part de l'État.

Dans ce sillage de la réappropriation exclusive, il y a celles qui sont considérées comme dangereuses, il s'agit de la monopolisation de certains endroits des espaces extérieurs par des groupes de jeunes résidents accompagnés parfois par des non résidents. S'ajoutent à tout ce petit monde ceux qui traversent ces cités ouvertes dans le but de guetter les déplacements et mouvements des habitants : « *Très ouverts, ces espaces extérieurs sont aussi dépourvus de tout dispositif de sélection et de contrôle de l'accessibilité. Ils constituent ainsi des lieux de passage pour des populations diverses étrangères aux cités accentuant les risques*

¹⁰*Ibid.*

¹¹Mebirouk H., juin 2009, *op. cit.*

¹²Naceur F., Farhi A., 2003, *op. cit.*

d'intrusion, les vols et les exactions » (Naceur F., Farhi A., 2003)¹³. À travers des regroupements ponctuels, les jeunes « délinquants » établissent des zones territoriales, ils les investissent au point de les défendre contre toutes les intrusions faisant de ces espaces des réceptacles de violence et d'insécurité : « *Passer par là serait tenter une aventure déplorable* », le quartier devient, par conséquent, un lieu stigmatisé, dévalorisé et dévalorisant : « *Nous ne disons jamais aux habitants des autres quartiers où nous habitons, car nous éprouvons de la gêne et de la honte, à cause de sa réputation* » (Kerdoud N., 2005)¹⁴.

1-3- Au niveau de la gestion

En Algérie, les dysfonctionnements qui caractérisent les espaces extérieurs de l'habitat collectif renvoient en premier lieu à leur mode de production. Les opérations d'habitat étant conçues et réalisées pour des raisons d'urgence quantitative, les programmes de logements deviennent prioritaires alors que ceux des équipements et des aménagements sont supposés être financés ultérieurement et ne seront d'ailleurs généralement pas réalisés. Ce qui aboutit à ces vastes étendues, vides et dénudés au milieu des cités.

Juridiquement, la gestion des espaces extérieurs libres et à usages collectifs est du ressort de l'État représenté par les autorités locales. Ces espaces, à l'état inachevé, sont donc mis à la disposition des services gestionnaires pour leur prise en charge en matière d'aménagement, de régulation de l'usage et de l'entretien. Toutefois, par manque de moyens financiers, ces services se retrouvent dans l'incapacité de gérer les problèmes qui se présentent et quand ils interviennent, particulièrement pour la réfection de la voirie dans le cas de dégradations avancées exigeant de grosses réparations, ils procèdent par palier : la voie primaire d'abord. Ce faisant, la gestion de l'espace extérieur se réduit au fur et à mesure qu'on pénètre à l'intérieur de la cité pour atteindre les espaces les plus privatifs (voies de desserte tertiaires et espaces extérieurs attenants). Abandonnés à l'état de terrains vagues, ils se retrouvent « à la merci » des habitants qui lorsqu'ils ne les délaissent pas, ils se les réapproprient individuellement à travers des détournements d'usages et des contournements de normes (Mebirouk H., et al., 2005)¹⁵. Cette situation est d'autant plus renforcée par l'absence de réaction de l'État qui au lieu de contrôler l'usage du sol (par l'intermédiaire de la police

¹³*Ibid.*

¹⁴Kerdoud N., 2005, "Bengladesh ou Medina? Espaces urbains périphériques et représentations : deux exemples à Annaba et à Guelma (Algérie)", *Cybergeog*, n°327, 25/11/2005 : <http://www.cybergeog.presse.fr/25/11/2005>.

¹⁵Mebirouk H., Zeghiche A. et Boukhemis k., 2005, *op. cit.*

urbaine) favorise l'autorégulation de l'espace. À la force de la légalité se substitue la force de la légitimité.

Pour pallier les problèmes de la gestion immobilière, l'Algérie a procédé, dès le début de l'an 2000, à la mise en place de nouveaux dispositifs en vue de permettre l'implication des habitants dans la prise en charge des affaires de leurs cités. Malgré ces nouveaux instruments tendant à la fois à donner la parole aux habitants et à les responsabiliser tout en agissant dans la logique d'un développement durable, la situation ne s'est pas améliorée : « *malgré ces dispositifs réglementaires, les observations continuent à montrer les défaillances de cette nouvelle stratégie et les difficultés innombrables rencontrées pour impliquer les propriétaires ou résidents dans la prise en charge des affaires de leurs cités* » (Naceur F., 2010)¹⁶.

Dans ce sillage, F. Naceur (2010) souligne que les comités de quartier, malgré leur essor spectaculaire « *n'ont pas été des lieux d'apprentissage de la culture démocratique, des espaces d'échanges et de débats, d'écoute et d'aide à la décision* ». Rejetés et mal vus aussi bien par les habitants de la cité que par les responsables élus, ils n'ont pu atteindre les objectifs pour lesquels ils étaient prédestinés. Selon l'auteure, l'échec de la démarche participative est dû principalement à l'absence d'une procédure de concertation dans le sens où « *La réglementation mise au point a été faite sur la base d'un travail théorique ignorant la réalité pratique [...] L'application des textes juridiques s'est heurtée à un contexte social, économique et culturel spécifique que constitue l'Algérie et qui nécessitait une connaissance et analyse rigoureuse préalable. La méconnaissance totale du profil de l'occupant algérien de cités collectives : locataire ou copropriétaire, a été à l'origine de l'échec de cette démarche* ».

2- LA DIMENSION SPATIALE, L'APPROPRIATION MATÉRIELLE

Il s'agit d'appréhender ce qui se rapporte à la réappropriation des espaces extérieurs du point de vue physiologique, ce que F.N. Bouchanine (1997)¹⁷ appelle l'appropriation matérielle qu'elle définit comme une appropriation qui laisse des traces physiques à travers le marquage.

¹⁶Naceur F., 2010, "Le rôle des comités de quartier dans la gestion des cités d'habitat collectives (Batna)", Colloque international AISLF « développement durable, communautés et sociétés », Mulhouse, France 16-18 juin.

¹⁷Bouchanine F. N., 1997, *op. cit.*

Ce « marquage trace » (Veschambre V., 2004)¹⁸ est concrétisé par une structuration de l'espace et une redistribution des choses ou objets (Fisher G. N., 1983)¹⁹.

2-1- La structuration de l'espace

Il serait plus juste de parler d'une restructuration dans la mesure où l'habitant agit sur un espace « supposé » structuré. Néanmoins, celle-ci s'effectue selon différentes échelles.

2-1-1- À l'échelle de la façade du logement : introversion ou extraversion?

Dans ce cas, l'objet de la réappropriation est la façade de l'immeuble qui constitue une frontière entre l'intérieur et l'extérieur tout en soulignant un certain paradoxe : Dans son interaction avec l'environnement immédiat, l'habitant, particulièrement celui du RDC, tente de répondre à un ensemble d'exigences antagonistes qui se traduisent dans un jeu de fermeture/ouverture constamment à l'œuvre. Cette quête dialectique (Moley Ch., 2003)²⁰ s'opère de deux manières :

La première concerne la fermeture qui se manifeste dans l'obstruction des ouvertures par des barreaux (ceci étant également valable pour les logements des étages supérieurs) ; ces derniers non seulement protègent l'espace intérieur mais leurs saillis obligent, dans le cas du RDC, les passants à s'en éloigner assurant ainsi la sécurité et l'intimité du logement (Bouchanine F.N., 1997)²¹. Les problèmes de délinquance et d'insécurité poussent les propriétaires à poser des barreaux de fer aux fenêtres à tous les niveaux affichant, ainsi, une image d'incarcération fortement déplaisante. Cet acte, issu d'initiatives individuelles, affecte l'aspect des façades qui exhibent une multitude de motifs et de couleurs de ferronnerie. Parallèlement à l'utilisation des barreaux, l'obturation se concrétise parfois au moyen d'un rideau bâche particulièrement au niveau des balcons ou par un matériau léger et translucide tel que la verrière fumée qui procure la transparence et préserve l'intimité familiale, ou encore en utilisant un matériau lourd de type parpaing, brique, béton pour fermer la fenêtre ou le balcon et obtenir une paroi opaque, créant ainsi un espace réorienté vers l'intérieur (Mebirouk H., et

¹⁸Veschambre V., 2004, Appropriation et marquage symbolique de l'espace : quelques éléments de réflexion, in Actes du séminaire de l'UMR 6590 CNRS, Université d'Angers ESO, p. 73-77.

¹⁹Fisher G. N., 1983, Le travail et son espace : de l'appropriation à l'aménagement, les pratiques de l'espace, Paris, Dunod, 95 p., p. 40.

²⁰Moley Ch., 2003, Entre ville et logement, en quête d'espaces intermédiaires, Paris, La Villette, 180 p. Version numérique http://www.culture.gouv.fr/mpe/recherche/pdf/R_433.pdf.

²¹Bouchanine F. N., 1997, *op. cit.*

al., 2005)²². Dans tous les cas, la fermeture annonce une rupture nette entre l'espace intérieur privé et l'espace extérieur public (photo 9).



Cité 290 logts. Batna



Cité 1020 logts. Batna



Cité 800 logts. Batna. Source



Cité 126 logts. Batna

Photo 9 : Obstruction des ouvertures au niveau des façades

Source : L'auteur, 2015

Quant à la deuxième, elle implique l'ouverture qui se matérialise dans la percée de la paroi extérieure de la façade dont le but est soit à caractère privé tel que la création d'une entrée privée, soit à caractère public à but lucratif par la transformation d'un espace intérieur en local de commerce. En cas de différence de niveaux, des marches sont rajoutées adoucissant par là même la transition entre les deux sphères publique/privée (photo 10). Relevant d'initiatives strictement individuelles, ce phénomène semble être « contagieux » car il devient rapidement collectif et marque de manière permanente l'espace en question.

²²Mebirouk H., Zeghiche A. et Boukhemis k., 2005, *op. cit.*



Annaba, source : Mebirouk H. et al., 2005



Annaba, source : Kerdoud N., 2005



Cité 290 logts. Batna, source : L'auteure, 2015



Cité 800 logts. Batna, source : L'auteure, 2015

Photo 10 : Construction d'un escalier faisant liaison entre la sphère privée et la sphère publique

2-1-2- À l'échelle de l'espace limitrophe : clôturer l'espace extérieur attenant au logement

L'acteur principal étant le résident du rez-de-chaussée, le marquage sous entend, cette fois ci, l'usage exclusif de l'espace (Ripoll F. et Veschambre V., 2005)²³, en établissant une barrière physique qui délimite ce dernier pour permettre son appropriation. Dans ce contexte, N. Haumont (1968)²⁴ rappelle le lien étroit qui unit la clôture de l'espace et son appropriation : « *Pour s'approprier son espace, l'habitant le clôt même symboliquement de façon à délimiter un territoire sur lequel il pourra inscrire sa marque* ».

²³Ripoll F. et Veschambre V., 2005, Introduction. L'appropriation de l'espace comme problématique, *Norois*, n°195, vol. 2. URL : <http://journals.openedition.org/norois/477>

²⁴Haumont N., 1968, Habitat et modèles culturels in *Revue française de sociologie*, 9-2. pp. 180-190.

Dans leur étude sur l'habitat collectif à Annaba (Algérie), H. Mebirouk et al., (2005)²⁵ mettent en exergue la réappropriation de l'espace extérieur attenant à l'immeuble en relevant deux tendances majeures : La première concerne l'extension du logement où des usages et appropriation de l'espace privé se déploient peu ou prou sur l'espace limitrophe. Quant à la seconde, elle implique le marquage de territoire par des dispositions matérielles pour soustraire cet espace adjacent à l'usage physique et visuel. Sur ce dernier point, les auteurs précisent que l'intervention de l'habitant, particulièrement du RDC, débute timidement par une simple démarcation qui s'effectue par une clôture en fil de fer ou en barre de fer scellée et s'achève par la construction d'une clôture en dur. Concernant les motivations de cette « annexion », elles renvoient à une sorte de nostalgie de la maison traditionnelle ou plutôt à la cour de la maison individuelle coloniale. Cette réappropriation exprime, également, la volonté de préserver l'intimité familiale à travers le marquage de frontière entre l'espace familial et l'espace public créant, ainsi, une zone interdite aux personnes étrangères au logement. C'est aussi une manière de se défendre par rapport aux veillées des jeunes et/ou au dépôt des déchets ménagers. L'appropriation de cet espace est considérée par les habitants comme légitime en avançant divers arguments tels que : bruit, hygiène, dégradation, regard indiscret, langage indécent de passants, et absence d'affectation précise, etc.

L'intervention sur l'espace limitrophe dépend des moyens financiers de l'habitant qui l'orientent dans le choix du matériau utilisé aboutissant à une clôture légère (photo 11) ou lourde (photo 12) et parfois un mélange des deux (photo 13). Par manque d'argent, la clôture est parfois construite avec des roseaux juxtaposés (photo 14) et dans certains cas, elle n'est pas matérialisée mais uniquement suggérée d'une manière symbolique à travers la plantation d'arbres (photo 15).

²⁵Mebirouk H., Zeghiche A. et Boukhemis k., 2005, *op. cit.*



Cité 1020 logts. Batna, source : Bennedjai R., 2010



Cité 800 logts. Batna, source : Aiche A., 2009

Photo 11 : Une clôture légère entoure l'espace extérieur attenant au logement



Cité 1020 logt. Batna, source : Bennedjai R., 2010



Cité 410 logts. Batna, source : Aiche A., 2009

Photo 12 : Une clôture lourde entoure l'espace extérieur attenant au logement



Cité 1020 logt. Batna, source : Bennedjai R., 2010



Cité 410 logts. Batna, source : Aiche A., 2009

Photo 13 : Une clôture en matériaux mixtes entoure l'espace extérieur attenant au logement



Photo 14 : Une clôture en roseaux entoure l'espace extérieur attenant au logement

Cité 220 logts. Batna, **source** : Bennedjai R., 2010



Photo 15 : Appropriation de l'espace extérieur par des plantations

Cité 800 logts. Batna, **source** : Aiche A., 2009

Quant à l'emplacement de la clôture, l'habitant du rez-de-chaussée procède à son installation en encadrant les ouvertures (fenêtres, balcon, loggia) de son logement. Ainsi, la largeur de la parcelle clôturée est généralement dictée par les ouvertures de la façade qui marquent les extrémités de chaque logement et peut parfois même les contourner (photo 16). Toutefois, elle peut aussi, mais rarement, se limiter à ne borner qu'une partie, juste une fenêtre ou deux (photo 17). Concernant la profondeur de la parcelle, elle est conditionnée par la limite de la voie d'accès ainsi que des contraintes naturels du site (Bennedjai R., 2010)²⁶. En outre, c'est généralement la façade principale qui connaît une réappropriation de l'espace attenant, il est rare que cette dernière concerne la façade postérieure.

²⁶Bennedjai R., 2010, Revitalisation des espaces extérieurs dans les cités de logements collectifs – Cas de Batna –Mémoire de Magister, Université Mentouri de Constantine, Département d'Architecture et d'Urbanisme, 332 p.



Cité 1020 logts., Batna : source : Bennedjai R., 2010



Cité 800 logts., Batna, source : L'auteure, 2015

Photo 16 : La clôture longe voire contourne la façade du logement



Photo 17 : La clôture longe une partie de la façade du logement

Cité 1020 logts., Batna, source : Bennedjai R., 2010

Il arrive que l'empiètement sur l'espace public ne se limite pas à l'édification d'une limite linéaire mais la dépasse pour créer tout un volume annexé au logement pouvant accueillir différentes fonctions internes ou externes (photo 18).



Cité 1020 logts. Batna, source : Bennedjai R., 2010

Photo18 : Volume annexé au logement

Quel que soit le type de matériau utilisé, cette résidentialisation spontanée (Semmoud B., 2009)²⁷, matérialisée dans la clôture de l'espace extérieur adossé au logement, dénonce un détournement d'usage dont l'acte va du prolongement de la sphère domestique à la privatisation du domaine public (Mebirouk H., et al., 2005)²⁸. En s'octroyant des petits territoires, les habitants enclenchent un processus continu de segmentation des espaces (Djaoui E., 2016)²⁹ et continuent, malgré la présence des textes prohibant l'appropriation des domaines publics, à défier l'autorité, les normes et les règles juridiques (Mebirouk H., et al., 2005)³⁰.

Dans son étude sur l'habitat collectif au Maroc, F.N. Bouchanine (1997)³¹ considère les modifications apportées sur les espaces limitrophes comme remarquables dans le sens où elles témoignent des efforts vigoureux de recomposition, d'extension ou de protection des frontières du privé consentis par les habitants. L'auteure précise que les tentatives d'extension de l'espace privé poursuivent deux types d'objectifs relativement distincts mais avec de tels recoupements que certaines modifications les atteignent en même temps : d'une part, il s'agit d'agrandir le logement et d'autre part de protéger l'espace privé en retravaillant l'espace limitrophe. Elle ajoute que ces deux objectifs sont intriqués mais le second semble l'emporter en importance hiérarchique sur le premier. Quant aux motivations de cette « annexion », elles relèvent en premier lieu de la protection de l'intimité, c'est-à-dire contre le regard des passants et contre les jeux des enfants, ce qui donne le sentiment d'être « vraiment chez soi »...ensuite de la sécurité dans le sens où on met un sas supplémentaire à franchir entre la rue et soi et enfin il y est question d'embellissement du quartier.

Autre étude dont la situation paraît proche du contexte algérien est celle menée sur l'habitat collectif en Egypte. L'apparition des premières extensions concernant l'espace limitrophe commence, au début, par des empiètements hésitants et de faibles ampleurs qui se caractérisent par l'emploi de matériaux légers et amovibles tels que palissades en bois ou tôles de métal. Avec le temps, lorsque les habitants sont sûrs que cette appropriation illégale ne peut être remise en cause, ils utilisent cet espace réservé pour bâtir en dur : « *De manière*

²⁷Semmoud B., 2009, Appropriations et usages des espaces urbains en Algérie du Nord, Cahier de Géographie du Québec, vol. 53, n° 148, pp. 101-118 URI: <http://id.erudit.org/iderudit/038144ar>,

²⁸Mebirouk H., Zeghiche A. et Boukhemis k., 2005, *op. cit.*

²⁹Djaoui E., 2016, Les espaces intermédiaires, les sas, les seuils, Les chantiers Le roymerlinsource, tous les savoirs de l'habitat, n° 16, 43 p., p. 22.

³⁰Mebirouk H., Zeghiche A. et Boukhemis k., 2005, *op. cit.*

³¹Bouchanine F. N., 1997, *op. cit.*, p. 76.

générale, les matériaux employés changent progressivement de qualité et gagnent en solidité au cours du temps » (EhEA, 2008)³².

La particularité du contexte réside dans le fait que les réappropriations débouchent très souvent sur des extensions collectives qui sont verticales et superposées. Relevant d'une entente entre les propriétaires qui habitent les uns au-dessus des autres, les façades d'origines sont anéanties par de nouvelles constructions greffées. Les moyens financiers inégaux des habitants d'un même bloc déterminent les possibilités de coopération verticale et expliquent ainsi les différences observées quant aux matériaux utilisés et aux surfaces appropriées. Ce qui laisse à chacun une certaine marge de liberté, d'où l'émergence de configurations légèrement différentes d'un étage à l'autre (photo 19). Toutefois, il arrive que les habitants d'un même immeuble puissent se mettre d'accord sur la forme, la couleur et les matériaux de l'extension, ce qui donne une certaine homogénéité à la façade (photo 20) (EhEA, 2008)³³.



Photo 19 : Extension collective, configurations légèrement différentes selon les étages

Habitat collectif à Ayn al-Sira, Egypte, source : EhEA, 2008

³²EhEA., mai 2008, *op. cit.*, p. 47.

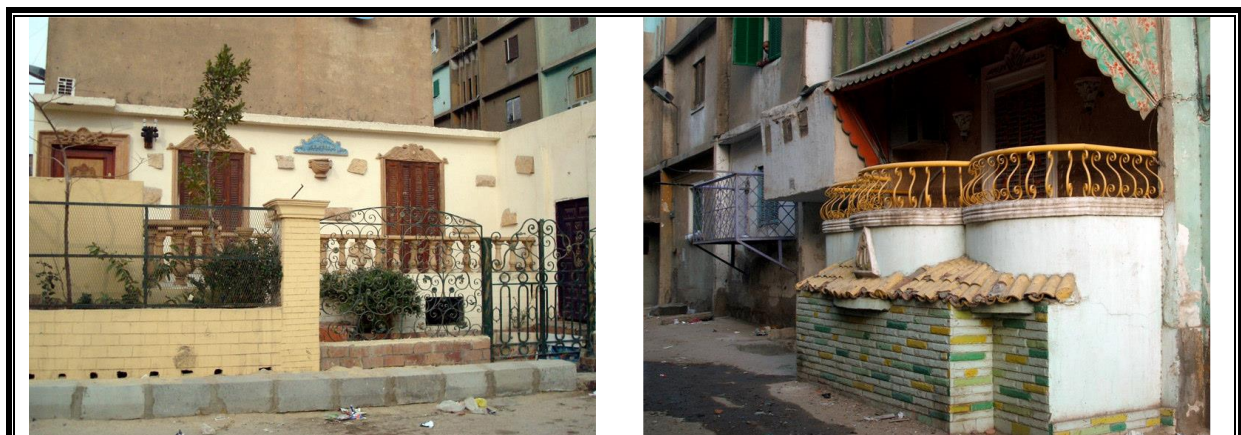
³³*Ibid.*, pp. 52-53.



Photo 20 : Extension collective élaborée, configurations homogènes

Habitat collectif à Ayn al-Sira, Egypte, source : EhEA, 2008

Autre singularité au niveau des réappropriations de ce type d'habitat est l'extension individuelle qui renvoie à une volonté de distinction fortement marquée. À travers le choix des matériaux de construction et le soin apporté à l'édification des ajouts et extensions, l'habitant personnalise son logement tout en l'exposant (photo 21). Il se différencie des autres et « se donne à voir » par le biais du décor, de la superficie occupée ou de la couleur et de la forme utilisées (EhEA, 2008)³⁴.



Habitat collectif à Ayn al-Sira, Egypte, source : EhEA, 2008

Photo 21 : Extension individuelle élaborée

³⁴*Ibid.* pp. 65-66.

2-1-3- À l'échelle de la cité : clôturer l'ensemble de la cité

À cette échelle, la réappropriation matérielle ne concerne plus uniquement les espaces extérieurs attenants aux logements mais s'étend pour toucher tous les espaces extérieurs de la cité. Cette forme particulière et relativement nouvelle de la réappropriation de l'espace se définit dans l'édification d'une clôture autour de l'ensemble résidentiel en identifiant des accès piétons et automobiles avec souvent la présence d'une loge de gardien. Cette fermeture résidentielle renvoie à deux cas de figures :

Le premier cas implique l'habitat collectif promotionnel. Ces dernières années, ce type d'habitat se présente initialement sous la forme de cités clôturées. Il rejoint et rappelle, ainsi, les résidences fermées de haut standing dont la fermeture résidentielle est utilisée par des promoteurs pour vanter leurs produits immobiliers comme l'attestent les publicités sur internet. Dans la ville de Batna, ce type de cité collective fermée est, aujourd'hui, automatiquement adopté par les promotions immobilières qui semblent répondre à un besoin évident des futurs habitants (photo 22).



Cité collective Bezalla, Batna



Cité collective Bouzghaia, Batna

Photo 22 : Habitat collectif du type promotionnel, conçu initialement comme cité fermée

Source : L'auteure, 2015

Le deuxième cas concerne l'habitat social. Construit au cours de l'évolution de la ville et jusqu'à nos jours, il se présente sous la forme de cités initialement conçues comme ouvertes, c'est-à-dire sans clôture ou rarement délimitées d'une manière symbolique. Depuis les années 1990, des cités, dont la configuration urbaine le permet, adhèrent de jour en jour au mouvement de la fermeture résidentielle en optant pour l'auto-enfermement résidentiel. Dans ce contexte, les habitants se mettent d'accord pour construire une clôture ou la renforcer dans le cas où elle existe déjà, celle-ci entoure l'ensemble résidentiel en marquant des accès piétons et automobiles avec parfois même la présence d'une loge de gardien (photo 23).



Cité Police à gauche et Cité CASOREC à droite,
Batna



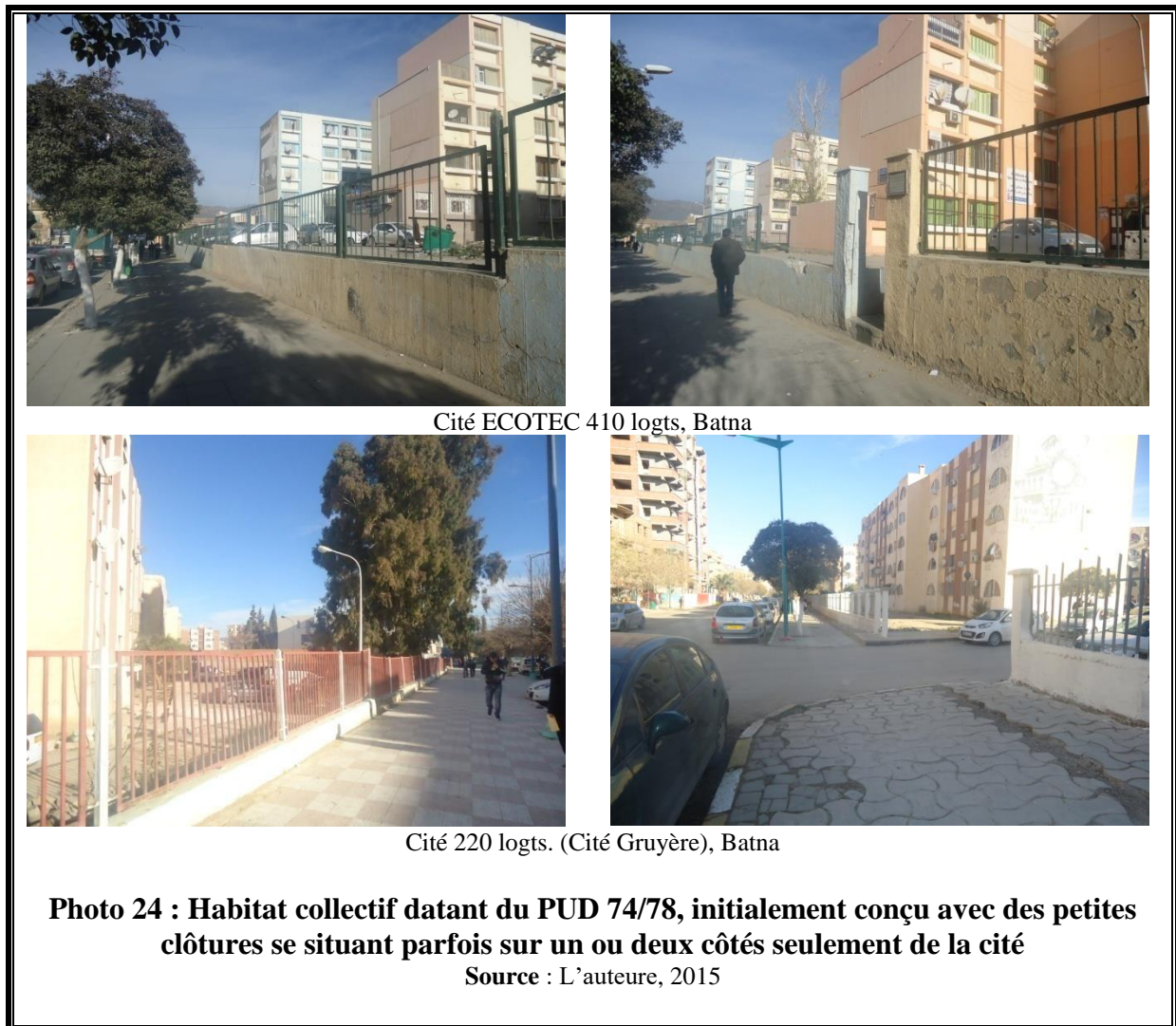
**Photo 23 : Habitat collectif du type social,
la clôture a été construite ou renforcée par
les habitants de la cité**

Source : L'auteur, 2015



Cité des enseignants universitaires, Batna

Il est à noter que certaines cités, datant même du PUD 74/78, ont été construites à l'époque avec des petites clôtures sans portails. Sous formes de limites physiques plutôt symboliques, celles-ci concernent d'ailleurs souvent un ou deux côtés seulement de la cité. En nous informant sur la question, nous n'avons pas pu connaître les causes de la présence initiale de cette clôture. Nous supposons qu'elle a été construite pour signaler les limites physiques de la cité en question, notamment quand elle est située au centre ville ou donnant sur une voie importante (photo 24). Aujourd'hui, ces clôtures sont souvent partiellement détruites.



2-2- Une redistribution des choses ou objets

Dans ce cas, la réappropriation matérielle s'effectue par le marquage de l'espace à travers le dépôt d'objets divers selon toujours différentes échelles.

2-2-1- À l'échelle du logement : les façades, espaces de représentation ou de renvoi ?

Les façades, constituant l'interface directe avec l'espace public de la rue, sont soumises à une grande visibilité et sont par conséquent des espaces de publicité, d'exposition, des espaces montrés (Flamand A., 2002)³⁵.

Dans l'habitat collectif à Batna et en Algérie, les façades et particulièrement leurs fenêtres et balcons constituent des réceptacles pour des objets qui n'ont pas leurs places dans les logements. Pour différentes raisons, particulièrement l'exiguïté du logement, cet écran, qui occupe une situation intermédiaire entre sphère privée et sphère publique, joue très souvent le rôle d'espace « débarras » et de terrasse. La façade est donc plus un espace de renvoi qu'un espace de représentation. Elle est sujette à différentes formes de réappropriation à travers le dépôt de divers objets tels que l'accrochage des vélos ainsi que des fils attachés aux fenêtres et balcons pour étendre le linge et suspendre la literie (photo 25). S'ajoutent à cela, l'emplacement d'antennes paraboliques (un phénomène qui s'est généralisé ces dernières années, certains foyers en possèdent plusieurs) (photo 25) ainsi que l'installation de réservoirs individuels d'eau en raison des pénuries d'eau et des coupures répétées. Parmi ces dépôts chaotiques, il arrive que des pots de fleurs ornent les rebords des ouvertures. Au final, l'image que renvoie la façade exprime une anarchie et un mélange d'usages qui reflètent nettement l'incompatibilité de l'espace conçu avec l'espace vécu.

³⁵Flamand A., 2002, Parties communes et espaces intermédiaires, DEA, L'urbanisme et ses territoires, Institut d'urbanisme de Paris Université Paris XII-Val De Marne, p. 46.



2-2-2- À l'échelle de l'espace limitrophe : prolongement du logement

Comme le souligne B. Semmoud (2009)³⁶, l'espace domestique se déverse sur l'espace public laissé à l'abandon ou comme le rappelle F. N. Bouchanine (1997)³⁷, en se dilatant, l'espace intérieur intègre l'espace extérieur adjacent qui devient le prolongement « normal » et « légitime » du logement du rez-de-chaussée. Qu'il soit clôturé ou non, l'espace extérieur attenant à l'immeuble est sujet à de multiples réappropriations à travers le dépôt d'objets divers. Ces dernières marquent l'espace d'une manière permanente dans une perspective d'exclusivité (quand l'espace est clôturé) ou de partage. Il peut, alors, s'agir d'un réservoir d'eau posé à même le sol ou disposé au dessus de l'auvent même de la porte d'entrée de l'immeuble (photo 26), de la création d'une volée d'escaliers (photo 27), des dispositifs pour

³⁶Semmoud B., 2009, *op. cit.*

³⁷Bouchanine F. N., 1997, *op. cit.*

étaler le linge, des bacs à fleurs posés à même le sol pour interdire son usage, d'un pavage particulier du sol ou de plantation d'arbres (photo 28)... Parfois la réappropriation matérielle par dépôt d'objets s'effectue d'une manière temporaire, le temps du déroulement de certaines activités (photo 29).



Cité 500 logts., Batna



Cité 1020 logts., Batna

Photo 26 : Dépôt de réservoir d'eau sur l'espace limitrophe et au dessus de l'auvent
source : L'auteure, 2015



Photo 27 : Rajout d'une volée d'escaliers

Cité 410 logts. Batna, source : Aiche A., 2009



Cité 220 logts. Batna, **source** : Bennedjai R., 2010



Constantine, **source** : Amireche T., 2012

Photo 28 : Plantation d'arbres



Annaba, **source** : Kerdoud N., 2005



Alger, **source** : Benameur A.H., 2010

Photo 29 : L'espace extérieur attenant sert de dépotoir provisoire

3- LA DIMENSION SOCIALE, L'APPROPRIATION PAR L'USAGE

Dans ce cas, il s'agit de déterminer ce qui se rapporte à la réappropriation des espaces extérieurs du point de vue social ou plus exactement pratiques sociales, ce que F. N. Bouchanine (1997)³⁸ appelle l'appropriation par l'usage qu'elle définit comme une appropriation qui ne laisse pas de traces physiques. D'après l'observation sur terrain et les recherches effectuées sur le sujet, les réappropriations par l'usage effectuées par les résidents (aussi bien que par les non résidents) de la cité exhibent un patchwork de pratiques sociales qui renvoient à un ensemble d'actions individuelles et collectives coexistant et se mêlant dans le même espace (Mebirouk H., et al., 2005)³⁹ faisant de ce dernier le prolongement « naturel »

³⁸*Ibid.*

³⁹Mebirouk H., Zeghiche A. et Boukhemis K., 2005, *op. cit.*

du logement : « *Au quotidien, l'espace limitrophe devient alors un prolongement du logement pour des activités précises, menées par des personnes tout aussi précises* » (Bouchanine. F.N., 1990)⁴⁰.

Pour comprendre le déroulement de ces activités, qui varient selon le sexe et la catégorie d'âge, nous allons tenter une classification selon les types de pratiques.

3-1- Les pratiques de loisirs

Elles concernent les jeux et les activités de sport et se répartissent dans l'espace extérieur selon les catégories d'âge et parfois le sexe.

3-1-1- Les enfants

Les enfants en bas âge ne s'éloignent pas de leurs immeubles et par conséquent jouent au ballon, au vélo, à la corde, à la marelle ou autres dans les espaces limitrophes à proximité du bâtiment où ils résident (photo 30). Parfois ils s'aventurent dans les parkings adjacents ou dans les aires de jeux proches constituées généralement d'espaces vides non aménagés. Leurs activités se concentrent plutôt de jour, mais peuvent s'éterniser et ce d'autant plus pendant les vacances scolaires ou particulièrement durant le mois de ramadan, ce qui provoque souvent la colère de certains habitants.



Cité 500 logts. Batna, source : L'auteure, 2015



Biskra, source : Rezig A., 2013

Photo 30 : Les enfants jouent à proximité de l'immeuble

3-1-2- Les adolescents

Ils utilisent les terrains de sport (photo 31) mais lorsque ces derniers sont occupés par un groupe, les nouveaux venus sont obligés de chercher un autre endroit pour jouer, ils se

⁴⁰Bouchanine. F. N., 1990, « Les espaces limitrophes: un no man's land entre l'espace public et l'espace privé? » dans *Espaces et Sociétés*, numéro spécial Espace public et complexité sociale, n° 62-63, pp. 135-159, p. 140.

réapproprient ainsi les parkings ou tout autre espace vide disponible. Toutefois, cette situation de monopolisation de l'espace extérieur par les membres d'un groupe dominant débouche souvent sur des conflits d'usage qui peuvent, éventuellement, dégénérer.



Photo 31 : Les adolescents s'approprient le terrain de sport

Cité 1020 logts. Batna, **source** : L'auteure, 2015

3-1-3- Les adultes

Munis de bancs, de cartons ou autres objets censés offrir un minimum de confort pour s'y asseoir, les adultes se regroupent dans des espaces reculés espérant fuir le bruit des enfants et des adolescents (photo 32). Ils peuvent, ainsi, s'adonner « en toute tranquillité » aux jeux de cartes, dominos et autres activités sociales ... Selon H. Mebirouk et al., (2005)⁴¹, cette catégorie de population choisit son site d'emplacement relativement à une triple motivation : échapper à l'exiguïté du logement et au vacarme, se mettre à l'abri des intempéries et du bruit, et tenter de reproduire l'ambiance de la vie collective qui prévalait dans la ville traditionnelle.



Photo 32 : Les adultes s'approprient les espaces extérieurs par le jeu

Annaba, **source** : Mebirouk H. et al., 2005

⁴¹Mebirouk H., Zeghiche A. et Boukhemis k., 2005, *op. cit.*

3-2- Les pratiques de détente

Elles concernent les discussions et les rencontres entre différents groupes.

3-2-1- Les adolescents

Les adolescents se regroupent pour discuter ou écouter de la musique. Ces regroupements ne s'effectuent généralement pas près de l'immeuble car ils risquent de déranger les habitants qui ne manqueront pas de le leur rappeler. Aussi, ils vont s'installer dans les espaces se situant plus loin du bâtiment donnant parfois à l'espace réapproprié un caractère menaçant particulièrement quand ils sont accompagnés d'adolescents non résidents à la cité. Pour ces jeunes, la rue apparaît, alors, comme un « *espace de stagnation, voire de résidence* », elle devient leur « *chez-eux* », véritable espace référentiel, lieu de construction de l'identité culturelle autour de la culture de l'entre-jeunes, en l'absence d'adultes (Petitclerc J.-M., 2007)⁴².

Cette appropriation avérée, forte parce que régulière, répétée sur de la longue durée dans des lieux d'occupation privilégiés, tend à constituer du territoire, à faire d'un espace un lieu d'élection pour un groupe particulier, à tel point que de nombreux habitants évitent ou appréhendent de traverser ces espaces. Ces pratiques, fait d'une minorité, bousculent et modifient les conditions d'appropriation collective de l'ensemble des espaces. Volontairement ou non, mais en tout cas de fait, de petites entités spatiales de la cité semble appartenir, symboliquement tout au moins, à certaines heures de la journée et de la nuit, à un groupe restreint d'individus. Dans ce sillage, F. Naceur (2004)⁴³, dans son étude sur l'habitat collectif à Batna, souligne le caractère menaçant de ces espaces : « *Les espaces extérieurs sont ainsi une source d'anxiété pour les habitants. Facilement accessibles, ils deviennent à certaines heures tardives du soir ou pendant certaines heures de la journée des lieux de regroupement pour les marginaux* ».

⁴²Petitclerc J.-M., mars-avril 2007, « Jeunes des cités, la rue à fleur de peau », dans Urbanisme, n° 353, p. 61 (dossier « Rues des cités »).

⁴³Naceur F., 2004, « La problématique de la dominance masculine au niveau des espaces urbains : cas des villes algériennes ». Texte initialement publié dans Femmes et Villes, textes réunis et présentés par Sylvette Denèfle, Collection Perspectives « Villes et Territoires » no 8, Presses Universitaires François-Rabelais, Maison des Sciences de l'Homme « Villes et Territoires », Tours, p. 239-248, p. 242.

3-2-2- Les adultes

Se regroupant en fonction de leurs affinités et de rituels qu'ils ont instaurés (Mebirouk H., et al., 2005)⁴⁴, les adultes se retrouvent pour discuter notamment durant le mois de ramadan où cette pratique occasionnelle devient une habitude nocturne. Leurs lieux de regroupement peuvent être les parkings ou tout espace vide et disponible dans la cité, pourvu qu'il ne soit pas trop proche des immeubles pour ne pas déranger et être dérangés. Ces rencontres entre adultes regroupés dans différents endroits de la cité, en train de s'échanger des points de vue, renvoient une image de sociabilité qui exprime des relations de voisinage apparemment renforcées.

Dans son étude sur l'habitat collectif au Maroc, F.N. Bouchanine (1990)⁴⁵ met en exergue les pratiques sociales des habitants en soulignant les relations de voisinage qui en découlent. Malgré l'intensité des échanges entre voisins, il y a toujours ceux qui préfèrent s'abstenir car ils considèrent ce type de comportement comme « indécent » et surtout « populaire » notamment pour ceux qui jugent leur statut socio-économique plus élevé que leurs voisins ou du moins perçu comme tel.

3-3- Les pratiques domestiques

Dans l'habitat traditionnel, différentes pratiques domestiques se déroulent dans les patios, cours, terrasses... Ces formes d'appropriation identifient un mode de vie propre à une société donnée. Quand ce dernier n'est pas pris en considération par les concepteurs, l'usager use de ses compétences pour se réapproprier l'espace en l'adaptant à ses besoins. L'habitat collectif, notamment social, offre des surfaces minimums inaptes à recevoir les différentes pratiques sociales des habitants. Par manque de place, celles-ci, concernant les femmes tout aussi bien que les hommes, se trouvent projetées à l'extérieur au niveau de l'espace attenant à l'immeuble d'autant plus que ce dernier est généralement vide et ne présente aucun aménagement identifiant son usage.

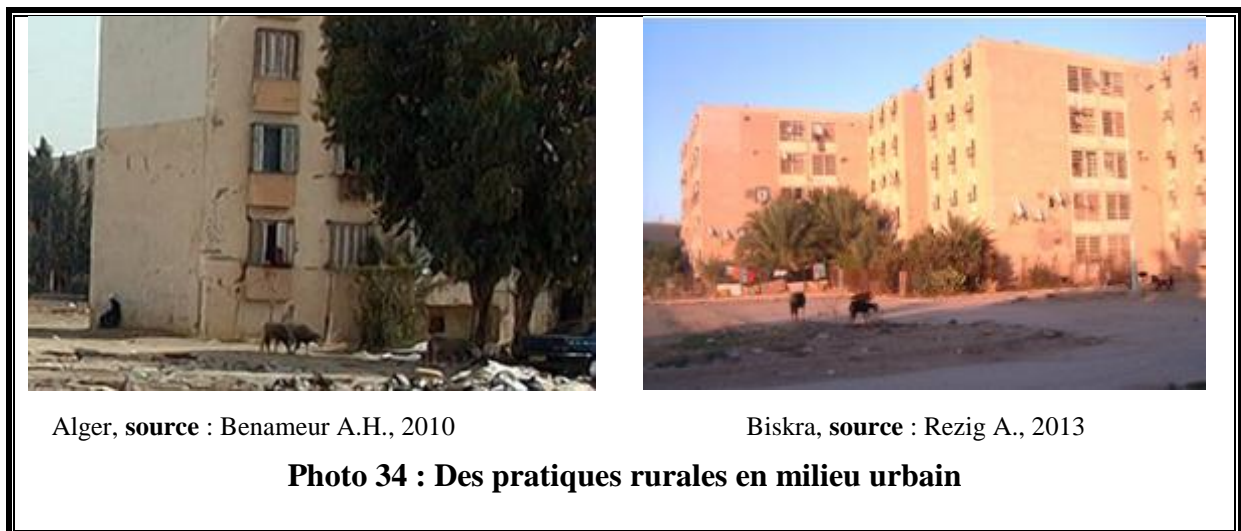
3-3-1- Les femmes

Leurs pratiques varient entre des pratiques quotidiennes voire hebdomadaires telles que le fait de suspendre la literie ou d'étendre le linge sur des cordes prévues à cet usage, et des

⁴⁴Mebirouk H., Zeghiche A. et Boukhemis k., 2005, *op. cit.*

⁴⁵Bouchanine. F. N., 1990, *op. cit.*, p. 142.

pratiques occasionnelles qui se manifestent dans le fait de sécher la laine (photo 33) ou le couscous. Dans tous les cas, l'espace limitrophe servira de réceptacle à ces différents besoins domestiques. D'autre part, ce dernier peut, également, connaître une forme de transposition des pratiques sociales marquées par le retour aux activités rurales en milieu urbain (Naceur F., Farhi A., 2003)⁴⁶ (photo 34) telles que l'élevage des animaux et la plantation de légumes. Cette occupation de l'espace est influencée par l'origine des habitants (des gens de la campagne ou ceux qui occupaient des maisons individuelles multifamiliales où la cour est omniprésente).



Ces modes de réappropriation sont généralement issus d'initiatives individuelles indépendantes. Cependant, il peut arriver que les habitants d'un même bloc se mettent d'accord pour se réapproprier collectivement l'espace extérieur attenant à l'immeuble

⁴⁶Naceur F., Farhi A., 2003, *op. cit.*

particulièrement celui situé à l'arrière du bâtiment (photo 35). Dans ce cas, les usagers clôturent l'espace à annexer, puis démolissent le mur de façade séparant la cage d'escalier et l'arrière du bâtiment afin d'y créer une relation directe avec la cage d'escalier. Pour sécuriser l'intérieur du bâtiment, ils installent une porte qui ferme à clé. De cette manière, l'ensemble formé par la partie annexée et l'intérieur de l'immeuble fonctionne dans l'intimité et avec la sécurité nécessaire et peut, ainsi, accueillir différents types de pratiques collectives (Tebib E., 2008)⁴⁷.



3-3-2- Les hommes

Leurs activités varient entre des pratiques quotidiennes comme garer la voiture ou la moto et des pratiques occasionnelles comme laver ou réparer la voiture. Celles-ci peuvent se dérouler au niveau des parkings de la cité ou au niveau de l'espace extérieur attenant à l'immeuble : « *Des ateliers de mécanique automobile prennent place sur des espaces attenants aux immeubles* » (Kerdoud N., 2005)⁴⁸ (photo 36).

⁴⁷Tebib E., 2008, L'habiter dans le logement de type social à Constantine, manières et stratégies d'appropriation de l'espace, Thèse de doctorat en Urbanisme. Université Mentouri, département d'architecture et d'urbanisme, Constantine, 387 p., p. 216.

⁴⁸Kerdoud N., 2005, *op. cit.*



Photo 36 : Transformation de l'espace limitrophe en atelier de mécanique

Annaba, source : Kerdoud N., 2005

Pour le stationnement, l'habitant essaye de rapprocher sa voiture le plus possible de son immeuble empiétant ainsi sur le trottoir voire sur l'espace limitrophe (photo 37). Considérée comme un bien vulnérable que le propriétaire souhaite avoir à portée des yeux (Lefrançois D., 2005)⁴⁹, celui-ci la rapproche le plus possible du logement pour pouvoir la surveiller. D'autant plus que, par temps chaud, mettre sa voiture sous un arbre à l'abri du soleil devient une opportunité recherchée par chaque habitant.



Cité 1020 logts. Batna



Cité 220 logts., Batna

Photo 37 : Stationnement sur le trottoir voire sur l'espace limitrophe

Source : Bennedjai R., 2010

Parfois l'espace limitrophe est transformé en abri couvert (photo 38), qui peut être intégré à un espace extérieur clôturé (photo 39), ou carrément en garage construit pour véhicule (photo 40).

⁴⁹Lefrançois D., 2005, Au centre des sociabilités dans le logement social : la voiture, in La société des voisins. Editions de la maison des sciences de l'homme, Paris, 334 p., p. 319.



Photo 38 : Transformation de l'espace limitrophe en abri couvert pour stationnement

Cité 1020 logts. Batna, source : Bennedjai R., 2010



Photo 39 : Transformation de l'espace limitrophe en abri couvert intégré à l'espace extérieur clôturé

Cité 1020 logts. Batna, source : Bennedjai R., 2010



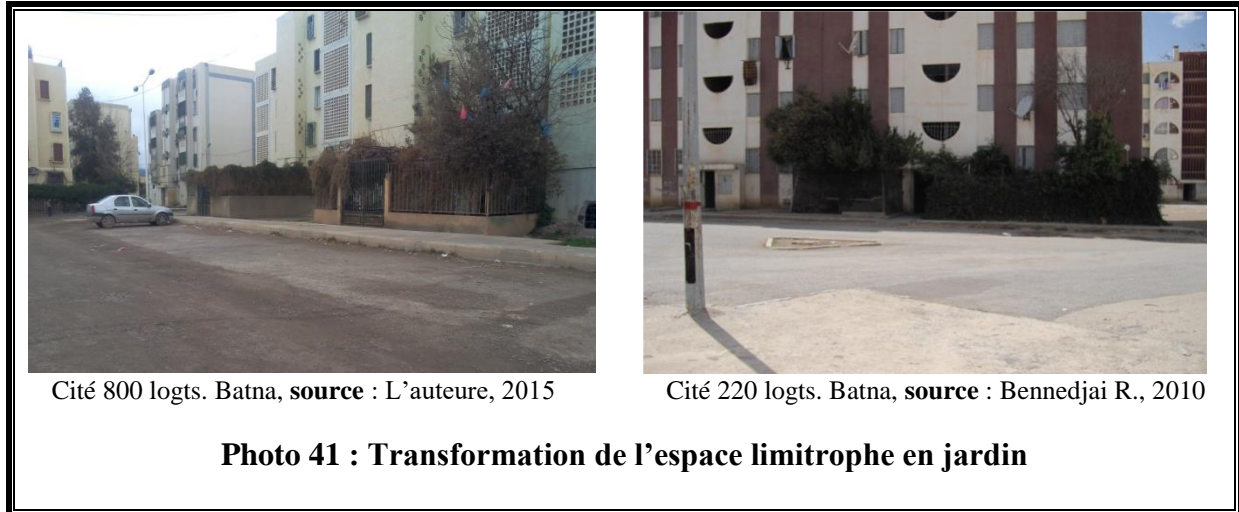
Photo 40 : Transformation de l'espace limitrophe en garage construit pour stationnement

Cité 1020 logts. Batna, source : Bennedjai R., 2010

Autre pratique qui prolifère au sein des cités collectives, notamment au niveau des espaces limitrophes aux immeubles, est le jardinage. Celui-ci concerne particulièrement le devant du bâtiment dont le rez-de-chaussée est exclusivement destiné aux logements à usage d'habitation. Cette activité est une affaire d'hommes : « *si à l'arrière du bâtiment la zone annexée est le lieu par excellence des femmes ; en revanche, au niveau de la devanture, les activités qui s'y déroulent correspondent plutôt aux hommes* » (Tebib E., 2008)⁵⁰. Pour

⁵⁰Tebib E., 2008, *op. cit.*, p. 217.

différentes raisons (sécurité, intimité, esthétique...), ces derniers aménagent l'espace par de la verdure qu'ils entretiennent et arrosent régulièrement (photo 41) d'autant plus que cela semble susciter une certaine concurrence entre les habitants, notamment ceux du RDC : chacun aspire à avoir un beau jardin devant son chez soi.



3-4- Les pratiques commerciales

Qu'il s'agisse d'activités commerciales exercées d'une manière formelle ou de celles menées informellement, l'empiètement de ces pratiques sur le trottoir et la chaussée constitue souvent une source de conflits qui suscite le mécontentement des résidents de la cité. Au lieu que l'espace public soit un lieu garantissant la libre circulation et le plaisir de l'animation, il devient un lieu caractérisé par la congestion, l'étouffement, le désagrément et les tensions (Mebirouk H., et al., 2005)⁵¹.

3-4-1- Le commerce formel

Il concerne les boutiques initialement conçues dans le projet, se situant au rez-de-chaussée des immeubles et donnant généralement sur une rue principale, ou celles ouvertes plus tard par les habitants après des modifications apportées à leurs logements. Dans les deux cas, l'espace de la boutique empiète très souvent sur l'espace extérieur adjacent par l'étalement de la marchandise sur le trottoir voire parfois même sur la rue, ce qui dérange les passants qui se trouvent parfois obligés de marcher sur la chaussée plutôt que sur le trottoir (photo 42). L'espace limitrophe devient, ainsi, le lieu d'extension de l'activité commerciale pendant la journée car la plupart des marques de cette occupation disparaissent avec la fermeture. Cette

⁵¹Mebirouk H., Zeghiche A. et Boukhemis k., 2005, *op. cit.*

forme de réappropriation, relevant d'initiatives strictement individuelles, est de ce fait une réappropriation informelle de l'espace qui se généralise chez tous les commerçants.



Constantine, source : Amireche T., 2012



Annaba, source : Nahal A., 2012



Cité 800 logts. Batna, source : L'auteure, 2015

Photo 42 : Réappropriation de l'espace limitrophe par l'extension des pratiques commerciales

3-4-2- Le commerce informel

Il concerne les marchands ambulants, généralement non résidents, qui viennent avec leurs carrosses et s'installent sur les espaces extérieurs de la cité. Ils se les réapproprient en étalant leurs marchandises telles que légumes, fruits, vêtements ou autres (photo 43). En s'emparant ainsi de ces espaces, ils créent une gêne pour les habitants sur le plan spatial, fonctionnel, acoustique voire même perceptuel. Le trottoir et la chaussée, conçus respectivement pour une circulation pédestre et une circulation carrossable, se recomposent en marché à ciel ouvert (Korosec-Serfaty P., 1990)⁵². Il arrive, même que ce type de réappropriation temporaire se transforme en réappropriation permanente à travers la consolidation de baraques par des matériaux plus solides (Kerdoud N., 2005)⁵³.

⁵²Korosec-Serfaty P., 1990, cité in Mebirouk H., Zeghiche A. et Boukhemis k., 2005, *op. cit.*

⁵³Kerdoud N., 2005, *op. cit.*



Annaba, source : Nahal A., 2012



Alger, source : Benameur A.H., 2010



Annaba, source : Mebirouk H., et al., 2005



Annaba, source : Kerdoud N., 2005

Photo 43 : Réappropriation de l'espace limitrophe par du commerce informel

3-5- Autres pratiques

D'autres pratiques par l'usage peuvent également se dérouler dans les espaces extérieurs de l'habitat collectif. Ainsi, des réappropriations occasionnelles peuvent avoir lieu nécessitant l'aménagement particulier des espaces extérieurs à l'occasion de certaines circonstances telles que le mariage, la circoncision ou le décès. S'ajoutent à cela d'autres pratiques qui peuvent générer des conflits d'usage telles que l'utilisation des parkings par les non résidents particulièrement quand la cité abrite des fonctions libérales telles que avocats, médecin ou autres. Généralement, dans ce cas, le parking, devenu payant, est soumis au bon vouloir des jeunes du quartier qui se sont imposés avec le temps comme une « autorité » ayant plein pouvoir sur l'espace public qu'ils gèrent à leur manière (Mebirouk H., et al., 2005)⁵⁴. En outre, l'utilisation des rues comme raccourci quand la cité se compose d'axe traversant constitue également un souci majeur pour les résidents de la cité qui très souvent se donnent

⁵⁴Mebirouk H., Zeghiche A. et Boukhemis k., 2005, *op. cit.*

le droit de se réappropriier ses espaces extérieurs en y déposant des obstacles massifs servant à barrer le passage.

Enfin, il arrive que la réappropriation par des pratiques de « désappropriation » transforme l'espace limitrophe, particulièrement le côté arrière du bâtiment, en foyers de poubelles et de toutes sortes de déchets (certains habitants jettent les sachets de poubelles par les fenêtres) (photo 44). Dans ce cas, l'image renvoyée atteste l'abandon et le manque d'intérêt porté à ces types d'espaces.



Cité 1020 logts. Batna, source : L'auteure, 2015



Cité 220 logts. Batna, source : Bennedjai R., 2010

Photo 44 : Transformation de l'espace limitrophe en foyer de poubelles

4- LA DIMENSION SYMBOLIQUE

Elle touche tout se qui se rattache à l'appropriation de l'espace et dont l'influence est à caractère spirituel, abstrait ou même perceptif, c'est-à-dire tout ce qui se rapporte à la manière de penser et qui agit sur l'appropriation de l'espace : « *L'appropriation de l'espace se fait alors au travers de l'imagination et de l'utilisation symbolique des objets de l'espace physique. Ces représentations de l'espace et les pratiques qu'elles supposent créent un système de signes et de symboles, auquel il faut nécessairement accéder pour saisir le sens des configurations matérielles produites par les actions quotidiennes des groupes sociaux* » (Bouziane N., 2001)⁵⁵. Dans ce contexte M. Ghomeri (2001)⁵⁶ souligne l'importance de cette dimension dans l'appropriation des espaces extérieurs intermédiaires : « *l'avènement*

⁵⁵Bouziane N., 2001, Les stratégies d'appropriation de l'espace à Alger, L'Harmattan, Histoires et perspectives méditerranéennes, ISBN, 2-7475- 0956-7, pp. 10-11.

⁵⁶Ghomari M., mai - décembre 2001, La logique symbolique de l'appropriation de l'espace public limitrophe, *Insaniyat*, n° 14-15.

appropriatif de l'espace limitrophe et les différentes formes qu'il peut prendre relèveraient en fait d'une logique symbolique d'émergence, inscrite dans un cadre référentiel culturel ».

Pour comprendre cette logique symbolique et sans prétendre la cerner dans une définition précise, nous allons l'explorer sous différents angles résumés dans les points suivants :

4-1- L'intimité, facteur régulateur du spatial et du social

Comme l'Algérie est une société musulmane, l'intimité ou la « horma » est un facteur régulateur du spatial aussi bien que du social dans la mesure où elle régit des codes qui conditionnent la façon de vivre des habitants et cela en dissociant l'interdit du permis. Cette codification porte aussi bien sur les aspects relationnels que sur l'usage de l'espace commun (Bouchanine. F.N., 1990)⁵⁷. La recherche d'une préservation de la « horma » stigmatise une symbolique de l'espace attribuée culturellement à la religion (Ghomari M., 2001)⁵⁸ et qui se manifeste dans le renforcement ou l'établissement de frontières physiques entre l'intérieur et l'extérieur du logement. Ainsi, du rideau à la fenêtre aux barreaudages en saillis de cette dernière, à la plantation de plantes dissimulant l'ouverture des fenêtres qui se situent à hauteur d'homme, exactement au niveau du regard des passants jusqu'à la clôture de l'espace extérieur attenant au logement, ces dispositifs spatiaux protègent hiérarchiquement l'intimité de l'espace privé.

Dans son étude sur l'habitat collectif au Maroc, F. N. Bouchanine (1990)⁵⁹ stipule que dans cette société, le code du regard est très explicite dans les relations de voisinage, d'ailleurs des dispositions doivent être prises par chacun pour limiter les possibilités matérielles de vue chez l'autre à partir de chez soi. En ce qui concerne le comportement qu'il convient d'adopter dans ces espaces entre deux, il y a des règles d'usage à respecter comme le rappelle N. Driss (1999)⁶⁰: « *On sait tacitement jusqu'où on peut aller et ce qu'il faut éviter de faire* ». En fait, ces codes tracent des « *limites constitutives de l'ordre social et de l'ordre mental qu'il s'agit de sauvegarder à tout prix* » (P. Bourdieu, 1982)⁶¹. En outre, les règles connaissent des degrés d'application hiérarchisés : « *elles sont plus rigoureuses dans l'espace de proximité (le*

⁵⁷Bouchanine. F. N., 1990, *op. cit.*

⁵⁸Ghomari M., 2001, *op. cit.*

⁵⁹Bouchanine. F. N., 1990, *op. cit.*

⁶⁰Driss N., 1999, cité in Zendjebil M., 2008, Pratiques et modes d'habiter en territoire de grands ensembles à Toulouse, Manuscrit auteur, publié dans « Penser la ville »- approches comparatives Khenchela : Algérie », p. 10

⁶¹P. Bourdieu, Ce que parler veut dire, Paris, Fayard, 1982, p. 122, cité in Zendjebil M., 2008, *Ibid.*

quartier, la cité, l'immeuble...) mais plus lâches dans l'espace dit du « mélange » » (P. Bourdieu, 1982)⁶².

Cette rigueur diffère selon le sexe. Dans ce contexte N. Boughobza (2005)⁶³, s'interrogeant sur les enjeux d'appropriation des espaces collectifs par une population d'origine maghrébine, souligne la dimension sexuée qui régule, tant à l'intérieur du foyer qu'à l'extérieur, le rapport masculin-féminin. L'auteure précise que la séparation des usages des espaces intermédiaires et publics induit des comportements d'évitement vis-à-vis de ceux qui ne relèvent pas du même groupe : « *L'espace quartier est un espace masculin* » que les jeunes filles évitent pour fuir le « *qu'en dira-t-on* ». Ainsi, filles et garçons se côtoient dans les espaces collectifs sans pour autant se rencontrer. Dans ces espaces, plutôt masculins, les garçons ont des lieux fixes alors que les jeunes filles, dont la pratique de ces derniers est à articuler au discours sur la réputation, ont par contre tendance à être dans une stratégie de mouvement (Zendjebil M., 2008)⁶⁴. Dans ce sillage, F. Naceur (2004)⁶⁵, dans son étude sur l'habitat collectif à Batna, met en exergue la prédominance masculine au niveau des espaces extérieurs : « *La prédominance masculine au niveau des espaces urbains est de plus en plus manifeste. Elle va des espaces les plus publics (places et jardins) jusqu'aux espaces les plus privés : espaces limitrophes aux habitations (seuils des habitations et trottoirs)* ».

En définitive, dans la pratique appropriative de l'espace limitrophe, la dimension religieuse demeure fortement prégnante (Ghomari M., 2001)⁶⁶ et constitue le fondement référentiel de toute initiative ou comportement à l'égard de l'espace : Ce dernier, est un lieu de « regard », où les différentes catégories de la société s'observent, se jugent, se méprisent (discrètement) ou s'envient les unes les autres (David J. C., 1988)⁶⁷. Bref, tout le monde est sous le regard de tout le monde : « *Se mettent en place, chez tous, des processus plus ou moins discrets d'auto-contrôle et de contrôle d'autrui* » (Djaoui E., 2016)⁶⁸. En fait, l'espace limitrophe matérialise, tout simplement, les limites de deux univers marqués du sceau du licite et de l'illicite (*hallal/harâm*) (R. de Villanova, 1994)⁶⁹.

⁶²*Ibid.*

⁶³Boukhobza N., 2005, Jeux et enjeux d'appropriation des espaces collectifs par une population d'origine maghrébine, in *La société des voisins, op. cit.*, pp. 303-317.

⁶⁴Zendjebil M., 2008, *op. cit.*, p. 6.

⁶⁵Naceur F., 2004, *op. cit.*, p. 241.

⁶⁶Ghomari M., 2001, *op. cit.*

⁶⁷David J. C., 1988, cité in Zendjebil M., 2008, *op. cit.*, p. 10.

⁶⁸Djaoui E., 2016, *op. cit.*, p. 29.

⁶⁹R. de Villanova, 1994, cité in Zendjebil M., 2008, *op. cit.*, p. 10.

4-2- La transition et la ritualisation, deux fonctions pratico-symboliques de l'espace limitrophe

Comme l'attestent les différentes recherches (H. Mebirouk et al., M. Ghomari...), la réappropriation des espaces extérieurs dans l'habitat collectif révèle une subjectivité relative à la nostalgie de la maison individuelle. Dans ce contexte, l'ouvrage « L'habitat pavillonnaire » (Raymond H., et al., 1966)⁷⁰ souligne l'intérêt des habitants pour les espaces intermédiaires dont la multiplicité permet la gestion et la maîtrise de l'espace. Ces surfaces remplissent la fonction d'espace frontière qui sert non pas à exclure, mais à opérer une transition avec un système de rituels et de sas (Flamand A., 2011)⁷¹.

De même, à travers les pratiques de l'espace, la recherche des qualités véhiculées par une image de l'habitation individuelle est au centre des préoccupations de l'habitant du collectif (Ghomari M., 2001)⁷² qui, dans son action, aspire à retrouver la progressivité du passage des espaces privés et intimes aux espaces ouverts et publics : « *La limite ne se matérialise pas dans une trace unique, elle se dilue dans une succession de sas et dans l'expérience d'une durée* » (Djaoui E., 2016)⁷³. Ses réappropriations ménagent et adoucissent cette transition par la recomposition d'un espace qui n'est pas tout à fait privé, mais en tous cas, plus du tout public, aux marges du logement lui-même. Cette sorte de zone-tampon réduit le contact abrupt et direct avec la rue et sauvegarde l'inviolabilité de l'espace véritablement privé (Bouchanine F.N., 1997)⁷⁴.

Autre élément majeur qui caractérise ces espaces seuils est le processus de ritualisation dans la mesure où le passage pratico-symbolique, que rendent possible les espaces intermédiaires, donne sens, organise, institue et distingue des pratiques des espaces et se manifeste de façon concrète et sensible à travers un ensemble de codes, de langage et de comportements (Flamand A., 2002)⁷⁵. Ces espaces de transition et de ritualisation permettent aux personnes d'adopter de nouvelles conduites exigées par ces changements de territoires. Aux arrivants, ils leur offrent un espace-temps plus ou moins long pour se glisser progressivement dans le rôle

⁷⁰Raymond H., Raymond M. G., Haumont N., Haumont A., 1966, L'Habitat pavillonnaire, Paris, Centre de recherche d'urbanisme, 150 p.

⁷¹Flamand A., mars 2011, espaces publics, privés, collectifs, intermédiaires...De quoi parle-t-on ? in Articulation espaces publics, espaces privés : vers une autre façon d'habiter ? Synthèse Ekopolis (Conférence du 04 mars 2011 réalisée dans le cadre du salon Ecobat).

⁷²Ghomari M., 2001, *op. cit.*

⁷³Djaoui E., 2016, *op. cit.*, p. 26.

⁷⁴Bouchanine F. N., 1997, *op. cit.*, p. 77.

⁷⁵Flamand A., 2002, *op. cit.*, p. 52.

de la personne accueillie. Quant à l'habitant s'appêtant à sortir de chez lui, il doit quitter un territoire qu'il maîtrise (son chez-soi) pour se fondre dans l'anonymat des espaces publics plus ou moins indifférents (Djaoui E., 2016)⁷⁶.

Les dispositifs de marquage territoriaux issus de la réappropriation des espaces limitrophes codifient les types de comportement à adopter dans la mesure où la hiérarchisation des espaces, du privé au public en passant par le collectif, correspond à une hiérarchie des usages et des qualités de l'espace. Cette spatialisation hiérarchisée permet la socialisation en introduisant une notion de gradation de la distance à autrui en contexte plus ou moins apaisé selon l'endroit où l'on se situe dans cette succession de seuils (Golovtchenko N., Souchet F., 2005)⁷⁷.

4-3- L'appartenance à une strate sociale

Selon M. Ghomeri (2001)⁷⁸, l'image véhiculée par la pratique de l'appropriation de l'espace public limitrophe exprime des signes révélateurs de l'appartenance à une strate sociale. Car seuls les gens possédant les moyens financiers et ayant des relations avec des niveaux décisionnels peuvent se permettre de se réappropriier les espaces publics. Signe de réussite, de confirmation de statut social à l'intérieur du groupe, moyen de distinction qui renvoie à des « *identités sociales qui se définissent et s'affirment dans la différence* » (Bourdieu P. 1979)⁷⁹, l'espace limitrophe réapproprié devient, de ce fait, un élément de communication pour se positionner dans l'échelle sociale et gérer sa mobilité sociale (Semmoud N., 2009)⁸⁰.

Parallèlement à cette réappropriation individuelle, les modes de réappropriation des espaces extérieurs dans l'habitat collectif sous-tendent une volonté collective, à pratiques individuelles, pour valoriser le quartier en améliorant la qualité de perception de l'espace collectif qui doit être porteur d'une image positive au regard des autres (Ghomari M., 2001)⁸¹. Cette quête d'urbanité (Semmoud N., 2009)⁸², fondée sur un intérêt commun, suscite

⁷⁶Djaoui E., 2016, *op. cit.*, p. 25.

⁷⁷Golovtchenko N., Souchet F., 2005, Des gated communities à la française ? Les résidences fermées toulousaines in La société des voisins, *op. cit.*, p. 148.

⁷⁸Ghomari M., 2001, *op. cit.*

⁷⁹Bourdieu P., 1979, La distinction, critique sociale du jugement, Éd. de Minuit, Paris, 680 p., p. 191.

⁸⁰Semmoud N., 2009, « Nouvelles significations du quartier, nouvelles formes d'urbanité », *Les Cahiers d'EMAM* [En ligne], 18 | 2009, mis en ligne le 10 février 2012., URL : <http://journals.openedition.org/emam/189> ; DOI : 10.4000/emam.189.

⁸¹Ghomari M., 2001, *op. cit.*

⁸²Semmoud N., 2009, *op. cit.*

l'embellissement et l'entretien de l'espace public notamment par la plantation d'arbres et le maintien de la propreté.

CONCLUSION

Face aux multiples dysfonctionnements qui caractérisent les espaces extérieurs dans l'habitat collectif, aussi bien à Batna que dans les autres villes algériennes voire même dans certains pays arabes, les habitants tentent d'approprier l'espace public (Bouchanine. F.N., 1990)⁸³ par des tentatives perpétuelles de réappropriation. Derrière ces comportements correctifs se dissimulent, certes, des considérations d'utilité et d'efficacité (Mebirouk H., et al., 2005)⁸⁴ qui transforment physiquement l'espace, mais également des représentations sociales issues d'un héritage culturel ancré, ressuscité sous forme de compétences engendrant des pratiques, ce qu'Henri Raymond (1984)⁸⁵ nomme la « compétence pratique ». Ces ajustements de l'espace puisent leur essence dans un registre de significations symboliques lesquelles, correspondant à la dynamique de l'identité individuelle (Korosec-Serfaty P., 2003)⁸⁶, façonnent l'espace en tentant d'ajuster l'espace objet et l'espace représenté (Chombart De Lawe P.H., 1976)⁸⁷.

⁸³Bouchanine. F. N., 1990, *op. cit.*

⁸⁴Mebirouk H., Zeghiche A. et Boukhemis k., 2005, *op. cit.*

⁸⁵Raymond H., 1984, L'architecture, les aventures spatiales de la raison, CCI, Paris, p. 178.

⁸⁶Korosec-Serfaty P., 2003, L'appropriation, in Dictionnaire de l'habitat et du logement, Paris, Armand Colin pp. 27-30. Version numérique : <http://www.perlaserfaty.net/texte4.htm>.

⁸⁷Chombart De Lawe P.H., 1976, in appropriation de l'espace, in Korosec-Serfaty P. (éd.), Actes de la 3ème conférence internationale de psychologie de l'espace construit, Strasbourg, 650 p. p. 27.

CONCLUSION DE LA DEUXIÈME PARTIE

Le diagnostic effectué sur la situation de l'habitat collectif dans la ville de Batna a mis en exergue l'importance du secteur de l'habitat dans la planification urbaine. Historiquement, l'habitat collectif a connu différentes phases de programmation en vue de répondre aux besoins quantitatifs puis qualitatifs. Toutefois, les problèmes qui caractérisent ce type d'habitat, notamment au niveau de ses espaces extérieurs, ont poussé les habitants vers des tentatives ponctuelles et individuelles de réappropriation de l'espace. D'après les recherches menées sur le sujet, aussi bien sur la ville de Batna que sur d'autres villes algériennes voire même dans certains pays arabes, ces initiatives se rejoignent et relèvent de différentes dimensions que nous avons choisi de regrouper sous trois axes majeurs : la dimension spatiale, sociale et symbolique. L'exploration de ces dernières a permis de lever le voile sur le processus d'appropriation des espaces extérieurs, révélant ainsi une multitude de significations fortement enchevêtrées.

TROISIÈME PARTIE

L'auto-enfermement résidentiel : une nouvelle donne pour la réappropriation collective des espaces extérieurs dans l'habitat collectif - Cas de Hamla 1 et 2 à Batna -

Chapitre 7 :

**La nouvelle ville de Hamla 1 et 2 : la fermeture
résidentielle comme processus d'appropriation
des espaces collectifs**

Chapitre 8 :

**L'auto-enfermement résidentiel perçu et vécu par
les habitants des cités fermées**

INTRODUCTION DE LA TROISIÈME PARTIE

Cette partie présente l'analyse et l'interprétation des résultats des deux méthodes adoptées dans notre étude : l'observation directe et l'enquête.

Dans le septième chapitre, il s'agit d'analyser la ville de Hamla 1 et 2. Reproduisant le phénomène de fermeture résidentielle qui prolifère dans l'habitat collectif de la ville de Batna et même de toutes les villes algériennes, ce nouveau pôle s'offre comme un cas d'étude et un modèle capable d'apporter des réponses à nos questionnements, particulièrement à cette similitude « supposée » avec la résidentialisation. Caractérisée par un espace urbain restructuré par les habitants, la ville de Hamla 1 et 2 affiche une nouvelle forme de réappropriation des espaces extérieurs dans l'habitat collectif. À travers la construction de clôtures et la création d'unités résidentielles définies, les habitants expriment de nouveaux besoins qu'ils ne peuvent satisfaire qu'au sein de ce type d'habitat fermé.

Pour comprendre les raisons qui sous-tendent l'auto-enfermement résidentiel, une enquête de terrain a été menée. Basé sur l'étude théorique d'une part et sur les entretiens exploratoires d'autre part, le questionnaire, traité dans le huitième chapitre, permettra de saisir la réalité perçue et vécue par les habitants des cités fermées.

Chapitre 7

LA NOUVELLE VILLE DE HAMLA 1 ET 2 : LA FERMETURE RÉSIDEN- TIELLE COMME PROCESSUS D'APPROPRIATION DES ESPACES COLLECTIFS

INTRODUCTION

À l'instar des villes algériennes, la ville de Batna connaît une forme particulière et relativement nouvelle de la réappropriation des espaces extérieurs dans les cités de logements collectifs. Il s'agit de la fermeture résidentielle. En effet, à partir des années 1990¹, les habitants ne se contentent plus de s'approprier individuellement les espaces extérieurs attenants à leurs immeubles en les clôturant, mais s'accordent plutôt à se réapproprier collectivement tout l'espace public de la cité. Ils édifient, alors informellement, une clôture qui ceinture l'ensemble résidentiel et identifient des accès piétons et automobiles qui sont parfois même contrôlés par un gardien.

D'une manière isolée et géographiquement ponctuelle, l'habitat collectif dans la ville de Batna subit de jour en jour ce phénomène d'auto-enfermement résidentiel. Son intensification est fortement apparente au sein du nouveau pôle urbain Hamla 1 et 2 dont le POS a été élaboré en 2006 dans le cadre du report de croissance de la ville. Dans ce pôle, la fermeture résidentielle a donné naissance à des ensembles définis chacun par la clôture qui l'entoure. Juxtaposés, ces derniers parcellarisent l'espace urbain créant ainsi une nouvelle structure urbaine et renvoyant une image d'enclos résidentiels qui identifie une nouvelle manière d'habiter l'espace urbain.

Dans ce chapitre, il s'agit de mettre en exergue le côté urbain et architectural de cette nouvelle forme de réappropriation des espaces extérieurs, ce qui permettra de relever cette similitude « supposée » avec la résidentialisation. Pour cela, une étude, basée sur l'observation directe, a été menée sur l'habitat collectif de Hamla 1 et 2. Cette méthode d'observation visuelle, complétée par la lecture des cartes issues de Google Earth, vise à rendre compte de l'état des lieux et de visionner la parcellarisation apparente qui caractérise l'espace urbain. Ce qui

¹ À partir de 1991, suite à l'annulation des élections législatives, une guerre civile éclata opposant le gouvernement algérien, disposant de l'Armée nationale populaire, et divers groupes islamistes.

permettra de relever l'identité spatiale de la cité fermée ainsi que les diverses fonctions susceptibles de s'y développer.

1- LA NOUVELLE VILLE HAMLA, CONSÉQUENCE D'UN CHOIX POLITIQUE

Si le plan ambitieux établi dans le cadre de la révision du PDAU 2005 a permis la réalisation de différents programmes en matière d'habitat, il n'a toutefois pas pu répondre au besoin toujours croissant en logements. En effet, la contrainte de la nature juridique privée du foncier a limité la concrétisation des perspectives de développement du plan en cours et favorisé la prolifération de l'habitat illicite. Cette situation a entraîné un développement effréné de l'espace urbain de la ville de Batna engendrant le phénomène de périurbanisation qui continue à se développer. Face à cet état d'urgence, les autorités locales décident, et cela en dehors des instruments d'urbanisme, de proposer la création de deux nouveaux pôles urbains Hamla et Fesdis dont le premier est à caractère résidentiel alors que le deuxième est à caractère scientifique (fig. 1).

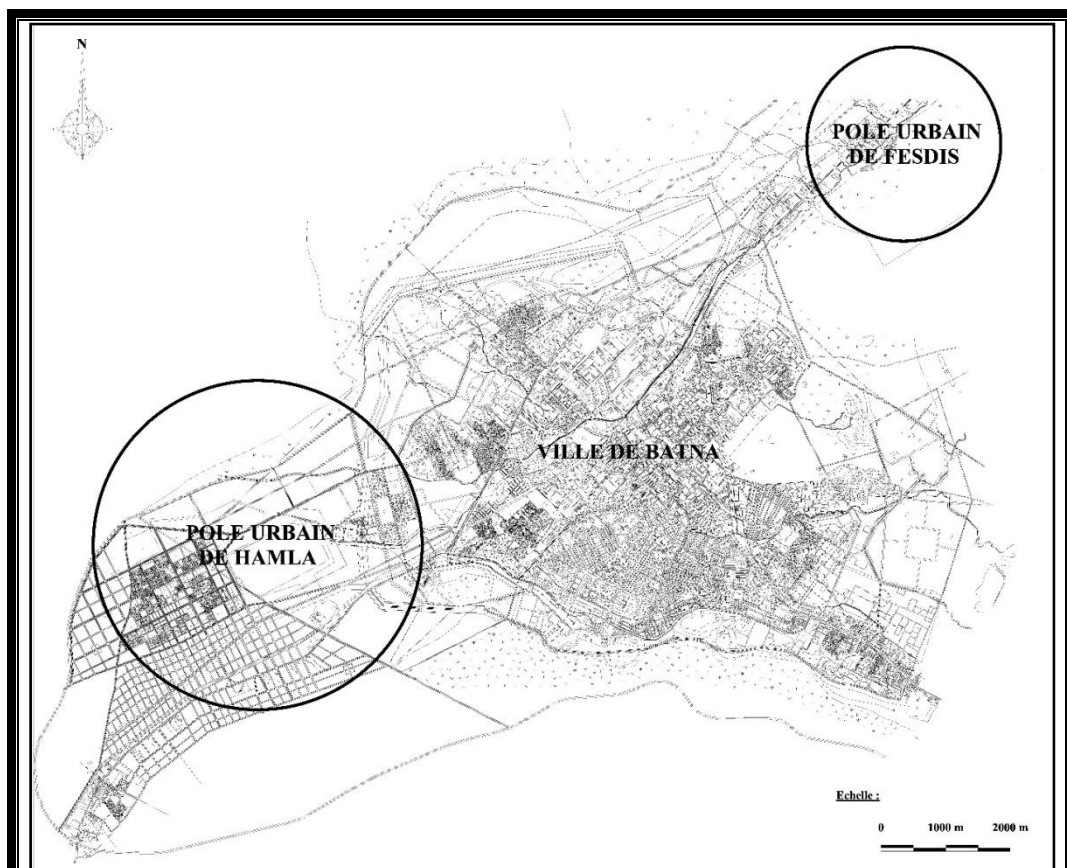


Figure1 : Les deux pôles urbains Hamla et Fesdis

Source : Plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU, 2012) de Batna, modifié par l'auteur.

1-1- Répartition de la ville de Hamla en POS

Le nouveau pôle urbain de Hamla est situé au Sud-ouest de la ville de Batna, sur le prolongement du quartier de Kéchida d'une part et dans la commune de Chaâba d'autre part. Pour désengorger la ville de Batna en cernant la crise du logement, il a été procédé à la création de ce nouveau pôle sous forme de POS pour accueillir plus de 40.000 habitants (SCU, juillet 2009)². Ces POS n'ont pas été proposés ni par le PDAU ni par sa révision, leur création émane d'une décision politique par la promulgation du décret ministériel 457/05 du 30/10/2005 portant le transfert de 417 hectares de terrains agricoles en terrains urbanisables (Nedjai F., 2013).³

Le nouveau pôle urbain de Hamla permet une importante offre foncière. Il a été réparti au début en deux POS auxquels s'ajoutent un troisième POS ensuite un quatrième comme suit (Nedjai F., 2013)⁴ :

- Le POS 1, 2 d'une superficie de 106 ha. Sa date de création est le 15/03/2006 et sa date d'approbation est le 06/12/2006.
- Le POS 3 couvrant une superficie de 180 ha. Sa date de création est le 08/03/2008 et sa date d'approbation est le 30/12/2008.
- Le POS 4 d'une superficie de 110 ha.

Pour répondre aux objectifs de la recherche, notre choix s'est porté sur le POS 1 et 2 communément appelés Hamla 1 et 2. Relativement à la définition du concept « appropriation de l'espace » à savoir « *un processus fondé sur la durée et la continuité* » (Proshansky H. M., 1976)⁵, notre intérêt pour les deux premières tranches dont les cités sont habitées depuis déjà plusieurs années s'avère justifié. Il est à noter qu'au moment du lancement de ce travail de recherche, le POS 3 (Hamla 3) était majoritairement en cours de construction malgré l'achèvement de quelques immeubles que les habitants investissaient parfois même en

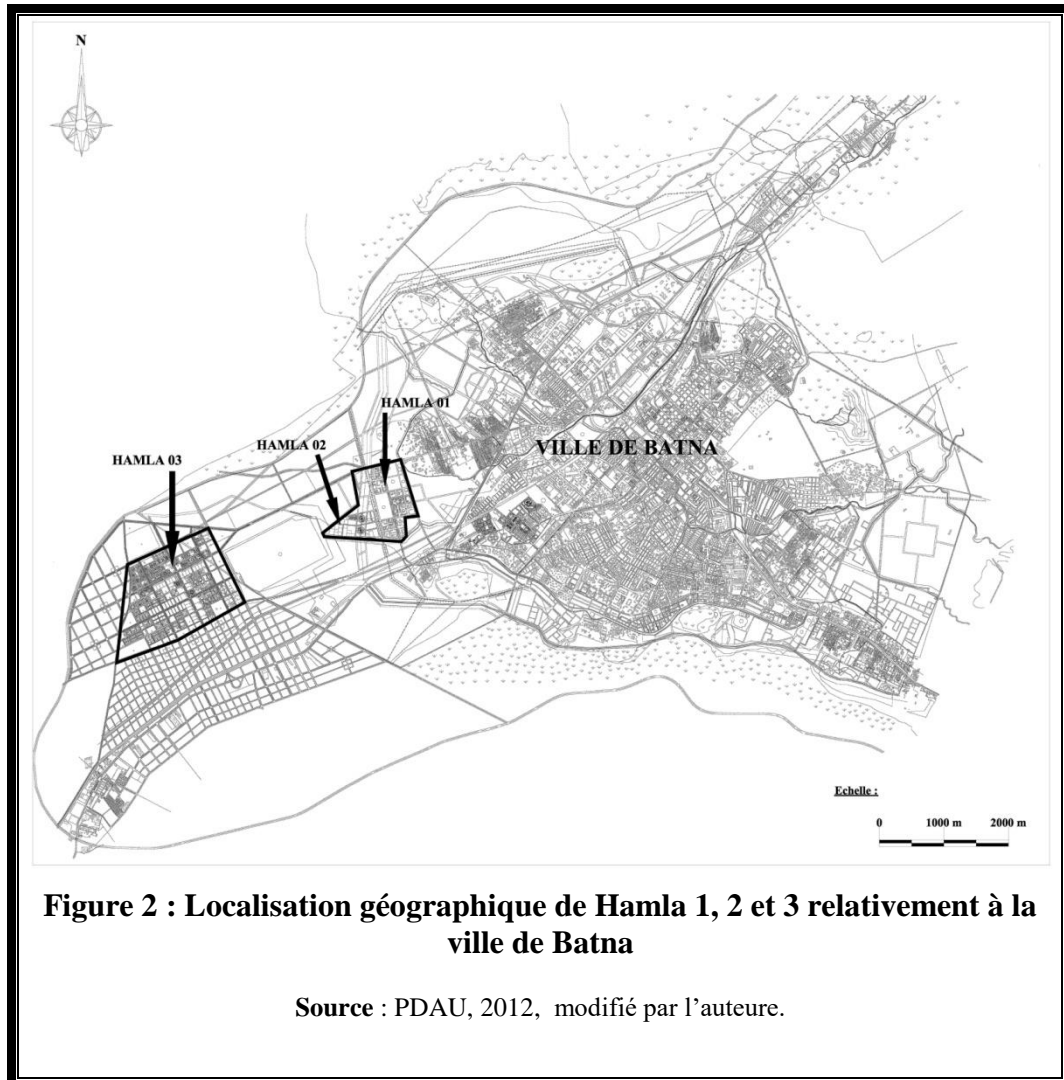
² Schéma de cohérence urbaine de la ville de Batna, (SCU), URBACO, juillet 2009, p. 88.

³ Nedjai F., 2013, Les instruments d'urbanisme entre propriétaire foncier et application, Cas d'étude : La ville de Batna, Mémoire de Magister, Université Mohamed Khider, Département d'Architecture, Biskra, 347 p., p. 226.

⁴ *Ibid.*, p. 227.

⁵ Proshansky H. M., 1976, Appropriation et non appropriation (Misappropriation de l'espace) in appropriation de l'espace, in Korosec-Serfaty P. (éd.), Actes de la 3ème conférence internationale de psychologie de l'espace construit, Strasbourg, 650 p., p. 38.

l'absence de gaz et d'électricité. Quant au POS 4, sa réalisation n'est toujours pas entamée⁶ (Fig. 2).

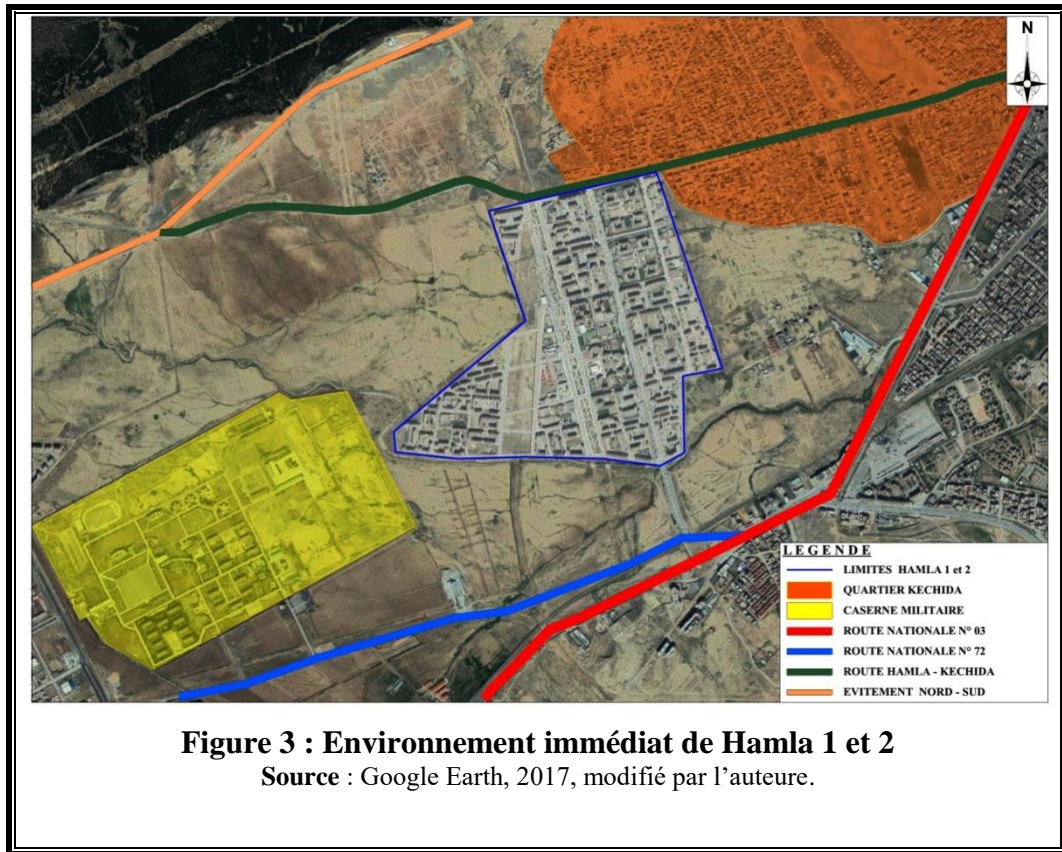


1-2- Situation géographique et environnement immédiat de Hamla 1 et 2

Se situant au Sud-ouest de la ville de Batna, le pôle urbain de Hamla 1 et 2 est délimité comme suit (fig. 3):

- Au Nord, la route reliant le quartier de Kéchida à Hamla
- À l'Est, le quartier de Kéchida
- À l'Ouest, la caserne militaire et la route de Wilaya n° 161
- Au Sud, la route nationale n° 72 et la route nationale n° 03

⁶ Cet état de lieu reflète la réalité du terrain au moment du lancement de ce travail de recherche car en 2018, Hamla 3 est complètement habitée.



1-3- Choix du site d'implantation de Hamla 1 et 2

Situé à proximité de la ville mère Batna, le site d'implantation de Hamla 1 et 2 se présente sous forme de terrains vastes et vagues, d'une surface de 106,31 ha, offrant différentes possibilités quant à l'aménagement proposé. Selon les propositions émises par les POS 1 et 2, il s'agit de créer une zone homogène capable de susciter une dynamique urbaine avec les tissus urbains existants tels que l'université et la gare routière ainsi que les projets programmés ultérieurement⁷. Destiné pour une population estimée à 17500 habitants⁸, ce nouveau pôle vise à résoudre la crise du logement qui sévit dans la ville de Batna. Il propose un réceptacle qui aspire à accueillir toutes les commodités de la vie moderne d'où son appellation : la ville nouvelle. Cette dernière est donc une ville planifiée qui doit accueillir le développement simultané des fonctions économiques et résidentielles⁹. Dans ce contexte, Hamla 1 et 2 s'annonce comme une ville à caractère résidentiel, composée principalement d'habitat collectif social, d'équipements d'accompagnement et de première nécessité ainsi que d'autres équipements à caractères spécifiques (fig. 4). Quant aux espaces verts, ils bénéficient

⁷POS 1 et 2, Extension-Batna, Hamla, phase finale approuvée après délibération n° 77/2006, le 16/12/2006 n° 94, URBA BATNA, p. 12.

⁸ *Ibid.*, p. 16.

⁹Encyclopédie Larousse.

d'une grande importance en supposant s'étaler sur une surface de 26 ha exhibant, ainsi, un nouveau caractère d'urbanité (SCU, juillet 2009)¹⁰. La réalisation des logements collectifs a été attribuée à plusieurs promoteurs sous forme de projets ponctuels distincts soumis aux règlements urbanistiques et architecturaux énoncés dans le POS. Dans le plan de masse conçu, les cités collectives programmées sont présentées sous forme de cités ouvertes avec des espaces extérieurs libres démunis de clôtures (POS 1 et 2, 2006)¹¹.

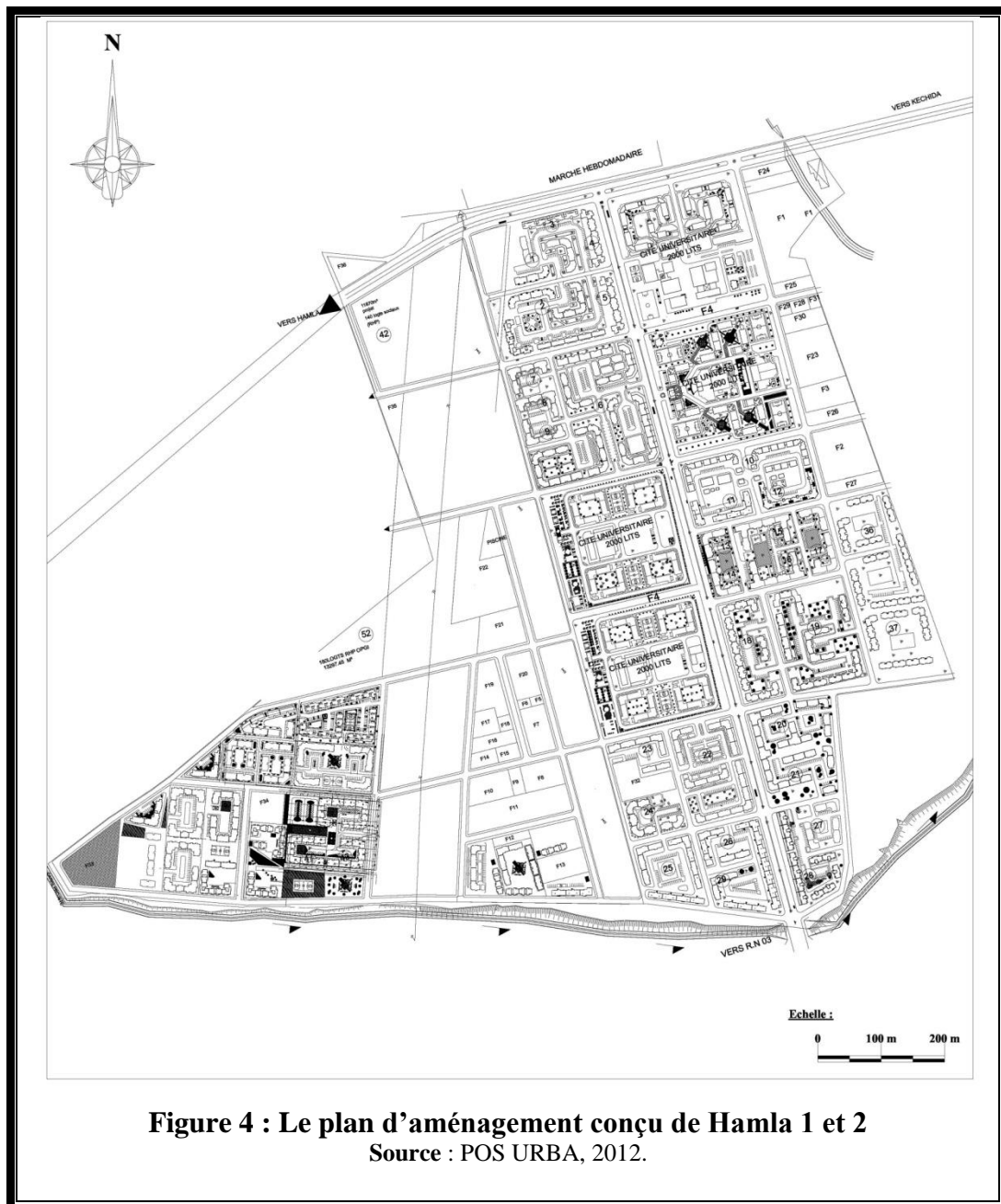


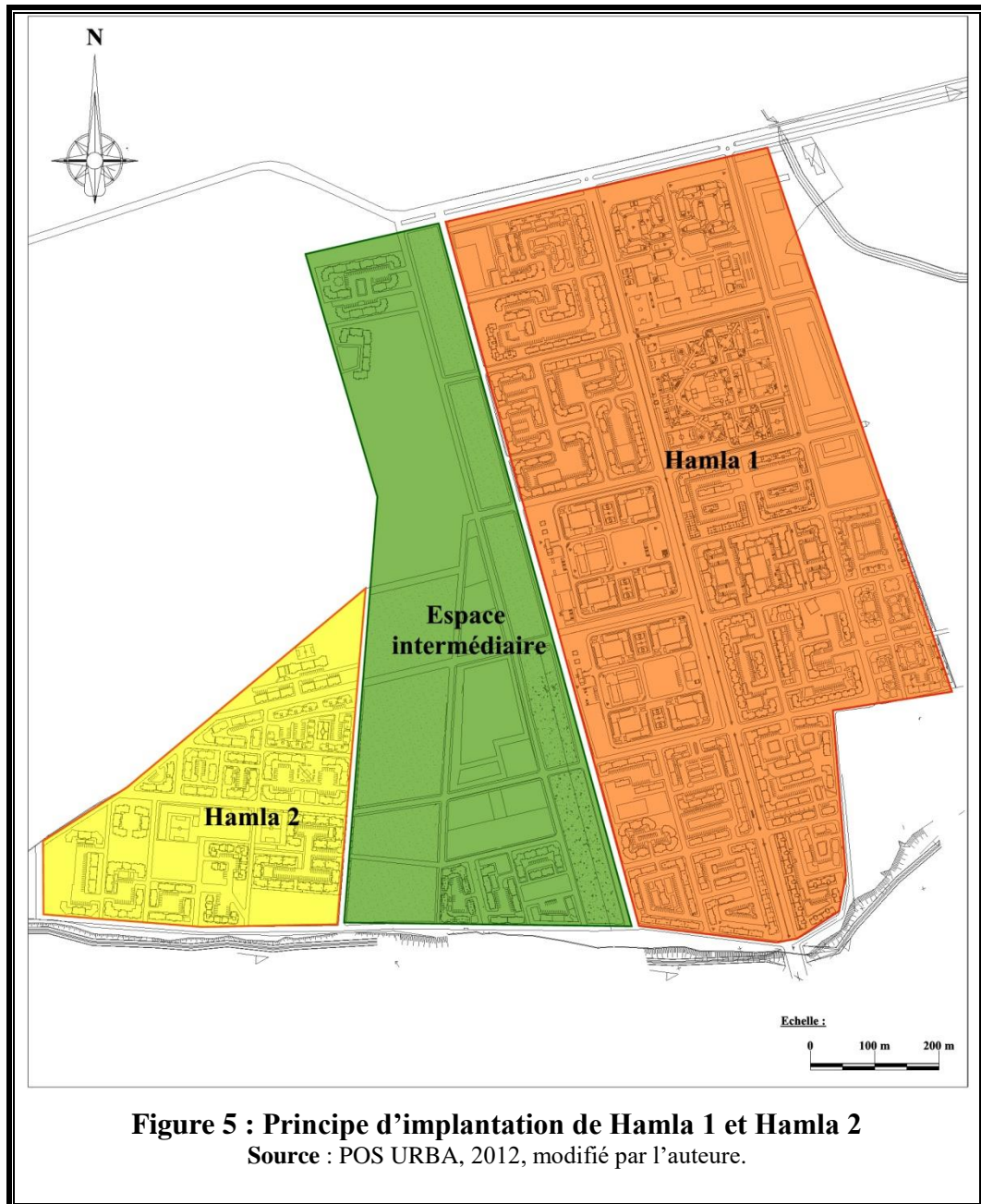
Figure 4 : Le plan d'aménagement conçu de Hamla 1 et 2
Source : POS URBA, 2012.

¹⁰ SCU, juillet 2009, *op. cit.*, p.88.

¹¹ POS 1 et 2, 2006, *op. cit.*, article 15, p. 41.

1-4- Principe d'organisation spatiale de l'espace urbain de Hamla 1 et 2

Spatialement, la ville est composée de deux entités spatiales : Hamla 1 et Hamla 2, séparées par un espace intermédiaire (fig. 5). Celui-ci est longé par un réseau de gaz naturel ainsi que par une ligne électrique de haute tension et constitue donc une zone non aedificandi qui exige un périmètre de sécurité relatif aux normes en vigueur.



Du Nord au Sud, le réseau de gaz traverse l'espace intermédiaire situé entre Hamla 1 et Hamla 2, ce qui explique l'absence du bâti sur cette zone sachant que le périmètre de sécurité est de 75 m de part et d'autre. Néanmoins, en 2012, le règlement concernant ce dernier ayant

changé, une école a donc été construite au Nord de Hamla 1. La ligne d'électricité de haute tension traverse l'espace intermédiaire en le longeant du Nord au Sud avec un périmètre de sécurité de 30 m de part et d'autre (POS 1 et 2, 2006)¹² (fig. 6).

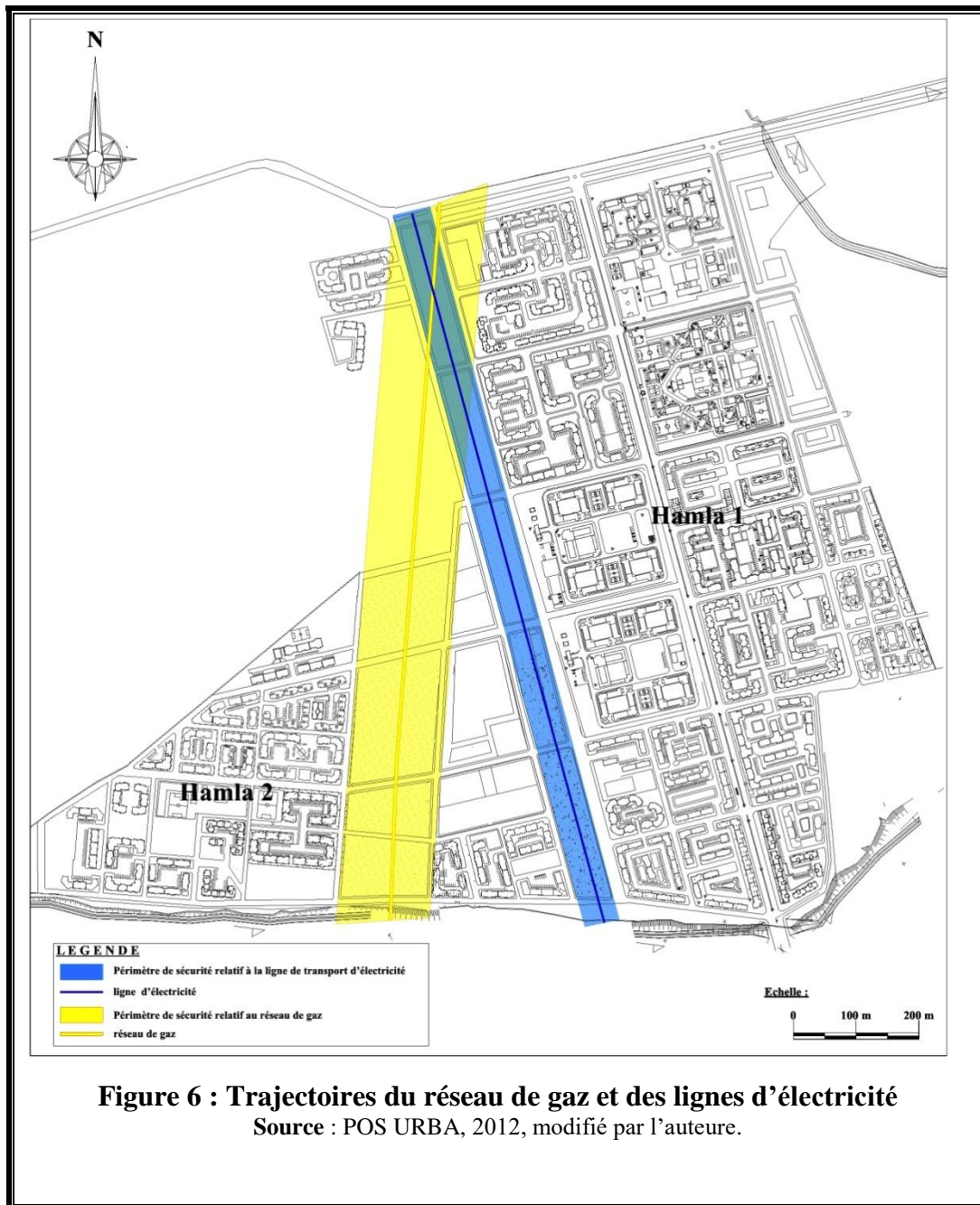
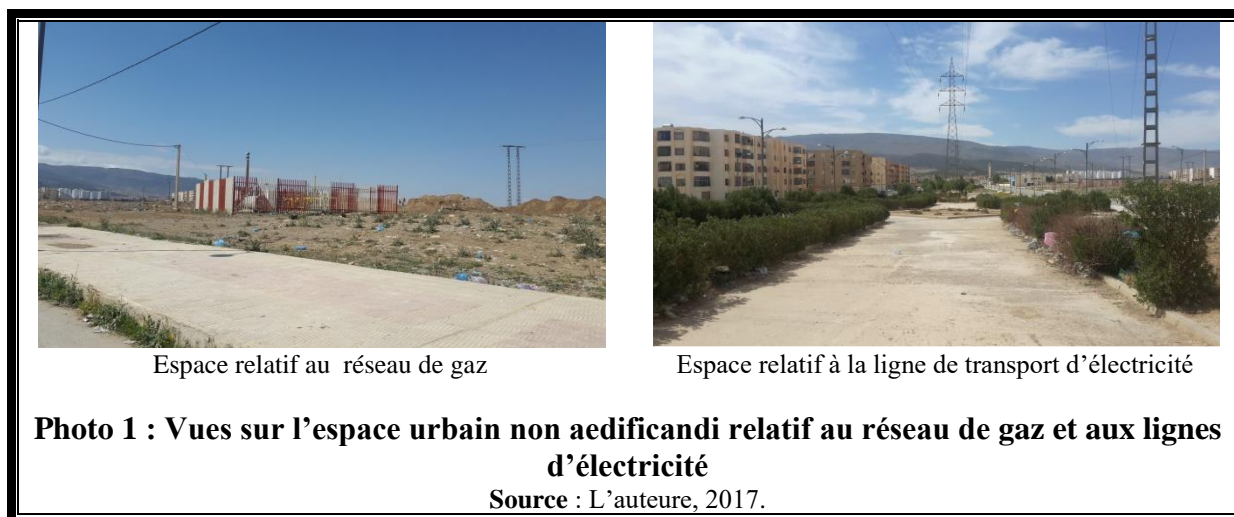


Figure 6 : Trajectoires du réseau de gaz et des lignes d'électricité
Source : POS URBA, 2012, modifié par l'auteur.

¹² *Ibid.*, p. 14.



D'après le POS 1 et 2 (2006)¹³, la structuration de l'espace urbain est basée sur un principe de division qui fait ressortir deux types de zones homogènes principales ainsi qu'une troisième destinée aux servitudes.

La première zone homogène concerne l'habitat collectif dont la hauteur des bâtiments ne dépasse pas R+4¹⁴. Pour les immeubles donnant sur une voie primaire ou secondaire, le RDC accueillera des locaux commerciaux. L'ensemble est aéré par des espaces verts et des aires de jeux en plus de l'existence de parkings¹⁵.

Le programme de logements est constitué uniquement de l'habitat du type collectif avec 5330 logements dont 3600 programmés du type LSP et 1730 logements collectifs proposés non identifiés (tableau 1).

Tableau 1 : Programme du Parc logement à Hamla 1 et 2

| Désignation | Nombre | Surface | Pourcentage % |
|-------------------------|--------|---------|---------------|
| Logts. proposés | 1730 | 2,76 | 2,59 |
| Logts. programmés (LSP) | 3600 | 6,38 | 5,93 |
| Totale | 5330 | 9,07 | 8,52 |

Source : POS 1 et 2, Extension-Batna, Hamla, phase finale approuvée après délibération n° 77/2006, le 16/12/2006 n° 94, URBA BATNA, p. 18.

La deuxième zone homogène concerne les équipements publics. De par son appellation, la ville nouvelle offre un éventail de choix quant aux équipements programmés aspirant ainsi à répondre aux besoins de ses habitants (tableau 2).

¹³ *Ibid.*, p. 20.

¹⁴ *Ibid.*, p.16.

¹⁵ *Ibid.*, article 4 et 6, p. 38.

Tableau 2 : Programme des équipements publics

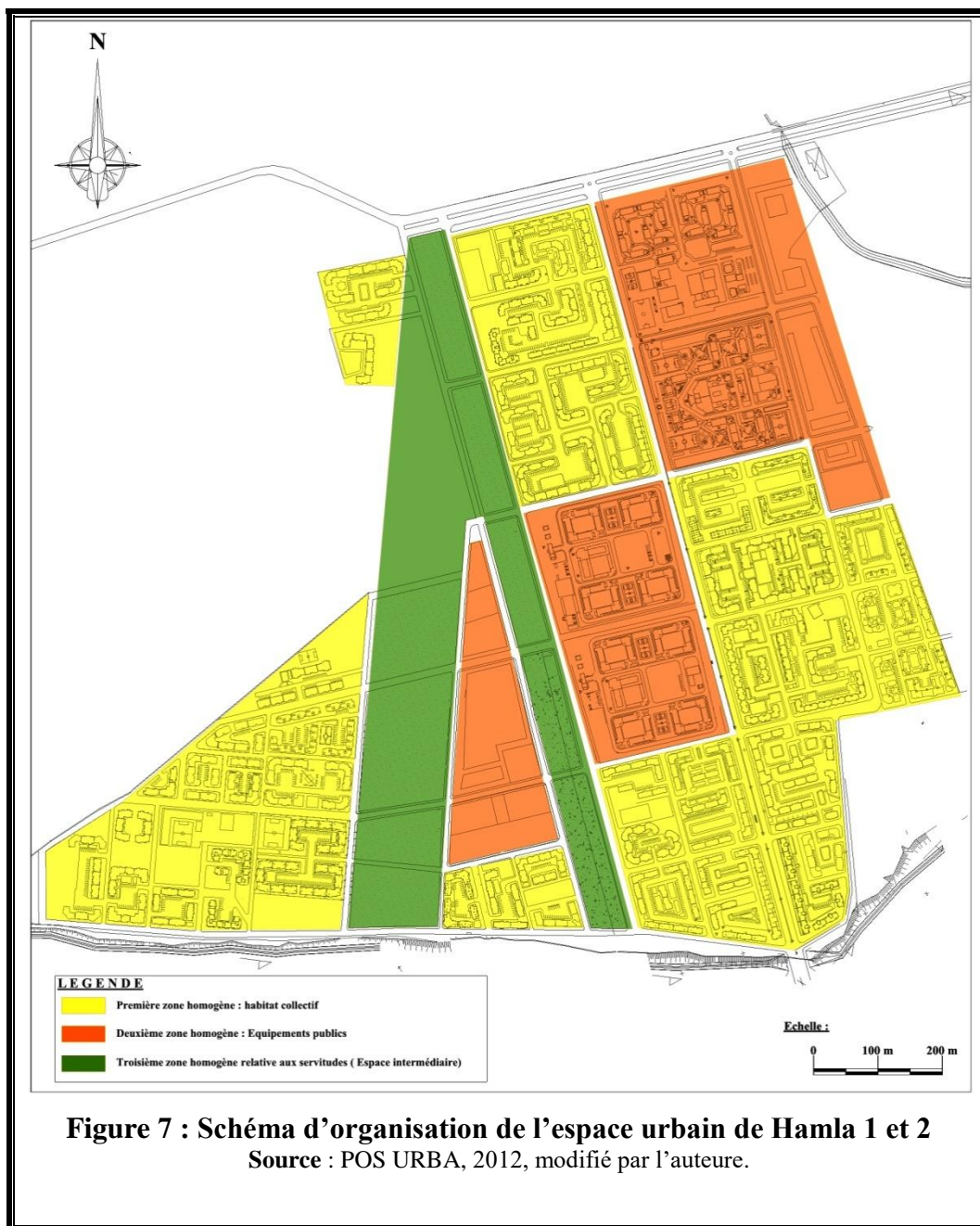
| EQUIPEMENTS PROJETES | | |
|-----------------------------|---|----------------------------|
| EQUIPEMENTS | | SURFACES M ² |
| F1 | LYCEE | 13000 |
| F2 | CEM | 7316.53 |
| F3 | GRUPE SCOLAIRE | 3326.79 |
| F4 | A.D.S | 521.09 |
| F5 | AGENCE POSTALE | 303.47 |
| F6 | ANTENNE ADMINISTRATIVE | 305.93 |
| F7 | MOSQUEE | 3060.24 |
| F8 | SURETE URBAINE | 600.94 |
| F9 | SALLE DE SPORT+STAND DE TIR (D.G S.N) | 506.83 |
| F10 | CENTRE DE TRANSFUSION SANGUINE | 859.61 |
| F11 | INSTITUT PASTEUR | 855.56 |
| F12 | SALLE POLYVALENTE | 855.58 |
| F13 | ECOLE | 3030.20 |
| F14 | CEM | 7292.46 |
| F15 | LABORATOIRE DE LA QUALITE | 904.21 |
| F16 | CENTRE DE TECHNOLOGIE PROPRE | 1036.68 |
| F17 | POLYCLINIQUE | 1637.28 |
| F18 | AGENCE SONELGAZ | 510.74 |
| F19 | A.D.E | 1602.94 |
| F20 | CENTRE DE FACILITE A L'ACCES AU FINANCEMENT | 828.09 |
| F21 | C.F.P+LOGTS (D.G S.N) | 10000 |
| F22 | ECOLE | 3037.8650 |
| F23 | ECOLE | 3743.66 |
| F24 | LOCAUX COMMERCIAUX | 1509 |
| F25 | LOCAUX COMMERCIAUX | 1310 |
| F26 | LOCAUX COMMERCIAUX | 1630.28 |
| F27 | LOCAUX COMMERCIAUX | 1825.49 |
| F28 | MAISON SOLIDARISATION DES ASSOCIATIONS | 1825.49 |
| F29 | MAISON SOLIDARISATION DES ASSOCIATIONS | 1825.49 |
| F30 | CENTRE POUR SOINS DES TOXICOMANES | 2000.00 |
| F31 | | 347.00 |
| F32 | SIEGE SURETE URBAINE | 3983.00 |

Source : DLEP BATNA, 2006.

Les équipements proposés sont principalement localisés d'une manière ponctuelle (fig. 7) comme suit :

- Dans la zone Est de Hamla 1
- Dans la zone Ouest de Hamla 1
- Dans l'espace intermédiaire entre Hamla 1 et 2

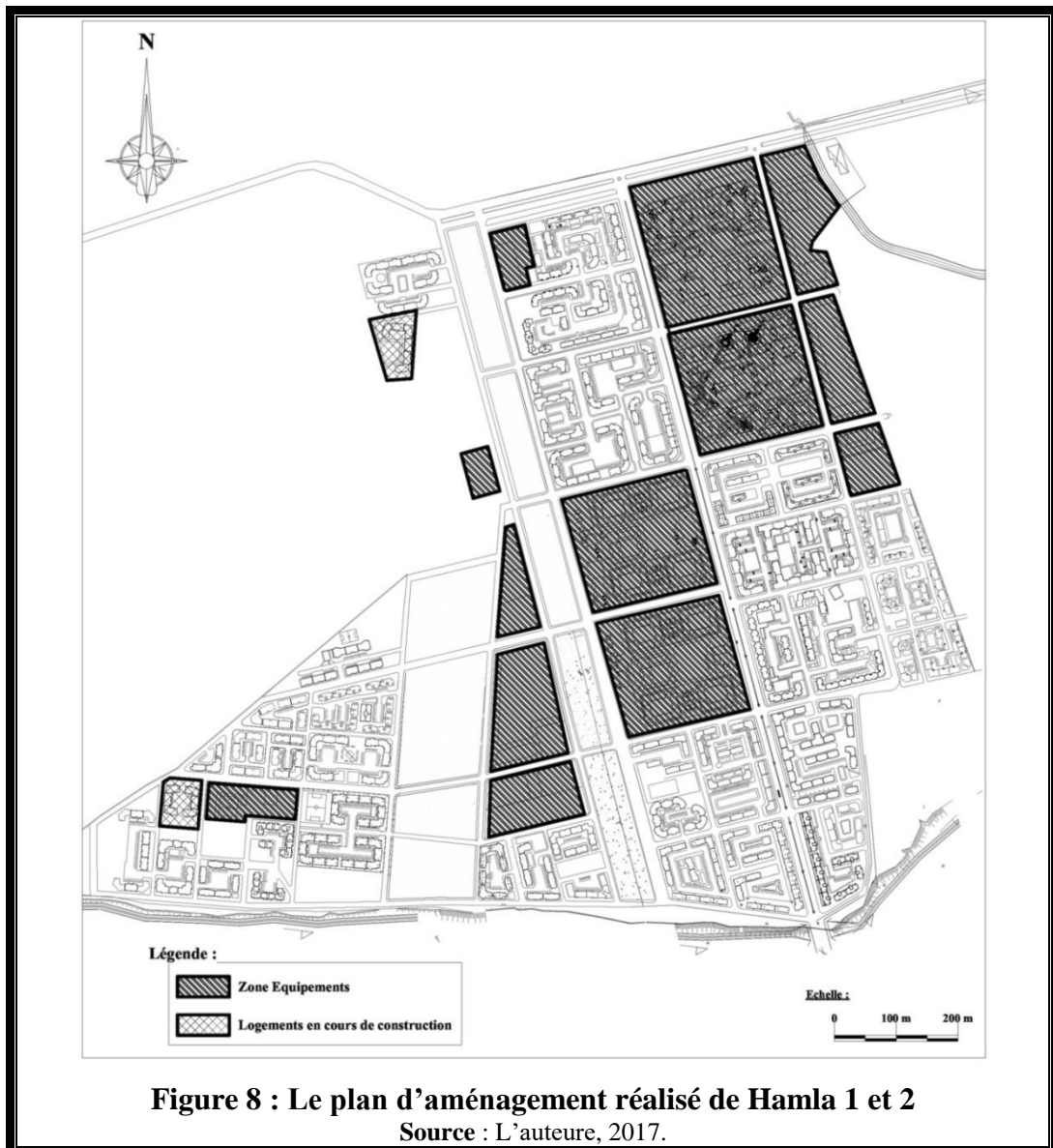
Les trois zones se chevauchent pour donner le schéma suivant (fig. 7) :



2- LA NOUVELLE VILLE DE HAMLA 1 ET 2 : ENTRE CONCEPTION ET RÉALITÉ VÉCUE

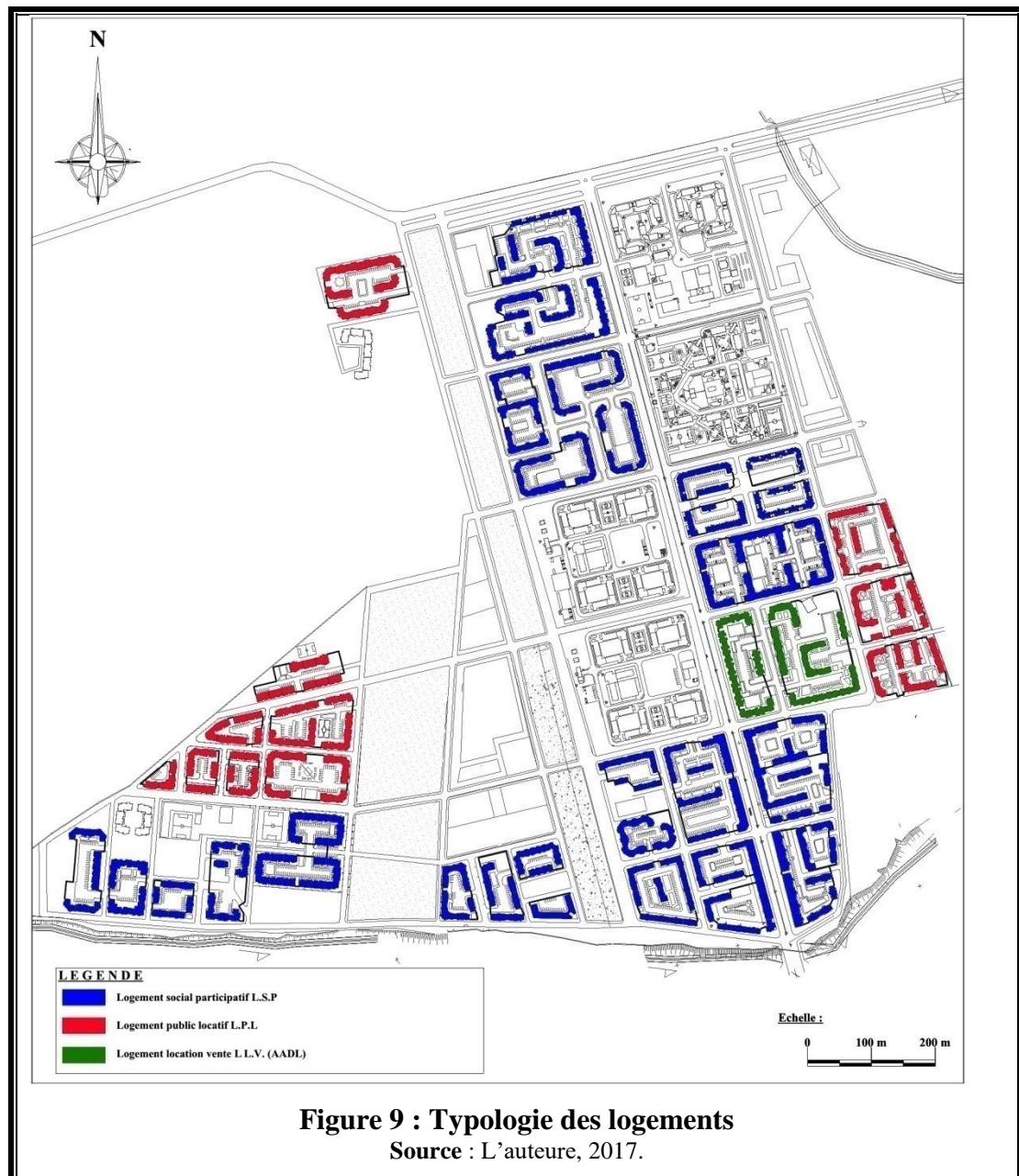
2-1- Le plan d'aménagement réalisé de Hamla 1 et 2

Suite à des circonstances que nous ignorons, le plan d'aménagement proposé dans le cadre du POS n'a pas été entièrement respecté d'où la nécessité d'établir un nouveau plan. Un travail de terrain a été mené au sein duquel nous avons revérifié l'ensemble du plan de masse pour redessiner l'état des lieux tel qu'il se présente aujourd'hui. S'appuyant sur l'observation sur terrain ainsi que les cartes issues de Google Earth, nous avons esquissé le plan d'aménagement réalisé de Hamla 1 et 2. La ville se compose de zones d'équipements distinctes et de cités collectives dont les logements sont occupés depuis plusieurs années à l'exception de deux bâtiments qui sont toujours en cours de construction (fig. 8).



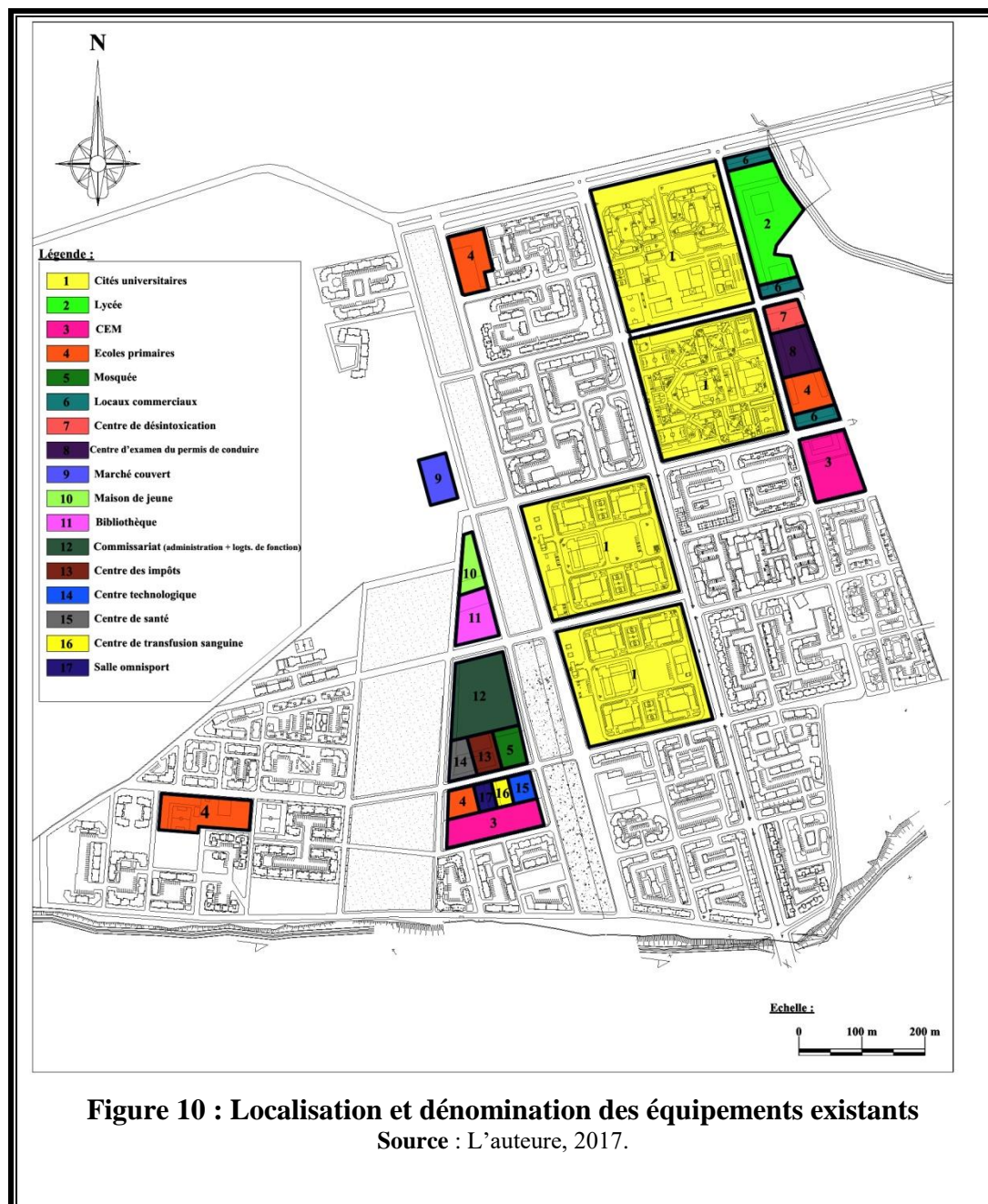
2-2- Typologie des logements

Conçue pour résoudre la crise du logement qui touche la ville de Batna, la ville nouvelle Hamla 1 et 2 accueille, principalement, de l'habitat collectif social. Celui-ci est composé majoritairement du type logement social participatif LSP, logement public locatif LPL et logement location vente LLV (fig. 9).



2-3- Les équipements existants

Concernant les équipements existants dans la ville, il existe une différence entre ce qui a été conçu et ce qui a été réalisé, d'ailleurs lors de nos recherches auprès des organismes concernés, nous avons trouvé des documents qui présentent des différences quant aux projets programmés. Néanmoins, pour rendre compte de la réalité vécue, un travail de terrain a été mené afin de déterminer et de localiser les équipements réalisés dans la ville (fig. 10). Il est à noter que ces équipements sont majoritairement fonctionnels.





Centre de désintoxication



Centre d'examen du permis de conduire



Ecole primaire



Lycée

Photo 2 : Exemples d'équipements situés à Hamla 1

Source : L'auteur, 2017.



Centre technologique



Bibliothèque



CEM



Mosquée

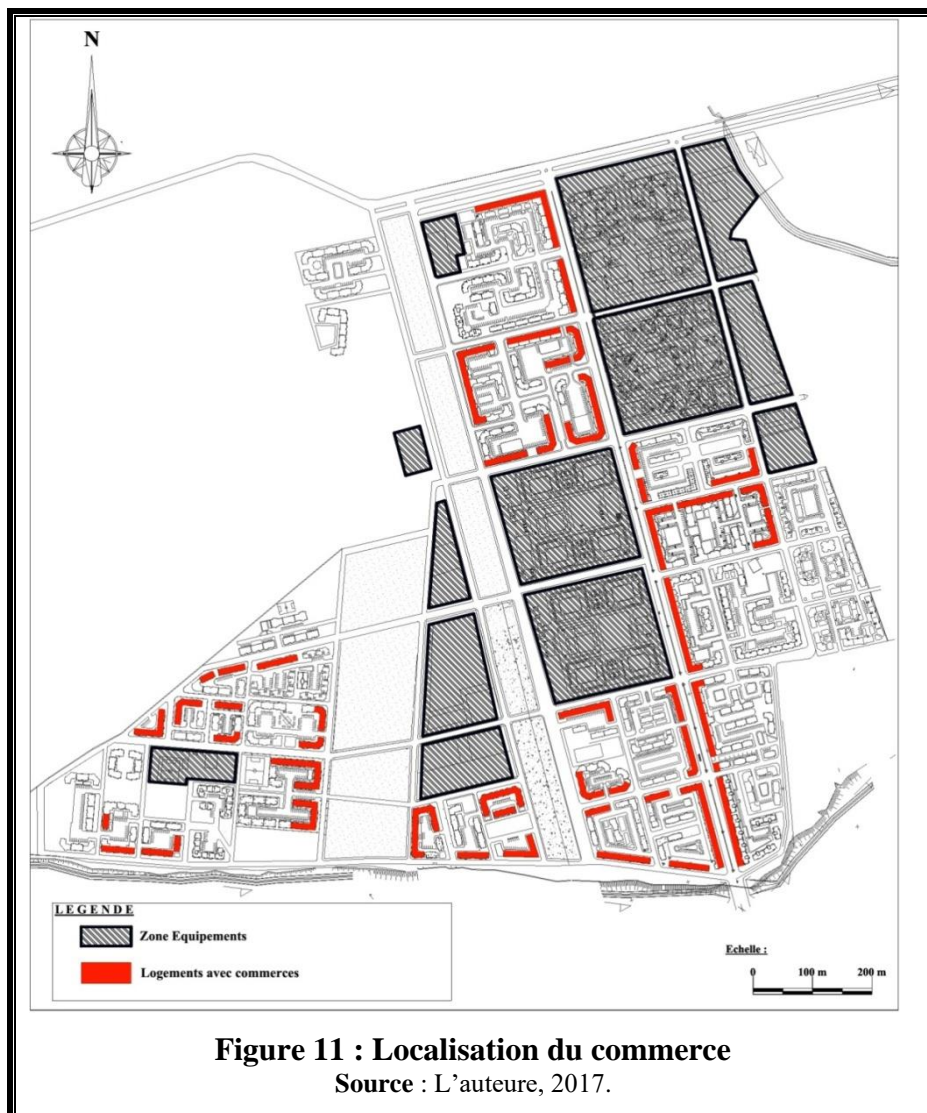
Photo 3 : Exemples d'équipements situés au niveau de l'espace intermédiaire

Source : L'auteur, 2017.



2-4- Le commerce

Les bâtiments qui donnent sur des voies généralement importantes sont conçus avec des garages commerciaux au niveau des RDC dont beaucoup ne sont toujours pas fonctionnels (fig. 11).





Photos 5 : Exemples de façades commerciales

Source : L'auteure, 2017.

2-5- Les professions libérales

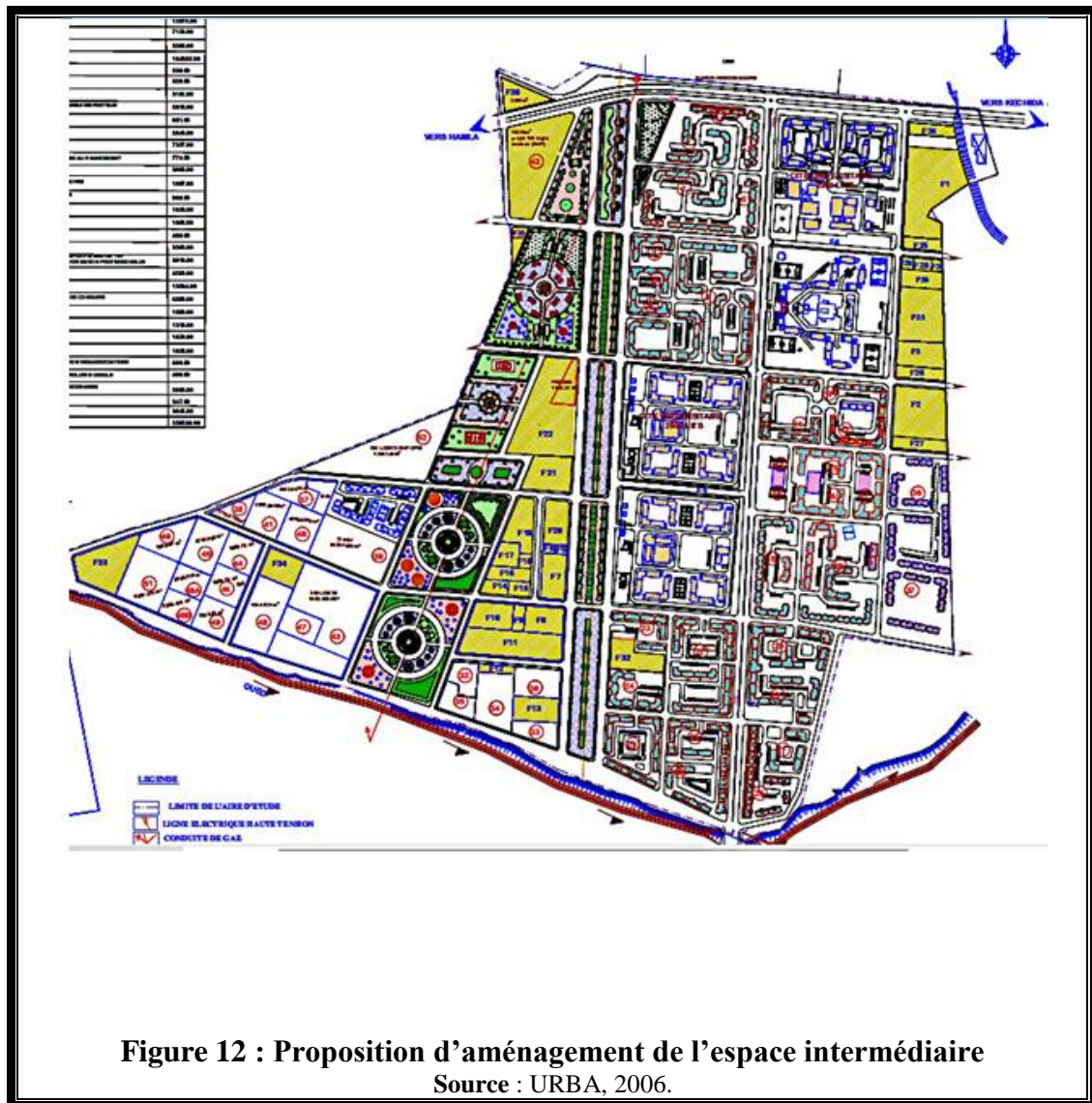
Pour répondre aux différents besoins des habitants, diverses professions libérales, établies dans des locaux situés ponctuellement dans l'espace urbain, ont vu le jour témoignant ainsi de la dynamique urbaine de la ville.



2-6- Les espaces verts

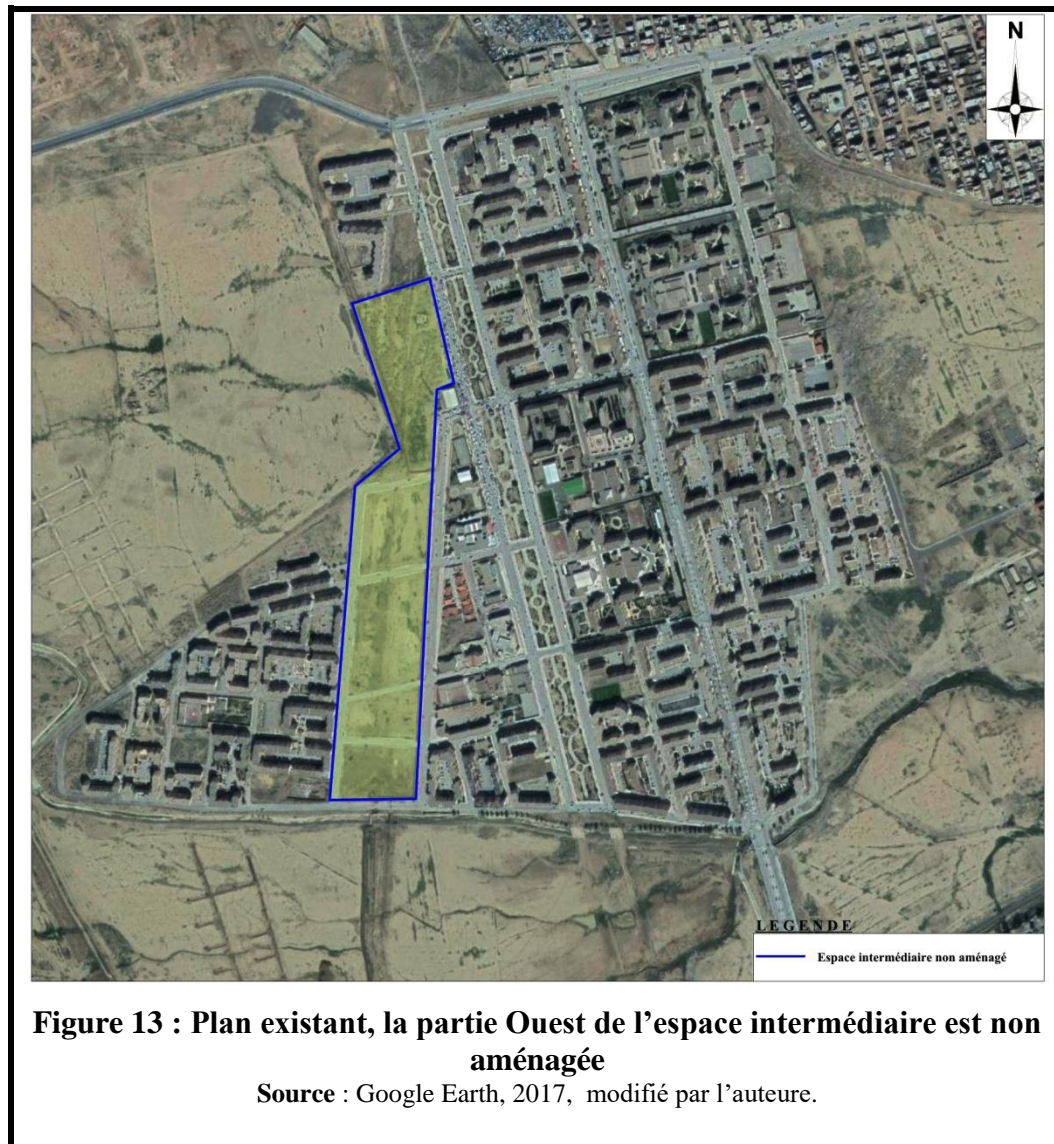
Dans le plan conçu, l'espace intermédiaire, étant une zone non aedificandi, est donc censé être aménagé en espaces verts et placettes¹⁶ (fig. 12).

¹⁶POS 1 et 2, 2006, *op. cit.*, p. 17.



Dans le plan vécu, la réalité est tout à fait autre car il se présente sous forme d'espaces vides et vagues non aménagés notamment du côté Ouest (fig. 13). Toutefois à l'intérieur des cités collectives clôturées, la végétation est fortement présente¹⁷.

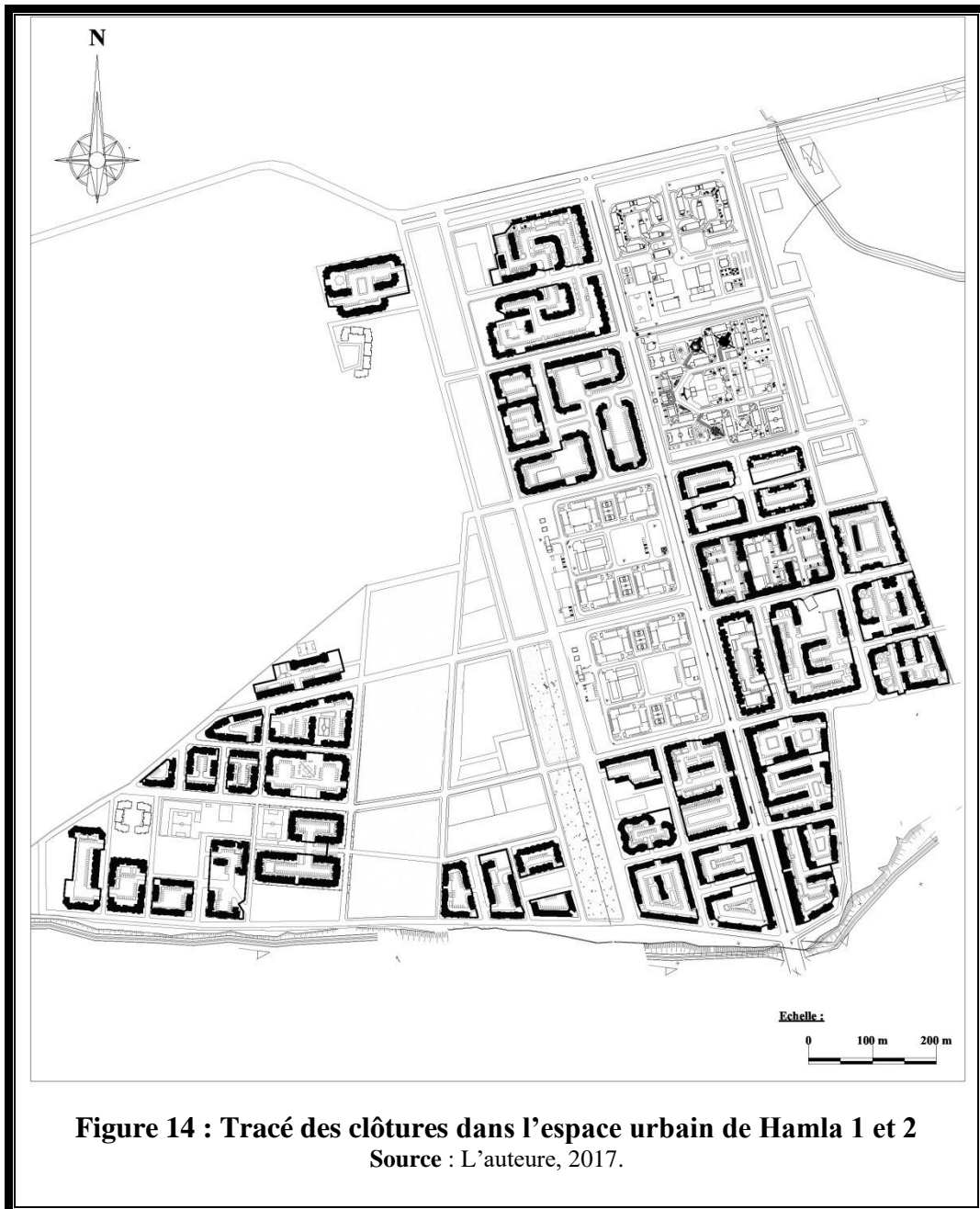
¹⁷ Voir les photos des espaces verts au sein des cités collectives clôturées dans le titre : les fonctions de l'enclos résidentiel.



3- IMPACT DE LA RESTRUCTURATION SPATIALE EDIFIÉE PAR LES HABITANTS SUR L'ESPACE URBAIN DE HAMLA 1 ET 2

3-1- Parcellarisation de l'espace urbain

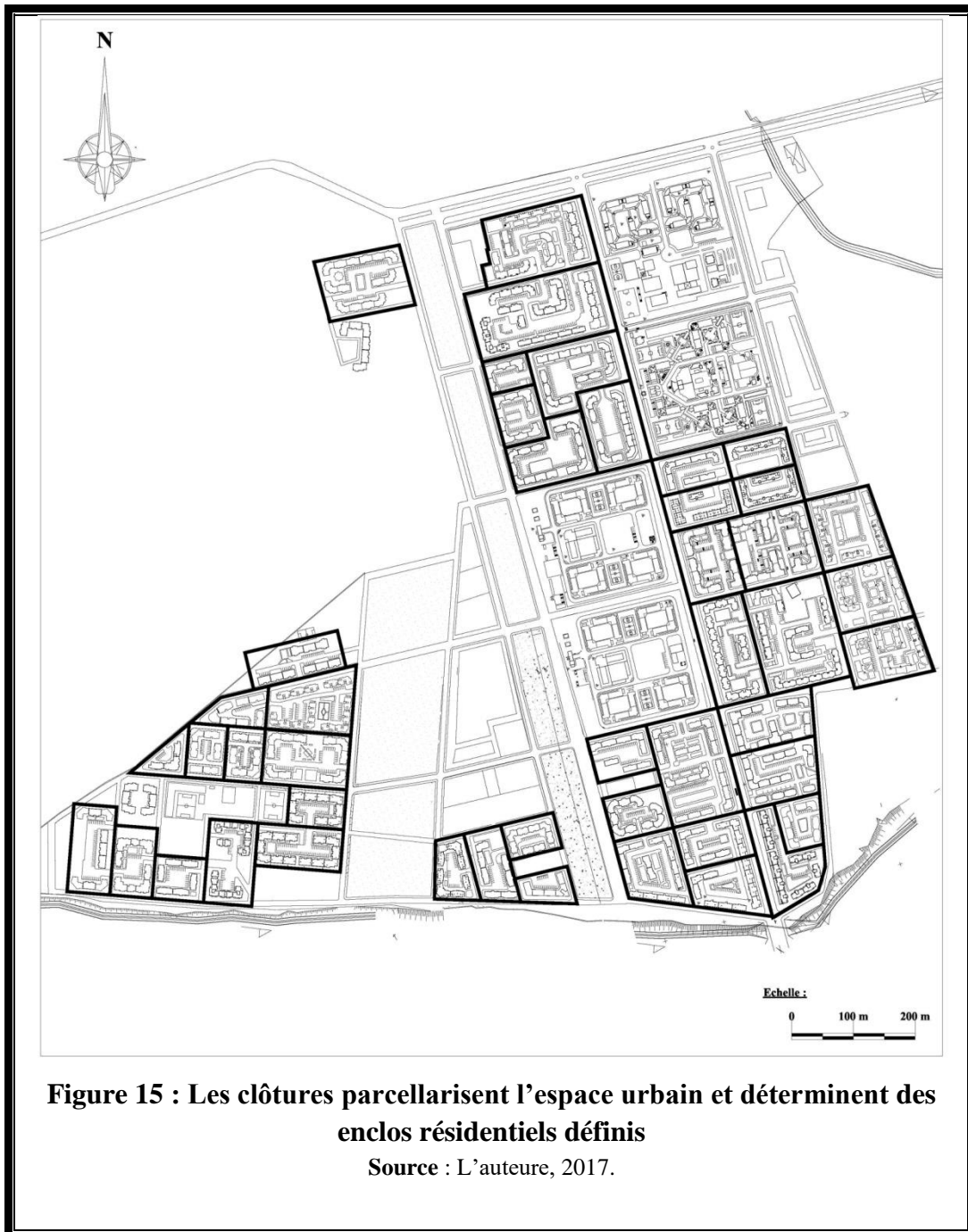
Le plan d'aménagement existant de la ville présente un espace urbain totalement restructuré. La restructuration a été établie par les habitants de la ville : Ces derniers déterminent des groupements résidentiels en construisant des clôtures qui relient plusieurs bâtiments. La parcellarisation de l'espace urbain a donné naissance à des enclos résidentiels juxtaposés et distincts, tout en soulignant la différence entre les espaces extérieurs de ces derniers et l'espace public de la ville (fig. 14).



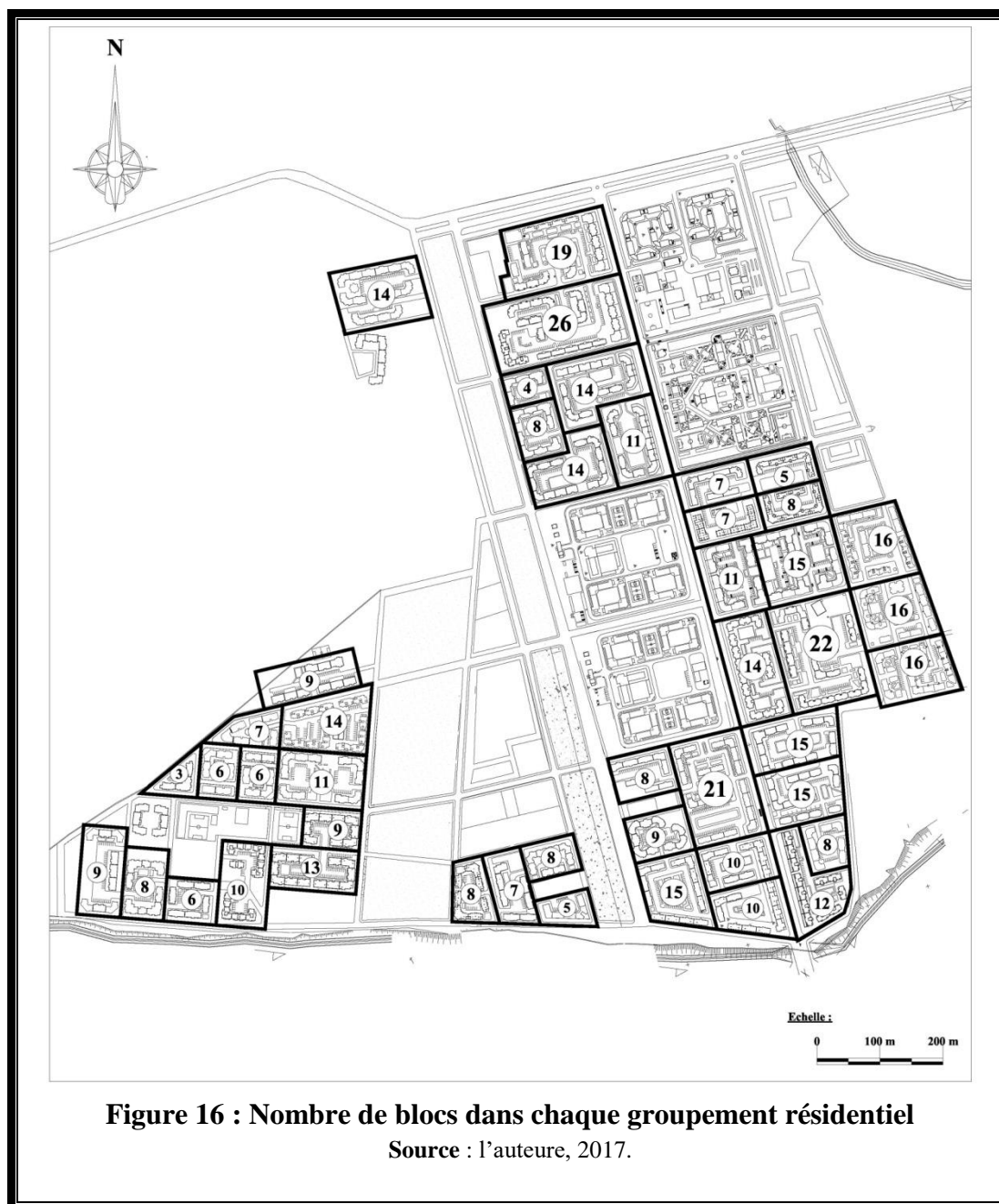
3-2- Le dimensionnement des enclos résidentiels

La fermeture résidentielle concerne tous les bâtiments habités de la ville à l'exception de deux bâtiments qui sont en cours de construction. Il est à noter qu'un enclos résidentiel désigne des bâtiments de logements collectifs reliés par une clôture qui scelle l'ensemble en unité résidentielle définie. Cette dernière est ponctuée par des accès piétons et automobiles avec la présence parfois d'une loge de gardien. À l'intérieur du groupement, les espaces extérieurs qui sont constitués d'espaces verts, de parkings, d'aires de jeux généralement non aménagées

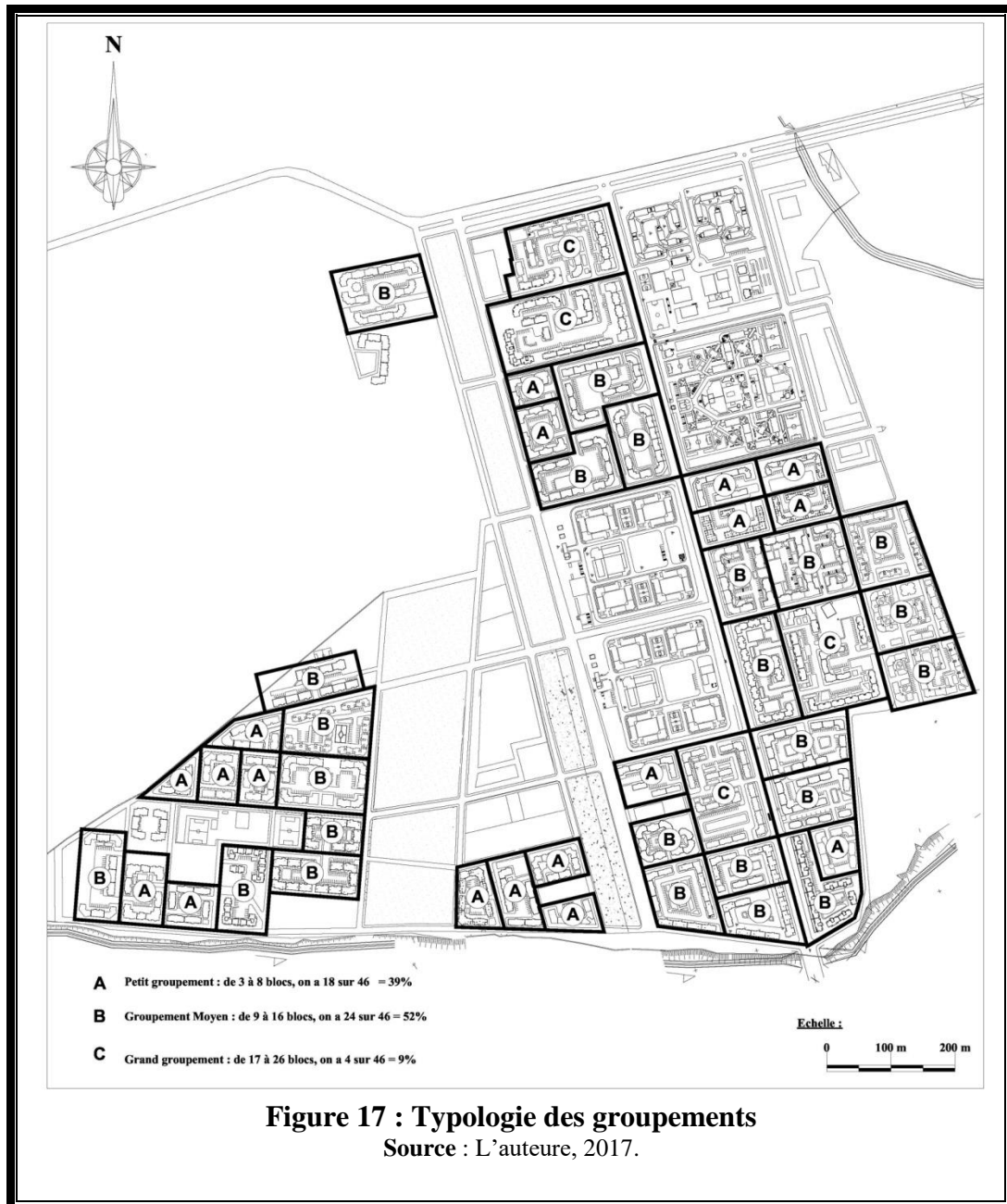
et des foies de terrains de sport sont, ainsi, privatisés. La parcellarisation de l'espace urbain a donné naissance à 46 enclos résidentiels nettement définis (fig. 15).



Pour avoir un aperçu sur leurs tailles, nous avons opté pour une classification selon le nombre de blocs contenu dans le groupement (sachant que le nombre d'étages est généralement de R+4). Le plus petit groupement se compose de 3 blocs alors que le plus grand en contient 26 (fig. 16).



Ce qui nous donnera trois types de groupements que nous appellerons : petit, moyen et grand groupement sachant que les petits concernent ceux dont le nombre de blocs est entre 3 et 8 (type A), les moyens contiennent entre 9 et 16 blocs (type B), quant aux grands groupements, ils comportent 17 blocs et plus (type C) (fig. 17).



La typologie proposée nous donne le résultat suivant : Le nombre total des groupements étant de 46, il y a 18 petits groupements (39%), 24 groupements moyens (52 %) et 4 grands groupements (9%). Nous constatons que les groupements résidentiels dans la ville sont majoritairement composés de petits et de moyens groupements, ce qui a pour conséquence une parcellarisation accentuée de l'espace urbain.

3-3- Les loges de gardiens

Sur 46 groupements, 27 possèdent une loge de gardien (59 %) contre 19 qui n'en possèdent pas (41%) (fig. 18). Les loges sont généralement situées du côté des accès mécaniques, ce qui suppose que les gardiens sont censés surveiller et vérifier toute voiture accédant au groupement. Se présentant sous forme de cabanons de 7 à 9 m² de surface, elles sont construites en maçonnerie, généralement peintes et arborent parfois même des toits en tuile (photo 7).



Figure 18 : Localisation des groupements ayant des loges de gardiens

Source : L'auteure, 2017.



Photo 7 : Exemples de loges de gardiens

Source : L'auteure, 2017.

3-4- Les clôtures

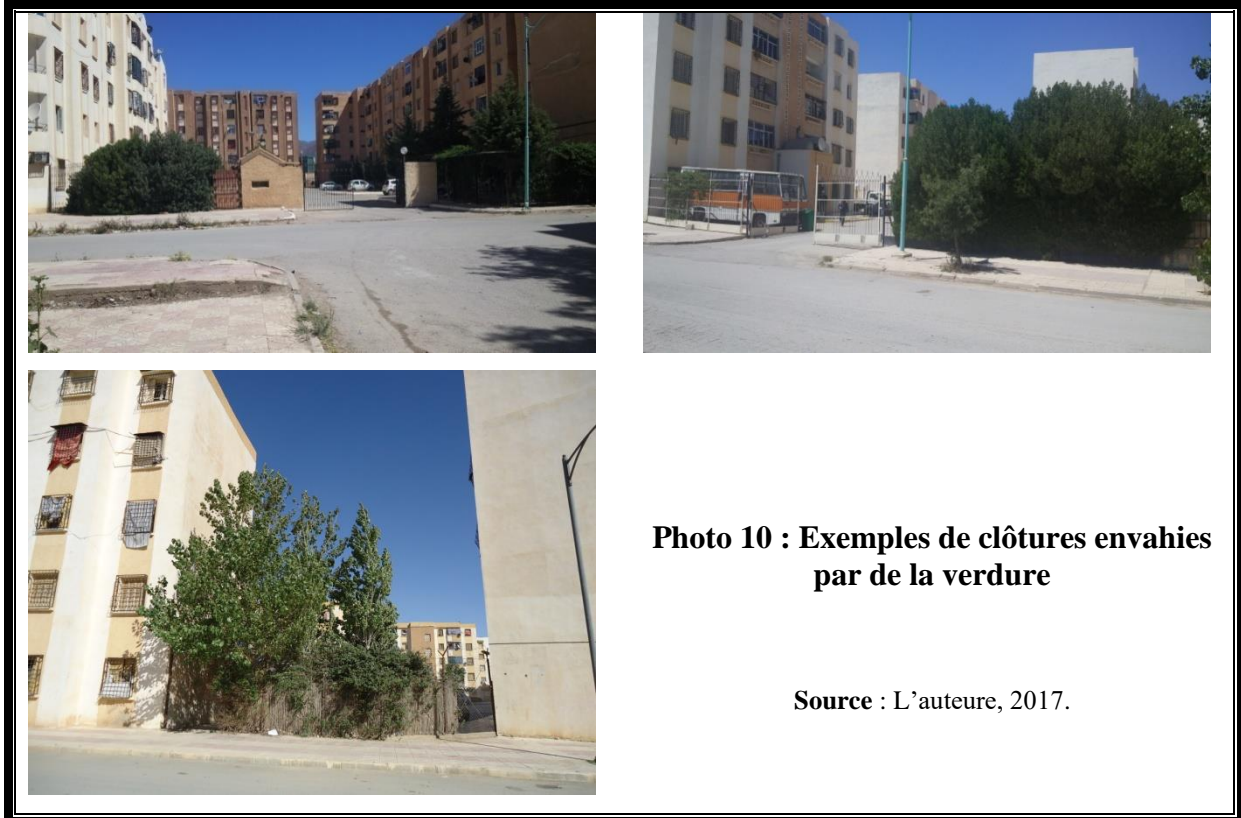
D'une hauteur oscillant entre 2,20 m et 2,80 m, les clôtures qui entourent les groupements résidentiels se présentent sous forme de limites physiques qui marquent la séparation entre l'espace public de la ville et l'espace résidentiel sans pour autant empêcher la visibilité de l'extérieur. Elles sont, en majorité, matérialisées par des grilles métalliques qui sont parfois peintes par différentes couleurs (photo 8).



Dans certains groupements, la clôture est faite de grillage fin qui délimite l'espace tout en assurant une transparence et une continuité visuelle entre l'espace public de la ville et les espaces extérieurs de la cité clôturée (photo 9).



Parfois, la végétation implantée à proximité de la clôture forme un écran qui altère la vue vers l'espace résidentiel (photo 10)



Dans certaines cités, les façades principales, d'où s'effectue l'accès automobile, affichent une clôture avec un soubassement en maçonnerie (photo 11).



Dans un groupement, la clôture est construite en maçonnerie avec des claustras pour garder une certaine visibilité entre l'extérieur et l'intérieur de la cité (photo 12).



Photo 12 : Clôture en maçonnerie avec claustras

Source : L'auteure, 2017.

Les clôtures déterminent des enclos résidentiels ponctués par des accès définis. Ces derniers ne sont pas tous fonctionnels car les habitants en condamnent quelques uns. Chaque groupement possède un seul accès mécanique auprès duquel se trouve un accès piéton et à proximité duquel est construite, éventuellement, une loge de gardien (photo 13). Tout autre accès mécanique est condamné (photo 14) faisant de l'intérieur résidentiel un cul de sac dont les rues ne sont plus des axes traversant et ne peuvent donc servir de raccourci. Les accès piétons sont par contre généralement présents sur plus d'un côté (photo 15), c'est certainement pour faciliter l'accès des habitants à leurs logements en leur évitant de contourner le groupement.



Photo 13 : Les accès mécaniques et piétons

Source : L'auteure, 2017.



Photo 14 : Des accès mécaniques condamnés

Source : L'auteur, 2017.

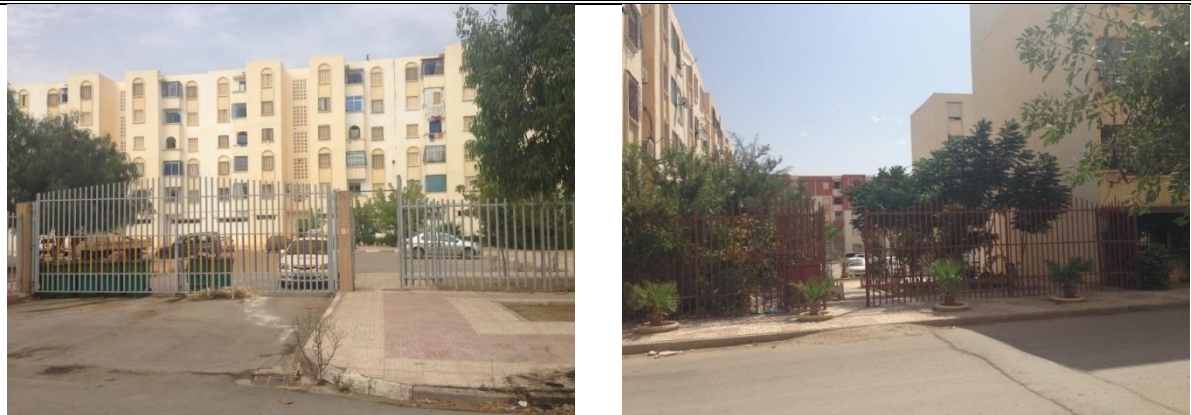


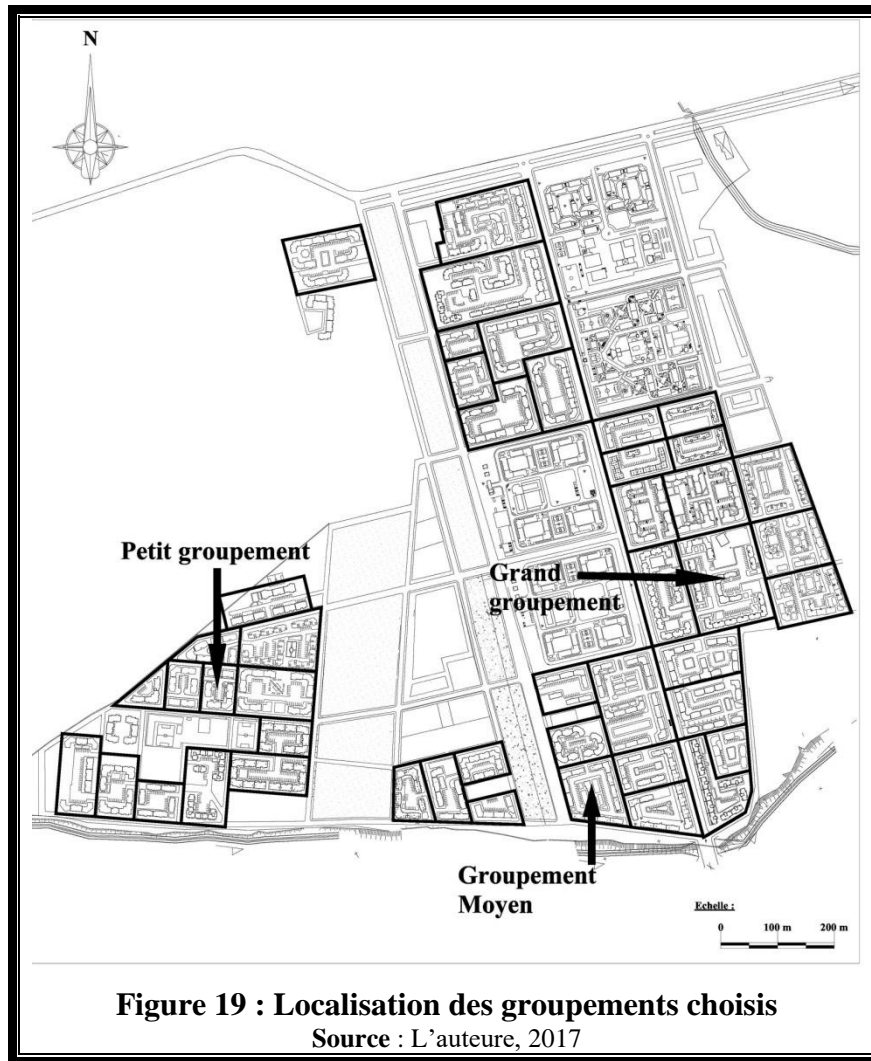
Photo 15 : Des accès secondaires (piétons)

Source : L'auteur, 2017.

3-5- Exemples d'enclos résidentiels

Pour avoir un aperçu sur les groupements résidentiels de la ville de Hamla, nous choisirons aléatoirement un exemple de chaque type (fig. 19) sans pour autant les considérer comme échantillons représentatifs mais uniquement comme des exemples qui peuvent nous renseigner sur l'aspect surtout architectural d'un enclos résidentiel¹⁸. Si les groupements affichent différentes tailles, ils présentent du point de vue urbanistique et architectural des similitudes telles que le type de clôture qui scelle les bâtiments en unité résidentielle, l'accès principal qui est constitué d'un accès mécanique et d'un accès piéton avec parfois une loge de gardien (photos 16, 17 et 18).

¹⁸ Voir annexe 3 qui concerne la présentation de la clôture de chaque groupement résidentiel.



Architecturalement, les enclos résidentiels se ressemblent, d'ailleurs même la couleur du grillage ne permet pas de distinguer un groupement d'un autre car elle peut être différente au sein du même enclos (photos 16 et 18). Quant à la loge du gardien, bien que bénéficiant d'un traitement particulier, le même type de loge peut se retrouver dans plusieurs groupements, ceci s'explique par le fait que les habitants font, souvent, appel au même promoteur pour la construction de cette dernière. En fait, le manque de diversité architecturale qui caractérise les bâtiments de ces cités collectives a été accentué par la mise en place des clôtures. En effet, l'adoption de ce dispositif physique par tous les groupements, d'une manière à peu près similaire, a renforcé l'homogénéité spatiale¹⁹ aussi bien urbanistique qu'architecturale rendant ainsi l'orientation difficile dans cet espace urbain pour quiconque voulant s'aventurer dans ce lieu.

¹⁹ Le terme homogénéité spatiale n'est pas utilisé dans le sens positif et désigne ici la similitude et la ressemblance.





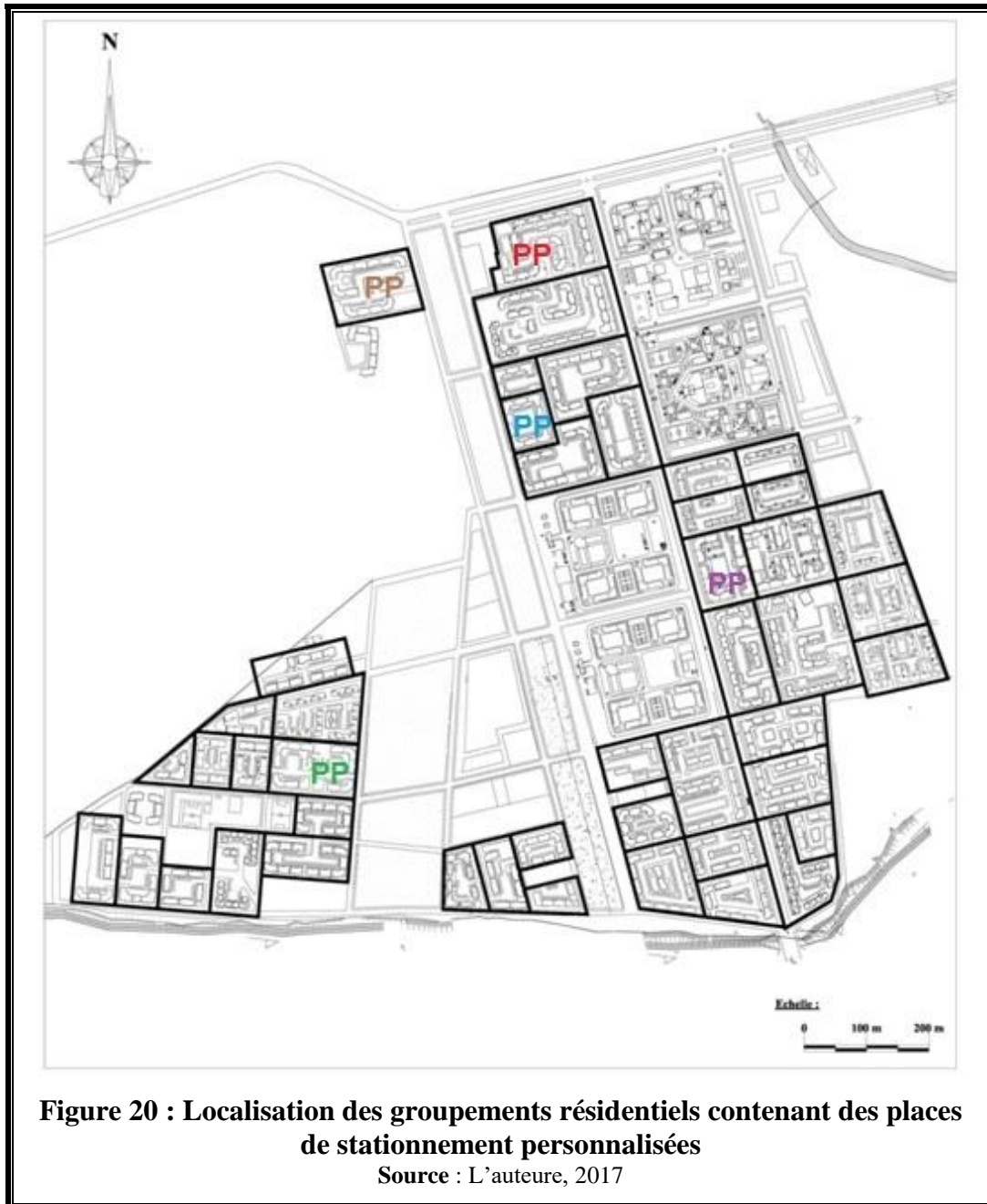
4- LES FONCTIONS DE L'ENCLOS RÉSIDENTIEL

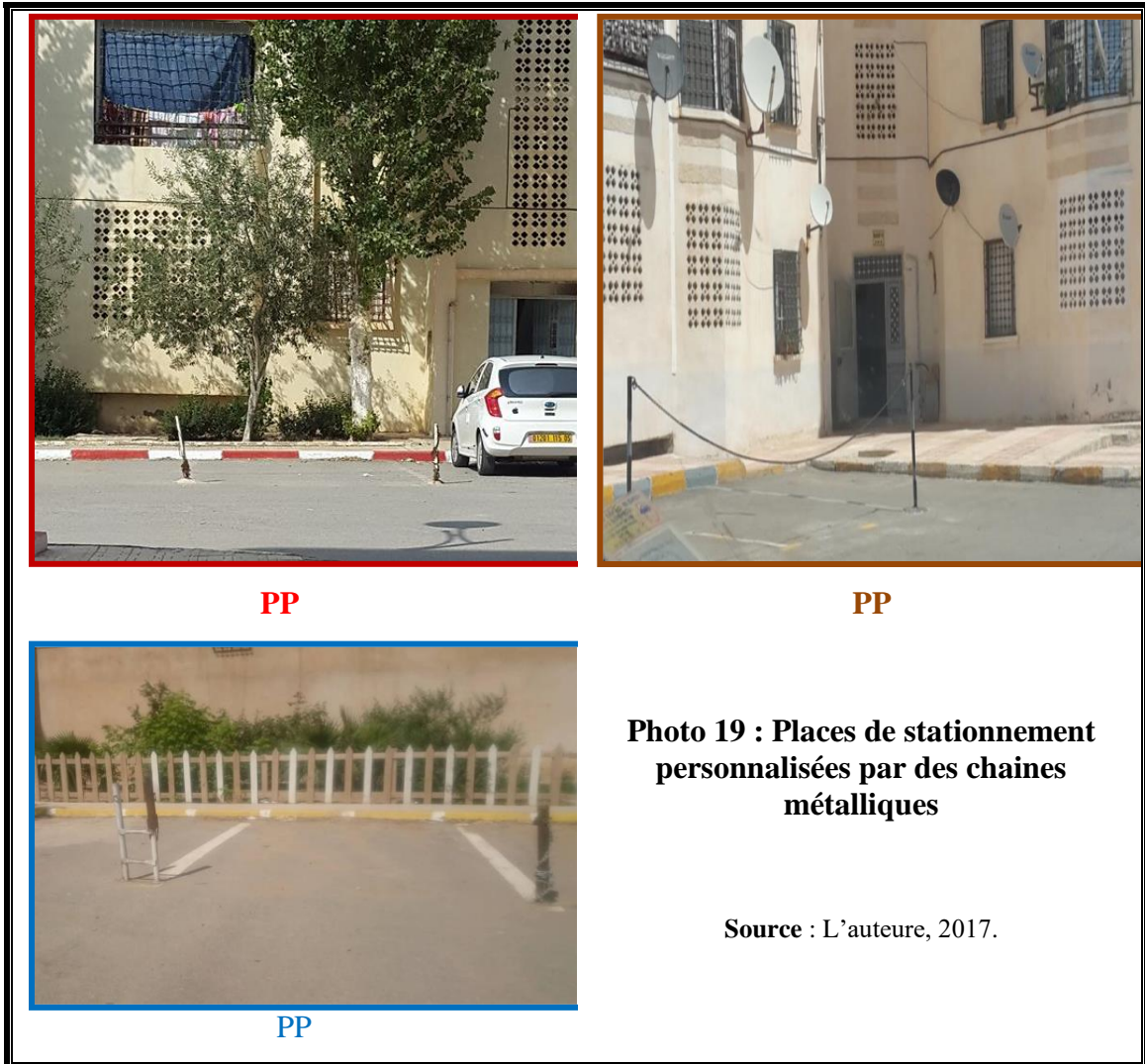
À travers la construction de la clôture, les habitants tentent de se réapproprier les espaces extérieurs de la cité, ces derniers sont censés accueillir un ensemble de fonctions propres aux résidents de la cité collective clôturée d'où notre questionnement sur les éventuels dispositifs entrepris afin d'offrir le réceptacle adéquat à la réappropriation de ces espaces résidentiels.

4-1- Le stationnement : une fonction fortement présente

Le bâti qui compose les groupements résidentiels est constitué de bâtiments juxtaposés sous formes de barre, de L ou de U qui se regroupent autour d'un espace central dédié principalement aux aires de stationnement. Comme les accès aux bâtiments sont localisés à l'intérieur du groupement, le stationnement des voitures s'effectue face à l'entrée de l'immeuble. Chaque logement est censé bénéficier d'une place de stationnement et chaque propriétaire de voiture est supposé pouvoir se garer à proximité de son immeuble d'habitation. Toutefois, dans certains groupements (fig. 20), des habitants préfèrent personnaliser l'espace de stationnement en l'identifiant soit par des barres métalliques parfois reliées par une chaîne

cadencée (photo 19), soit en construisant carrément un abri couvert (photo 20). Dans tous les cas, la réappropriation collective tant escomptée s'efface au profit d'une réappropriation individuelle nettement soulignée.







PP



PP



PP



PP

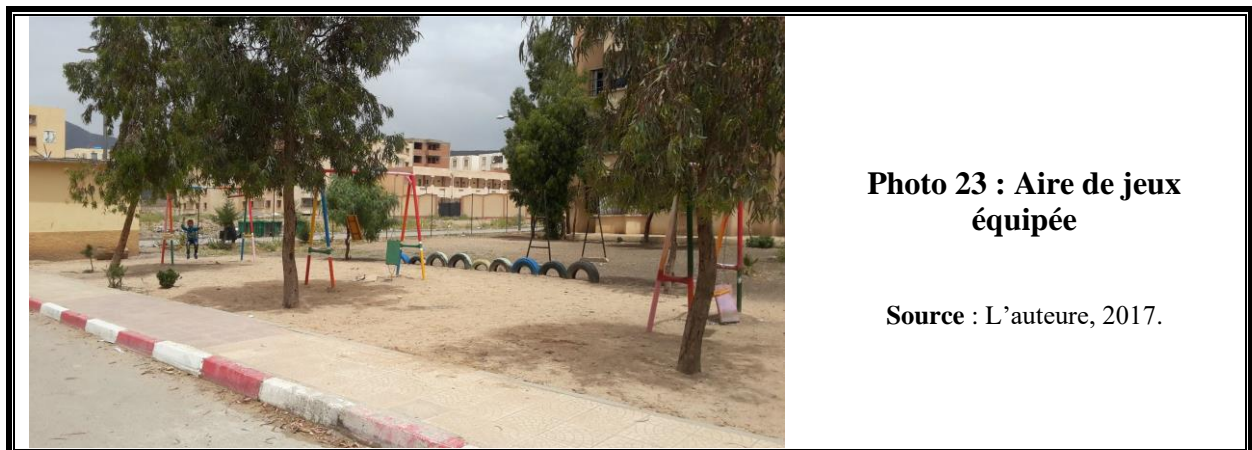
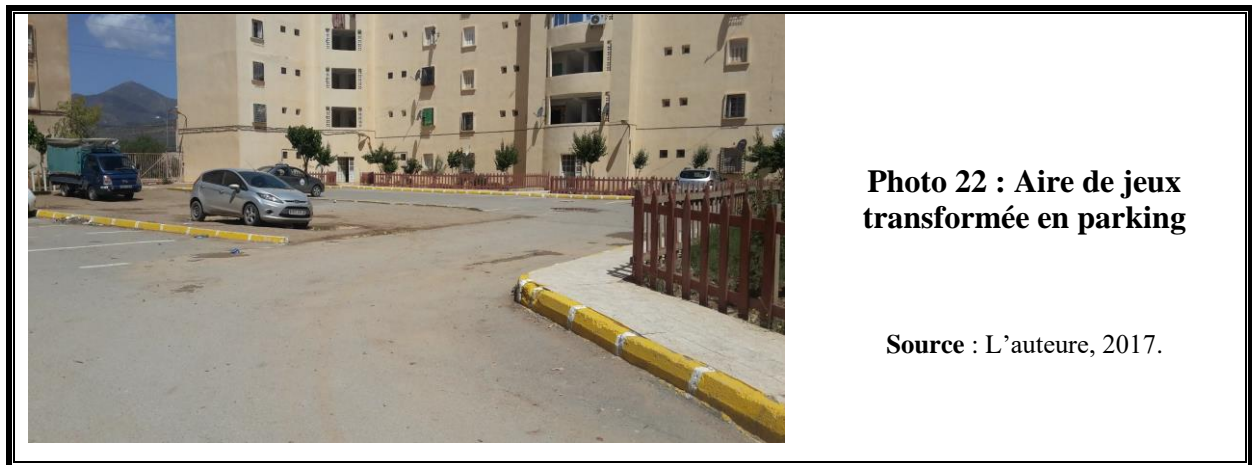
Photo 20 : Places de stationnement personnalisées par des abris couverts

Source : L'auteure, 2017.

4-2- Les jeux : une fonction plutôt absente du point de vue aménagement

À l'intérieur des cités collectives clôturées, les enfants jouent un peu partout dans les espaces extérieurs. Il faut dire que si dans le POS 1 et 2 (2006)²⁰, la programmation d'aires de jeux est préconisée, ces dernières sont en réalité absentes du point de vue aménagement et se présentent sous forme de terrains vierges et vagues à l'intérieur des groupements (photo 21) et sont parfois même transformées en parking (photo 22) à l'exception d'un seul groupement qui arbore une aire de jeux plus ou moins équipée (photo 23).

²⁰ POS 1 et 2, 2006, *op. cit.*, article 4 et 6, p. 38.



4-3- Les espaces verts : un penchant apparent pour la nature

De par l'abondance des espaces verts au sein des groupements, il est évident que la présence de la verdure est fortement appréciée par les habitants. Cette dernière est matérialisée par la plantation de différents types d'arbres et d'arbustes (photo 24) qui sont parfois entourés de plots en bois juxtaposés (photo 25). Dans certains groupements, la verdure enrobe la clôture adoucissant ainsi son aspect minéral (photo 26) ou couvre la façade pour marquer l'entrée principale de l'immeuble (photo 27). Des bancs publics sont souvent construits pour inviter les résidents à la rencontre et favoriser la création ou le renforcement des relations sociales entre eux (photo 28). Enfin, dans certaines cités, les habitants ne se contentent pas d'entretenir les espaces verts mais vont même y construire des éléments décoratifs qui soulignent un marquage spécifique de l'espace (photo 29). Ce dernier semble témoigner à la fois du sens d'appartenance au groupement en question et exprimer une volonté de mimétisme voire de concurrence envers les autres groupements.



Photo 24 : Plantation d'arbres et d'arbustes à l'intérieur du groupement
Source : L'auteur, 2017.





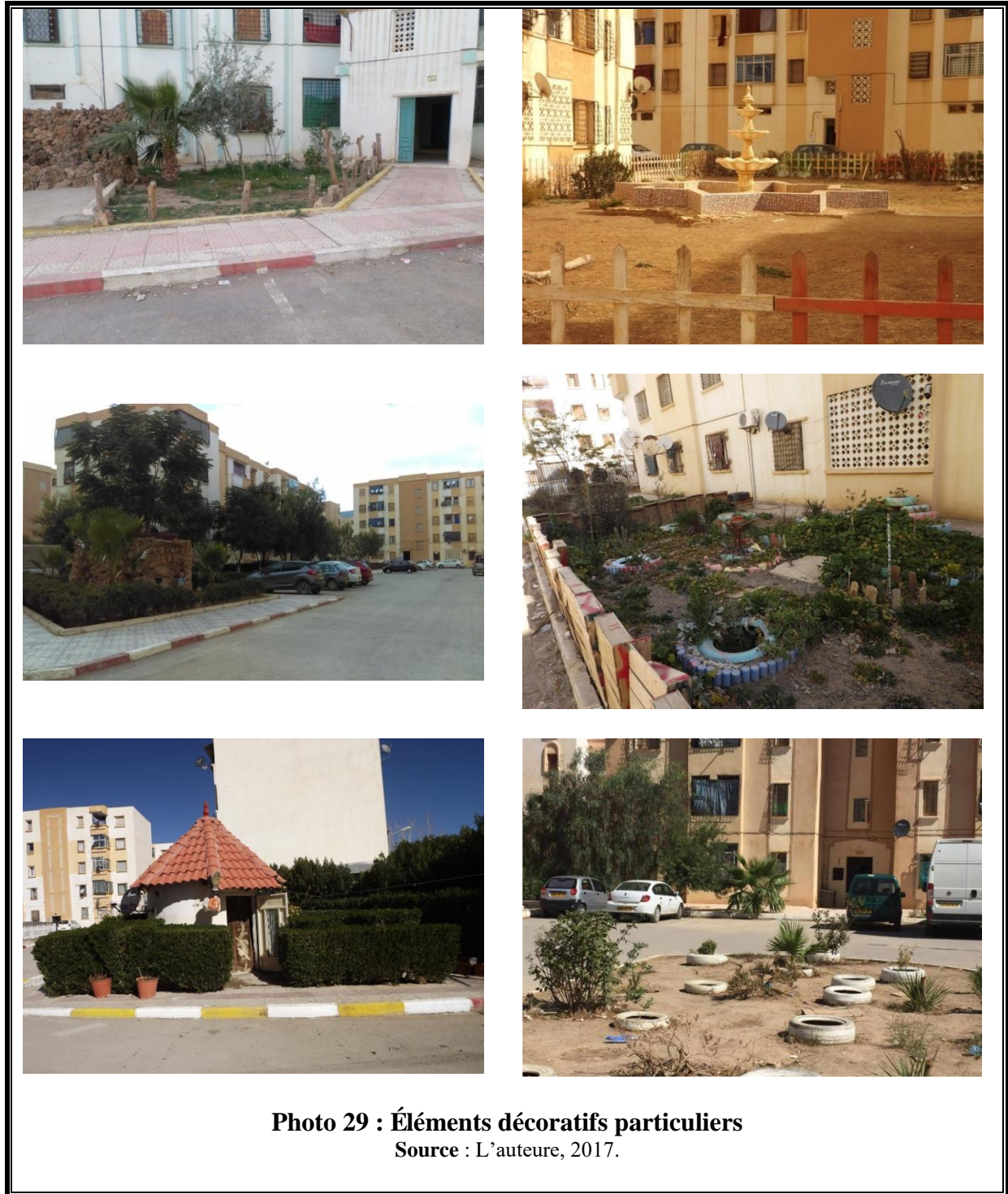
Photo 27 : Marquage de l'entrée de l'immeuble par de la verdure

Source : L'auteure, 2017.



Photo 28 : Présence de bancs publics

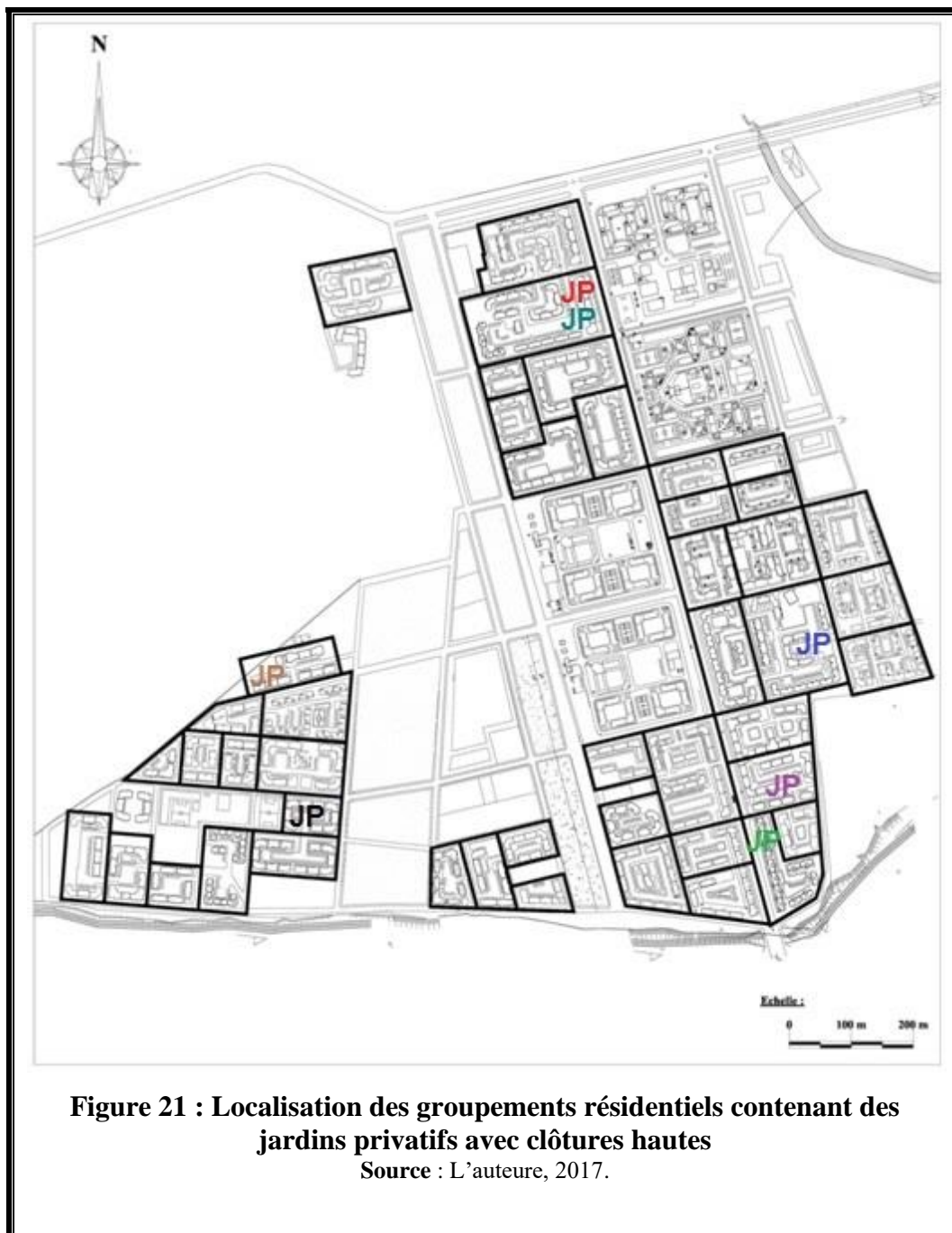
Source : L'auteure, 2017.



4-4- Les jardins privatifs : un soupçon d'individualisme ?

Si à l'intérieur du groupement résidentiel clôturé, les espaces extérieurs sont désormais des espaces collectifs privatifs, une réappropriation individuelle émerge dans certaines cités notamment chez les résidents des RDC qui n'hésitent pas à s'approprier les espaces extérieurs

attendants à leurs logements pour en faire des jardins privés (fig. 21). Cette forme de réappropriation est matérialisée par un grillage assez haut qui entoure ces espaces extérieurs (photo 30) ou peut également se présenter sous forme de limites suggérées mais faiblement matérialisés par des plots en bois juxtaposés (photo 31).





JP



JP



JP



JP



JP



JP



JP

Photo 30 : Les jardins privatifs avec clôtures hautes

Source : L'auteure, 2017.



4-5- La collecte des ordures ménagères : une tâche plutôt prise au sérieux

Paraissant d'ordre secondaire, cette tâche est bien souvent une source de conflit entre les habitants des cités collectives. Concernant le terrain d'étude, elle se présente de trois manières : la première consiste à extérioriser la collecte en déposant les poubelles loin du groupement résidentiel, généralement sur le trottoir le long de la voie principale (photo 32). La deuxième rejoint la première dans l'extériorisation de la collecte mais en situant le lieu de dépose dans l'espace public à la limite de la cité collective (photo 33). Quant à la troisième, elle consiste à interioriser cette tâche en optant pour une ou des situation(s) donnée(s). Dans ce dernier cas, l'emplacement de dépose des déchets se situe à un ou plusieurs endroits d'une manière ponctuelle ou auprès des accès y compris ceux qui sont condamnés et que le gardien ouvre au moment du passage du camion de la collecte des ordures (photo 34).



Photo 32 :
L'emplacement de
dépose des
poubelles à
l'extérieur, le long
de la voie
principale

Source : L'auteur,
2017.



Photo 33 :
L'emplacement de
dépose des
poubelles à
l'extérieur, à la
limite du
groupement

Source : L'auteur,
2017.

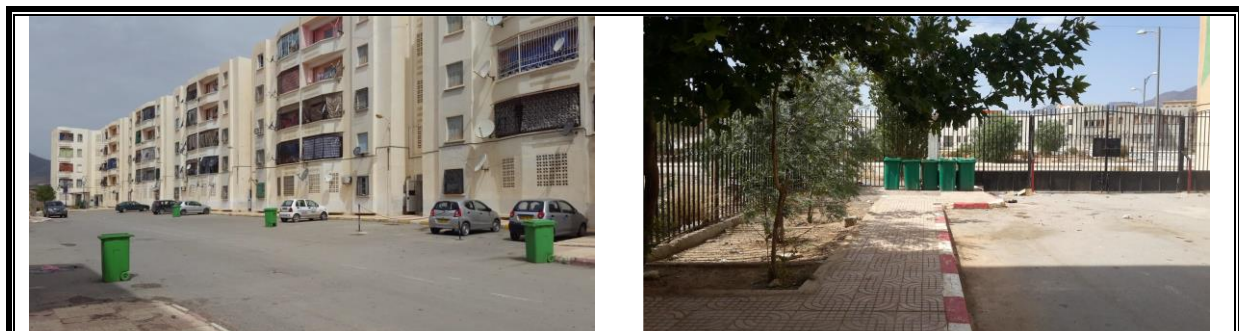
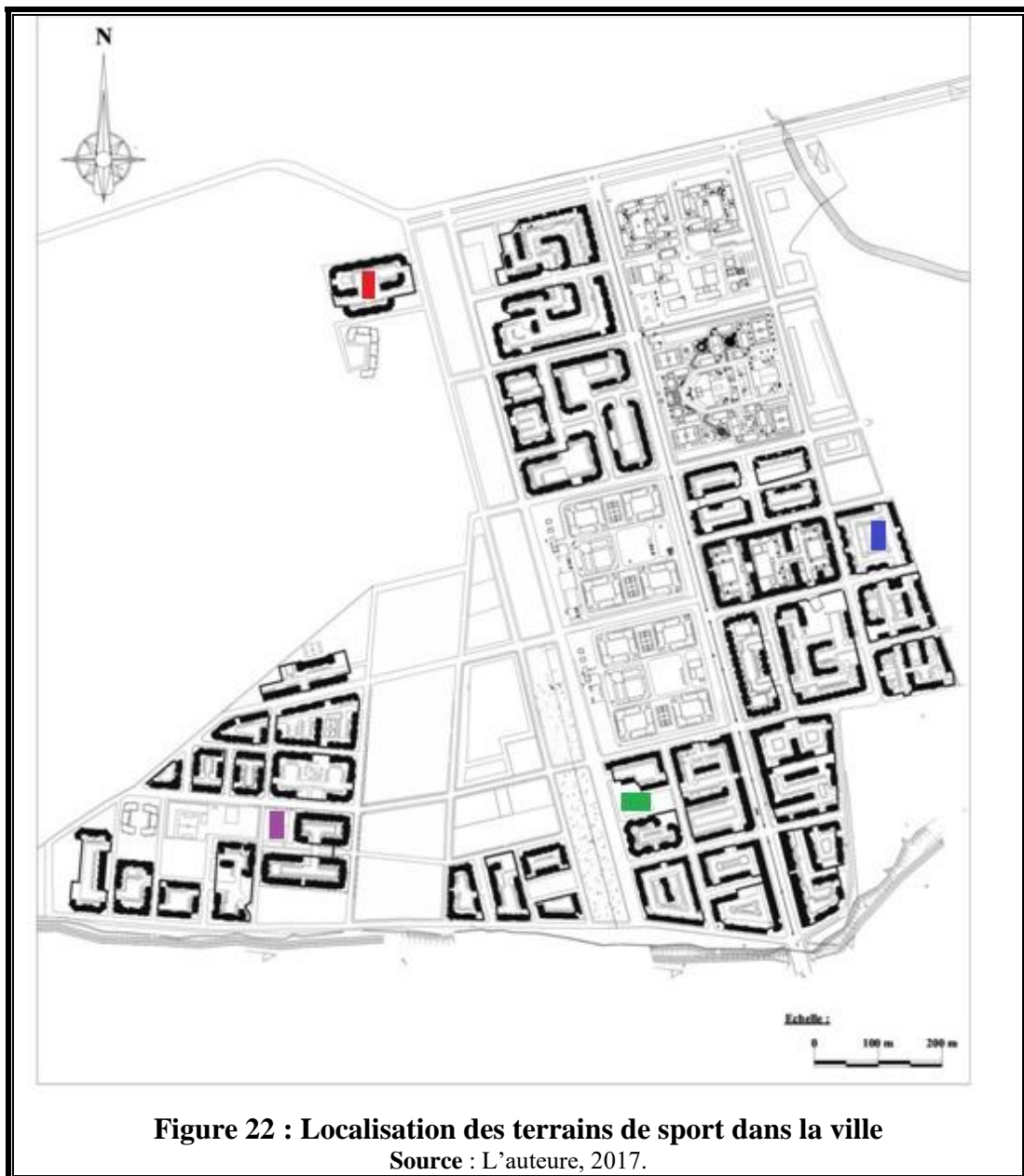


Photo 34 : L'emplacement de dépose des poubelles à l'intérieur du groupement,
ponctuellement ou auprès de l'accès condamné

Source : L'auteur, 2017.

4-6- Les terrains de sport : une répartition plutôt aléatoire

La localisation des terrains de sport dans la ville semble plutôt aléatoire (fig. 22). Si en théorie plusieurs cités collectives sont censées bénéficier d'un terrain de sport commun, la réalité s'annonce autre. En effet, deux cas de figure se présentent : dans le premier, le terrain de sport est situé dans l'espace public à l'extérieur des groupements (photo 35), quant au deuxième, il est introduit par la clôture à l'intérieur de l'enclos (photo 36). Cette situation a provoqué des conflits entre les habitants lesquels estiment que celui-ci ne peut être la propriété d'un groupement mais plutôt de plusieurs, ce qui a obligé les habitants de l'un des enclos contenant le terrain à déplacer la clôture de manière à extérioriser ce dernier.





TS



TS

Photo 35 : Terrains de sport situés à l'extérieur des groupements

Source : L'auteure, 2017.



TS



TS

Photo 36 : Terrains de sport situés à l'intérieur des groupements

Source : L'auteure, 2017.

CONCLUSION

Le nouveau pôle urbain de Hamla a été créé en réponse à la crise du logement qui sévit dans la ville de Batna. À caractère résidentiel, celui-ci est réparti en quatre POS, trois ont été réalisés alors que le quatrième est toujours envisagé. Les deux premiers POS concernent la ville de Hamla 1 et 2. L'espace urbain de cette dernière connaît ou plutôt reproduit un phénomène qui prolifère dans l'habitat collectif situé un peu partout dans la ville de Batna. Il s'agit de la fermeture résidentielle : une forme particulière et relativement nouvelle de la réappropriation des espaces extérieurs dans les cités de logements collectifs.

Face à l'incapacité de l'État à offrir des espaces extérieurs qui soient appropriables par les habitants, ces derniers se prennent en charge en agissant informellement sur l'espace. Pour se

réappropriier ces vastes surfaces, ils vont les restructurer en établissant des limites physiques entre l'espace public de la cité et l'espace public de la ville. Par consensus, ils définissent des groupements résidentiels en construisant des clôtures qui parcellarisent l'espace urbain et scellent les bâtiments en enclos résidentiels distincts.

La restructuration spatiale, établie par les habitants, a donné naissance à une nouvelle configuration urbaine et architecturale où la parcellarisation et la délimitation de l'espace urbain deviennent la règle de composition urbaine mise en œuvre par les habitants. L'enclos résidentiel constitue non seulement l'unité de base de cette restructuration spatiale mais il se présente également comme une unité de vie. Celle-ci accueille en son sein des fonctions déterminantes qui font des espaces extérieurs des espaces collectifs privés, susceptibles de permettre une réappropriation collective de l'espace. Ce qui rappelle, indéniablement, l'unité résidentielle qui constitue l'essence même de l'opération de résidentialisation telle qu'elle a été appliquée en France.

Chapitre 8

L'AUTO – ENFERMEMENT RÉSIDENTIEL PERÇU ET VÉCU PAR LES HABITANTS DES CITÉS FERMÉES

INTRODUCTION

Quelles que soient les raisons qui sous-tendent l'auto- enfermement résidentiel, il est évident que les habitants ressentent, visiblement, la nécessité de clôturer le lieu où ils résident. Cette nouvelle manière d'habiter l'espace urbain reflète des désirs et des besoins particuliers qu'ils ne peuvent satisfaire qu'au sein d'un habitat fermé.

Dans ce chapitre, il s'agit de puiser de la parole habitante pour déceler et comprendre les logiques qui se profilent derrière l'auto-enfermement résidentiel car en choisissant de s'enfermer volontairement, l'habitant porte un nouveau regard sur l'espace et sur la société qui traduit des transformations profondes des modes de vies, des relations sociales et des rapports à l'espace (Billard G., et al. , 2005)¹.

Pour comprendre ce phénomène, une enquête de terrain a été menée. En se basant sur l'étude théorique d'une part et sur les entretiens exploratoires d'autre part, nous avons élaboré un questionnaire que nous avons adressé aux habitants de la ville de Hamla 1 et 2, ce qui permettra de saisir la réalité perçue et vécue par les habitants des cités fermées :

- Quelles sont les logiques qui se profilent derrière ce besoin inhérent de l'auto-enfermement résidentiel ?
- Comment ce nouveau type de réappropriation des espaces extérieurs est perçu et vécu par les habitants des cités collectives fermées ?

Tels sont les questionnements auxquels tentera de répondre l'enquête.

¹Billard G., Chevalier J. et Madoré F., 2005, Ville fermée, ville surveillée. La sécurisation des espaces résidentiels en France et en Amérique du Nord, Rennes, PUR, 220 p.

1- L'ENQUÊTE PAR QUESTIONNAIRE

Utilisée dans les études qualitatives et quantitatives, l'enquête par questionnaire s'avère une voie de recherche très efficace pour obtenir des informations. Néanmoins, pour être fiable, la mise en œuvre de cette technique de recherche doit être menée avec précaution en respectant différentes étapes.

1-1- Objet de l'enquête

La première étape consiste à cerner le problème et les objectifs à atteindre. Concernant notre cas, l'étude théorique sur les deux concepts à savoir l'appropriation de l'espace et la fermeture résidentielle a apporté un éclairage sur les dimensions qu'ils génèrent. D'un autre côté, des entretiens exploratoires ont été menés avec les habitants des cités fermées, ce qui a permis de déceler les réactions des individus à propos de l'objet d'étude et de les insérer au sein du questionnaire. Ce dernier va permettre de lever le voile sur la relation entre l'édification de la clôture et la réappropriation de l'espace. Autrement dit, il s'agit de relever les logiques qui président à l'auto-enfermement résidentiel sachant que, selon l'étude conceptuelle, ces dernières, qui émanent d'un besoin de réappropriation de l'espace, oscillent entre différentes dimensions qui dépendent des données du contexte. Alors qu'en est-il de notre contexte d'étude ?

1-2- L'échantillonnage

Cette étape consiste à déterminer l'échantillon de population à interroger. Dans notre cas, les habitants de la ville de Hamla 1 et 2 constituent la population mère parmi laquelle un échantillon représentatif doit être dégagé.

1-2-1- La méthode d'échantillonnage

L'objectif de la recherche étant de généraliser les résultats (méthode inductive), nous avons opté pour un échantillonnage probabiliste lequel permet d'estimer la représentativité. De par sa définition, ce dernier implique que chaque élément de la population a une chance d'être sélectionné. Il existe plusieurs méthodes différentes permettant de sélectionner un échantillon probabiliste. Selon l'objectif de la recherche, nous avons opté pour l'échantillonnage en grappes. Cette technique entraîne la division de la population en groupes ou en grappes comme son nom l'indique. Dans notre cas, la grappe constitue le ménage. Toutefois, il est

impératif de n'interroger que les chefs de ménages (homme ou femme) vu que ce sont eux qui prennent les décisions concernant la clôture de la cité.

Pour une meilleure représentativité de l'échantillon, la méthode de l'échantillonnage par grappe est associée à la méthode de l'échantillonnage aréolaire. Cette dernière concerne la décomposition de la population selon un critère géographique. Il s'agit de sélectionner de façon aléatoire un échantillon de zones géographiques puis les individus appartenant aux zones retenues seront interrogés. Dans notre cas, la localisation de l'échantillon représentatif est aléatoire, autrement dit l'individu interrogé peut habiter n'importe où à Hamla 1 et 2. Toutefois, il serait recommandé d'interroger les individus qui habitent dans différentes cités collectives pour éviter la concentration de la population interrogée, ce qui permettra de cerner le maximum de possibilités et de garantir par là même la représentativité de l'échantillon.

1-2-2- La taille de l'échantillon

Comme nous l'avons expliqué, ce sont les chefs de ménages qui seront interrogés. Leur nombre est égale au nombre de ménages et par conséquent au nombre de logements (en supposant que chaque logement est habité par une seule famille). D'après les visites effectuées dans la ville de Hamla 1 et 2, celle - ci compte 509 blocs habités. Chaque cage d'escaliers dessert 02 appartements au niveau de chaque palier. La hauteur des blocs est de R+4 (à l'exception de quelques blocs R+5 mais dont le nombre n'est pas significatif). D'après ces données, la population visée par le questionnaire est : $509 \times 2 \times 4 = 4072$ chefs de ménages.

Selon M. Angers (2014)², pour une population de plusieurs centaines voire plusieurs milliers de personnes, la taille de l'échantillon représentatif est estimée à 10% de la population visée. Dans notre cas, la taille de ce dernier sera, donc, constituée de 407 personnes à interroger. Ayant distribué 600 questionnaires, nous avons pu en récupérer 431. Lors de la saisie, nous avons été obligés d'en éliminer plusieurs, ce qui a réduit le nombre à 386 formulaires. Le nombre escompté étant de 407, nous avons estimé que le taux obtenu était suffisant pour répondre aux objectifs de notre enquête.

² Angers M., 2014, IPMSH. Initiation pratique à la méthodologie des sciences humaines, 6^{ème} édition, les éditions CEC Canada, 204 pages, p. 111.

1-3- Élaboration du questionnaire

La formulation du questionnaire dépend des objectifs de l'enquête. Les questions posées et les réponses proposées constituent des dimensions et des indicateurs issus de l'analyse conceptuelle et des entretiens exploratoires.

La structure du questionnaire, basée sur la technique de l'entonnoir, est composée de plusieurs parties :

- La première partie : des questions sur les informations personnelles des répondants telles que l'âge, le sexe et la profession...
- La deuxième partie : des questions générales sur la construction de la clôture.
- La troisième partie : des questions sur les logiques éventuelles de l'auto-enfermement résidentielles réparties sur 5 sous parties, selon l'analyse conceptuelle et les entretiens exploratoires.
- Une question générale sur l'importance de la construction de la clôture.
- Une dernière question sur la classification selon le degré d'importance des logiques éventuelles de l'auto-enfermement résidentiel.

Le formulaire de questions est composé de 47 questions³ : des questions fermées à choix unique et multiple, des questions dichotomiques, des questions filtres, des questions à échelle (échelle de Likert) et des questions ouvertes.

Avant le lancement de l'enquête, un pré-test sur un nombre restreint de personnes a été effectué, ce qui a permis de faire ressortir d'éventuels problèmes de mauvaises compréhensions des questions ou de mauvaises formulations et de valider définitivement le questionnaire.

Concernant le mode d'administration, il s'agit d'un questionnaire auto-administré dont les formulaires sont rédigés en français et en arabe. Pour faciliter la distribution et assurer une répartition géographique équitable, nous avons ciblé les 4 écoles primaires se trouvant à Hamla 1 et 2. Parallèlement, nous avons également fait du porte à porte pour distribuer les questionnaires aux domiciles des enquêtés. Les formulaires ont été récupérés progressivement durant les mois de janvier et février 2018.

³ Voir annexe 1 : le formulaire de questions.

1-4- Le dépouillement du questionnaire

Une fois tous les formulaires de l'enquête rendus, un système de codage des réponses a été effectué. Pour le choix du logiciel, nous avons opté pour le logiciel SPSS V.21. L'analyse donne la possibilité de plusieurs types de traitements tels que le tri à plat, le tri croisé et bien d'autres plus approfondis. Relativement aux objectifs de la recherche, nous avons choisi un tri à plat et un tri croisé des données obtenues.

1-4-1- Le tri à plat

Cette opération est également appelée l'analyse univariée. Il s'agit d'étudier chaque variable de l'objet d'enquête, une à une, c'est-à-dire calculer la distribution des effectifs et des pourcentages des modalités de réponse pour chaque question.

1-4-2- Le tri croisé

Cette opération est également appelée l'analyse bivariée. Il s'agit d'étudier simultanément deux variables pour mettre en évidence comment les réponses apportées à l'une coïncident ou dépendent des réponses apportées à l'autre à des fins d'explication et /ou de prédiction. Les possibilités de tris croisés étant très nombreuses, il convient d'opérer des tris qui répondent aux objectifs de l'enquête.

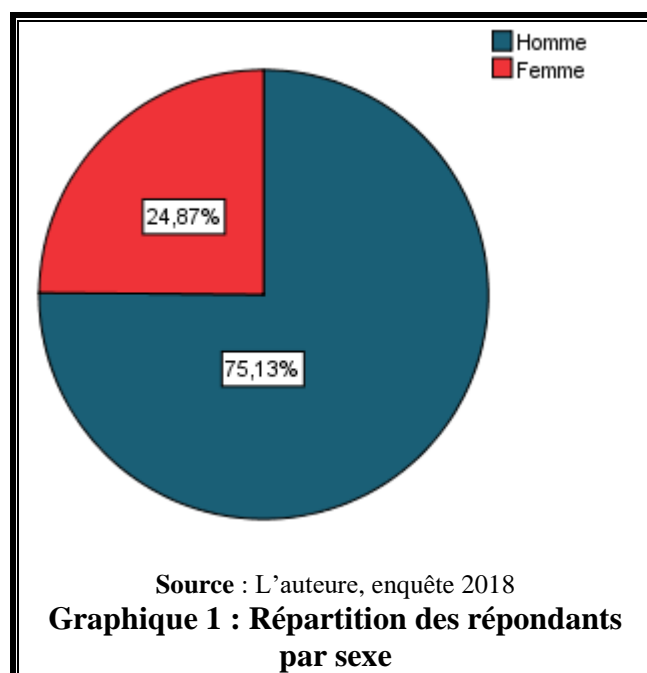
1-5- Analyse et interprétation des résultats

La dernière étape de l'enquête consiste à analyser les bases de données saisies par des traitements statistiques. En se basant sur l'analyse conceptuelle et sur les entretiens exploratoires menés au préalable avec les résidents des cités fermées, nous tenterons d'interpréter les résultats obtenus.

2- IDENTIFICATION DE LA POPULATION QUESTIONNÉE

2-1- Selon le genre

Comme nous l'avons déjà mentionné, le questionnaire est destiné aux chefs de ménages qu'ils soient hommes ou femmes. Après le dépouillement, les résultats nous révèlent que 290 des 386 personnes interrogées sont des hommes, soit l'équivalent de 75,13%, et 96 sont des femmes, soit 24,87%.



2-2- Selon la tranche d'âge

Dans notre échantillon, la tranche d'âge dominante est celle « Entre 40 et 49 ans » pour les hommes avec un pourcentage de 62,75%. Pour les femmes, c'est celle « Entre 30 et 39 ans », soit 42,70%. La population questionnée n'est pas très jeune et est supposée avoir résidé ailleurs avant son déménagement, ce qui rend son positionnement, relativement à la fermeture résidentielle, réfléchi, fondé et donc bénéfique pour notre recherche.

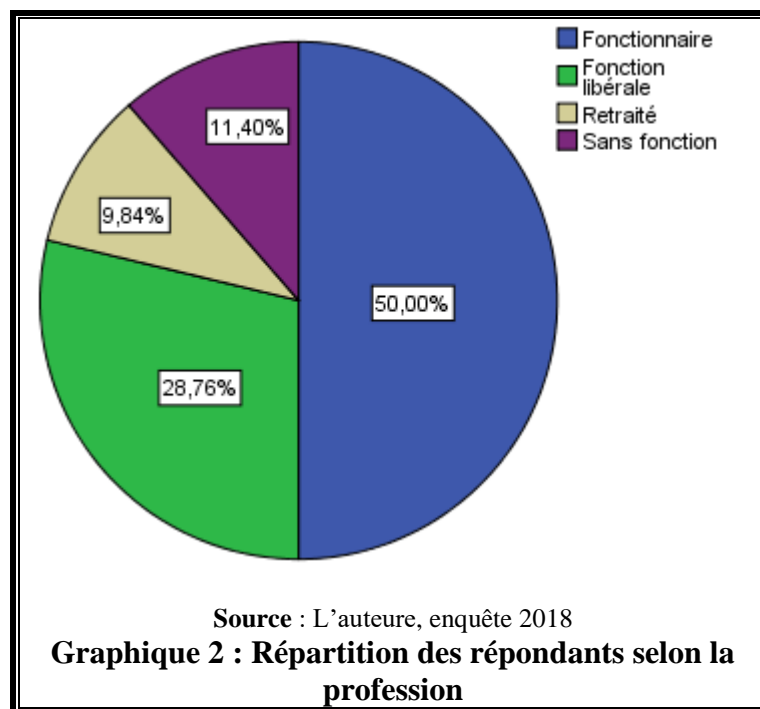
Tableau 1 : Répartition des répondants par tranche d'âge et sexe

| | Sexe | | Total |
|------------------------|-------|-------|-------|
| | Homme | Femme | |
| Entre 20 et 29 ans | 4 | 7 | 11 |
| Entre 30 et 39 ans | 35 | 41 | 76 |
| Age Entre 40 et 49 ans | 182 | 37 | 219 |
| Entre 50 et 59 ans | 59 | 11 | 70 |
| 60 ans et plus | 10 | 0 | 10 |
| Total | 290 | 96 | 386 |

Source : L'auteure, enquête 2018

2-3- Selon les catégories professionnelles

La catégorie professionnelle dominante concerne les fonctionnaires de l'État qui représente 50% de l'échantillon, suivie par ceux qui travaillent dans la fonction libérale avec 28,76%. La population interrogée est majoritairement active et donc supposée s'absenter au cours de la journée pour aller au travail, ce qui peut justifier l'engouement pour la construction d'une clôture autour de la cité.



La répartition des répondants selon la profession et le sexe confirme la tendance majoritaire des fonctionnaires aussi bien pour les hommes que pour les femmes. La fonction libérale concerne les hommes plus que les femmes alors que les sans fonctions sont majoritairement des femmes. Ces femmes au foyer occupent tout de même 34,37% de l'ensemble de la catégorie. Etant libres, elles accompagnent leurs enfants à l'école et traversent très souvent les espaces extérieurs de leurs cités. Cette interaction quotidienne peut créer certains besoins quant à la fermeture de la cité.

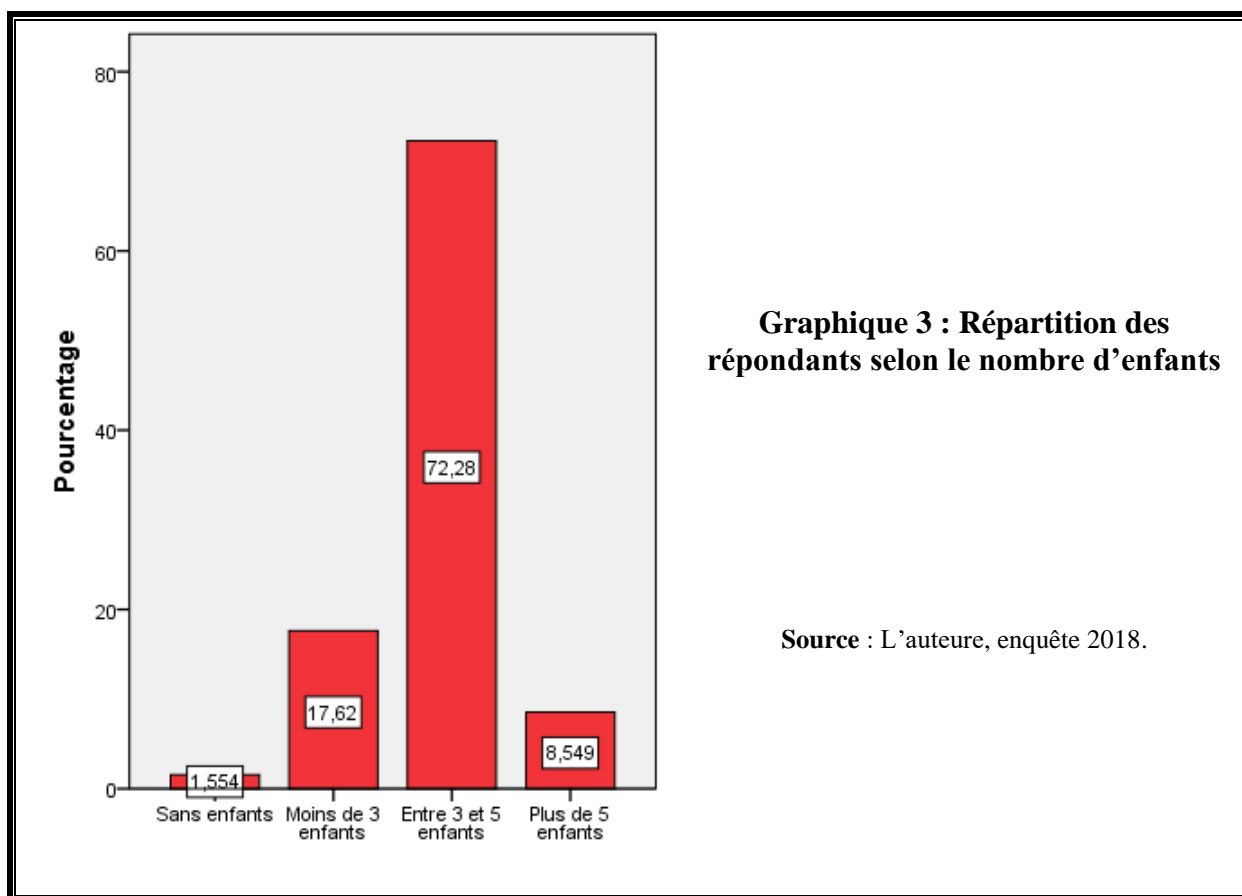
Tableau 2 : Répartition des répondants selon la profession et le sexe

| | | Sexe | | Total |
|------------|-------------------|-------|-------|-------|
| | | Homme | Femme | |
| Profession | Fonctionnaire | 151 | 42 | 193 |
| | Fonction libérale | 95 | 16 | 111 |
| | Retraité | 33 | 5 | 38 |
| | Sans fonction | 11 | 33 | 44 |
| Total | | 290 | 96 | 386 |

Source : L'auteure, enquête 2018.

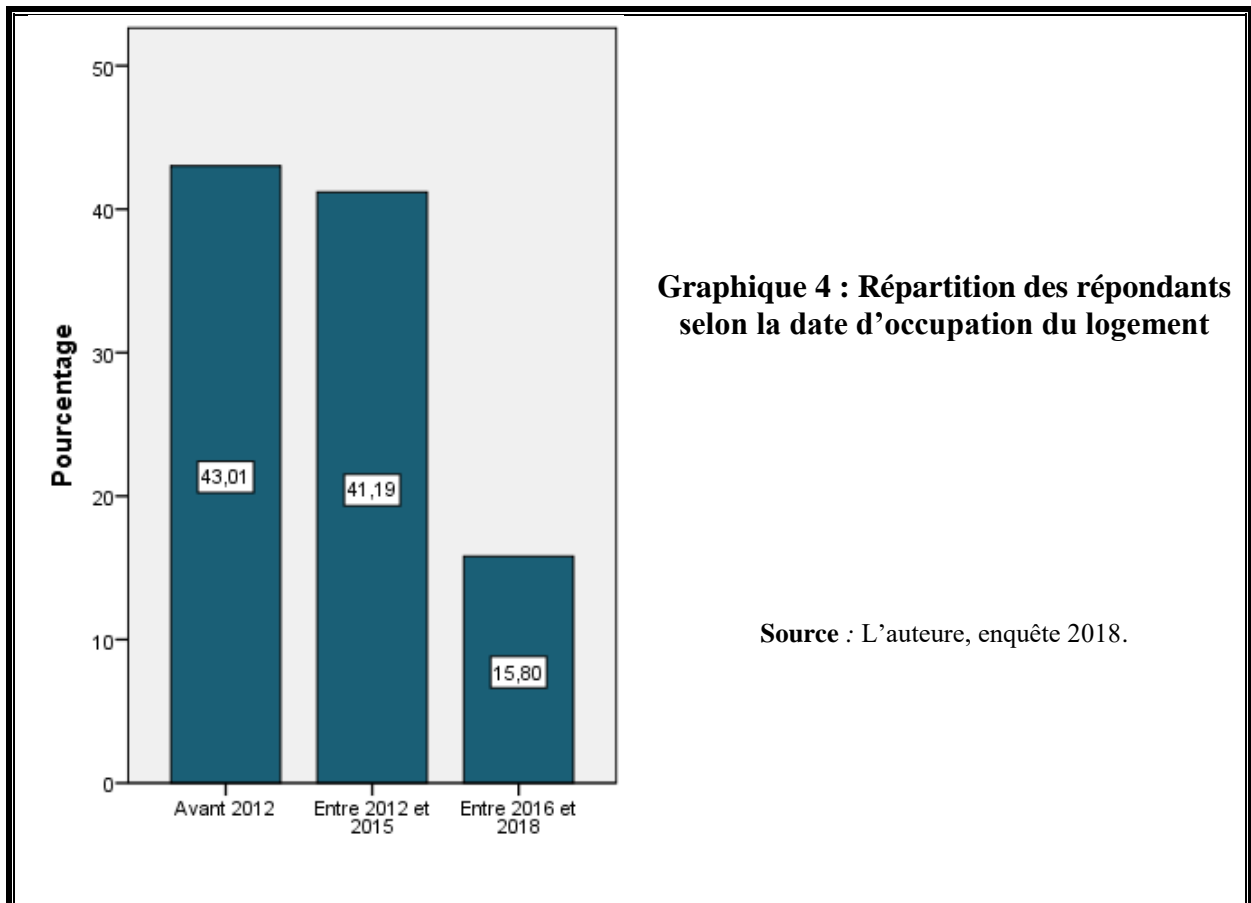
2-4- Selon le nombre d'enfants

La majorité de la population interrogée, soit plus de 80%, a plus de 3 enfants. Cette abondance en nombre d'enfants a certainement son impact sur les espaces extérieurs de la cité, du point de vue usage, sécurité et autres car les enfants sont censés jouer en toute sécurité dans ces espaces.



2-5- La date d'occupation du logement

Pour la question concernant le quartier habité par le répondant avant son déménagement, les réponses sont si diverses qu'il n'a pas été possible de dresser une catégorisation. Il convient donc de conclure que les habitants viennent des différents quartiers de la ville de Batna, ce qui rend les résultats de cette étude généralisables, d'autant plus que quelques uns disent, même, qu'ils viennent hors de Batna. Pour la date d'occupation du logement, plus de 84% y habitent depuis plus de 2 ans, parmi lesquels 43% plus de 6 ans. Sachant que de par sa définition, l'appropriation de l'espace est un processus fondé sur la durée et la continuité (Proshansky H. M., 1976)⁴, la majorité des habitants a, donc, eu largement le temps de se familiariser avec son lieu d'habiter.



⁴ Proshansky H. M., 1976, Appropriation et non appropriation (Misappropriation de l'espace) in appropriation de l'espace, in Korosec-Serfaty P. (éd.), Actes de la 3ème conférence internationale de psychologie de l'espace construit, Strasbourg, 650 p., p.38.

3- LA CONSTRUCTION DE LA CLÔTURE

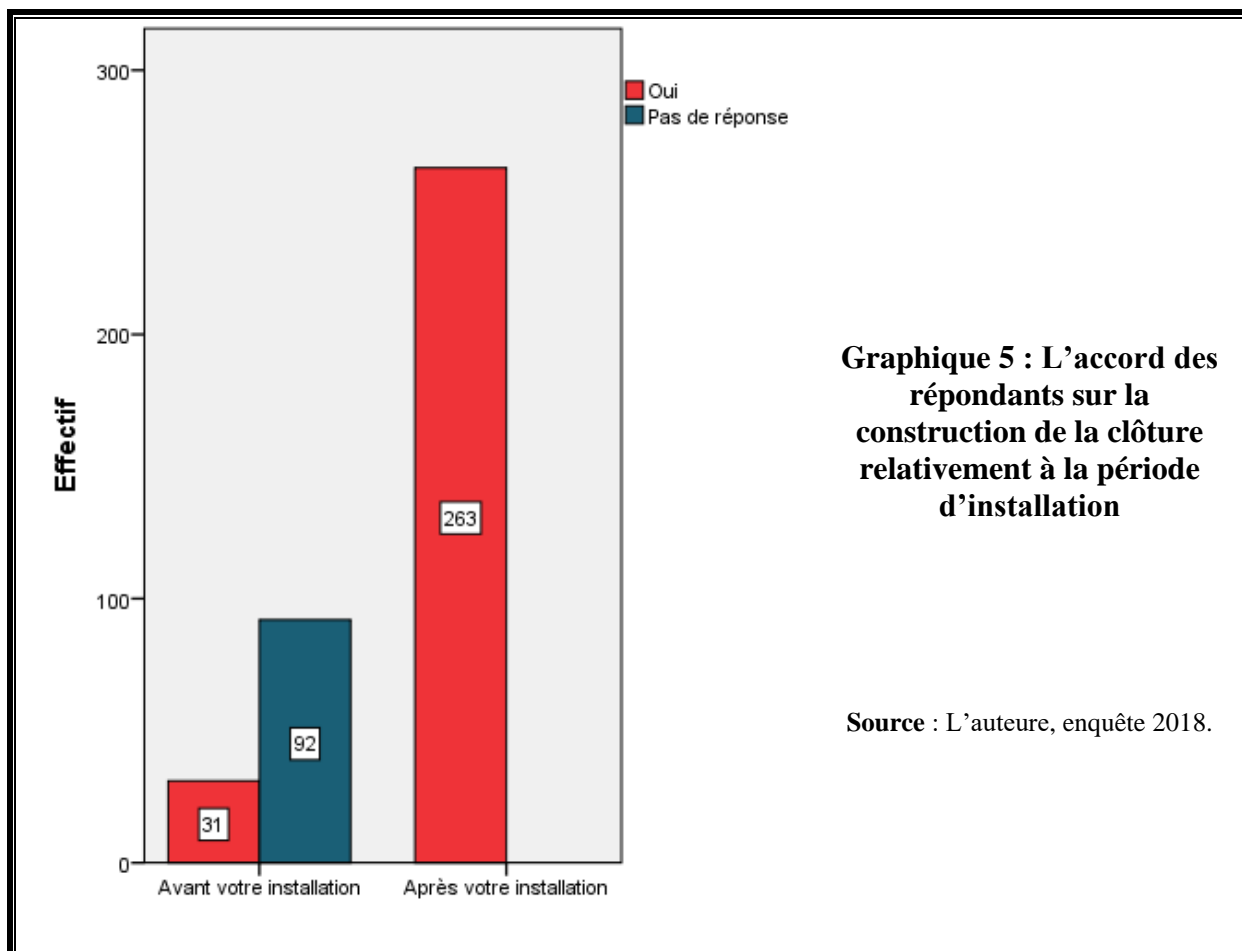
Concernant la période de la construction de la clôture relativement à l'installation de l'habitant, il s'agit de savoir si elle a été construite avant ou après son installation. Des 386 personnes interrogées, 123 ont répondu « Avant leur installation » alors que 263 disent qu'elle a été construite « Après leur installation ».

Tableau 3 : La période de la construction de la clôture relativement à l'installation de l'habitant

| | Effectifs | Pourcentage | Pourcentage cumulé |
|--------------------------|-----------|-------------|--------------------|
| Avant votre installation | 123 | 31,9 | 31,9 |
| Après votre installation | 263 | 68,1 | 100,0 |
| Total | 386 | 100,0 | |

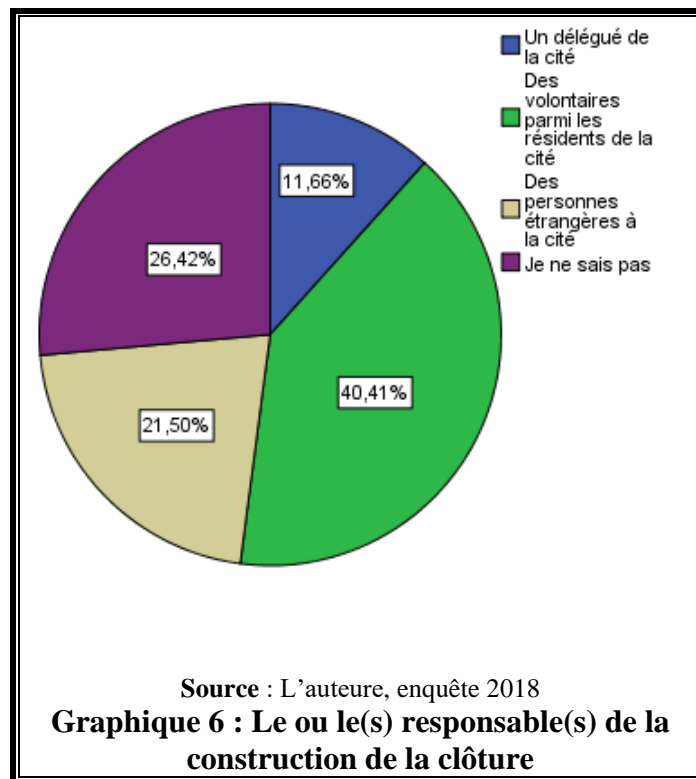
Source : L'auteure, enquête 2018.

Il serait intéressant de savoir si les habitants ont été d'accord pour la construction de la clôture d'où le croisement de variables ci-dessous. Le graphique révèle que pour ceux dont la clôture de la cité a été construite après leur installation, ils ont répondu à l'unanimité, donc pour les 263 personnes, « Oui ». Pour les habitants dont la clôture a été construite avant leur installation et dont le nombre est de 123, il y a deux cas de figures : d'une part ceux qui ne sont pas concernés par la question vu qu'ils n'habitaient pas encore dans la cité, ils sont 92 représentés par la case « Pas de réponse ». D'autre part, il y a 31 parmi les 123 interrogés qui ont répondu « Oui », c'est-à-dire qu'ils ont donné leur accord alors qu'ils n'habitaient pas encore dans la cité. Cela s'explique par le fait qu'ils ont été contactés notamment pour participer aux frais de la construction. Cette situation témoigne de l'importance de la clôture surtout pour ceux qui n'habitent pas encore dans la cité, mais qui préfèrent la trouver clôturée quand ils s'y installeront.



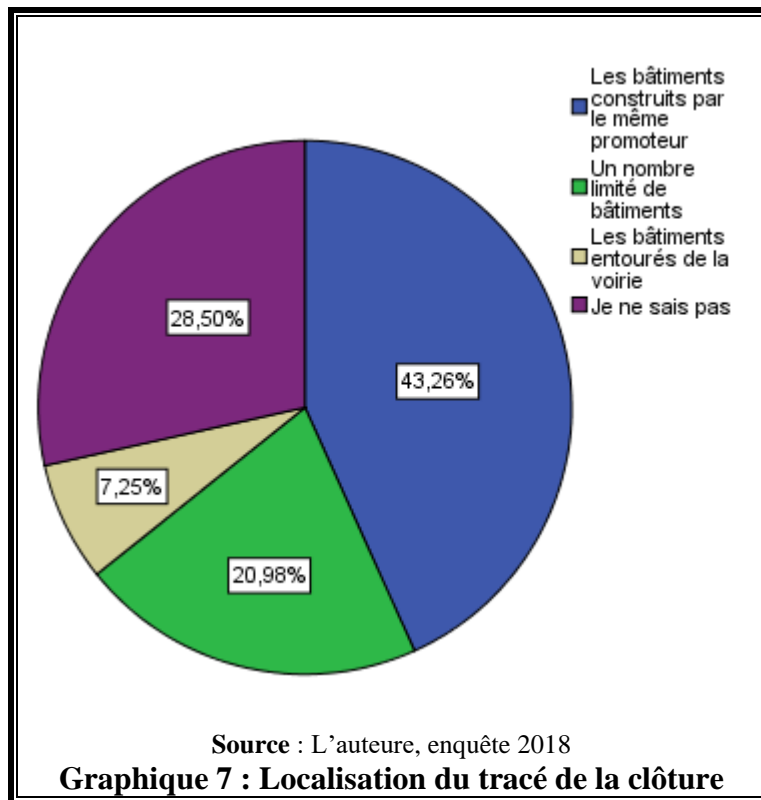
Concernant la responsabilité quant à la construction de la clôture, la réponse la plus fréquente est « Des volontaires parmi les habitants de la cité » choisie par 40,4%. Ce qui suppose qu'il y a une organisation interne, des rencontres et des discussions lors desquelles des volontaires se sont proposés pour collecter les fonds, trouver les ouvriers et superviser le travail. La deuxième réponse est « Je ne sais pas » avec 26,4%, soit 102 personnes disent ne pas savoir qui en était responsable. Sachant qu'il y a 92 qui n'habitaient pas encore dans la cité, il est donc normal qu'elles n'aient pas d'informations à ce sujet. La troisième réponse est « Des personnes étrangères à la cité » choisie par 83 répondants, soit 21,5%. Ces derniers affirment que la construction de la clôture a été attribuée à des gens qui ne résident pas dans la cité. Ceci s'explique par le fait que les habitants contactent le promoteur qui a construit les bâtiments et lui demandent de prendre en charge l'édification de la clôture avec parfois même la loge de gardien, ce qui, d'ailleurs, expliquerait la similitude entre les loges de certaines

cités⁵. Une dernière réponse est « Un délégué de la cité », celle-ci rejoint la première dans sa signification avec la différence dans le fait qu'il y ait un seul responsable au lieu de plusieurs.



Concernant la détermination de la taille de l'enclos résidentiel, l'enquête a révélé que 43,3% des personnes interrogées considèrent que le tracé de la clôture est défini en regroupant « Les bâtiments construits par le même promoteur ». Sachant que la réalisation des logements collectifs dans la ville a été attribuée à plusieurs promotions immobilières sous forme de projets ponctuels, il en résulte que le regroupement des cités se fait suivant cette logique, d'ailleurs certains ensembles affichent les noms des promoteurs sur leurs accès principaux (photo 1). En outre, 28,5%, soit 110 répondants disent ne pas savoir comment le tracé de la clôture a été localisé, ce nombre peut s'expliquer par les 92 personnes qui n'habitaient pas encore dans la cité. D'un autre côté, 21% considèrent que la clôture est construite de façon à regrouper « Un nombre limité de bâtiments », ce qui a donné naissance à un grand nombre de petits groupements juxtaposés. Enfin, pour le reste, ils estiment que la localisation du tracé se fait en rassemblant « Les bâtiments entourés de voirie », c'est-à-dire relativement à l'îlot.

⁵ Voir les photos des loges de gardiens dans le chapitre 7.



4- L'AUTO- ENFERMEMENT RÉSIDENTIEL : POUR UNE PRIVATISATION DES ESPACES EXTÉRIEURS DE LA CITÉ

4-1- La clôture souligne d'une manière apparente une frontière entre l'espace public et les espaces extérieurs de la cité

La majorité des répondants, soit 97,2%, considère que les espaces extérieurs de la cité doivent se détacher voire se démarquer de l'espace urbain de la ville. Ils s'accordent sur le fait que la clôture marque d'une manière apparente une frontière entre d'une part la cité, plus exactement ce qui se trouve à l'intérieur ou au-dedans de celle-ci, et d'autre part ce qui se trouve à l'extérieur, c'est-à-dire au dehors de la cité. Ce qui rappelle la notion de territorialité urbaine dans le sens où un groupe d'individus définit une portion d'espace comme étant son territoire qu'il délimite pour pouvoir se l'approprier.

4-2- Les espaces extérieurs délimités par la clôture sont la propriété des résidents

Bien que la presque totalité des répondants soit d'accord sur le rôle de la clôture comme frontière entre l'espace public et les espaces extérieurs de la cité, leurs réponses ne sont pas unanimes quant à la notion de propriété. En effet, Il y a 68,7% qui considèrent que ces espaces sont la propriété des résidents, ce qui veut dire qu'ils leur appartiennent. Pour ces derniers, l'établissement de limites visibles indique que l'espace est supposé appartenir à quelqu'un (Chapitre 1). Cette appartenance n'est certainement pas du point de vue légal mais elle l'est du point de vue usage, « *une privatisation sociale de l'espace public* » (Sabatier B., 2005)⁶. Ainsi, le processus d'appropriation, qui auparavant se limitait au logement, se dilate pour embrasser les espaces extérieurs de la cité qui deviennent des espaces collectifs privés. Expressive à cet égard est l'utilisation de la clôture pour étendre les tapis et la literie (photo2). Cette privatisation, même informelle, rappelle la notion de propriété privé qui caractérise l'habitat individuel, et dont la matérialisation s'effectue à travers la construction d'une clôture qui délimite l'habitation individuelle. Pour les autres répondants, les 31,3% restants, ils ne considèrent pas les espaces extérieurs délimités par la clôture comme leur propriété parce qu'ils estiment que la notion de propriété est un acte juridique, purement légal.

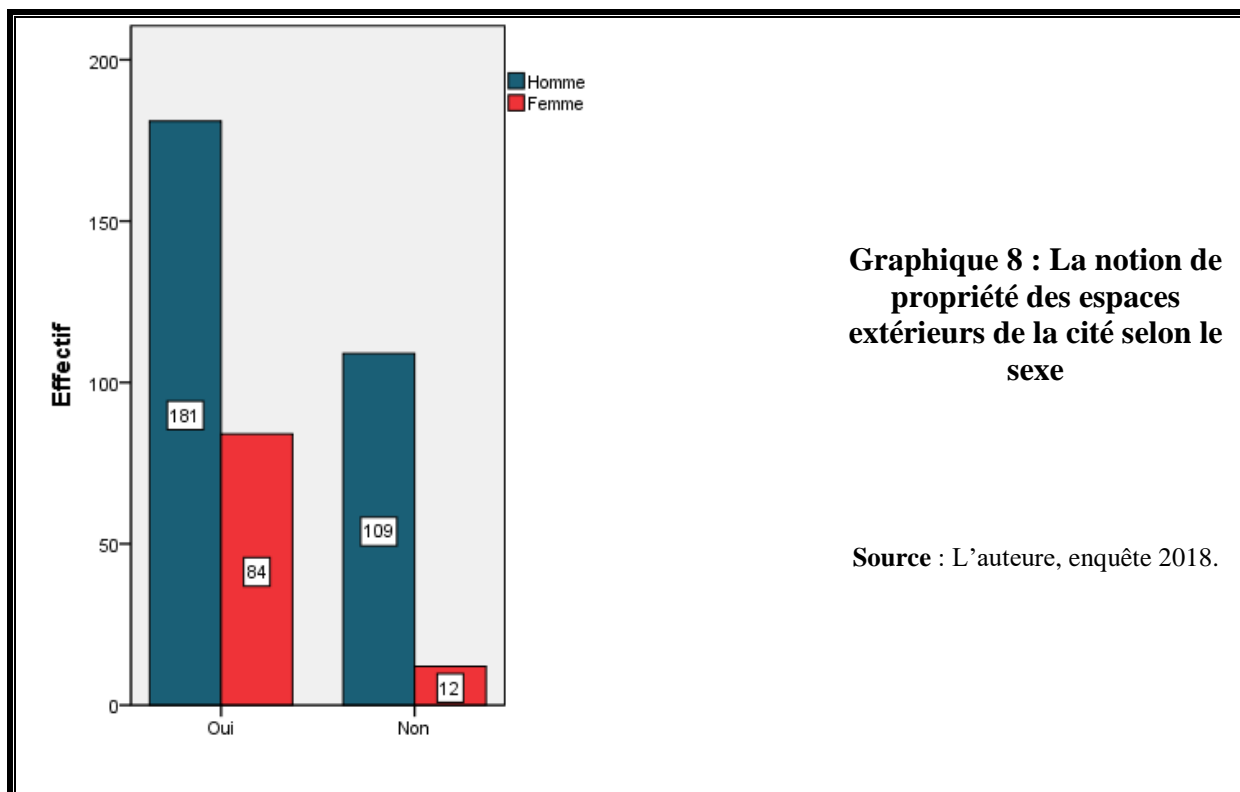
⁶ Sabatier B., 2005, Les résidences fermées à Toulouse : une offre immobilière construisant la « ville privée », *Espaces et sociétés* 2005/4, 123, pp. 129-149.



Photo 2 : Utilisation de la clôture pour étendre les tapis et la literie

Source : L'auteure, 2017.

Il est intéressant de souligner que parmi les répondants qui considèrent ces espaces comme la propriété des résidents, les femmes, dans leur catégorie, ont répondu « Oui » avec 87,5%. La réponse positive de cette majorité s'explique par l'intérêt qu'elles portent pour les espaces extérieurs de la cité dans la mesure où elles surveillent souvent leurs enfants en train de jouer dans ces espaces. Une surveillance qui s'effectue généralement depuis les fenêtres du logement.



Graphique 8 : La notion de propriété des espaces extérieurs de la cité selon le sexe

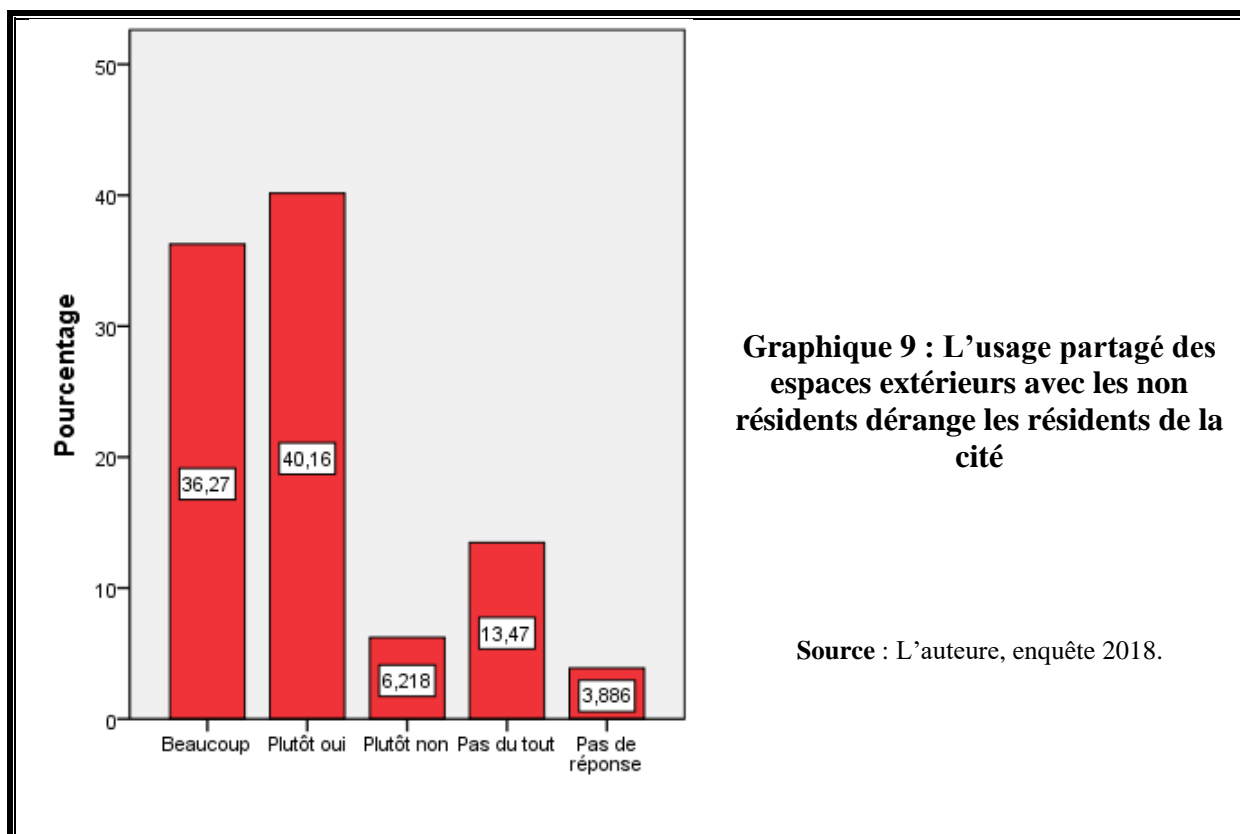
Source : L'auteure, enquête 2018.

4-3- Les habitants sont responsables de l'entretien des espaces extérieurs de la cité

Concernant le sentiment de responsabilité quant à l'entretien des espaces extérieurs, la majorité des répondants, c'est-à-dire 90,4%, a répondu « Oui ». Cette réponse positive implique donc également ceux qui ne considèrent pas ces espaces comme leur propriété. Il en résulte que la clôture, en soulignant la frontière entre l'espace public et les espaces extérieurs de la cité, permet de définir la portion de l'espace qui relève de la responsabilité des résidents. Celle-ci se matérialise, entre autres, par l'entretien de ces espaces.

4-4- Cela vous dérange t-il si les non résidents utilisent les espaces extérieurs de la cité ?

À cette question, la majorité des interrogés a répondu « Plutôt oui » et « Beaucoup » en affichant successivement 40,2% et 36,3% de la totalité des réponses. Pour les habitants des cités fermées, les espaces extérieurs sont devenus des espaces collectifs privés, considérés par beaucoup comme leur propriété. Cette privatisation, même informelle, suscite le sentiment d'appartenance et de responsabilité, et fait que les habitants n'apprécient pas de partager l'usage de ces espaces avec les non résidents de la cité.



4-5- La clôture est une limite spatiale qui incite à avoir un comportement convenable à l'intérieur de la cité

Il s'avère que la majorité des répondants, soit 83,7%, considère que la clôture est une limite spatiale qui incite à adopter un comportement convenable à l'intérieur de la cité. Autrement dit, ce dispositif spatial annonce le passage d'un espace public vers un espace collectif privé. Cette privatisation impose certaines règles et préconise une codification des comportements légitimes en ces lieux (Golovtchenko N., Souchet F., 2005)⁷.

Pour ce qui est du type de comportement convenable, des modalités de réponses ont été proposées avec des choix de réponses multiples : la modalité la plus citée est « Préserver la propreté de la cité », avec un taux de 79,8%. Celle-ci reflète l'importance accordée au maintien et à l'entretien des espaces extérieurs dans la mesure où ces derniers constituent, désormais, le prolongement du logis et doivent donc être entretenus au même titre que ce dernier (photo 3). La modalité « Respecter l'intimité des résidents » vient en seconde position avec un taux tout aussi important qui est de l'ordre de 70,7%. Il s'agit de rappeler, aussi bien aux résidents qu'à tout intrus éventuel, l'obligation de se comporter et d'agir dans le respect des traditions et des mœurs propres à la société. Quant à la dernière modalité à savoir « Utiliser un langage verbal décent », il est question de surveiller son langage par respect à autrui.

Tableau 4 : Nombre et fréquence des citations concernant les types de comportement convenable à adopter à l'intérieur de la cité

| Modalité de réponse | Nombre de citation | Fréquence % |
|------------------------------------|--------------------|-------------|
| Préserver la propreté de la cité | 308 | 79,8 |
| Respecter l'intimité des résidents | 273 | 70,7 |
| Utiliser un langage verbal décent | 87 | 22,5 |

Source : L'auteure, enquête 2018.

⁷ Golovtchenko N., Souchet F., octobre 2005, Pratiques des lieux et relations sociales dans les copropriétés toulousaines, CERTOP, Université de Toulouse-Le Mirail, 130 p., p. 9.



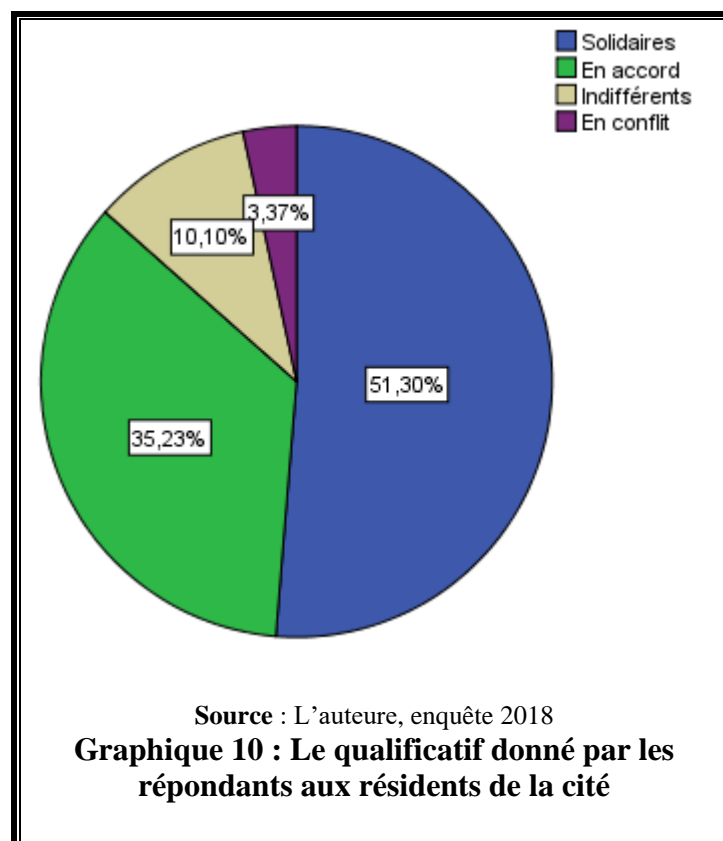
5- L'AUTO- ENFERMEMENT RÉSIDENTIEL : POUR LA CRÉATION D'UNE VIE COMMUNAUTAIRE À L'INTÉRIEUR DE LA CITÉ

5-1- La clôture en tant que limite physique constitue également une limite sociale

Nous avons voulu savoir si les résidents de la cité considèrent que la clôture, en tant que dispositif spatial séparant l'espace public des espaces collectifs privés, évoque également une rupture sociale. La réponse des interrogés a été majoritairement négative dans le sens où 86,8% ont répondu « Non », en estimant que la clôture n'implique pas une différence sociale entre les résidents et les non résidents de la cité fermée.

Dans le même sillage, nous avons interrogé notre échantillon sur le qualificatif donné aux résidents de la cité clôturée en proposant 4 modalités de réponses avec un choix de réponse unique. La réponse la plus fréquente est « Solidaire » suivie par la réponse « En accord », en

affichant successivement 51,3% et 35,2%. Il en résulte que les résidents de la cité forment une entité sociale plutôt homogène dans la mesure où il y a partage d'intérêts communs. Cette homogénéité s'explique, entre autres, par le fait que plus de 80% de la population interrogée ont plus de 3 enfants. Il s'agit donc de veiller au bien de ses enfants et des enfants des habitants de toute la cité, de surveiller sa voiture en jetant un coup d'œil sur l'ensemble des voitures. Cette interdépendance stimule le sens d'appartenance à un groupe en créant une forme d'intégration sociale (Le Goix R., 2003)⁸, donnant ainsi forme à un « nous collectif » (Charmes E., 2005)⁹.

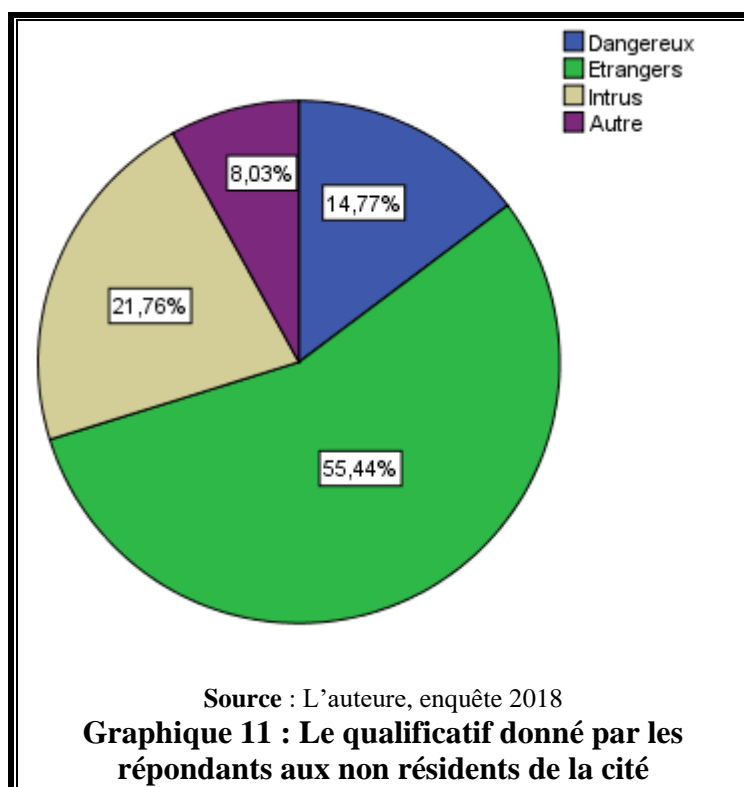


Pour ce qui est du qualificatif donné aux non résidents de la cité, des modalités de réponses ont été proposées avec un choix de réponse unique, la plus fréquemment citée est « Etrangers » avec 55,4%, suivie par « Intrus » avec 21,8%. Il en résulte que malgré la non considération de la clôture comme frontière annonçant une différence sociale entre les résidents et les non résidents de la cité fermée, ces derniers sont toutefois qualifiés d'étrangers

⁸ Le Goix R., 2003, Les « Gated Communities » aux Etats-Unis, Morceaux de villes ou territoires à part entière, Thèse de doctorat, Université Paris I Panthéon-Sorbonne UFR de Géographie, 492 p., p. 306.

⁹ Charmes E., 2005, Entre ouverture et fermeture : les rapports à autrui dans les tissus périurbains, in La société des voisins. Editions de la maison des sciences de l'homme, Paris, 334 p., p. 110.

voire d'intrus, pour ne pas dire dangereux. Il faut dire que dans la mesure où les résidents forment une entité sociale définie, toute personne, n'en faisant pas partie, est immédiatement repérée et suscite dès lors une certaine méfiance voire des comptes à rendre sur les raisons de son intrusion dans la cité¹⁰. Pour la dernière modalité « Autre », les quelques réponses ouvertes ont qualifié les non résidents de gens ordinaires, normaux mais tout de même inconnus, et donc qui peuvent présenter un danger pour la cité aussi bien pour les personnes que pour le lieu.

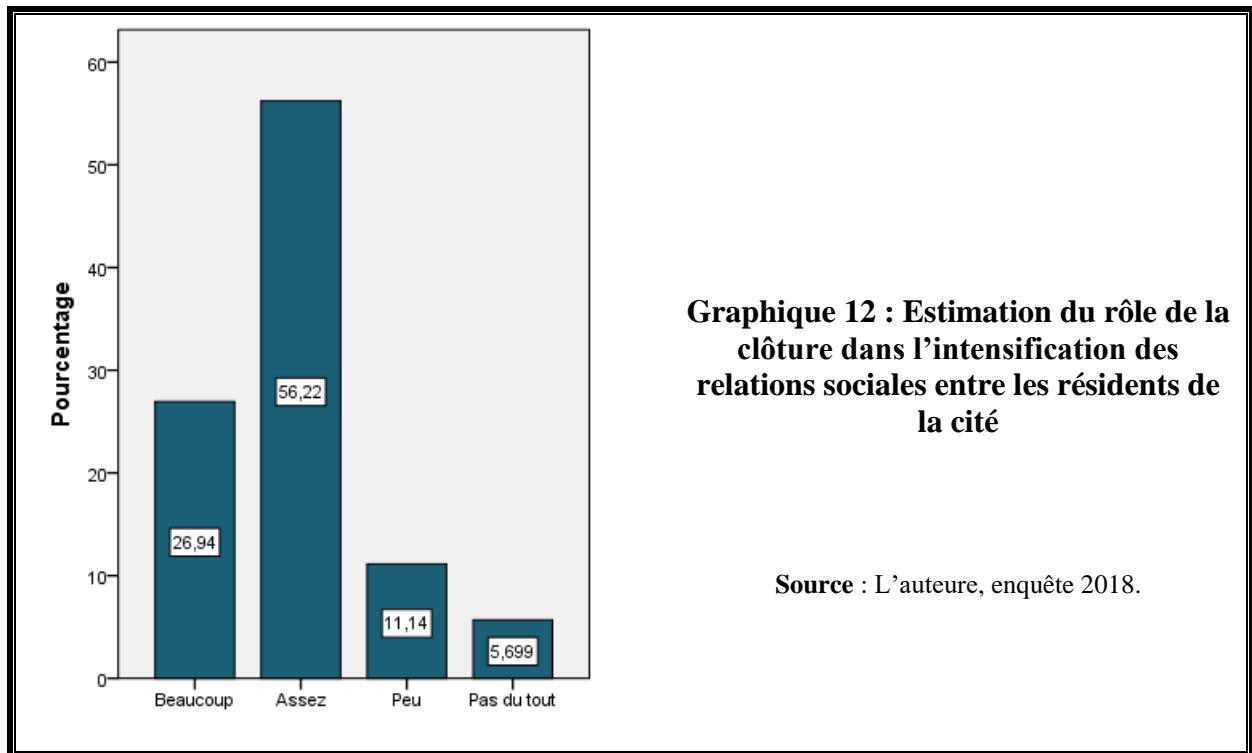


5-2- La clôture favorise les relations sociales entre les résidents de la cité

Pour tester l'existence d'une socialisation entre les résidents de la cité fermée, nous avons voulu savoir s'ils considèrent que la clôture favorise l'émergence ou la consolidation des relations sociales entre eux. Il en résulte que les réponses majoritaires sont « Assez » et « Beaucoup » avec des taux successifs de 56,2% et 26,9%. Le rôle de la clôture est donc significatif dans la création d'un entre-soi collectif au sein de la cité car la fermeture engendre une familiarité avec ceux que l'on se donne l'occasion de côtoyer et de fréquenter dans ces

¹⁰ Lors de nos visites sur site, dès que nous pénétrons dans une cité fermée, le gardien ou les habitants nous demandent systématiquement ce que nous voulons ou qui nous cherchons, c'est-à-dire qu'il faut avoir une bonne raison pour pénétrer dans cet espace collectif privé.

espaces communs, où une certaine intimité se construit selon un mode relationnel basé sur des intérêts partagés.



5-3- Des activités communes entre les résidents de la cité fermée ?

Concernant la matérialisation de ces relations sociales, nous avons voulu connaître les activités communes qui se déroulent dans ces cités fermées. Dans le cas où elles existent (328 personnes parmi les 386 interrogées ont répondu positivement), il s'agit de les citer d'où la question ouverte posée. En triant les réponses, des modalités ont été identifiées et retenues avec des choix de réponses multiples. Les 4 modalités proposées sont « Nettoyer la cité », « Planter des arbres », « Organiser des jeux pour les enfants » et enfin « S'entraider entre voisins ». D'autres réponses ont également été énoncées telles que « la rencontre et la discussion entre les résidents de la cité » ainsi que « la surveillance commune des enfants de la cité », mais leur nombre étant non significatif, elles n'ont donc pas été retenues.

Comme il s'agit d'une question ouverte, les interrogés ont essayé d'explicitier leurs réponses (les explications sont également issues des entretiens exploratoires). Pour la modalité la plus citée « Nettoyer la cité » dont le taux est de 79,5%, ils expliquent que des campagnes de volontariat sont régulièrement organisées. Pour le nettoyage et l'entretien de la cité, les

habitants se divisent en groupes pour peindre les entrées des immeubles et les trottoirs. Ils vérifient également ce qui est défectueux comme les pompes à eau ou les lampes d'éclairage. Dans certaines cités, ils essaient même de caractériser leur lieu d'habiter en l'embellissant à travers la construction d'éléments décoratifs (Chapitre 7). Pour la 2^{ème} modalité « Planter des arbres » dont le taux est de 72,8%, ils expliquent que la nature, étant primordiale pour le bien-être de l'individu, il est impératif d'assurer la présence des espaces verts dans la cité (Chapitre 7) d'où l'aménagement de surfaces vertes et la plantation d'arbres et d'arbustes dont l'arrosage et l'entretien sont assurés par des bénévoles. En troisième position vient la modalité « Organiser des jeux pour les enfants », les répondants expliquent que la prise en charge des enfants, en leur apportant du plaisir, réjouit les familles et constitue une tâche qui cimenter les relations sociales aussi bien entre enfants qu'entre adultes. Il s'agit par exemple d'organiser des spectacles en ramenant un clown ou en planifiant des excursions pour la mer en été ou encore en organisant des matchs de foot entre cités. Enfin, pour la 4^{ème} modalité « S'entraider entre voisins », ils expliquent qu'au sein de la cité fermée, les habitants forment une grande famille dont les membres n'hésitent pas à apporter de l'aide à tout voisin confronté à des circonstances particulières. D'ailleurs du point de vue culturel et religieux, une bonne relation avec son voisin est souhaitable et fortement recommandée. Il est à noter que les explications données semblent témoigner à la fois du sens d'appartenance au groupement en question et exprimer une volonté de mimétisme voire de concurrence envers les autres groupements¹¹.

Tableau 5 : Nombre et fréquence des citations concernant les types d'activités pratiqués par les résidents de la cité

| Modalités de réponse | Nombre de citation | Fréquence % |
|-------------------------------------|--------------------|-------------|
| Nettoyer la cité | 307 | 79,5% |
| Planter des arbres | 281 | 72,8% |
| Organiser des jeux pour les enfants | 139 | 36% |
| S'entraider entre voisins | 103 | 26,7% |

Source : L'auteure, enquête 2018.

¹¹ Voir annexe 2 : Extraits d'entretiens

5-4- Des liens de parenté entre les résidents de la cité fermée ?

D'après l'analyse conceptuelle, l'homogénéité sociale, qui s'exprime par une entente sociale, est souvent due à l'existence de liens de parenté entre les habitants (Vuailat F., 2010)¹². Pour vérifier cette éventualité, nous avons demandé aux personnes interrogées si parmi les habitants de leur cité, il y avait des gens de la même famille et dans le cas où la réponse était positive, d'en citer le nombre en fonction du nombre de logement occupé. Il en résulte que la majorité, soit 78,5%, a répondu « Non ». Il convient d'en déduire que la socialisation, qui caractériserait ces ensembles fermés, ne peut donc pas être une conséquence directe d'un lien familial entre les résidents d'une même cité.

5-5- L'existence éventuelle d'un règlement intérieur propre à la cité fermée

D'après l'analyse conceptuelle, toute socialisation ou vie communautaire, pour fonctionner, doit s'inscrire dans un cadre précis composé de règles, d'interdits et d'obligations d'où notre double questionnement : d'une part sur la présence éventuelle d'un représentant de la cité auquel 56,2% ont répondu « Oui » et d'autre part sur l'établissement d'un règlement intérieur propre à cette dernière auquel 141 personnes des 386 interrogées, soit 36,5%, ont répondu « Oui ». Pour évaluer l'efficacité de ce règlement intérieur propre à la cité, une question à échelle de Likert a été posée. Il en résulte que 112 personnes des 141 concernées, soit presque 80%, ne le considèrent pas comme étant efficace. Il est donc évident que l'entre-soi collectif qui s'exprime, entre autres, par le déroulement de pratiques communes entre les résidents de la cité, n'est pas forcément tributaire d'un accord émanant du respect obligatoire d'un règlement intérieur propre à la cité, mais plutôt d'une volonté, le plus souvent individuelle, de participer à l'émancipation du groupement résidentiel.

¹² Vuailat F., 2010, Une manière d'habiter les villes contemporaines Les ensembles résidentiels fermés et / ou sécurisés à Nantes (France) et à Recife (Brésil), thèse de Doctorat, Université de Nantes, Institut de Géographie et Aménagement Régional, 297 p., p. 160.

Tableau 6 : Les avis des répondants sur l'efficacité du règlement intérieur propre à la cité

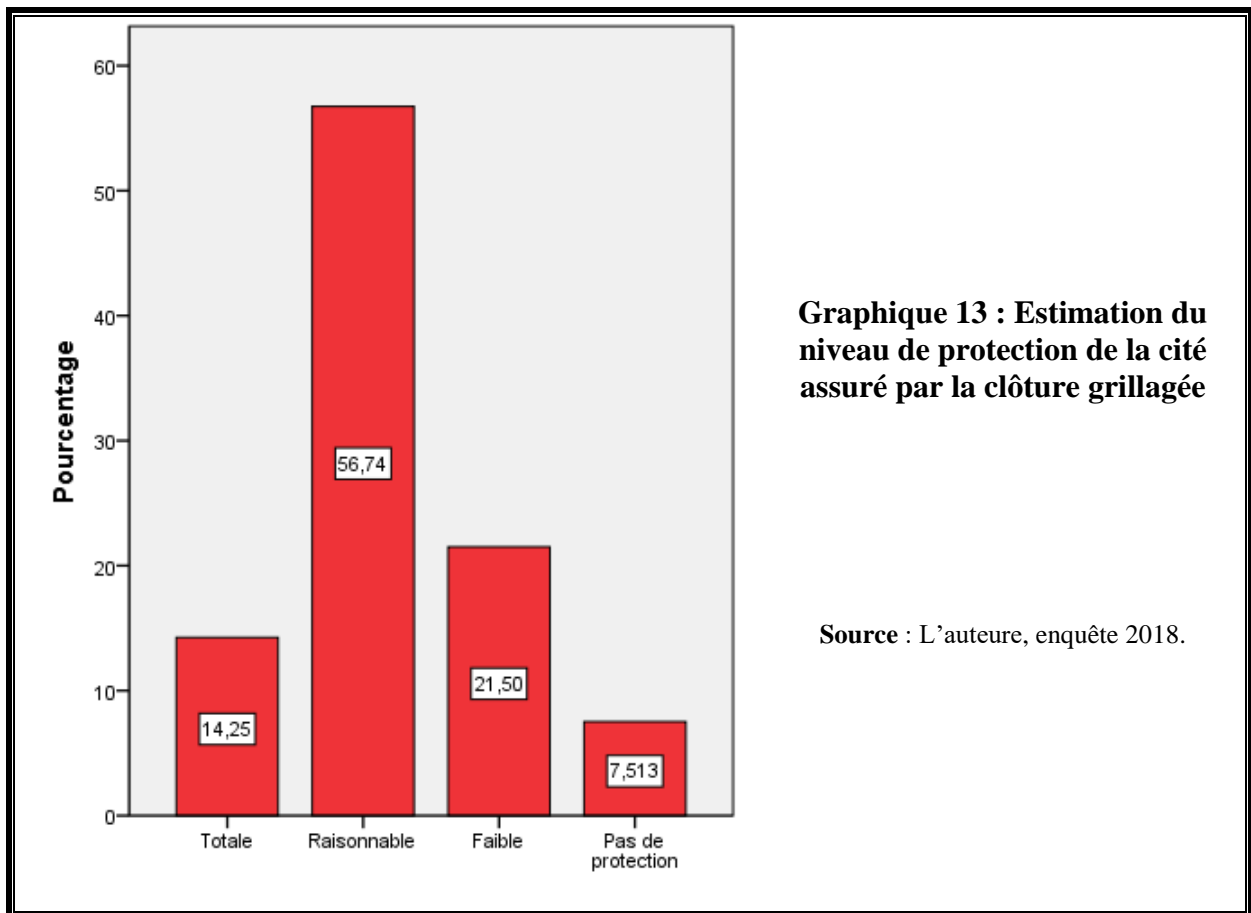
| | Effectifs | Pourcentage | Pourcentage cumulé |
|-----------------------|-----------|-------------|--------------------|
| Efficace | 29 | 20,5 | 20,5 |
| Pas vraiment efficace | 104 | 73,8 | 94,3 |
| Pas du tout efficace | 8 | 5,7 | 100 |
| Total | 141 | 100,0 | |

Source : L'auteure, enquête 2018.

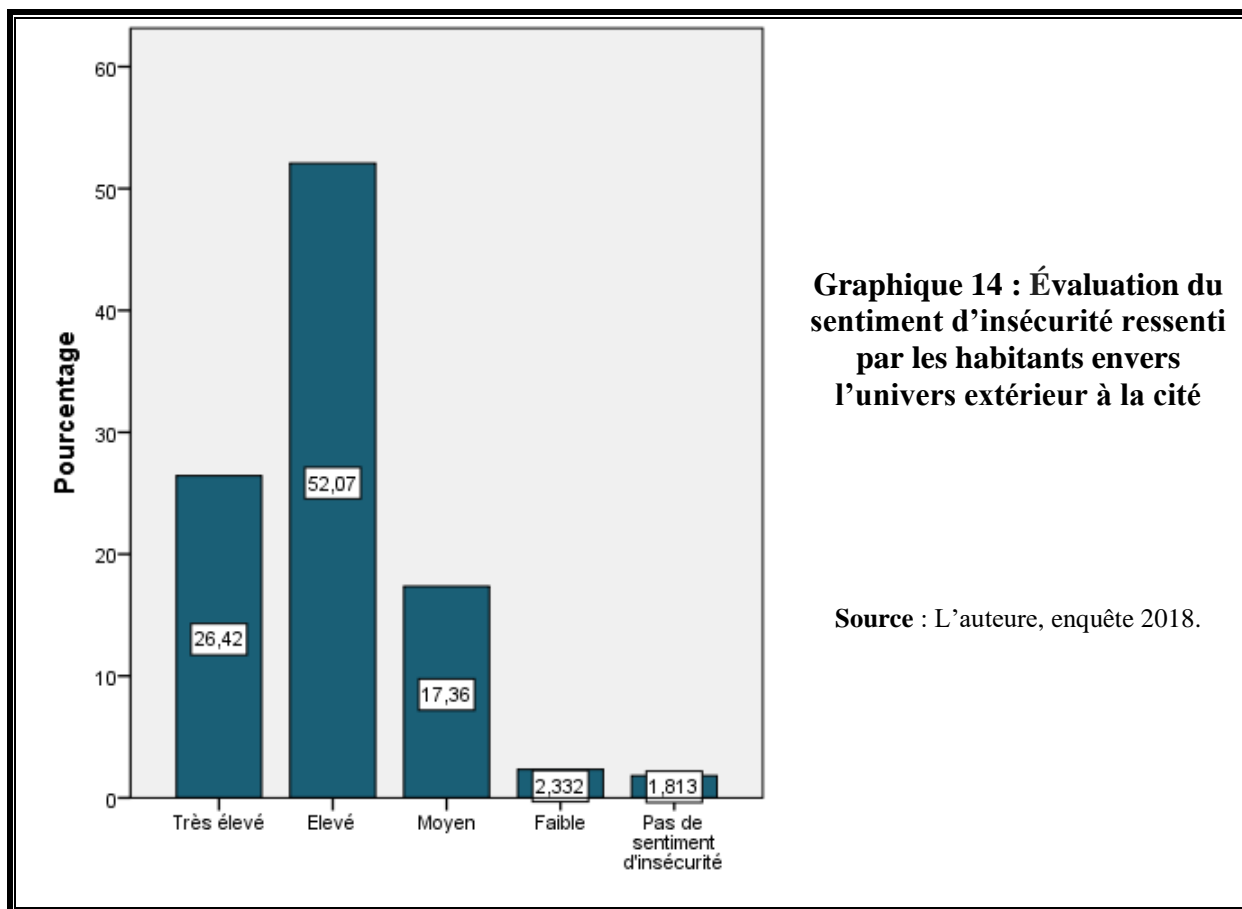
6- L'AUTO- ENFERMEMENT RÉSIDENTIEL : À LA RECHERCHE DE LA SÉCURITÉ

6-1- Vous vous sentez en sécurité dans une cité clôturée plus que dans une cité ouverte

Il s'agit de savoir si la présence de la clôture procure un sentiment de sécurité chez les résidents de la cité. La réponse majoritaire est « Oui », c'est-à-dire que 93,5% des répondants affirment qu'ils se sentent en sécurité dans une cité clôturée plus que dans une cité ouverte. Sachant que les clôtures qui entourent les groupements résidentiels sont, majoritairement, matérialisées par des grilles métalliques d'une hauteur oscillant entre 2,20 m et 2,80 m, il est donc intéressant de savoir si les résidents considèrent que ce type de clôture, qui est facilement franchissable, permet d'assurer à la cité une certaine protection. Celle-ci est évaluée à travers une question à échelle de Likert. Il en résulte que la majorité a répondu positivement en qualifiant cette protection de « Raisonnable » avec un taux de 56,74% voire même de « Totale » avec un taux de 14,25%. Il convient de conclure que le sentiment de sécurité est donc plus d'ordre symbolique et relève plutôt du psychique d'autant plus que les accès sont toujours ouverts et ne disposent pas d'équipements de sécurité à l'exception de la présence de gardiens dans certaines cités. Il serait donc plus juste de parler de tranquillité dans le sens où on se sent plus à l'aise avec la présence de la clôture autour de l'ensemble résidentiel.



L'envie voire le besoin de se protéger en établissant une limite physique entre l'espace public et les espaces collectifs privatifs suppose que l'univers extérieur à la cité est menaçant. Pour évaluer le sentiment d'insécurité ressenti par les résidents des cités fermées envers cet univers, une question à échelle de Likert a été posée. Il en résulte que plus de 78% ont répondu « élevé » et même « très élevé ». La majorité des répondants ressent donc un sentiment d'insécurité envers l'univers extérieur à la cité et considère que la construction de la clôture va permettre de définir une entité spatiale et de créer, ainsi, une unité sociale voire une communauté qui sera capable de gérer le risque.



6-2- La clôture est un moyen de protection de ?

Pour pallier l'insécurité émanant de l'univers extérieur, les habitants de la cité construisent une clôture qui est censée offrir une certaine protection. Il convient donc de comprendre de quel type de protection s'agit-il ? Pour cela, une question, dont les modalités de réponses sont à choix multiples, a été posée. La modalité la plus citée est la protection « Des enfants qui jouent à l'intérieur de la cité » avec un taux de 78,8%, ensuite vient celle qui concerne la protection « Du vol des logements et des voitures » avec un taux de 71,5%, puis, à un degré moindre, celle de la protection « De la dégradation des espaces extérieurs » et « De l'intimité des résidents ». Il en résulte que la première préoccupation des résidents est incontestablement la protection des enfants (photo 4). Comme ces derniers utilisent les espaces extérieurs de la cité, il a donc fallu déplacer la frontière entre l'habitat et la rue dans le sens où les habitants ne se contentent plus de protéger, individuellement, leurs logements en les barricadant mais aspirent à protéger, collectivement, l'environnement de leur habitat en le barricadant également. La protection concerne aussi les logements et les voitures dans la mesure où la

fermeture résidentielle renvoie à la notion de territorialité urbaine laquelle est intimement liée à la notion de l'espace défendable. Il s'agit, alors, de former une entité voire une cohésion sociale pour se défendre et protéger les biens de la communauté. La protection des espaces extérieurs est importante et la clôture permet de pallier leur dégradation et de les maintenir propres. Enfin, la clôture protège l'intimité des résidents dans le sens où elle privatise l'espace et rappelle, ainsi, à quiconque qui pénètre à l'intérieur de la cité le devoir d'ajuster son comportement d'une manière conforme aux normes et aux mœurs admises dans la société.

Tableau 7 : Nombre et fréquence des citations concernant la considération de la clôture comme un moyen de protection

| Modalités de réponse | Nombre de citation | Fréquence % |
|---|--------------------|-------------|
| Des enfants qui jouent à l'intérieur de la cité | 304 | 78,8% |
| Du vol des logements et des voitures | 276 | 71,5% |
| De la dégradation des espaces extérieurs | 118 | 30,6% |
| De l'intimité des résidents | 75 | 19,4% |

Source : L'auteure, enquête 2018.



6-3- La clôture est un moyen de contrôle de ?

Face au sentiment d'insécurité envers l'univers extérieur, les habitants tentent de se protéger en construisant une clôture qui ceinture l'ensemble de la cité et permet d'exercer un contrôle aussi bien sur l'accès à cette dernière que sur sa mise en ordre interne voire sur la propreté de ses espaces extérieurs. Dans ce contexte, nous avons posé une question, dont les modalités de réponses sont à choix multiples. La réponse la plus citée est le contrôle « De l'accès à la cité » avec un taux de 72,8% d'où la limitation des points d'accès, particulièrement mécaniques, dans le sens où chaque cité n'en possède qu'un seul qui soit fonctionnel, quitte à utiliser des blocs de pierres pour s'assurer que les rues, à l'intérieur de l'espace résidentiel, ne deviennent pas des axes traversants (photo 5). Dans certains groupements, le contrôle des accès mécaniques est également assuré par la présence de gardiens. Pour l'accès piéton, il peut y avoir plus d'un afin de faciliter l'accès des résidents à leurs logements. Il s'agit donc d'exercer

un contrôle plus sur l'accessibilité automobile que piétonne. Pour la 2^{ème} modalité à savoir le contrôle « De la mise en ordre interne de la cité », il est question d'une aspiration à la régulation des comportements, une sorte de rappel à l'ordre à l'intérieur de l'enclos résidentiel. Enfin, la dernière modalité concerne le contrôle « De la propreté de la cité » et renvoie à la nécessité de contrôler la propreté des espaces extérieurs dans le sens où la clôture, en délimitant l'espace résidentiel, le démarque de l'espace public en tant qu'espace approprié.

Tableau 8 : Nombre et fréquence des citations concernant la considération de la clôture comme un moyen de contrôle

| Modalités de réponses | Nombre de citation | Fréquence % |
|--|--------------------|-------------|
| De l'accès à la cité | 281 | 72,8% |
| De la mise en ordre interne de la cité | 103 | 26,7% |
| De la propreté de la cité | 44 | 11,4% |

Source : L'auteure, enquête 2018.



Photo 5 : Division du groupement par la pose de pierres

Source : L'auteure, 2017.

6-4- L'existence éventuelle d'un gardien de la cité

L'analyse spatiale de la ville a fait ressortir que parmi les 46 cités fermées qui composent le terrain d'étude, 27, soit 59%, possèdent des loges de gardiens (Chapitre 7). Dans notre échantillon représentatif, 221 personnes parmi les 386 interrogées, soit 57,3%, confirment la présence de loges de gardiens dans leurs cités. L'approximation des deux pourcentages démontre que la répartition géographique des formulaires s'est faite d'une manière plutôt

équilibrée. Il est à noter que la présence de loge de gardien dans la cité est, selon les entretiens effectués avec les habitants, d'une grande importance et pour celles qui n'en possèdent pas, leurs habitants comptent bien en construire¹³. Pour évaluer ce degré d'importance, deux questions ont été posées, la première concerne la participation aux charges financières du gardien et la deuxième s'intéresse à l'estimation de ces dernières. Il en résulte que 2 personnes parmi les 221 concernées avouent ne pas participer aux charges financières. Il est probable que le nombre soit plus élevé et que les répondants n'osent pas l'avouer. Quant à l'estimation des charges, plus de 60% considèrent les frais comme « plutôt chères » ou carrément « chères », mais vu l'utilité et la nécessité de la présence du gardien, ils préfèrent payer plutôt que de voir ce dernier désister comme c'est le cas dans certaines cités.

Tableau 9 : Estimation des charges financières du gardien de la cité

| | Effectifs | Pourcentage | Pourcentage cumulé |
|--------------------|-----------|-------------|--------------------|
| Chères | 31 | 14,0 | 14,0 |
| Plutôt chères | 103 | 46,7 | 60,7 |
| Plutôt pas chères | 52 | 23,5 | 84,2 |
| Pas chères du tout | 35 | 15,8 | 100 |
| Total | 221 | 100 | |

Source : L'auteure, enquête 2018.

7- L'AUTO- ENFERMEMENT RÉSIDENTIEL : POUR UNE VALORISATION SPATIALE ET SOCIALE DE LA CITÉ ET DE SES RÉSIDENTS

7-1- La présence de la clôture donne un meilleur aspect architectural à la cité

À cette question, 62,7% des interrogés ont répondu positivement. Pour ces derniers, l'image de l'enclos résidentiel, avec ses accès ponctués et souvent contrôlés à travers l'existence de la loge du gardien, caractérise la cité en la détachant de l'espace public, faisant d'elle un espace valorisé possédant un certain statut. D'ailleurs, deux groupements ont choisi de donner des

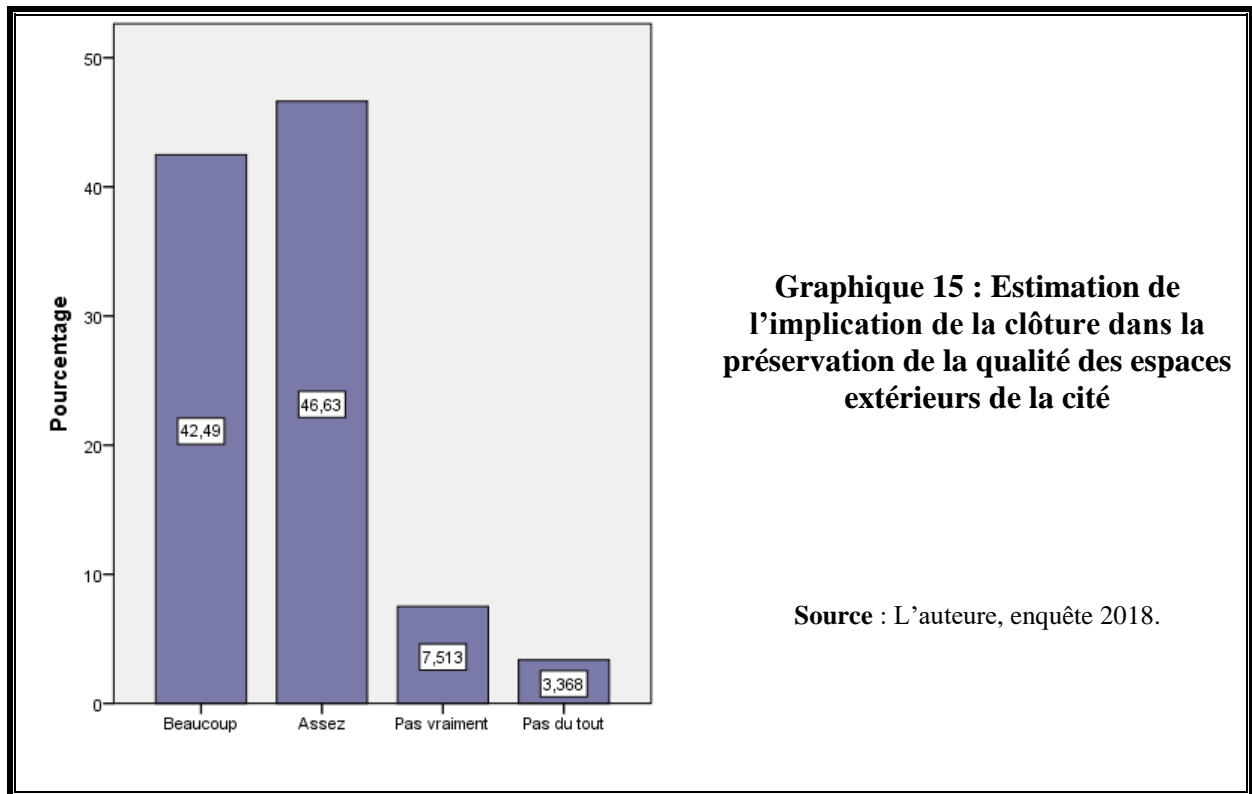
¹³ Les habitants des groupements qui ne possèdent pas de loges de gardiens expliquent que ce retard est dû à un désaccord temporaire qui concerne surtout les frais et auquel ils espèrent y remédier.

noms valorisants à leurs cités à savoir « Résidence Musk » et « Cité Belle vue » (photo 6). Toutefois, plus de 1/3 des interrogés a répondu négativement et ne considère donc pas que la clôture procure à la cité un meilleur aspect architectural.



7-2- La clôture permet de préserver la qualité des espaces extérieurs de la cité

Il s'agit de mesurer le degré d'implication de la clôture dans la préservation de la qualité des espaces extérieurs. Pour cela, une question à échelle de Likert a été posée. Presque 90% des interrogés ont répondu « Assez » ou carrément « Beaucoup ». Cela s'explique par le fait qu'à travers la construction de la clôture, les habitants s'approprient les espaces extérieurs de la cité en les considérant comme le prolongement du logement. À l'image de ce dernier, cette réappropriation voire cette privatisation requiert un environnement de qualité matérialisé dans la propreté et l'entretien de ces espaces.



7-3- Habiter dans une cité fermée améliore le statut social du résident

À cette question, 66,6% ont répondu positivement. Pour ces derniers, habiter dans une cité fermée améliore le statut social du résident dans la mesure où l'espace fermé, étant un espace valorisé, est également valorisant pour ses résidents. Autrement dit, une cité fermée a tendance à jouir d'un environnement de qualité lequel reflète une certaine situation sociale voire une qualité sociale ressentie chez les résidents de la cité fermée. Néanmoins, 1/3 de la population interrogée a répondu négativement et ne considère pas que le fait d'habiter dans une cité fermée soit susceptible d'améliorer le statut social du résident.

7-4- Habiter dans une cité fermée est un privilège qui permet de se distinguer socialement des non résidents de la cité

Il s'agit de pousser le questionnement précédent dans le sens où, pour les résidents de la cité fermée, cette valorisation spatiale, qui s'accompagne éventuellement d'une valorisation sociale, constitue également un privilège qui permet de les distinguer socialement des non résidents de la cité. Il en résulte que 76,7% ont répondu négativement. Cela s'explique par le fait que cette valorisation n'est pas ressentie et exprimée relativement aux gens extérieurs à la cité mais elle est plutôt vécue comme une satisfaction propre aux résidents de la cité fermée.

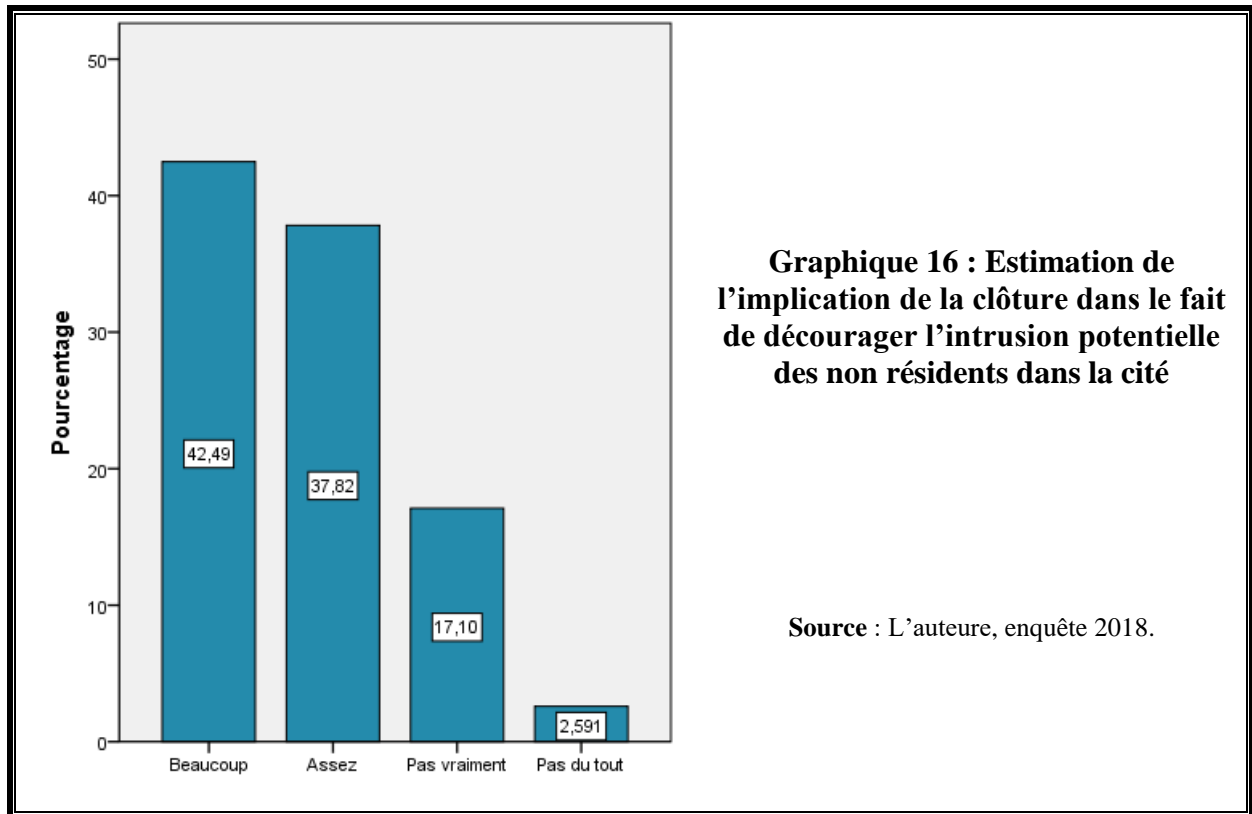
8- L'AUTO- ENFERMEMENT RÉSIDENTIEL : LE BESOIN D'EXCLUSIVITÉ POUR SOI À TRAVERS UNE FORME D'EXCLUSION DE L'AUTRE

8-1- La clôture est une limite spatiale qui rappelle le statut collectif privé de la cité

La majorité des répondants, soit 89,1%, considère que la clôture est une limite spatiale qui rappelle le statut collectif privé de la cité. Autrement dit, en franchissant, on quitte l'espace public où droits et devoirs sont pareils pour tous et on accède à un espace collectif privatif où la notion de privatisation, même informelle, annonce de nouvelles règles aussi bien pour les résidents que pour les non résidents de la cité.

8-2- La clôture décourage l'intrusion potentielle des non résidents dans la cité

Il s'agit d'évaluer le degré d'implication de la clôture dans le fait de décourager l'intrusion des non résidents dans la cité. Pour cela, une question à échelle de Likert a été posée. Il en résulte que la majorité des interrogés a répondu « Beaucoup » et « Assez » en affichant plus de 80% de la totalité des réponses. Cela s'explique par le fait que la présence de la clôture est assimilée à une privatisation de l'espace laquelle marque et exige forcément un arrêt ou au moins une autorisation d'accès. Dans le cas de l'habitat individuel, la clôture souligne les limites de la propriété privée dont l'accès est interdit sans le consentement de ses habitants. Dans le cas de l'habitat collectif, ne pouvant interdire légalement l'accès à la cité, les résidents espèrent que l'image de l'enceinte, associée à un nombre limité de points d'accès, servira à dissuader l'intrusion potentielle des non résidents à l'intérieur de la cité collective.



8-3- La clôture est un moyen d'assurer l'exclusivité de l'usage des espaces extérieurs aux résidents de la cité

La majorité des répondants, soit 82,6%, considère la clôture comme un moyen d'assurer l'usage exclusif des espaces extérieurs aux résidents de la cité. En décourageant l'accès à cette dernière, la clôture permet de restreindre la circulation, de la trier en quelque sorte, et par là même de réserver l'usage des espaces extérieurs tels que les parkings et les aires de jeux aux habitants de l'enclos. D'ailleurs, dans certaines cités, une pancarte collée sur le portail principal rappelle que le parking est réservé aux habitants de la cité en question (photo 7). Cette appropriation exclusive renvoie à une entité sociale unie dans le non partage qui affirme sa singularité mais aussi sa différence, dans le sens où l'exclusivité n'est autre qu'une forme d'exclusion. Dans certaines cités, l'appropriation exclusive est poussée pour basculer d'une réappropriation collective à une réappropriation individuelle qui est matérialisée par la personnalisation des places de stationnement (Chapitre 7).



Photo 7 : Des pancartes qui rappellent que le parking est réservé aux habitants de la cité

Source : L'auteure, 2017.

8-4- Les résidents des cités fermées expriment un rejet des non résidents de la cité

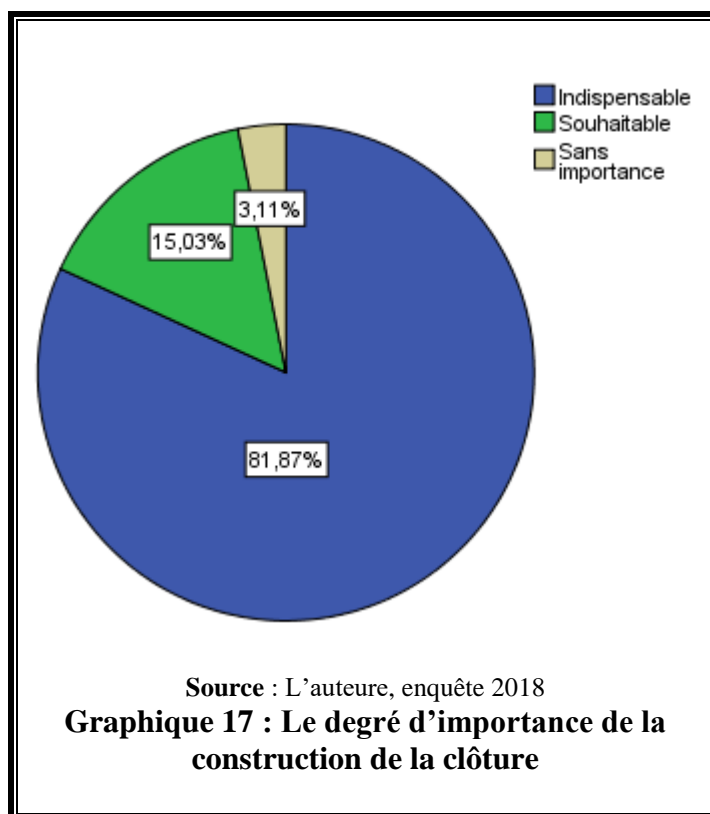
Pour confirmer le lien entre l'exclusivité et l'exclusion, nous avons questionné notre échantillon sur le fait que les résidents des cités fermées expriment, à travers la construction de la clôture, un rejet des non résidents. Malgré l'accord de la majorité des répondants sur la notion d'exclusivité, leurs réponses, concernant la notion d'exclusion, sont partagées. En effet, seulement 56,5% de ces derniers ont répondu positivement dans le sens où l'auto-enfermement résidentiel renvoie à un refus de quiconque n'habitant pas dans la cité fermée. Cette antinomie s'explique par le fait que certains répondants estiment qu'il ne s'agit pas d'une exclusion de l'Autre. Justifiant cela du point de vue religieux et culturel¹⁴, ils préfèrent, plutôt, parler d'un souci de régulation du comportement à l'intérieur de la cité qui ne peut être résolu que par l'exclusivité de l'usage de ses espaces extérieurs.

¹⁴ Dans le sens où, religieusement et culturellement, il est inconcevable et inadmissible de rejeter autrui.

9- LES AVIS DES RÉSIDENTS SUR L'IMPORTANCE DE LA CONSTRUCTION DE LA CLÔTURE

Après avoir interrogé notre échantillon sur les éventuelles logiques qui se profilent derrière l'auto-enfermement résidentiel, il s'agit maintenant de connaître le degré d'importance de la construction de la clôture vu par les résidents de la cité fermée. Pour cela, une question à échelle de Likert a été posée. Il en résulte que plus de 80% des personnes interrogées l'évaluent comme étant « Indispensable ». Il est donc clair que la construction d'une clôture autour de la cité est, aux yeux des résidents des cités fermées, d'une grande importance voire obligatoire, donnant lieu à une nouvelle manière d'habiter l'espace urbain qui traduit spatialement les nouveaux besoins de la société.

Il est à noter que la case « inacceptable » n'a pas été cochée.



10- LES AVIS DES RÉSIDENTS CONCERNANT L'OBJECTIF DE LA CONSTRUCTION DE LA CLÔTURE

Pour conclure notre enquête, nous avons interrogé notre échantillon sur son avis concernant l'objectif de l'auto-enfermement résidentiel. Une question, dont les modalités de réponses sont à choix multiples, a été posée. Il en résulte que la réponse la plus citée et qui se démarque

du reste est « La recherche de sécurité » avec 93%. Les deux réponses suivantes, dont les taux de réponses sont relativement proches, sont « Le marquage de la propriété (privatisation) de la cité » avec 66,6% et « Une action d'exclusion des non résidents » avec 55,4%. Enfin, les modalités les moins citées sont « Le désir d'afficher une image valorisante de la cité et de ses résidents » et « L'établissement et le renforcement des relations sociales entre les résidents de la cité ». Il est à noter que la case « Autre » n'a pas été cochée et il n'y a donc pas eu d'autres propositions de réponses. Cette classification par ordre d'importance démontre que la construction de la clôture a pour objectif majeur d'assurer la sécurité de la cité et de ses résidents, mais aussi de marquer les frontières de la propriété, privatisant ainsi ses espaces extérieurs ainsi que d'exclure ou au moins de restreindre la circulation à l'intérieur du groupement. Enfin, il s'agit de valoriser spatialement et socialement la cité et ses résidents tout en créant une socialisation et un entre-soi collectif au sein de l'enclos résidentiel.

Tableau 10: Nombre et fréquence des citations concernant les avis des répondants sur l'objectif de la construction de la clôture

| Modalités de réponse | Nombre de citation | Fréquence % |
|--|--------------------|-------------|
| La recherche de sécurité | 359 | 93% |
| Le marquage de la propriété (privatisation) de la cité | 257 | 66,6% |
| Une action d'exclusion des non résidents | 214 | 55,4% |
| Le désir d'afficher une image valorisante de la cité et de ses résidents | 127 | 32,9% |
| L'établissement et le renforcement des relations sociales entre les résidents de la cité | 110 | 28,5% |

Source : L'auteure, enquête 2018

CONCLUSION

Cette enquête a eu pour ambition de déceler et de comprendre les raisons qui sous-tendent l'auto-enfermement résidentiel. Se basant sur l'analyse conceptuelle ainsi que les entretiens exploratoires, nous avons élaboré un questionnaire que nous avons adressé aux habitants de Hamla 1 et 2 afin de tenter de saisir la réalité perçue et vécue par les habitants des cités fermées.

Les résultats de l'enquête révèlent que les logiques qui se profilent derrière l'auto-enfermement résidentiel évoquent de nouveaux besoins de l'habitant quant à la réappropriation des espaces extérieurs de son lieu d'habiter. Oscillant entre objectifs et conséquences, elles donnent lieu aux explications suivantes :

Pour les résidents des cités fermées, l'objectif majeur de l'auto-enfermement résidentiel est incontestablement la recherche de sécurité. Face à une insécurité urbaine jugée élevée et même très élevée, les habitants clôturent leur lieu d'habiter car ils estiment se sentir en sécurité dans une cité clôturée plus que dans une cité ouverte. Ce besoin inhérent de sécurité peut s'expliquer par la période du terrorisme durant laquelle la violence et l'insécurité urbaines ont atteint leur apogée, marquant, depuis, la société algérienne et donnant lieu à une prolifération apparente de ce phénomène de fermeture résidentielle. Pour gérer le risque, les habitants se regroupent en unité sociale au sein d'une entité spatiale définie par un dispositif physique apparent : la clôture. Celle-ci, dotée d'un nombre d'accès limité, devient le moyen de protection et de contrôle de la cité. Toutefois, étant facilement franchissable, elle apporte surtout un sentiment de tranquillité et de bien être aux résidents de la cité fermée.

Le deuxième objectif de l'auto-enfermement résidentiel est la privatisation des espaces extérieurs de la cité dans le sens où le processus d'appropriation, qui auparavant se limitait au logement, se dilate pour embrasser les espaces extérieurs de la cité qui deviennent des espaces collectifs privatifs. Il s'agit donc d'une action d'acquisition et de possession qui rappelle incontestablement l'habitat individuel où le marquage de la propriété s'effectue par le biais de la clôture. Dans l'habitat collectif, il s'agit d'une privatisation, certainement pas légale, mais plutôt informelle dite sociale c'est-à-dire par l'usage et les pratiques. Cette dernière nourrit le sentiment de responsabilité chez les résidents et confirme par là même la nécessité d'adopter, à l'intérieur de la cité fermée, un comportement convenable dans le respect des traditions et des mœurs propres à la société.

Le troisième objectif concerne le besoin d'exclusivité pour soi à travers une forme d'exclusion de l'Autre. Dans ces cités collectives fermées, l'image de l'enceinte, avec ses points d'accès définis, décourage l'intrusion des non résidents et permet de restreindre la circulation, donnant ainsi aux résidents l'occasion de se réserver l'usage exclusif des espaces extérieurs. Toutefois, cette forme d'exclusion est considérée par presque la moitié des répondants, justifiant cela du point de vue religieux et culturel, plutôt comme un souci de régulation du comportement à l'intérieur de la cité qui ne peut être résolu que par l'exclusivité de l'usage de ses espaces extérieurs.

Quant au désir d'afficher une image valorisante de la cité et de ses résidents, cette modalité constitue beaucoup plus une conséquence qu'un objectif de l'auto-enfermement résidentiel. En s'appropriant les espaces extérieurs de la cité, les résidents les considèrent comme le prolongement du logement et sont, donc, appelés à les entretenir et à les maintenir propres à l'image de ce dernier. Un environnement de qualité reflète une qualité sociale valorisante que les résidents ressentent et expriment non pas comme une distinction sociale relativement aux non résidents, mais plutôt comme une satisfaction propre aux habitants de la cité fermée. Néanmoins, l'image que renvoie la fermeture résidentielle, à savoir la clôture ponctuée d'accès définis qui sont parfois même gardés, démarque la cité de l'espace public en la caractérisant et est considérée par les 2/3 des répondants comme une valorisation spatiale de leur lieu d'habiter.

La dernière modalité, à savoir la création d'une vie communautaire à l'intérieur de la cité, constitue elle aussi une conséquence plutôt qu'un objectif. La fermeture résidentielle, une fois établie, définit une entité spatiale à l'intérieur de laquelle se développe une forme de socialisation basée sur le partage de buts communs. Cette communauté d'intérêt évolue à travers le tissage de relations sociales et le déroulement d'activités communes entre les résidents de la cité. Quant à son fonctionnement, il ne s'appuie pas sur des liens parentaux et encore moins sur l'existence d'un règlement intérieur propre à la cité, mais plutôt sur une volonté individuelle nourrie par un sentiment d'appartenance à un groupe dont la cohésion s'exprime et se renforce par un effet de mimétisme voire de concurrence envers les autres groupements.

CONCLUSION DE LA TROISIÈME PARTIE

La ville de Hamla 1 et 2 constitue un exemple type de la fermeture résidentielle établie par les habitants. Cette dernière est matérialisée par une restructuration de l'espace urbain à travers l'édification de clôtures et la création d'unités résidentielles définies avec parfois même des loges de gardiens. Par sa délimitation, l'unité de base de ce morcellement de l'espace acquiert un nouveau statut en devenant une unité de vie, supposée accueillir différentes fonctions propres aux résidents de l'enclos. En procédant à la restructuration spatiale de l'espace urbain, les habitants reproduisent, d'une manière informelle, les préceptes de la résidentialisation telle qu'elle a été appliquée en France. Cette action programmée par l'État pour permettre la réappropriation des espaces extérieurs dans les grands ensembles est mise en pratique par les résidents des cités de logements collectifs aussi bien à Batna que dans toutes les villes algériennes. Une nouvelle manière d'habiter l'espace urbain qui reflète de nouveaux besoins qu'ils ne peuvent satisfaire qu'au sein d'un habitat fermé.

Les résultats de l'enquête révèlent que les logiques qui se profilent derrière l'auto-enfermement résidentiel oscillent entre objectifs et conséquences. La recherche de sécurité, la privatisation des espaces extérieurs de la cité ainsi que le besoin d'exclusivité pour soi à travers une forme d'exclusion de l'Autre constituent trois objectifs visés par la fermeture résidentielle. Quant au désir d'afficher une image valorisante de la cité et de ses résidents ainsi que la création d'une vie communautaire à l'intérieur du groupement résidentiel clôturé, ces deux modalités ne sont finalement que des conséquences qui découlent de la fermeture résidentielle.

CONCLUSION GÉNÉRALE

CONCLUSION GÉNÉRALE

L'habitat collectif en Algérie est caractérisé par des espaces extérieurs dont les problématiques rappellent ceux des espaces publics dans les grands ensembles notamment de France. Ces surfaces libres qui sont supposées faciliter la rencontre entre les habitants ne sont que des « vides », régulièrement accusés de générer de la violence et de l'insécurité et créant ainsi une situation d'urgence à laquelle l'État se doit de répondre.

En France, dès 1970, la crise des espaces extérieurs dans les grands ensembles a suscité l'intérêt de différents acteurs : chercheurs, aménageurs et politiciens soulèvent alors la question de la désappropriation de ces espaces. Pour remédier à cette situation, la politique de la Ville engage des programmes de réhabilitation. Principalement axés sur les logements, ils n'ont pu aboutir aux résultats escomptés (David J., 2001)¹. À la fin des années 1990, la résidentialisation s'affirme comme l'une des principales composantes du renouvellement urbain dont l'un des enjeux majeurs est de permettre la réappropriation des espaces extérieurs des grands ensembles par leurs résidents. En 2011, le bilan des opérations de résidentialisation, concernant dix projets de rénovation urbaine, estime que cette action est globalement positive tout en étant génératrice de nouvelles exigences (CSTB, juin 2011)².

En Algérie, l'émergence de l'habitat collectif, sous forme de ZHUN, remonte aux années 1970 et continue à proliférer jusqu'à nos jours. Dans le nouveau contexte économique, Batna, comme toutes les villes algériennes, aspire à se hisser au rang des grandes villes par la qualité de son image urbaine et la diversité de ses services. En ce qui concerne l'habitat, différents programmes d'intervention ont été menés dont ceux qui traitent la question de l'amélioration de l'image urbaine que renvoient les ensembles d'habitation implantés un peu partout dans la ville. Des opérations de réhabilitation, de rénovation et de requalification ont alors été réalisées. Mais elles se sont réduites à des interventions ponctuelles, généralement limitées à un travail en surface et qui s'avèrent incapables de pallier les dysfonctionnements des espaces extérieurs dans l'habitat collectif.

Pour y remédier, les habitants se prennent en charge et procèdent, d'une manière informelle, à des tentatives de réappropriation de ces espaces. Au début, celles-ci se limitaient à des

¹ David J., 2001, Politique de la ville : chronologie, Revue française des affaires sociales, n°3, p. 15-22. Version numérique : <https://www.cairn.info/revue-francaise-des-affaires-sociales-2001-3-page15.htm>.

² CSTB, le futur en construction Université Paris-Est Laboratoire de Sociologie Urbaine Générative, CES de l'ANRU, juin 2011, Evaluation de la qualité urbaine de dix projets de rénovation urbaine, synthèse, 21 p.

initiatives individuelles entreprises principalement par les habitants des RDC. Il s'agit de construire une clôture qui entoure l'espace extérieur attenant au logement et en faire une sorte de prolongement de ce dernier. Cette dilatation spatiale est accompagnée par un déversement des usages propres à l'espace privé sur l'espace public adjacent, cristallisant, ainsi, l'antagonisme entre espace conçu et espace vécu.

Avec le temps, apparaît une forme particulière et relativement nouvelle de la réappropriation des espaces extérieurs. Il s'agit de la fermeture résidentielle. Aujourd'hui, les habitants ne se contentent plus de s'approprier individuellement l'espace extérieur attenant à l'immeuble en le clôturant, mais s'accordent plutôt à se réapproprier collectivement tout l'espace public de la cité. Pour cela, ils construisent des clôtures qui sillonnent l'espace urbain et déterminent des groupements résidentiels distincts. Ces derniers sont munis d'accès définis avec la présence souvent de loges de gardiens.

Si l'intensification du phénomène est fortement visible à Hamla, sa prolifération est également omniprésente dans les quartiers d'habitat de la ville de Batna et de toutes les villes algériennes³ où la parcellarisation et la délimitation de l'espace urbain deviennent la règle de composition urbaine mise en œuvre par les habitants. Suite à l'absence de l'État qui reste sans réaction face à cette situation⁴, la ville est progressivement façonnée au gré des envies et des besoins de ses habitants.

La restructuration spatiale, établie par les habitants, a donné naissance à une nouvelle configuration urbaine et architecturale faite d'enclos résidentiels juxtaposés. D'une hauteur oscillant entre 2,20 m et 2,80 m, les clôtures qui les entourent se présentent sous forme de limites physiques qui marquent la séparation entre l'espace public de la ville et l'espace résidentiel, sans pour autant empêcher la visibilité de l'extérieur. D'ailleurs, elles sont, en majorité, matérialisées par des grilles métalliques qui sont parfois peintes par différentes couleurs. La limitation des accès, notamment mécaniques, fait de l'intérieur résidentiel un cul de sac dont les rues ne peuvent servir de raccourcis. La présence de loges de gardiens dans la plupart des groupements rappelle le statut collectif privé de ces derniers. Quant à la taille des

³ La fermeture résidentielle est un phénomène qui s'intensifie de jour en jour touchant toutes les couches sociales, d'ailleurs, des promoteurs l'utilisent pour vanter leurs produits immobiliers comme l'attestent les publicités sur internet qui concernent principalement les résidences fermées de haut standing.

⁴ En nous informant sur la question auprès des organismes concernés, on nous a répondu qu'il n'y a pas eu de plaintes à ce sujet et que la construction de la clôture n'est pas considérée comme nuisible ni pour la société ni pour l'espace.

enclos, ils sont majoritairement composés de petits et de moyens groupements, ce qui a pour conséquence une parcellarisation accentuée de l'espace urbain.

L'enclos résidentiel constitue non seulement l'unité de base de cette restructuration spatiale mais il se présente également comme une unité de vie. Celle-ci accueille en son sein des fonctions déterminantes qui font des espaces extérieurs des espaces collectifs privés, susceptibles de permettre une réappropriation collective de l'espace. D'ailleurs, se crée une forme d'organisation entre les habitants de la cité qui permet non seulement d'entretenir l'espace résidentiel mais aussi d'organiser des activités communes, confortant ainsi les relations sociales entre les résidents de la cité.

Concernant la résidentialisation, pour répondre à ses différents objectifs, celle-ci intervient en restructurant et réorganisant les modes de conception et d'aménagement des espaces et propose, en alternative, de nouveaux dispositifs spatiaux. Afin de briser la logique grand ensemble indifférencié, elle redécoupe et parcellarise les espaces du quartier. Il s'agit, donc, de passer de la notion du « grand ensemble » massif, uniforme et anonyme à la notion de « résidence », ce qui suppose une réduction d'échelle qui devient plus « familière ». Spatialement, cela consiste à regrouper et à découper les immeubles en unités résidentielles. Le découpage peut se faire par groupe d'immeubles, par immeuble ou par cage d'escalier selon le cas. Cela permet de clarifier le statut public ou privé des espaces extérieurs. Chaque unité est circonscrite par une clôture, ponctuée par des accès définis qui sont souvent contrôlés par un système de sécurisation associé à un dispositif de gardiennage, donnant naissance à des « espaces résidentiels » dédiés aux habitants de la « résidence » ainsi créée. L'unité résidentielle offre un espace défini, plus facile à gérer et qui intègre des fonctions programmées, faisant de cette dernière une unité de vie qui pousse les habitants à s'approprier l'espace résidentiel. Ces derniers s'engageraient, par conséquent, avec plus d'intérêt dans l'espace investi au quotidien.

Si les dysfonctionnements qui caractérisent les espaces extérieurs dans l'habitat collectif à Batna et en Algérie rejoignent ceux vécus au niveau des grands ensembles en France, il se trouve que la solution adoptée est également similaire, certainement du point de vue spatial et même au delà. Toutefois, si pour ces derniers, celle-ci a été planifiée par l'État sous la forme d'une opération programmée menée dans le cadre du renouvellement urbain, dans le cas algérien, elle a été inventée et mise œuvre, d'une manière informelle, par des gens ordinaires. En restructurant l'espace urbain, les habitants tentent de se réapproprier les espaces extérieurs

de leurs cités. C'est dire que la « compétence pratique », comme la dénomme H. Raymond (Raymond H., 1984)⁵, témoigne des aptitudes qu'ont les habitants à trouver des solutions à leurs problèmes, d'ajuster une situation mise à mal (EhEA, 2008)⁶. Plus significatif encore est le passage de la mise en œuvre de compétences individuelles- se réappropriier l'espace extérieur attenant à son logement- à celui de la mise œuvre de compétences collectives- se réappropriier l'espace public de la cité. Ce changement d'échelle annonce un nouveau rapport à l'espace mais aussi et surtout des transformations profondes des modes de vie et des relations sociales.

Ceci étant dit, notre première hypothèse est donc confirmée : en agissant d'une manière informelle sur l'espace, les habitants reproduisent, sans le savoir, les préceptes spatiaux de la résidentialisation. Cette intervention planifiée en France pour permettre la réappropriation des espaces extérieurs dans les grands ensembles est mise en œuvre par les habitants des cités de logements collectifs à Batna voire dans toutes les villes algériennes, révélant, ainsi, leurs véritables besoins qui ne peuvent être satisfaits qu'au sein d'un habitat fermé.

Dans ce sillage, nous arrivons à notre deuxième hypothèse qui interroge les logiques qui président à l'auto-enfermement résidentiel. Quelles que soient les raisons qui sous-tendent ce phénomène, il est évident que les habitants ressentent, visiblement, la nécessité de clôturer le lieu où ils résident. Cette nouvelle manière d'habiter l'espace urbain reflète des désirs particuliers quant à la réappropriation des espaces extérieurs de leur lieu d'habiter, et qu'ils ne peuvent satisfaire qu'au sein d'un habitat fermé. En se référant à l'étude conceptuelle et aux entretiens exploratoires menés auprès des habitants des cités fermées, nous avons établi un questionnaire dont les dimensions et les indicateurs ont permis de répondre à nos interrogations. Il s'agit, donc, de déterminer le degré d'implication de chaque logique éventuelle afin de saisir comment ce nouveau type de réappropriation des espaces extérieurs est perçu et vécu par les habitants des cités collectives fermées dans le contexte batnéen voire algérien.

D'après l'analyse et l'interprétation des résultats, nous sommes arrivés à ce qui suit :

Les résultats de l'enquête révèlent que les logiques qui se profilent derrière l'auto-enfermement résidentiel oscillent entre objectifs et conséquences. La recherche de sécurité

⁵ Raymond H., 1984, L'architecture, les aventures spatiales de la raison, CCI, Paris, p. 178.

⁶ EhEA, Rapport de recherche UMR CNRS 6173, mai 2008, Cités Territoires environnement et sociétés (CITERES) – ANR, Appropriations, p. 58.

constitue le premier objectif visé car les habitants estiment se sentir en sécurité dans une cité clôturée plus que dans une cité ouverte. Cette modalité est suivie par un deuxième objectif qui consiste à privatiser, socialement, les espaces extérieurs dans le sens d'une action d'acquisition et de possession par l'usage et les pratiques. Le troisième objectif concerne le besoin d'exclusivité pour soi à travers une forme d'exclusion de l'Autre dans la mesure où la présence de clôture décourage l'intrusion des non résidents, tout en réservant l'usage exclusif des espaces extérieurs aux résidents de la cité. Les deux dernières modalités constituent, en revanche, des conséquences plutôt que des objectifs. Il s'agit d'une part, du désir d'afficher une image valorisante de la cité et de ses résidents dans le sens où la délimitation de l'espace favorise son entretien et lui procure une certaine qualité. D'autre part, la création d'une vie communautaire à l'intérieur de la cité car s'y développent des relations sociales et s'y déroulent des activités communes nourries par le partage d'intérêts communs. La cohésion de l'ensemble est renforcée par un effet de mimétisme voire de concurrence envers les autres groupements résidentiels.

À la lumière de ces logiques qui sous-tendent l'auto-enfermement résidentiel, une réflexion s'impose. Vu l'ampleur que prend ce phénomène d'auto-enfermement résidentiel dans les villes algériennes et les effets qu'il engendre sur l'espace urbain, cette similitude avec la résidentialisation devrait être prise en considération par les différents acteurs de la production spatiale et urbaine. Dans la mesure où cette intervention planifiée a été proposée comme solution aux dysfonctionnements des espaces extérieurs dans les grands ensembles et vu qu'elle est adoptée « anonymement » et informellement par les habitants des cités de logements collectifs à Batna et en Algérie, la logique voudrait qu'elle soit planifiée par l'État algérien. Ce dernier devra, donc, prendre en considération cette nouvelle traduction spatiale de l'habiter pour l'intégrer comme solution aux problèmes des dysfonctionnements des espaces extérieurs dans l'habitat collectif. Ce qui permettra de passer **d'une résidentialisation informelle à une résidentialisation formelle**. Ce faisant, l'antagonisme entre espace conçu et espace vécu sera réduit et l'espace planifié, répondant aux besoins de ses usagers, sera, enfin, respecté.

Pour finir, nous pouvons dire que cette thèse a permis de lever le voile et d'attirer l'attention sur un phénomène qui prolifère et s'intensifie de jour en jour aussi bien dans la ville de Batna que dans toutes les villes algériennes. Dans la théorie aussi bien que dans la pratique, l'appropriation de l'espace, qui par évidence constitue l'aboutissement final de toute conception architecturale, ne peut y avoir lieu qu'au sein d'un espace clôturé. Que ce soit à

l'échelle du logement, des espaces extérieurs attenants à ce dernier ou de l'espace public de l'ensemble résidentiel collectif, les acteurs concernés doivent prendre en considération la réalité vécue des habitants en leur offrant des espaces qui répondent à leurs besoins, même si ces derniers sont en contradiction avec les réflexions et les aspirations « mondiales » d'aujourd'hui.

En effet, la réappropriation des espaces extérieurs dans l'habitat collectif s'inscrit dans un mouvement de privatisation de l'espace public. Ces regroupements spatiaux, qui avec le temps peuvent évoluer vers des regroupements sociaux, posent la question de leur relation à la ville et à l'urbanité. Ils comportent, ainsi, des risques pour la cohésion sociale donnant naissance à une fragmentation spatiale voire sociale. Cette privatisation renforcée des espaces communs, qui répond à la demande d'habitants ayant délibérément choisi ce type d'habitat fermé, rejoint et adhère au phénomène mondial de la fermeture résidentielle. Celui-ci inquiète, justement, le monde car il se trouve en opposition totale avec le poncif courant à notre époque : La mondialisation prône la fondation d'une « société ouverte » caractérisée par la réconciliation des hommes et des sociétés et implique par conséquent la disparition des murs et des barrières (Ballif F. et Rosière S., 2009)⁷. Se pose alors un dilemme récurrent difficile à concilier : Faudrait-il prendre en considération les aspirations des théoriciens qui réfléchissent et planifient à long terme l'évolution de la société et des villes ? Ou, au contraire, agir en fonction des besoins des habitants qui, en façonnant l'espace, créent et dévoilent une tout autre réalité, bien loin de l'image du monde ouvert tant prônée ?

⁷ Ballif F. et Rosière S., 2009, Le défi des « teichopolitiques ». Analyser la fermeture contemporaine des territoires, Espace géographique 2009/3, Tome 38, p. 193-206, p. 193.

BIBLIOGRAPHIE GÉNÉRALE

BIBLIOGRAPHIE GÉNÉRALE

- 1 Ackerman W., Dulong R., Jeudy H.-P., 1983, Imaginaires de l'insécurité, Paris, Librairie des Méridiens, 122 p.
- 2 Aiche A., 2009, Les espaces extérieurs intermédiaires dans les ensembles résidentiels collectifs, entre conception et appropriation, cas d'étude Batna, Mémoire de Magister, Université Mohamed Khider de Biskra, Département d'Architecture, 260 p.
- 3 Amanou E., Bastide C., Dunoyer de Segonzac P., Durand D., Lelevrier C., janvier 2004, De la Cité à la « Résidence ». Repères pour la résidentialisation, L'Union Sociale pour l'Habitat
- 4 Amireche T., 2012, Approche des espaces publics urbains : Cas de la Ville Nouvelle Ali Mendjeli, Université Mentouri de Constantine, Département d'Architecture et d'Urbanisme, 219 p.
- 5 Angers M., 2014, IPMSH. Initiation pratique à la méthodologie des sciences humaines, 6^{ème} édition, les éditions CEC Canada, 204 p.
- 6 Arantes L., septembre 2007, Transformation urbaine et appropriation des espaces extérieurs : Les limites du modèle de la résidentialisation. L'exemple du quartier Teisseire de Grenoble, ENTPE, VA Aménagements et politiques urbaines, 219 p.
- 7 Ascher F., 1995, « Métapolis ou l'avenir des villes », Odile Jacob, 345 p.
- 8 Atelier Panerai P., mars 1998, Bureau d'études Avant-Projet, Teisseire : de la cité au quartier – Etude de définition. Rapport final, 30 p.
- 9 Bailly A.S., 1977, La perception de l'espace urbain : Les concepts, les méthodes d'étude, leur utilisation dans la recherche urbanistique, Centre de recherche et de rencontres d'urbanisme, 264 p.
- 10 Bakema, J., 1947, « Architecture and Public Opinion. Social Architecture-New Architecture (texte non daté produit pour le CIAM 6) ». Document de la fondation Le Corbusier D3-16/225-226.
- 11 Ballif F. et Rosière S., 2009, Le défi des « teichopolitiques ». Analyser la fermeture contemporaine des territoires, Espace géographique 2009/3, Tome 38, pp. 193-206.

- 12 Barbey G., 1976, L'appropriation des espaces du logement : Tentative de cadrage théorique, in Actes de la 3ème conférence internationale de psychologie de l'espace construit, Strasbourg, 650 p.
- 13 Benameur A.H., 2010, La résidentialisation : Une alternative au manque d'urbanité des grands ensembles, pour une approche de renouvellement urbain – Cas de la ZHUN de Bab Ezzouar - Mémoire de Magister, Université Mentouri de Constantine, Département d'Architecture et d'Urbanisme, 261 p.
- 14 Bendib K. et Naceur F., « Les tentatives de réappropriation des espaces extérieurs dans les cités de logements collectifs. Émergence d'une résidentialisation informelle ? Cas de la ville de Batna (Algérie) », Géocarrefour [En ligne], 92/4 | 2018, mis en ligne le 30 août 2018, consulté le 14 décembre 2018. URL : <http://journals.openedition.org/geocarrefour/10699> ; DOI : 10.4000/geocarrefour.10699
- 15 Bendib K., 1998, L'appropriation de l'espace urbain, Mémoire de Magister, Université Mohamed Khider de Biskra, Département d'Architecture, 155 p.
- 16 Bendib K., 2006, Histoire critique de l'Architecture à partir de l'ère industrielle, Cours Magistral 2^{ème} année, Documents pédagogiques et didactiques, Université de Batna, Batna University Press, 2006, 167 p.
- 17 Bennedjai R., 2010, Revitalisation des espaces extérieurs dans les cités de logements collectifs – Cas de Batna – Mémoire de Magister, Université Mentouri de Constantine, Département d'Architecture et d'Urbanisme, 332 p.
- 18 Benyahia L., 2015, Les dysfonctionnements dans le développement urbain, entre les outils d'aménagement et les enjeux socio-économiques (cas de la ville de Batna), Thèse de Doctorat en science En Aménagement Du Territoire, Université Hadj Lakhdar Batna, Département des sciences de la terre et de l'univers, 395 p.
- 19 Berland-Berthon A., Mars 2007, « Les grands ensembles, des quartiers pas comme les autres », Pérénnité urbaines où la ville par-delà ses métamorphoses, http://halshs.archives-ouvertes.fr/.../Quartiers_pas_comme_les_autres
- 20 Billard G. et al., mars 2010, Les ensembles résidentiels fermés en France : Recensement, Typologie et représentations, ESO, n° 29. P. 35 – 43.
- 21 Billard G., Chevalier J. et Madore F., 2005, Ville fermée, ville surveillée. La sécurisation des espaces résidentiels en France et en Amérique du Nord, Rennes, PUR, 220 p.
- 22 Billard G., Chevalier J., Madoré F. et al., avril-juin 2009, Typologie et représentations des ensembles résidentiels fermés ou sécurisés en France, Dossier, Cahier de la sécurité - n° 8, pp. 63-73.

- 23 Billard G., Madoré F., 2010, « Une géographie de la fermeture résidentielle en France. Quelle(s) méthode(s) de recensement pour quelle représentation du phénomène ? », *Annales de géographie* 2010/5 (n° 675), p. 492-514. DOI 10.3917/ag.675.0492.
- 24 Body-Gendrot S., 1998, *Les villes face à l'insécurité. Des ghettos américains aux banlieues françaises*, Paris, Bayard, 367 p.
- 25 Bonetti M., 1994, *Habiter, le bricolage imaginaire de l'espace*, Paris, Desclee de Brouwer.
- 26 Bonetti M., avril 2007, le statut et l'enjeu politique de la gestion urbaine, laboratoire de sociologie urbaine générative.
- 27 Bonetti M., février 2002, « Améliorer la gestion de l'espace public pour réduire l'insécurité », in *La gestion urbaine de proximité : quel rôle pour l'équipement ?*, numéro 5.
- 28 Bonetti M., Laforgue D., Sechet P., mars-avril 2002, « Résidentialisation : de la clôture à l'espace public », *Urbanisme*, n°323.
- 29 Bonin P., 2000, *Dispositifs et rituels du seuil : une topologie sociale*, in *Communications N°70, Seuil, Passage*. Edition Seuil, pp. 65-92.
- 30 Bonnin P., 2005, *L'immeuble parisien et sa loge : seuil et rituels des espaces d'articulation*, in *La société des voisins*. Editions de la maison des sciences de l'homme, Paris, 334 p.
- 31 Bouaroudj R., 2011, *L'impact de la configuration spatiale des espaces intermédiaires des grands ensembles sur l'émergence de l'insécurité (Cas de la nouvelle ville de Constantine)*, Mémoire de Magister, Université Mentouri de Constantine, Département d'Architecture et d'Urbanisme, 315 p.
- 32 Bouchanine F.N., 1997, *Habiter la ville marocaine*, Paris, L'Harmattan, 316 p.
- 33 Bouchanine. F.N., 1990, « Les espaces limitrophes: un no man's land entre l'espace public et l'espace privé? » in *Espaces et Sociétés*, numéro spécial Espace public et complexité sociale, n° 62-63, pp. 135-159.
- 34 Boudier-Pailler D. et Gallen, C., 2006. Influence des représentations mentales sur la valeur de l'expérience de consommation culturelle: approche exploratoire, in 5^{ème} congrès des Nouvelles Tendances en Marketing. Venise.
- 35 Boukhobza N., 2005, *Jeux et enjeux d'appropriation des espaces collectifs par une population d'origine maghrébine*, in *La société des voisins*. Editions de la maison des sciences de l'homme, Paris, 334 p.
- 36 Bourdieu P., 1979, *La distinction, critique sociale du jugement*, Éd. de Minuit, Paris, 680 p.

- 37 Bourdieu P., 1993, « L'effet de lieu », La misère du monde, Seuil.
- 38 Bouziane N., 2001, Les stratégies d'appropriation de l'espace à Alger, L'Harmattan, Histoires et perspectives méditerranéennes, ISBN, 2-7475-0956-7.
- 39 Certu – Cete Sud-Ouest – 2009, La résidentialisation. Dossier bibliographique, 60 p.
- 40 Chalas Y., 1996, L'habitable : une dimension négligée des pratiques urbaines quotidiennes, l'espace public dans la ville méditerranéenne, Editions de l'Espérou.
- 41 Charmes E., 2005, Entre ouverture et fermeture : les rapports à autrui dans les tissus périurbains, in La société des voisins. Editions de la maison des sciences de l'homme, Paris, 334 p.
- 42 Charmes E., novembre 2007, Les périurbains sont-ils anti-urbains ?, version auteur de l'article paru dans : les Annales de la recherche urbaine, juillet 2007, n° 102, pp. 7-18.
- 43 Charre L., 1991, « Formes de guerre, formes de villes », Lumières de la ville, n° 3.
- 44 Chediak S., 2009, À la maison dans mon HLM ... La résidentialisation comme dispositif de rénovation urbaine, in Revue Métropoles n° 5. Version numérique : <http://metropoles.revues.org/>.
- 45 Choay F., 1985, Histoire de la France urbaine, la ville d'aujourd'hui, Paris, Le Seuil.
- 46 Chombart De Lawe P.H., 1976, Appropriation de l'espace et changement social, in appropriation de l'espace, in Korosec-Serfaty P. (éd.), Actes de la 3ème conférence internationale de psychologie de l'espace construit, Strasbourg, 650 p.
- 47 Cohen J.-L., Lucan J., 2012 « Les grands ensembles, entre Beaux Arts et Moderne », EcologiK, N° 28, Aout/Septembre, pp. 34-39.
- 48 Collectif 2002, Ministère de l'Équipement, du Logement et des Transports, La résidentialisation : quelle approche pour les DDE ?, Actes du Séminaire du 16 janvier 2002, Paris, 2002, 38 p.
- 49 Collectif, janvier 2004, De la cité à la « résidence » : Repères pour la résidentialisation, Union sociale pour l'habitat (USH), avec l'aide du Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA), 100 p.

- 50 Collectif, septembre 2006, Ville et renouvellement urbain : Bilan de quelques opérations de résidentialisation dans le cadre de projets urbains, Cahiers d'Actualités habitat, Union sociale pour l'habitat, n° 106, 64 p.
- 51 Cséfalvay Z., 2009, « Le développement des quartiers sécurisés et la peur de la délinquance : le cas de Budapest », *Déviance et société*, Vol. 33, pp. 573-591.
- 52 CSTB, le futur en construction Université Paris-Est Laboratoire de Sociologie Urbaine Générative, CES de l'ANRU, juin 2011, Evaluation de la qualité urbaine de dix projets de rénovation urbaine, synthèse, 236 p.
- 53 CSTB, le futur en construction, Laboratoire de Sociologie Urbaine Générative, CES de l'ANRU, mai 2011, Etude sur la qualité urbaine des projets de rénovation urbaine. Analyse de la résidentialisation. Grenoble Teisseire, Orly Grand Ensemble, et Trappes Merisiers, 140 p.
- 54 David J., 2001, Politique de la ville : chronologie, *Revue française des affaires sociales*, n°3, p. 15-22. Version numérique : <https://www.cairn.info/revue-francaise-des-affaires-sociales-2001-3-page15.htm>
- 55 Davis M., 1990, *City of quartz. Los Angeles capitale du futur*, Paris, La Découverte (traduit de l'américain par Michel Dartevelle et Marc Saint-Upéry), édition originale, 393 p.
- 56 Dehan Ph., Jullien B., 1997, « Au détour des chemins de grue », dans les espaces publics modernes : situation et proposition, Paris, Le Moniteur.
- 57 Delhome D., Landauer P., février 2000, Espace et sécurité dans les quartiers d'habitat social, I.H.E.S.I., coll. Etudes et Recherches, Paris.
- 58 Dessouroux C., 2003, « La diversité des processus de privatisation de l'espace public dans les villes européennes », *Belgeo*, Online since 01 April 2003. URL : <http://journals.openedition.org/belgeo/15293> ; DOI : 10.4000/belgeo.15293.
- 59 Direction de l'habitat et de l'urbanisme, DHU, de la wilaya de Batna juin 2015, Compte rendu du secteur de l'habitat de la Wilaya de Batna.
- 60 Djaoui E., 2016, Les espaces intermédiaires, les sas, les seuils, Les chantiers Le roymerlinsource, tous les savoirs de l'habitat, n° 16, 43 p.
- 61 Donzelot J., 1999, «La nouvelle question urbaine», *Esprit*, n° 11, pp. 87-114.
- 62 Dorier E. Berry-Chikhaoui I., Bridier S. et al., janvier 2010, La diffusion des ensembles résidentiels fermés à Marseille. Les urbanités d'une ville fragmentée, PUCA, Université de Provence- LPED- UMR 151, 213 p.

- 63 Dussart B., Levy-Vroelant C., Frey J.-P., 2005, « Entre paradoxale transparence et impossible entre-soi : Les espaces collectifs de la cité Beaumarchais (Montreuil) », in *La société des voisins*. Editions de la maison des sciences de l'homme, Paris, 334 p.
- 64 EhEA, Rapport de recherche UMR CNRS 6173, mai 2008, Cités Territoires environnement et sociétés (CITERES) – ANR, Appropriations.
- 65 Eleb M., 1994, L'apprentissage du « chez-soi ». Le Groupe des maisons ouvrières, Paris, avenue Daumesnil, 1908, Marseille, Parenthèses.
- 66 Faure A., Collectif, 1996, Entre les tours et les barres : restructurer les espaces publics des grands ensembles, Lyon, CERTU, 205 p.
- 67 Fisher G. N., 1983, Le travail et son espace : de l'appropriation à l'aménagement, les pratiques de l'espace, Paris, Dunod, 95 p.
- 68 Flamand A., 2002, Parties communes et espaces intermédiaires, DEA, L'urbanisme et ses territoires, Institut d'urbanisme de Paris Université Paris XII-Val De Marne.
- 69 Flamand A., 2008, Les espaces intermédiaires dans l'habitat : Espaces-Enjeux, Espaces Publics ? Espaces de vie, espaces-enjeux : entre investissements ordinaires et mobilisations politiques.
- 70 Flamand A., 2008, les espaces intermédiaires, un état des lieux raisonné.
- 71 Flamand A., mars 2011, espaces publics, privés, collectifs, intermédiaires... De quoi parle-t-on ? in *Articulation espaces publics, espaces privés : vers une autre façon d'habiter ? Synthèse Ekopolis* (Conférence du 04 mars 2011 réalisée dans le cadre du salon Ecobat).
- 72 Flamand J.-P., 1989, Loger le peuple. Essai sur l'histoire du logement social, Paris, La Découverte.
- 73 Fontaine P., 2007, Des frontières comme ligne de front : une question d'intérieur et d'extérieur. *Éléments de sociotopologie, Cités*, vol. 31, n°. 3, pp. 119-126.
- 74 Fourcaut A., 2007, « Les vertus de la rue », in *Urbanisme*, n° 353, mars-avril 2007, (dossier « Rues des cités »).
- 75 Gaudin H., 1992, Seuls et d'ailleurs. Les éditions du demi-cercle, Paris.
- 76 Ghomari M., mai - décembre 2001, La logique symbolique de l'appropriation de l'espace public limitrophe, *Insaniyat*, n° 14-15.
- 77 Giffo-Levasseur A.-M., Pasquier E., 2005, Négocier l'espace partagé. Les Bourderies : un quartier populaire de Nantes, in *La société des voisins*. Editions de la maison des sciences de l'homme, Paris, 334 p.

- 78 Glasze G., 2003, « Bewachte Wohnkomplexe und « die europäische stadt » - eine Einführung », *Geographica Helvetica*, 4, pp. 286-291.
- 79 Golovtchenko N., mars 2003, « Résidentialisation », in Segaud M., Brun J., Driant J.C., *Dictionnaire de l'Habitat et du Logement*, Editions Armand Colin.
- 80 Golovtchenko N., Souchet F., 2005, Des gated communities à la française ? Les résidences fermées toulousaines, in *La société des voisins*. Editions de la maison des sciences de l'homme, Paris, 334 p.
- 81 Golovtchenko N., Souchet F., octobre 2005, *Pratiques des lieux et relations sociales dans les copropriétés toulousaines*, CERTOP, Université de Toulouse-Le Mirail, 130 p.
- 82 Grameyer Y., 1995, *sociologie urbaine*, Nathan, collection 128, Paris, 1995.
- 83 Grant J., Mittelstadt L., 2004, « Types of gated communities », *Environment and Planning B: Planning and Design* 31, pp. 913-930.
- 84 Grauman C. F., 1976, Le concept d'appropriation et les modes d'appropriation de l'espace, in *appropriation de l'espace*, in Korosec-Serfaty P. (éd.), *Actes de la 3ème conférence internationale de psychologie de l'espace construit*, Strasbourg, 650 p.
- 85 Grumbach A., Mai-Août, 1994, « La dialectique des contraintes, ou comment se fait la ville », *Le débat, histoire, politique, société*, N°80, Gallimard.
- 86 Guigou B., Lelevrier C., juin 2004, *La résidentialisation: genèse et effets attendus d'une pratique d'aménagement*, Rapport de Recherche, Ministère de la Culture et de la Communication, Tome I, 118 p.
- 87 Hall E. T. 1971, *La dimension cachée*. Ed. du seuil, Paris, 256 p.
- 88 Hatzfeld H., Moutton Y., 2006, *Les espaces libres, atouts des grands ensembles*, éditions du Certu, coll. "Écoles d'architecture", 144 p.
- 89 Haumont N., 1968, *Habitat et modèles culturels*, in *Revue française de sociologie*, 9-2. pp. 180-190.
- 90 Haumont N., 1976, *Les pratiques d'appropriation du logement*, in *appropriation de l'espace*, in Korosec-Serfaty P. (éd.), *Actes de la 3ème conférence internationale de psychologie de l'espace construit*, Strasbourg, 650p.
- 91 Haumont. B., Morel A., 2005, *La société des voisins*. Editions de la maison des sciences de l'homme, Paris, 334 p.

- 92 Hersemul B., 2016, L'occupation et l'appropriation des espaces publics dans les grands ensembles : l'étude du quartier des Comtes à Port-de-Bouc. Architecture, aménagement de l'espace. <dumas-01402043>.
- 93 IREV, Nord-Pas-De-Calais, La ville autrement, L'union centrale pour l'habitat, Pôle Nord Centre, La résidentialisation dans le cadre des projets de renouvellement urbain.
- 94 Jencks CH., 1979, Le langage de l'architecture Post-Moderne, Académy, Paris, Denoël, 136 p.
- 95 Jenks Ch., 1995: Mouvements Modernes en Architecture. Collection Architecture + Recherche. Editions Mardaga, 551 p.
- 96 Joseph I., 1994, « La Rue et la conversation », Le courrier du CNRS, n°81.
- 97 Journal officiel de la République Française, 5 Avril 1973. Circulaire du 21 Mars 1973.
- 98 Kerdoud N., 2005, "Bengladesh ou Medina ? Espaces urbains périphériques et représentations : deux exemples à Annaba et à Guelma (Algérie)", Cybergeo, n°327, 25/11/2005 : <http://www.cybergeo.presse.fr/25/11/2005>
- 99 Korosec-Serfaty P. et al, 1976, Sauvegarde des sites urbains et appropriation des places publiques, in Actes de la 3ème conférence internationale de psychologie de l'espace construit, Strasbourg, 650 p.
- 100 Korosec-Serfaty P., 2003, L'appropriation, in Dictionnaire de l'habitat et du logement, Paris, Armand Colin p. 27-30. Version numérique : <http://www.perlaserfaty.net/texte4.htm>
- 101 L'union sociale pour l'habitat, USH, Les Hlm, habiter mieux, bien vivre ensemble, décembre 2012, Résidentialisation : qualité du projet, du paysage et des usages, Collection « Eléments de méthodes et de repères », n° 2, 132 p.
- 102 Landauer P., 2002, « Urbanisme et sécurité », in Rapport Peyrat. Habiter, Cohabiter, La sécurité dans le logement social, Paris : Secrétariat d'Etat au logement.
- 103 Lange J., Panerai P., automne 2000, « La restructuration des grands ensembles», in Etudes Foncières, n°88.
- 104 Lask T., 1995, Grenze/frontière : le sens de la frontière, Quaderni / 27 / pp. 65-78 Fait partie d'un numéro thématique : Penser la frontière.
- 105 Le Corbusier, [1943] 1957. La Charte d'Athènes, Paris, Editions de Minuit.
- 106 Le Corbusier, [1946] 1982. Manière de penser l'urbanisme, Paris, Gonthier.

- 107 Le Goix R., 2001, « Les communautés fermées dans les villes des Etats-Unis. Aspects géographiques d'une sécession urbaine », *l'Espace géographique*, n° 1.
- 108 Le Goix R., 2003, *Les « Gated Communities » aux Etats-Unis, Morceaux de villes ou territoires à part entière*, Thèse de doctorat, Université Paris I Panthéon-Sorbonne UFR de Géographie, 492 p.
- 109 Le Goix R., 2004, « Quartiers fermés, intérêts particuliers », *Urbanisme*, n°337.
- 110 Le Goix R., 2005, « La Dimension territoriale des gated communities aux États-Unis : La clôture par contrat », *Cercles* 13 (2005) 97-121.
- 111 Le Goix R., 2006, « Les gated communities aux États-Unis et en France : une innovation dans le développement périurbain ? », *Hérodote*2006/3 (no 122), p. 107-137. DOI 10.3917/her.122.0107.
- 112 Lebois V., 2008, « Habitants et architectes : des créateurs d'images », *Labyrinthe*, Juillet, <http://labyrinthe.revues.org/470>.
- 113 Ledrut R., 1979, « Sociologie urbaine », Ed. Anthropos, 231 p.
- 114 Lefrançois D., 2005, *Au centre des sociabilités dans le logement social : la voiture*, in *La société des voisins*. Editions de la maison des sciences de l'homme, Paris, 334 p.
- 115 Lelevrier C., décembre 2002, « Introduction : la « gestion urbaine de proximité », un enjeu sur l'espace public des ensembles collectifs résidentiels », dans *JOLE Michèle* (dir.), *Espaces publics et cultures urbaines*, Actes du Séminaire du CIFP de Paris 2000-2001-2002, Certu/CIFP/IUP, coll. « Débats » n° 38, 427 p.
- 116 Lelevrier C., Guigou B., 2005, *Les incertitudes de la résidentialisation. Transformation des espaces et régulation des usages*, in *La société des voisins*. Editions de la maison des sciences de l'homme, Paris, 334 p.
- 117 Loudier-Malgouyres C., 2007, « L'effet de rupture avec l'environnement voisin des ensembles résidentiels enclavés ». *Annales de la Recherche Urbaine*, n°102, pp.79-88.
- 118 Low S., 2003, « Construire l'exclusion à travers les communautés fermées », *Les Annales de la Recherche Urbaine*, n° 93, pp. 149-157.
- 119 Loyer F., 1987, *Paris XIXe siècle. L'immeuble et la rue*, Paris, Hazan.
- 120 Luymes D., 1997, "The fortification of Suburbia: Investigating the rise of enclave communities", *Landscape and Urban Planning* 39, pp. 187-203.

- 121 Madoré F. 2004, Fragmentation urbaine et développement de l'auto-enfermement résidentiel dans le monde, in *L'information géographique*, volume 68, n°2, 2004. pp. 127-138.
- 122 Madore F. Nantes, Glasze G., Mainz, 2003, L'essor des ensembles résidentiels clos en France : un phénomène en expansion et aux ressorts multiples, *Geographica Helvetica* Jg., 58/2003/Heft 4.
- 123 Madoré F., 2004, Les ensembles résidentiels fermés en France : La forme d'habitat d'une société d'incertitude, in *Les Annales de la recherche urbaine*, N°95. Apprivoiser les catastrophes. pp. 98-106.
- 124 Madoré F., 2006, La France : des territoires en mutation. Nouveaux territoires de l'habiter en France : les enclaves résidentielles fermées, *Géococonfluences*, UMR 6590- ESO (Espaces géographiques et sociétés), ENS de Lyon.
- 125 Marchand B., 1993, Paris, histoire d'une ville, Le Seuil, Paris; et Roncayolo M. (1980). « Logiques urbaines », in DUBY G. (dir.), *Histoire de la France urbaine*, tome : XIXe siècle, Seuil, Paris, 1980, pp. 18-71.
- 126 Mazerat B., 1976, Appropriation et classes sociales, in appropriation de l'espace, in Korosec-Serfaty P. (éd.), *Actes de la 3ème conférence internationale de psychologie de l'espace construit*, Strasbourg, 650 p.
- 127 Mebirouk H., juin 2009, La place de l'usager dans la fabrique des espaces publics dans l'agglomération d'El-Bouni. Pour une mise en œuvre de la gouvernance urbaine, *Al-Bahit Al-Ijtima'i* n° 9.
- 128 Mebirouk H., Zeghiche A. et Boukhemis K., 2005, Appropriations de l'espace public dans les ensembles de logements collectifs, forme d'adaptabilité ou contournement de normes ?, *Norois*, vol. 195, n°2, p. 59-77, <https://www.cairn.info/revue-norois-2005-2-page-5.htm>. DOI : [10.4000/norois.513](https://doi.org/10.4000/norois.513).
- 129 Merlin P., Choay F., 1988, 1996, *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*, Paris : PUF.
- 130 Moles A., 1976, Aspects psychologiques de l'appropriation de l'espace in appropriation de l'espace, in Korosec-Serfaty P. (éd.), *Actes de la 3ème conférence internationale de psychologie de l'espace construit*, Strasbourg, 650 p.
- 131 Moley C., 2005, « Espace intermédiaire » : généalogie d'un discours, in *La société des voisins*. Editions de la maison des sciences de l'homme, Paris, 334 p.
- 132 Moley Ch., 2003, *Entre ville et logement, en quête d'espaces intermédiaires*, Paris, La Villette, 180 p. Version numérique http://www.culture.gouv.fr/mpe/recherche/pdf/R_433.pdf.

- 133 Montserrat Farguell I. et Grandval V., 1998, (dir.), Hameaux, villas et cités de Paris, Action artistique de la Ville de Paris, Paris.
- 134 Naceur F., 2004, « La problématique de la dominance masculine au niveau des espaces urbains : cas des villes algériennes ». Texte initialement publié dans Femmes et Villes, textes réunis et présentés par Sylvette Denèfle, Collection Perspectives « Villes et Territoires » no 8, Presses Universitaires François-Rabelais, Maison des Sciences de l'Homme « Villes et Territoires », Tours, pp. 239-248.
- 135 Naceur F., 2010, "Le rôle des comités de quartier dans la gestion des cités d'habitat collectives (Batna)", Colloque international AISLF «développement durable, communautés et sociétés », Mulhouse, France 16-18 juin.
- 136 Naceur F., Farhi A., 2003, « Les zones d'habitat urbain nouvelles en Algérie : inadaptabilité spatiale et malaises sociaux. Cas de Batna », Insaniyat / إنسانيات [En ligne], 22 | 2003, mis en ligne le 30 septembre 2012, URL : <http://journals.openedition.org/insaniyat/6944> ; DOI : 10.4000/insaniyat.6944.
- 137 Nahal A., 2012, L'insécurité urbaine dans les espaces de l'habitat social collectif en Algérie - Cas de la ville de Annaba – Mémoire de Magister, Université Mentouri de Constantine, Département d'Architecture et d'Urbanisme, 294 p.
- 138 Nedjai F., 2013, Les instruments d'urbanisme entre propriétaire foncier et application, Cas d'étude : La ville de Batna, Mémoire de Magister, Université Mohamed Khider, Département d'Architecture, Biskra, 347 p.
- 139 Norberg-Schulz, C., 1981, Genius Loci, paysage, ambiance, architecture, Ed. Pierre Mardaga, 216 p.
- 140 Norberg-Schulz, C., 1985, Habiter : Vers une architecture figurative, Electa Moniteur, 140 p.
- 141 Nour E., juillet 2007, Adapter la gestion urbaine de proximité, in Certu, ville de Grenoble, dir., La résidentialisation en questions, 176 p.
- 142 Panerai P., avril 2011, Qualité et sûreté des espaces urbains, in PUCA Programme d'expérimentation Cahier n°2 – Atelier de Nantes, 32 p.
- 143 Panerai P., juillet 2007, « L'unité résidentielle : raisons et antécédents », in Certu, Ville de Grenoble, dir., La résidentialisation en questions, Collections du Certu.
- 144 Panerai P., juillet 2007, La résidentialisation, transformation ou fin du modèle des grands ensembles. Les principes de la résidentialisation au service du projet, in Certu, Ville de Grenoble, dir., La résidentialisation en questions, 176 p.

- 145 Panerai P., Lange J., automne 2000, « La restructuration des grands ensembles », in *Etudes foncières*, n° 88.
- 146 Panerai, P., 2002, « Le chemin de la résidentialisation », in *Résidentialisation, une nouvelle urbanité ?*, Paris, Direction de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction, Délégation Interministérielle à la Ville.
- 147 Paquot T., 2009, *L'espace public*, La Découverte, coll. «Repères», 2009, 125 p.
- 148 Paris H., 2005, *L'inconnu familial, les interactions dans les parties communes d'un immeuble lyonnais*, in *La société des voisins. Editions de la maison des sciences de l'homme*, Paris, 334 p.
- 149 Paul-Levy F., Segaud M., 1983, *Anthropologie de l'espace*. Centre de Création Industrielle, Paris, 346 p.
- 150 Peillon P., 2007, « Pour planter le décor » et intervention, dans *Urbanisme*, n° 353, mars-avril 2007, pp. 45-47 et p. 53. (dossier « Rues des cités »).
- 151 Pérouse De Montclos M.-A., 2000, « Afrique : ghettos dorés et quartiers du pouvoir », *Urbanisme*, n° 312, pp. 78-81.
- 152 Petitclerc J.-M., mars-avril 2007, « Jeunes des cités, la rue à fleur de peau », in *Urbanisme*, n° 353, (dossier « Rues des cités »).
- 153 Picon-Lefebvre V., 1995, *Architecture des espaces publics modernes : définition, lexique, limites, vitesse*, Paris Min du Logement.
- 154 Pierrel M., juillet 2007, « Retour d'enquête : quelles répercussions sur les instances de représentation des habitants et le vivre ensemble ? », in *Certu, Ville de Grenoble, dir., La résidentialisation en questions, Collections du Certu*, 176 p.
- 155 Pinchemel P., octobre 1959, *Revue Logement*, n° 115.
- 156 Pinçon M., Pinçon-Charlot M., 2007, *Les Ghettos du Gotha : Comment la bourgeoisie défend ses espaces*, Paris, Le Seuil, 294 p.
- 157 Piron O., 1990, « Banaliser les grands ensembles », in *Etudes foncières*, n° 46, mars 1990, ill., pp. 39-45.
- 158 Portrait K., Rudloff N., septembre 2005, « Résidentialisation : pour mieux vivre ensemble », in *Habitat et Société (revue de l'Union sociale pour l'habitat)*, n° 39.

- 159 Preamechai S., 2006, « Dispositifs architecturaux et mouvements qualifiés » Recherche exploratoire sur les conduites sensori-motrices des passants dans les espaces publics intermédiaires, Thèse de doctorat en Urbanisme mention Architecture, Université Pierre Mendès France, Institut Urbanisme de Grenoble / École Nationale Supérieure d'Architecture de Grenoble, 678 p.
- 160 Proshansky H. M., 1976, Appropriation et non appropriation (Misappropriation de l'espace), in appropriation de l'espace, in Korosec-Serfaty P. (éd.), Actes de la 3ème conférence internationale de psychologie de l'espace construit, Strasbourg, 650 p.
- 161 Qualité et sûreté des espaces urbains, in PUCA Programme d'expérimentation Cahier n°2 – Atelier de Nantes, 32 p.
- 162 Raposo R., 2006, « Gated Communities, commodification and aestheticization: the case of the Lisbon metropolitan area » *Geojournal*, 66, pp. 43- 56.
- 163 Raymond H., 1976, Quelques aspects théoriques et pratiques sur l'appropriation de l'espace in appropriation de l'espace, in Korosec-Serfaty P. (éd.), Actes de la 3ème conférence internationale de psychologie de l'espace construit, Strasbourg, 650 p.
- 164 Raymond H., 1984, L'architecture, les aventures spatiales de la raison, CCI, Paris.
- 165 Raymond H., Raymond M. G., Haumont N., Haumont A., 1966, L'Habitat pavillonnaire, Paris, Centre de recherche d'urbanisme, 150 p.
- 166 Remy J. et Voyé L., 1981, Ville, ordre et violence, Collection : Espace et liberté, Ed. PUF, 238 p.
- 167 Repères, janvier 2002, Résidentialisation, une nouvelle urbanité, Délégation interministérielle à la ville, Direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction, Les éditions de la DIV.
- 168 Revue de littérature sur l'appropriation - PDF - DocPlayer.fr. 2013.
- 169 Rezig A., 2013, L'impact de l'accessibilité et de la visibilité sur le mouvement des usagers dans les espaces publics urbains des logements collectifs – Cas de la cité des 1000 logements à Biskra – Mémoire de Magister, Université Mohamed Khider de Biskra, Département d'architecture, 259 p.
- 170 Riboulet P., cité par Parvu S., 2010, in Grands ensembles en situation : journal de bord de quatre chantiers, Genève, MétisPresses.
- 171 Ripoll F. et Veschambre V., 2005, Introduction. L'appropriation de l'espace comme problématique, *Norois*, n°195, vol. 2.
URL : <http://journals.openedition.org/norois/477>

- 172 Rolins J., Octobre 1995, Zones, Gallimard.
- 173 Sabatier B., 2005, Les résidences fermées à Toulouse : une offre immobilière construisant la « ville privée », *Espaces et sociétés* 2005/4, 123, pp. 129-149.
- 174 Secci C. et Thibault E., 2005, Espace intermédiaire. Formation de cette notion chez les architectes, in *La société des voisins*, Editions de la maison des sciences de l'homme, Paris, 334 p.
- 175 Sechet P., 2001, « La résidentialisation dans les quartiers d'habitat social », CSTB.
- 176 Semmoud B., 2009, Appropriations et usages des espaces urbains en Algérie du Nord, *Cahier de Géographie du Québec*, vol. 53, n° 148, pp. 101-118. URI: <http://id.erudit.org/iderudit/038144ar>,
- 177 Semmoud N., 2007, Habiter et types d'habitat à Alger, *Autrepart*, n° 42, p. 163-180 URL www.cairn.info/revue-autrepart-2007-2-page-163.htm. DOI : [10.3917/autr.042.0163](https://doi.org/10.3917/autr.042.0163)
- 178 Semmoud N., 2009, « Nouvelles significations du quartier, nouvelles formes d'urbanité », *Les Cahiers d'EMAM* [En ligne], 18 | 2009, mis en ligne le 10 février 2012,. URL : <http://journals.openedition.org/emam/189> ; DOI : [10.4000/emam.189](https://doi.org/10.4000/emam.189).
- 179 Smithson et Howells. (1953) 1982, « Smithson, Howells, Commission 6, CIAM 9, 1953 », in *the Emergence of TEAM 10 out of CIAM*, London, AAGS Theory and History Papers 182- Architectural Association.
- 180 Spector, T., 1998, «La prospective urbaine. Un état des lieux», *Futuribles*, n° 229, pp. 29-68.
- 181 Sriti L., 2012/2013, *Architecture domestique en devenir. Formes, usages et représentations. Le cas de Biskra*, Thèse de doctorat en sciences en Architecture, option : Architecture en milieux arides et semi-arides, Université Mohamed Khider, département d'architecture, Biskra, 409 p.
- 182 Tabet J., septembre 1999, « la résidentialisation du logement social à Paris paradoxes et retournement des discours et des pratiques dans les opérations de requalification des grands ensembles », in *Les annales de la recherche urbaine* n° 83-84, *Au risque des espaces publics*. pp. 155-163.
- 183 Table ronde du 16 octobre 2006 animée par Wolf L. avec Lelevrier C., Bettiol S., Viguiier G., Bonetti M., Rousseau G., Mairie de Paris, Résidentialisation, Eclairage et cas d'école, Pôle Ressources, Délégation à la politique de la ville et à l'intégration.
- 184 Tapie G., juin 2007, Résidentialiser les ensembles de logements sociaux, *Espaces publics*, PUCA/LACUB, 26 p.

- 185 Tebib E., 2008, L'habiter dans le logement de type social à Constantine, manières et stratégies d'appropriation de l'espace, Thèse de doctorat en Urbanisme. Université Mentouri, département d'architecture et d'urbanisme, Constantine, 387 p.
- 186 Tomas F., Blanc J.-N., Bonilla M., 2003, Les grands ensembles : une histoire qui continue...Saint-Etienne, Publications de l'Université de Saint-Etienne, 260 p.
- 187 Toussaint J.-Y., Zimmermann M. (dir), 2001, User, programmer et fabriquer l'espace public, Collection des sciences appliquées de l'INSA de Lyon.
- 188 Treuttel J., Garcias J.-C., Treuttel J.-J., 1996, De l'espace libre à l'espace public : architecture des espaces publics modernes, Paris, PCA.
- 189 Van Eyck A., 1961, « Is Architecture Going to Reconcile Basics Values? », in O. Newman, New Frontiers in Architecture: CIAM in Otterlo 1959, Stuttgart, Karl KramerVerlag.
- 190 Veschambre V., 2004, Appropriation et marquage symbolique de l'espace : quelques éléments de réflexion CARTA - UNIVERSITÉ D'ANGERS ESO - UMR 6590 CNRS
- 191 Veschambre V., 2005, Introduction. L'appropriation de l'espace comme problématique, *Noroi*, n°195, vol. 2.
URL : <http://journals.openedition.org/noroi/477>.
- 192 Vicari J., 1981, « Agir sur la ville », Ed. Moniteur, Paris.
- 193 Von Meiss P., 1986, De la forme au lieu : une introduction à l'étude de l'architecture, Presses polytechniques et universitaires romandes, 383 p.
- 194 Vuailat F., 2010, Une manière d'habiter les villes contemporaines Les ensembles résidentiels fermés et / ou sécurisés à Nantes (France) et à Recife (Brésil), thèse de Doctorat, Université de Nantes, Institut de Géographie et Aménagement Régional, 297 p.
- 195 Zeghichi H., 2014, Bien-être et santé dans les logements collectifs. L'exemple de quelques cités de Batna, Mémoire de Magister, Université Mohamed Khider de Biskra, Département d'Architecture, 346 p.
- 196 Zendjebil M., 2008, Pratiques et modes d'habiter en territoire de grands ensembles à Toulouse, Manuscrit auteur, publié dans « Penser la ville »- approches comparatives Khenchela : Algérie ».

LISTE DES ILLUSTRATIONS

I/ Liste des figures

II/ Liste des photos

III/ Liste des graphiques

IV/ Liste des tableaux

LISTE DES ILLUSTRATIONS

I/ Liste des figures

| Chapitre 3 | Pages |
|--|------------|
| Figure 1 : Restructuration lourde des Mérisiers à Trappes | 89 |
| Figure 2 : Plan de la résidentialisation de Teisseire en 2010 | 90 |
| Figure 3 : Identification d'un espace collectif de proximité (quartier des Aviateurs à Orly) | 91 |
| Figure 4 : Equilibre dimensionnel entre l'espace privé et l'espace public | 92 |
| Figure 5 : Un découpage parcellaire géométrique | 93 |
| Figure 6 : Espaces publics de proximité, de surfaces distinctes et affectées à différents usages | 95 |
| Figure 7 : Schéma conceptuel de l'unité résidentielle | 96 |
| Figure 8 : Exemple d'une juste mesure pour le dimensionnement de l'unité résidentielle | 98 |
| Figure 9 : Parcellarisation de l'espace urbain en unités résidentielles à l'échelle d'un bâtiment (Teisseire) | 100 |
| Figure 10 : Schéma conceptuel d'une unité résidentielle à l'échelle d'un bâtiment (Teisseire) | 101 |
| Figure 11 : Unité résidentielle à l'échelle des cages d'escaliers (Aulnay-sous-Bois, Les Merisiers) | 101 |
| Figure 12 : Parcellarisation de l'espace urbain en unités résidentielles à l'échelle de plusieurs bâtiments (le square Gérard Philip au quartier des Merisiers à Trappes) | 102 |
| Figure 13 : Schéma conceptuel d'une unité résidentielle à l'échelle de plusieurs bâtiments (Merisiers à Trappes) | 103 |
| Figure 14 : Unité résidentielle à l'échelle de l'îlot (Herblay, quartier des Naquettes) | 103 |

| Chapitre 4 | |
|--|------------|
| Figure 1 : Commercialisation des programmes résidentiels fermés par aire ou unité urbaine française en 2007 | 153 |

| Chapitre 5 | |
|---|------------|
| Figure 1 : La situation géographique de la wilaya de Batna | 178 |
| Figure 2 : Les Limites régionales de la wilaya de Batna | 178 |

| | |
|---|------------|
| Figure 3 : Les limites administratives de la commune de Batna | 179 |
| Figure 4 : Premier noyau de la ville de Batna | 181 |
| Figure 5 : Carte de la ville de Batna de la période 1844 à 1923 | 182 |
| Figure 6 : Carte de la ville de Batna de la période 1923 à 1945 | 183 |
| Figure 7 : Carte de la ville de Batna de la période 1945 à 1962 | 185 |
| Figure 8 : Carte de la ville de Batna PUD 74/78 | 189 |
| Figure 9 : Carte de la ville de Batna : les grandes opérations urbaines | 191 |
| Figure 10 : Situation de la ZHUN I dans la ville de Batna | 192 |
| Figure 11 : Situation de la ZHUN II dans la ville de Batna | 194 |
| Figure 12 : Densification du tissu urbain existant : Image diachronique de la récupération d'un terrain vague au quartier ZHUN 1, construction d'un ensemble d'habitat collectif | 203 |
| Figure 13 : Récupération de deux terrains vagues et construction de bâtiments au quartier Taméchit | 204 |
| Figure 14 : L'aire urbaine : le Grand Batna | 208 |

| | |
|---|------------|
| Chapitre 7 | |
| Figure1 : Les deux pôles urbains Hamla et Fesdis | 266 |
| Figure 2 : Localisation géographique de Hamla 1, 2 et 3 relativement à la ville de Batna | 268 |
| Figure 3 : Environnement immédiat de Hamla 1 et 2 | 269 |
| Figure 4 : Le plan d'aménagement conçu de Hamla 1 et 2 | 270 |
| Figure 5 : Principe d'implantation de Hamla 1 et Hamla 2 | 271 |
| Figure 6 : Trajectoires du réseau de gaz et des lignes d'électricité | 272 |
| Figure 7 : Schéma d'organisation de l'espace urbain de Hamla 1 et 2 | 275 |
| Figure 8 : Le plan d'aménagement réalisé de Hamla 1 et 2 | 276 |
| Figure 9 : Typologie des logements | 277 |
| Figure 10 : Localisation et dénomination des équipements existants | 278 |
| Figure 11 : Localisation du commerce | 280 |
| Figure 12 : Proposition d'aménagement de l'espace intermédiaire | 283 |
| Figure 13 : Plan existant, la partie Ouest de l'espace intermédiaire est non aménagée | 284 |
| Figure 14 : Tracé des clôtures dans l'espace urbain de Hamla 1 et 2 | 285 |
| Figure 15 : Les clôtures parcellarisent l'espace urbain et déterminent des enclos résidentiels définis | 286 |
| Figure 16 : Nombre de blocs dans chaque groupement résidentiel | 287 |
| Figure 17 : Typologie des groupements | 288 |

| | |
|---|------------|
| Figure 18 : Localisation des groupements ayant des loges de gardiens | 289 |
| Figure 19 : Localisation des groupements choisis | 296 |
| Figure 20 : Localisation des groupements résidentiels contenant des places de stationnement personnalisées | 299 |
| Figure 21 : Localisation des groupements résidentiels contenant des jardins privatifs avec clôtures hautes | 308 |
| Figure 22 : Localisation des terrains de sport dans la ville | 312 |

II/ Liste des photos

| Chapitre 3 | |
|---|------------|
| Photo 1 : Stationnement intégré à l'intérieur de l'unité résidentielle avec des emplacements privatisés ou pas et rarement en souterrain | 105 |
| Photo 2 : Stationnement non intégré à l'espace résidentiel, réorganisé de part et d'autre des voies ou dans des poches adjacentes affectées à la résidence | 106 |
| Photo 3 : Qualification de l'espace de stationnement | 107 |
| Photo 4 : Aires de jeux pour enfants situées à l'intérieur de l'unité résidentielle | 108 |
| Photo 5 : Jardins collectifs situés à l'intérieur de l'unité résidentielle | 110 |
| Photo 6 : Espaces extérieurs privatifs situés au sein de l'unité résidentielle | 111 |
| Photo 7 : Exemples d'organisation de la collecte des ordures ménagères | 112 |
| Photo 8 : Tracé des cheminements et marquage des entrées d'immeubles | 114 |
| Photo 9 : Qualification des séquences de transition entre la résidence et la rue | 115 |
| Photo 10 : Exemples de clôtures qualifiantes | 116 |
| Photo 11 : La clôture, avec accès contrôlés, renvoie une image fortement sécuritaire de la résidence (Le quartier La Pierre au Prêtre à Orly) | 117 |
| Photo 12 : La clôture basse, avec accès libres, renvoie une image identitaire de la résidence (Teisseire) | 118 |
| Photo 13 : Marquage symbolique de la limite | 119 |
| Photo 14 : L'espace résidentiel, un espace intermédiaire de qualité | 121 |
| Photo 15 : L'espace résidentiel, un espace de convivialité | 122 |
| Photo 16 : Identification de la résidence par une différenciation de matériaux et de couleurs au niveau des balcons (Teisseire) | 124 |

| Chapitre 4 | |
|---|------------|
| Photo 1 : Gated community de prestige, Ridgegate, à La Jolla (San Diego) | 140 |
| Photo 2 : Communauté mode de vie, Canyon Lake | 141 |
| Photo 3 : Exemple de fortification de logements sociaux, Imperial Courts | 142 |

| | |
|---|------------|
| Photo 4 : Parc de Montretout à Saint-Cloud en 1832 et en 2013 | 146 |
| Photo 5 : La villa Montmorency, Paris | 148 |
| Photo 6 : Rue privée en zone centrale : la Cité Rougemont (Paris IX ^e) | 149 |
| Photo 7 : Ensembles résidentiels fermés à Toulouse | 150 |
| Photo 8 : Ensembles résidentiels fermés à Marseille | 151 |
| Photo 9 : Ensembles résidentiels fermés à Nantes | 152 |

| Chapitre 6 | |
|--|------------|
| Photo 1 : Des espaces extérieurs surdimensionnés, vagues et délaissés | 221 |
| Photo 2 : Les terrains vagues se transforment en étendues boueuses | 222 |
| Photo 3 : Des cités plongées dans l'obscurité | 222 |
| Photo 4 : Présence de décharges à proximité des immeubles | 223 |
| Photo 5 : Stationnement envahissant | 223 |
| Photo 6 : Des voies et des trottoirs visiblement dégradés | 224 |
| Photo 7 : Stagnation des eaux ménagères déversées à l'extérieur | 225 |
| Photo 8 : Des espaces où se mêlent des formes d'urbanité et de ruralité | 225 |
| Photo 9 : Obstruction des ouvertures au niveau des façades | 230 |
| Photo 10 : Construction d'un escalier faisant liaison entre la sphère privée et la sphère publique | 231 |
| Photo 11 : Une clôture légère entoure l'espace extérieur attenant au logement | 233 |
| Photo 12 : Une clôture lourde entoure l'espace extérieur attenant au logement | 233 |
| Photo 13 : Une clôture en matériaux mixtes entoure l'espace extérieur attenant au logement | 233 |
| Photo 14 : Une clôture en roseaux entoure l'espace extérieur attenant au logement | 234 |
| Photo 15 : Appropriation de l'espace extérieur par des plantations | 234 |
| Photo 16 : La clôture longe voire contourne la façade du logement | 235 |
| Photo 17 : La clôture longe une partie de la façade du logement | 235 |
| Photo 18 : Volume annexé au logement | 235 |
| Photo 19 : Extension collective, configurations légèrement différentes selon les étages | 237 |
| Photo 20 : Extension collective élaborée, configurations homogènes | 238 |
| Photo 21 : Extension individuelle élaborée | 238 |
| Photo 22 : Habitat collectif du type promotionnel, conçu initialement comme cité fermée | 239 |
| Photo 23 : Habitat collectif du type social, la clôture a été construite ou renforcée par les habitants de la cité | 240 |
| Photo 24 : Habitat collectif datant du PUD 74/78, initialement conçu avec des petites clôtures se situant parfois sur un ou deux côtés seulement de la cité | 241 |

| | |
|---|------------|
| Photo 25 : Les façades, pollution visuelle agressive | 243 |
| Photo 26 : Dépôt de réservoir d'eau sur l'espace limitrophe et au dessus de l'auvent | 244 |
| Photo 27 : Rajout d'une volée d'escaliers | 244 |
| Photo 28 : Plantation d'arbres | 245 |
| Photo 29 : L'espace extérieur attenant sert de dépotoir provisoire | 245 |
| Photo 30 : Les enfants jouent à proximité de l'immeuble | 246 |
| Photo 31 : Les adolescents s'approprient le terrain de sport | 247 |
| Photo 32 : Les adultes s'approprient les espaces extérieurs par le jeu | 247 |
| Photo 33 : Séchage des peaux de moutons | 250 |
| Photo 34 : Des pratiques rurales en milieu urbain | 250 |
| Photo 35 : Réappropriation collective de l'espace extérieur par des pratiques domestiques, ici le lavage et l'empilement de la laine | 251 |
| Photo 36 : Transformation de l'espace limitrophe en atelier de mécanique | 252 |
| Photo 37 : Stationnement sur le trottoir voire sur l'espace limitrophe | 252 |
| Photo 38 : Transformation de l'espace limitrophe en abri couvert pour stationnement | 253 |
| Photo 39 : Transformation de l'espace limitrophe en abri couvert intégré à l'espace extérieur clôturé | 253 |
| Photo 40 : Transformation de l'espace limitrophe en garage construit pour stationnement | 253 |
| Photo 41 : Transformation de l'espace limitrophe en jardin | 254 |
| Photo 42 : Réappropriation de l'espace limitrophe par l'extension des pratiques commerciales | 255 |
| Photo 43 : Réappropriation de l'espace limitrophe par du commerce informel | 256 |
| Photo 44 : Transformation de l'espace limitrophe en foyer de poubelles | 257 |

| | |
|---|------------|
| Chapitre 7 | |
| Photo 1 : Vues sur l'espace urbain non aedificandi relatif au réseau de gaz et aux lignes d'électricité. | 273 |
| Photo 2 : Exemples d'équipements situés à Hamla 1 | 279 |
| Photo 3 : Exemples d'équipements situés au niveau de l'espace intermédiaire | 279 |
| Photo 4 : Ecole primaire située à Hamla 2 | 280 |
| Photo 5 : Exemples de façades commerciales | 281 |
| Photo 6 : Exemples de professions libérales situées dans la ville | 282 |
| Photo 7 : Exemples de loges de gardiens | 290 |
| Photo 8 : Exemples de clôtures en grilles métalliques | 291 |
| Photos 9 : Exemples de clôtures en grillage fin | 292 |
| Photo 10 : Exemples de clôtures envahies par de la verdure | 293 |
| Photo 11 : Clôtures avec soubassements en maçonnerie | 293 |

| | |
|--|------------|
| Photo 12 : Clôture en maçonnerie avec claustras | 294 |
| Photo 13 : Les accès mécaniques et piétons | 294 |
| Photo 14 : Des accès mécaniques condamnés | 295 |
| Photo 15 : Des accès secondaires (piétons) | 295 |
| Photo 16 : Vues sur la clôture du petit groupement | 297 |
| Photo 17 : Vues sur la clôture du groupement moyen | 297 |
| Photo 18 : Vues sur la clôture du grand groupement | 298 |
| Photo 19 : Places de stationnement personnalisées par des chaînes métalliques | 300 |
| Photo 20 : Places de stationnement personnalisées par des abris couverts | 301 |
| Photo 21 : Exemples d'aires de jeux non équipées | 302 |
| Photo 22 : Aire de jeux transformée en parking | 302 |
| Photo 23 : Aire de jeux équipée | 302 |
| Photos 24 : Plantation d'arbres et d'arbustes à l'intérieur du groupement | 304 |
| Photo 25 : Encadrement de l'espace vert avec des plots en bois | 305 |
| Photo 26 : La verdure enrobe la clôture | 305 |
| Photo 27 : Marquage de l'entrée de l'immeuble par de la verdure | 306 |
| Photo 28 : Présence de bancs publics | 306 |
| Photo 29 : Éléments décoratifs particuliers | 307 |
| Photo 30 : Les jardins privatifs avec clôtures hautes | 309 |
| Photo 31 : Les jardins privatifs délimités par des plots en bois d'une faible hauteur | 310 |
| Photo 32 : L'emplacement de dépôt des poubelles à l'extérieur, le long de la voie principale | 311 |
| Photo 33 : L'emplacement de dépôt des poubelles à l'extérieur, à la limite du groupement | 311 |
| Photo 34 : L'emplacement de dépôt des poubelles à l'intérieur du groupement, ponctuellement ou auprès de l'accès condamné | 311 |
| Photo 35 : Terrains de sport situés à l'extérieur des groupements | 313 |
| Photo 36 : Terrains de sport situés à l'intérieur des groupements | 313 |

| | |
|---|------------|
| Chapitre 8 | |
| Photo 1 : Affichage des noms des promoteurs sur le portail ou la loge de gardien | 327 |
| Photo 2 : Utilisation de la clôture pour étendre les tapis et la literie | 329 |
| Photo 3 : Des consignes qui rappellent la nécessité de préserver la propreté de la cité | 332 |
| Photo 4 : Les enfants jouent à l'intérieur de la cité clôturée | 342 |
| Photo 5 : Division du groupement par la pose de pierres | 343 |
| Photo 6 : Dénomination des groupements résidentiels | 345 |
| Photo 7 : Des pancartes qui rappellent que le parking est réservé aux habitants de la cité | 349 |

III/ Liste des graphiques

| Chapitre 8 | |
|---|------------|
| Graphique 1 : Répartition des répondants par sexe | 320 |
| Graphique 2 : Répartition des répondants selon la profession | 321 |
| Graphique 3 : Répartition des répondants selon le nombre d'enfants | 322 |
| Graphique 4 : Répartition des répondants selon la date d'occupation du logement | 323 |
| Graphique 5 : L'accord des répondants sur la construction de la clôture relativement à la période d'installation | 325 |
| Graphique 6 : Le ou le(s) responsable(s) de la construction de la clôture | 326 |
| Graphique 7 : Localisation du tracé de la clôture | 327 |
| Graphique 8 : La notion de propriété des espaces extérieurs de la cité selon le sexe | 329 |
| Graphique 9 : L'usage partagé des espaces extérieurs avec les non résidents dérange les résidents de la cité | 330 |
| Graphique 10 : Le qualificatif donné par les répondants aux résidents de la cité | 333 |
| Graphique 11 : Le qualificatif donné par les répondants aux non résidents de la cité | 334 |
| Graphique 12 : Estimation du rôle de la clôture dans l'intensification des relations sociales entre les résidents de la cité | 335 |
| Graphique 13 : Estimation du niveau de protection de la cité assuré par la clôture grillagée | 339 |
| Graphique 14 : Évaluation du sentiment d'insécurité ressenti par les habitants envers l'univers extérieur à la cité | 340 |
| Graphique 15 : Estimation de l'implication de la clôture dans la préservation de la qualité des espaces extérieurs de la cité | 346 |
| Graphique 16 : Estimation de l'implication de la clôture dans le fait de décourager l'intrusion potentielle des non résidents dans la cité | 348 |
| Graphique 17 : Le degré d'importance de la construction de la clôture | 350 |

IV/ Liste des tableaux

| Chapitre 5 | |
|---|------------|
| Tableau 1 : Capacité d'accueil des secteurs en logements | 198 |
| Tableau 2 : Estimation du parc logements en 2008 | 211 |
| Tableau 3 : Nombre de logements inscrits dans le cadre des deux plans quinquennaux | 212 |
| Tableau 4 : Situation générale du logement dans la Wilaya de Batna en 2015 | 212 |
| Tableau 5 : Programme du LPL. Wilaya de Batna en 2015 | 213 |

| | |
|--|------------|
| Tableau 6 : Programme du LPL. Commune de Batna en 2015 | 214 |
| Tableau 7 : Programme du LSP. Wilaya de Batna en 2015 | 214 |
| Tableau 8 : Programme du LSP. Commune de Batna en 2015 | 214 |
| Tableau 9 : Programme du LPA. Wilaya de Batna en 2015 | 215 |
| Tableau 10 : Programme du LPA. Commune de Batna en 2015 | 215 |
| Tableau 11 : Programme du LPP. Wilaya de Batna en 2015 | 216 |
| Tableau 12 : Programme du LPP. Commune de Batna en 2015 | 216 |
| Tableau 13 : Programme du LLV. Wilaya de Batna en 2015 | 216 |
| Tableau 14 : Programme du LLV. Commune de Batna en 2015 | 217 |

| | |
|--|------------|
| Chapitre 7 | |
| Tableau 1 : Programme du Parc logement à Hamla 1 et 2 | 273 |
| Tableau 2 : Programme des équipements publics | 274 |

| | |
|--|------------|
| Chapitre 8 | |
| Tableau 1 : Répartition des répondants par tranche d'âge et sexe | 320 |
| Tableau 2 : Répartition des répondants selon la profession et le sexe | 322 |
| Tableau 3 : La période de la construction de la clôture relativement à l'installation de l'habitant | 324 |
| Tableau 4 : Nombre et fréquence des citations concernant les types de comportement convenable à adopter à l'intérieur de la cité | 331 |
| Tableau 5 : Nombre et fréquence des citations concernant les types d'activités pratiqués par les résidents de la cité | 336 |
| Tableau 6 : Les avis des répondants sur l'efficacité du règlement intérieur propre à la cité | 338 |
| Tableau 7 : Nombre et fréquence des citations concernant la considération de la clôture comme un moyen de protection | 341 |
| Tableau 8 : Nombre et fréquence des citations concernant la considération de la clôture comme un moyen de contrôle | 343 |
| Tableau 9 : Estimation des charges financières du gardien de la cité | 344 |
| Tableau 10 : Nombre et fréquence des citations concernant les avis des répondants sur l'objectif de la construction de la clôture | 351 |

ANNEXES

ANNEXE 1

FORMULAIRE DE QUESTIONS

ANNEXE 2

EXTRAITS D'ENTRETIENS

ANNEXE 3

VUES SUR LES GROUPEMENTS RÉSIDENTIELS

DE HAMLA 1 ET 2

ANNEXE 1

FORMULAIRE DE QUESTIONS

Bonjour,

Il s'agit d'une enquête individuelle dans le cadre d'un doctorat. Nous vous demandons de bien vouloir collaborer à cette recherche en répondant aux questions suivantes. Vos réponses demeureront strictement confidentielles et le traitement informatique des informations sera anonyme.

Veillez, SVP, mettre une croix (x) dans la case à coté de votre réponse.

Merci d'avance

INFORMATIONS PERSONNELLES

1. Sexe

Masculin

Féminin

2. Dans quelle tranche d'âge vous situez- vous ?

Entre 20 et 29 ans

Entre 30 et 39ans

Entre 40 et 49 ans

Entre 50 et 59 ans

60 ans et plus

3. Profession

Fonctionnaire

Fonction libérale

Retraité

Sans fonction

4. Nombre d'enfants

Sans enfants

Moins de 3 enfants

Entre 3 et 5 enfants

Plus de 5 enfants

5. Dans quel quartier habitez- vous avant votre déménagement à ce quartier ?

.....

6. Date d'occupation du logement

Avant 2012

Entre 2012 et 2015

Entre 2016 et 2018

EN CE QUI CONCERNE LA CLOTURE QUI ENTOURE LA CITÉ

1^{ère} PARTIE

7. À quelle période la clôture a-t-elle été construite ?

Avant votre installation

Après votre installation

8. Avez- vous donné votre accord pour la construction de la clôture ?

Oui

Non

9. Qui était responsable de la construction de la clôture ?

Un délégué de la cité

Des volontaires parmi les résidents de la cité

Des personnes étrangères à la cité

Je ne sais pas

Autre, précisez

10. Le tracé de la clôture a été localisé en regroupant

- Les bâtiments construits par le même promoteur
 Un nombre limité de bâtiments
 Les bâtiments entourés de la voirie
 Je ne sais pas
 Autre, précisez

2^{ème} PARTIE

11. L'édification de la clôture souligne d'une manière apparente une frontière entre l'espace public et les espaces extérieurs de la cité.

- Vrai Faux

12. Considérez- vous que les espaces extérieurs délimités par la clôture sont la propriété des résidents de la cité ?

- Oui Non

13. Vous sentez- vous responsables de l'entretien des espaces extérieurs ?

- Oui Non

14. Les espaces extérieurs de votre cité sont utilisés par

- Les résidents de la cité uniquement
 Les résidents et les non résidents de la cité

15. Cela vous dérange t-il si les non résidents utilisent les espaces extérieurs de la cité (parking, aire de jeux...) ?

- Beaucoup Plutôt oui Plutôt non Pas du tout

16. La clôture est une limite spatiale qui incite à avoir un comportement convenable à l'intérieur de la cité.

- Vrai Faux

17. Si la réponse est (vrai), le comportement convenable renvoie à (vous pouvez choisir plus d'une réponse en les classant par ordre d'importance, 1 pour le plus important)

- Utiliser un langage verbal décent
 Respecter l'intimité des résidents
 Préserver la propreté de la cité
 Autre, précisez.....

3^{ème} PARTIE

18. Considérez- vous que la clôture en tant que limite physique constitue également une limite sociale ?

- Oui Non

19. Quel qualificatif donneriez-vous aux résidents de la cité clôturée ? (Cochez une seule réponse)

- Solidaires En accord
 Indifférents (Neutres) En conflit

20. Quel qualificatif donneriez- vous aux non résidents de la cité clôturée ? (Cochez une seule réponse)

- Dangereux Étrangers Intrus
 Autre, précisez.....

21. En tant que résident de la cité, considérez-vous que la clôture favorise les relations sociales entre les résidents ?

- Beaucoup Assez Peu Pas du tout

22. Y a-t-il des activités communes entre résidents ?

- Oui Non

23. Si la réponse est (oui) , ces activités sont :

.....

24. Parmi les habitants de la cité, y a-t-il ceux qui sont de la même famille que vous ?

- Oui Non

25. Si la réponse est (oui), précisez le nombre en fonction du nombre de logement.

.....

26. Avez-vous un représentant de la cité ?

- Oui Non

27. Y a-t-il un règlement intérieur propre à la cité ?

- Oui Non

28. Si la réponse est (oui), trouvez-vous ce règlement :

- Efficace Pas vraiment efficace Pas du tout efficace

29. Si la réponse est (pas vraiment efficace ou pas du tout efficace), que proposez-vous pour améliorer le règlement ?

.....

4^{ème} PARTIE

30. Vous sentez-vous en sécurité dans une cité clôturée plus que dans une cité ouverte ?

- Oui Non

31. Pensez-vous que la clôture grillagée permet d'assurer à la cité une protection

- Totale raisonnable faible Pas de protection

32. Comment qualifieriez-vous le sentiment d'insécurité envers l'univers extérieur à la cité?

- Très élevé Élevé
 Moyen Faible
 Pas de sentiment d'insécurité

33. Vous considérez la clôture comme un moyen de protection (vous pouvez choisir plus d'une réponse en les classant par ordre d'importance, 1 pour le plus important)

- De l'intimité des résidents
 Des enfants qui jouent à l'intérieur de la cité
 Du vol des logements et des voitures
 De la dégradation des espaces extérieurs
 Autre, précisez.....

34. Vous considérez la clôture comme un moyen de contrôle (vous pouvez choisir plus d'une réponse en les classant par ordre d'importance, 1 pour le plus important)

- De l'accès à la cité
 De la mise en ordre interne de la cité
 De la propreté de la cité
 Autre, précisez.....

35. Y a-t- il un gardien de la cité ?

- Oui Non

36. Si la réponse est (oui), participez- vous à ses charges financières ?

- Oui Non

37. Estimez- vous qu'elles sont :

- Chères Plutôt chères Plutôt pas chères pas chères du tout

5^{ème} PARTIE

38. Considérez- vous que la présence de la clôture donne un meilleur aspect architectural à la cité ?

- Oui Non

39. La clôture permet de préserver la qualité (entretien et propreté) des espaces extérieurs de la cité.

- Beaucoup Assez Pas vraiment Pas du tout

40. Considérez- vous que le fait d'habiter dans une cité fermée améliore le statut social du résident ?

- Oui Non

41. Pensez- vous que le fait d'habiter dans une cité fermée est un privilège qui permet de se distinguer socialement des non résidents de la cité ?

- Oui Non

6^{ème} PARTIE

42. La clôture est une limite spatiale qui rappelle le statut collectif privé de la cité.

- Vrai Faux

43. Considérez- vous que la clôture décourage l'intrusion potentielle des non résidents dans la cité ?

- Beaucoup Assez Pas vraiment Pas du tout

44. La clôture est- elle un moyen d'assurer l'exclusivité de l'usage des espaces extérieurs aux résidents de la cité ?

- Oui Non

45. Si la réponse est (oui), pensez- vous que les résidents des cités fermées expriment un rejet des non résidents de la cité ?

- Oui Non

46. Concernant la construction d'une clôture autour de la cité, vous estimez que c'est (Cochez une seule réponse)

- Indispensable
- Souhaitable
- Sans importance
- Inacceptable

47. À votre avis, la construction de la clôture par les résidents de la cité a pour objectif (s) (vous pouvez choisir plus d'une réponse en les classant par ordre d'importance, 1 pour le plus important)

- Le marquage de la propriété (privatisation) de la cité
- L'établissement et le renforcement des relations sociales entre les résidents de la cité
- La recherche de sécurité
- Le désir d'afficher une image valorisante de la cité et de ses résidents
- Une action d'exclusion des non résidents
- Autre, précisez.....

Fin du formulaire de questions

Merci pour votre collaboration

ANNEXE 2

EXTRAITS D'ENTRETIENS

Ne pouvant relater l'ensemble des entretiens menés auprès des habitants des cités collectives fermées, nous en présentons ci-après quelques extraits.

La construction des loges de gardiens

« Il est impératif d'en construire, ce retard est dû à un désaccord temporaire qui concerne surtout les frais et auquel on espère y remédier ».

« Les loges de gardiens des deux cités ont le même aspect car on a fait appel au même promoteur pour leur construction ».

Les fonctions de l'enclos résidentiel

Le stationnement

« Normalement chaque habitant doit garer sa voiture à proximité de son logement ou du moins de son immeuble, malheureusement parfois ce n'est pas le cas car certains se donnent le droit de se garer là où bon leur semble en recherchant de l'ombre par exemple, alors moi j'ai mis cette chaîne pour que personne ne puisse utiliser ma place de stationnement ».

Les jeux

« Vous savez, moi personnellement, je ne pense pas que les autorités vont équiper ces espaces de jeux et d'ailleurs de quels équipements parle-t-on ? De toute façon, je suis content que mes enfants jouent dans un espace clôturé, ça permet de les protéger ».

Les espaces verts

« Des campagnes de volontariat sont régulièrement organisées pour le nettoyage et l'entretien de la cité et on a même construit une fontaine au milieu de l'espace vert, et même s'il n'y a pas d'eau ça embellit l'espace, d'ailleurs ça a fait des jaloux dans la cité voisine dont les habitants ont essayé de faire pareil mais le résultat n'est franchement pas fameux ».

Les jardins privatifs

« Les fenêtres sont trop exposées et j'ai voulu protéger l'intimité du logement alors j'ai construit ce grillage pour empêcher qu'on passe trop près des fenêtres et j'ai d'ailleurs

planté des arbres, cela permet d'embellir l'entrée de l'immeuble, donc ça devrait arranger tout le monde ».

La collecte des ordures ménagères

« On essaye de s'organiser du mieux qu'on peut mais il y a parfois des malins qui déposent leurs poubelles là où il ne faut pas et à mon avis il faut trouver un moyen pour les sanctionner mais je ne sais pas comment ».

Les terrains de sport

« Maintenant que le terrain est à l'extérieur du groupement, il sera utilisé équitablement et personne ne se croira prioritaire sur les autres comme c'était le cas avant ».

La privatisation des espaces extérieurs de la cité

« Bien sûr que les espaces extérieurs de la cité fermée appartiennent aux résidents ».

« Maintenant que la cité est clôturée, le message est clair concernant l'usage des espaces extérieurs ».

« Ça ne nous appartient pas légalement mais avec la clôture, ces espaces deviennent, en quelque sorte, la propriété des résidents ».

« Je n'aime pas trop que des enfants, n'habitant pas dans la cité, viennent jouer dans la nôtre, ça fait trop de bruit ».

« Avec l'installation d'un médecin au RDC, il y a des gens qui utilisent les parkings de la cité, et c'est franchement le chaos car on ne trouve pas de place pour garer sa voiture ».

« À l'intérieur de la cité clôturée, il faut respecter le lieu et ses habitants ».

La socialisation, les activités communes entre les résidents de la cité fermée

« On se divise en groupes et on essaye de réparer ce qui est défectueux comme les lampes d'éclairage, ou les pompes à eau ».

« La dernière fois, on a même peint les entrées des immeubles ».

« Qui n'aime pas la verdure ?, seulement, il faut l'entretenir. Heureusement que dans notre cité, on n'arrive à s'organiser pour l'arrosage ».

« On organise souvent des jeux pour les enfants particulièrement des matchs entre cités ».

« Pour faire plaisir aux enfants, on a ramené un clown, d'ailleurs des enfants habitants dans des cités voisines sont venus assister au spectacle, il y avait une ambiance fortement agréable aussi bien pour les enfants que pour les adultes ».

« En été, on organise des excursions pour la mer ».

« En tant que musulmans, il faut s'entraider entre voisins, d'ailleurs, on fait parfois des collectes pour aider un voisin dans le besoin ».

La recherche de sécurité

« Maintenant que la cité est clôturée, on est tranquille car on se sent plus en sécurité ».

« Même si la clôture n'est pas très haute, je suis sûr qu'elle protège la cité ».

« C'est surtout pour protéger nos enfants qui peuvent jouer librement à l'intérieur de la cité ».

« La présence du gardien est primordiale car il surveille l'accès mécanique ».

La valorisation spatiale et sociale

« J'aime bien la vue de la cité entourée par la clôture, ça lui donne une certaine valeur ».

« Avec la présence de la clôture, j'ai l'impression de vivre dans une cité qui a une certaine valeur, une qualité en quelque sorte ».

« Quand je reçois des invités, ils remarquent toujours la qualité des espaces extérieurs et ça me réjouit énormément ».

L'exclusivité et l'exclusion

« Ce n'est pas comme un espace ouvert pour tous, la clôture dissuade en quelque sorte l'accès à la cité ».

« Ce qui est sûr, c'est que la clôture n'encourage pas l'accès à la cité ».

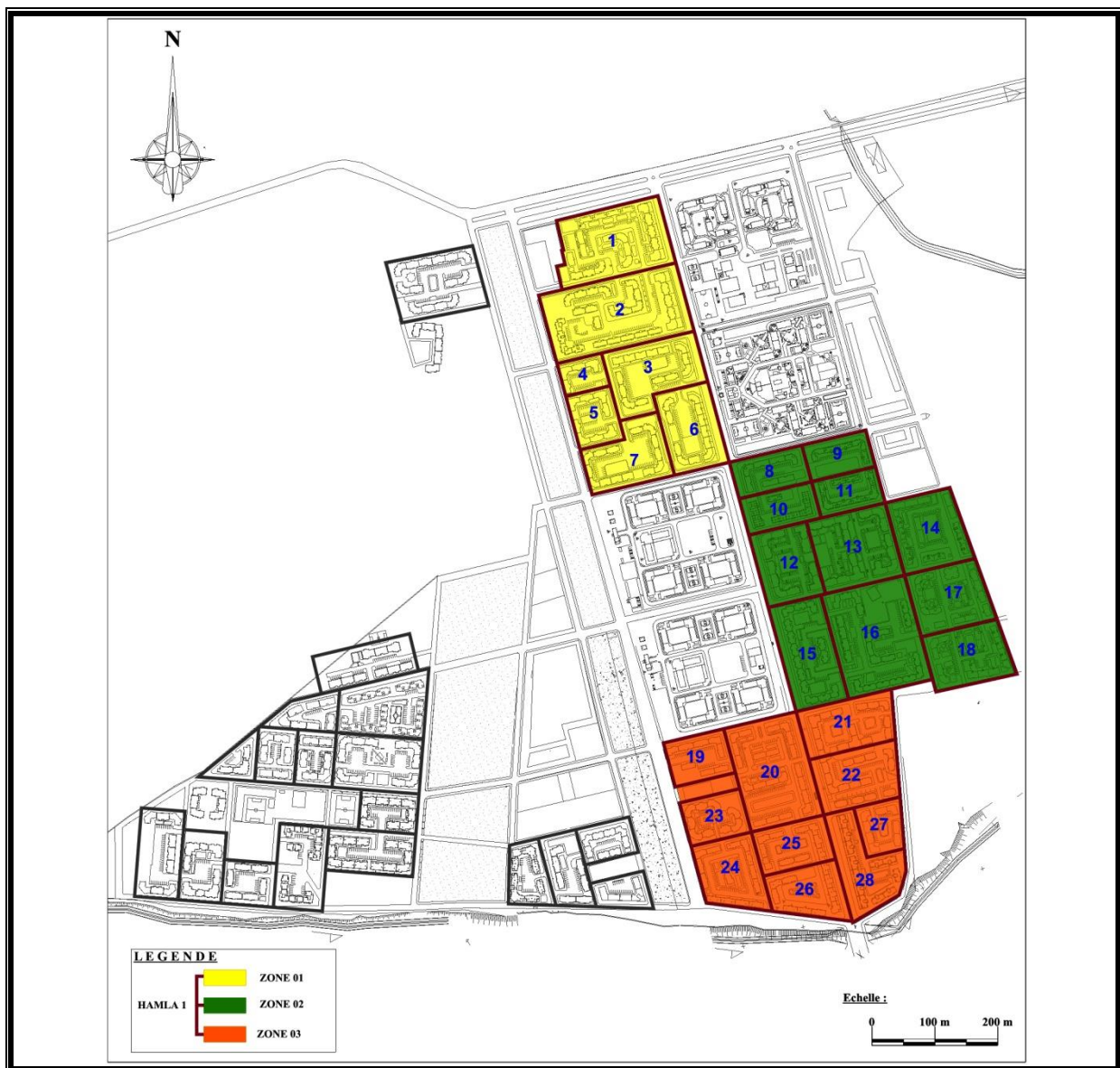
« Ça permet de restreindre la circulation et donc de réserver l'usage des espaces extérieurs pour les habitants de la cité ».

ANNEXE 3

VUES SUR LES GROUPEMENTS RÉSIDENTIELS DE HAMLA 1 ET 2 (photos, 2017)

Hamla 1

Zone 01



Groupement 1

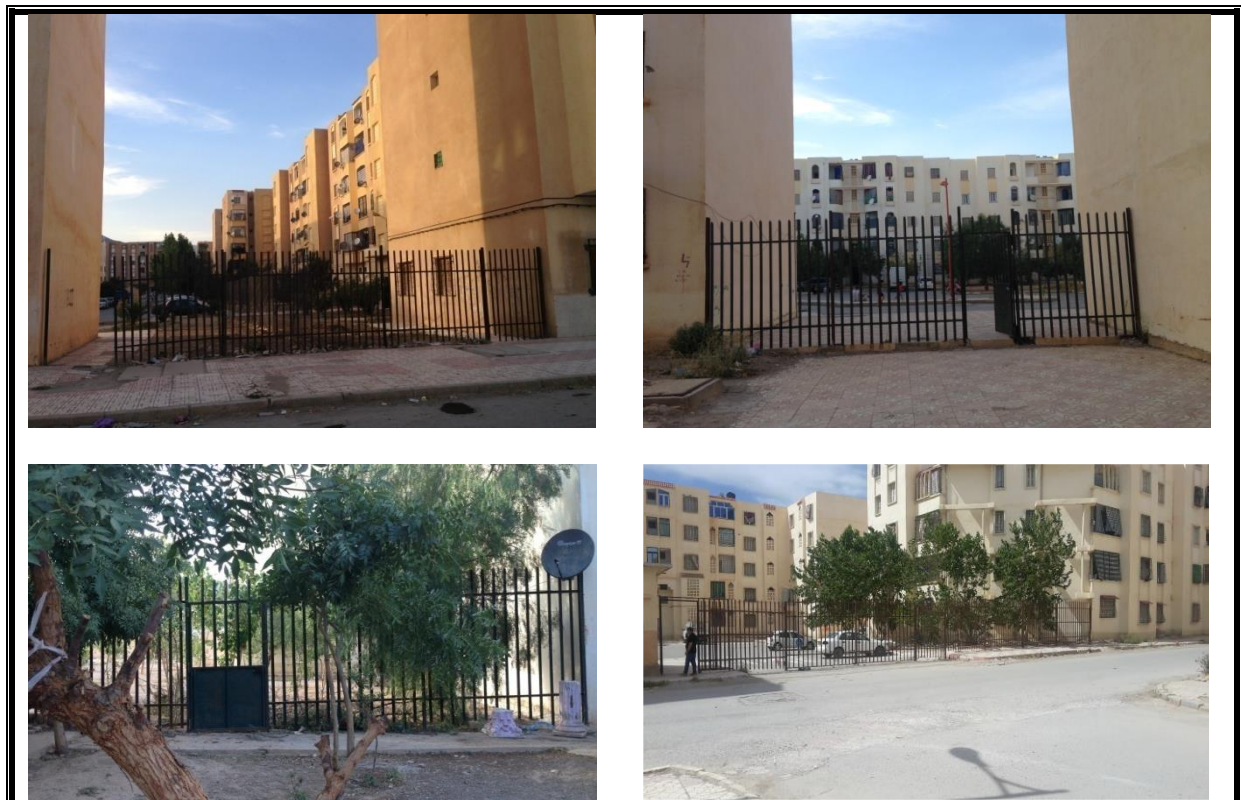
La spécificité du groupement est qu'il est le seul à contenir 2 loges de gardiens et donc 2 accès mécaniques. Pour éviter que les rues ne soient des axes traversants, les habitants ont barré le passage au niveau de la rue intérieure en y déposant des pierres.





Groupement 2

Il ne contient pas de loge de gardien et pas de clôture sur un côté du groupement.





Groupement 3

Il contient une loge de gardien sur le côté non encore clôturé.



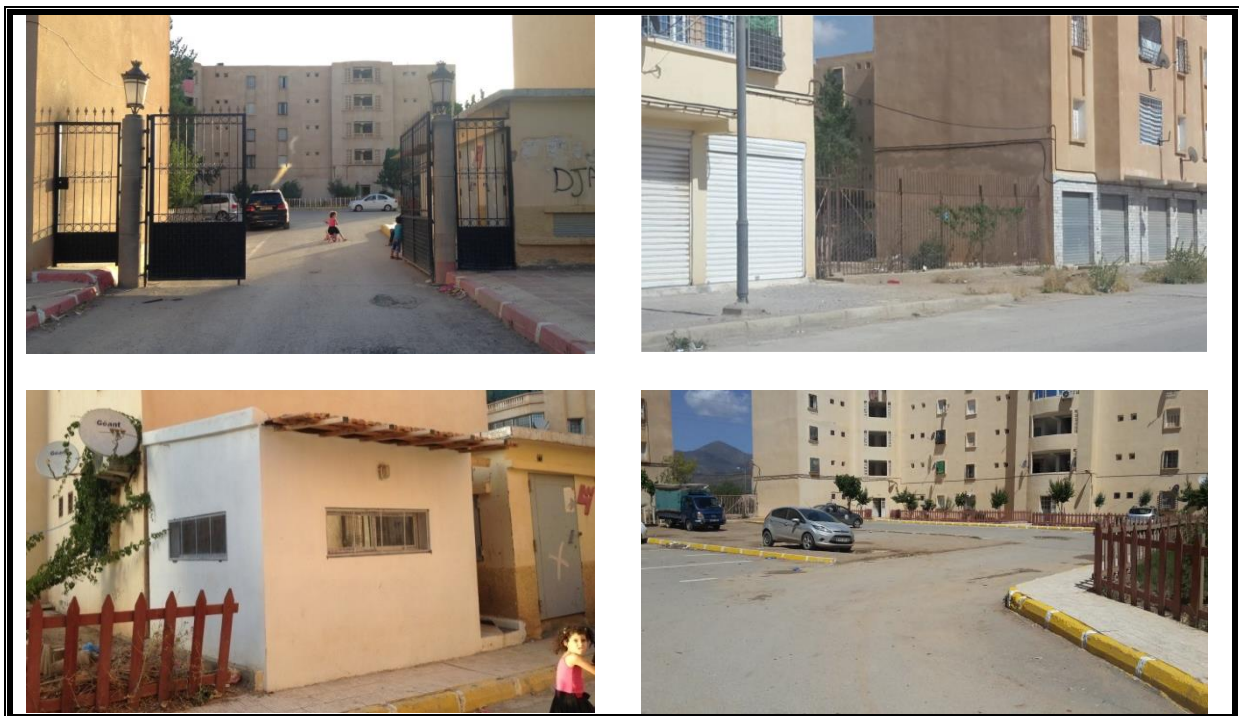
Groupement 4

Un petit groupement qui ne contient pas de loge de gardien.



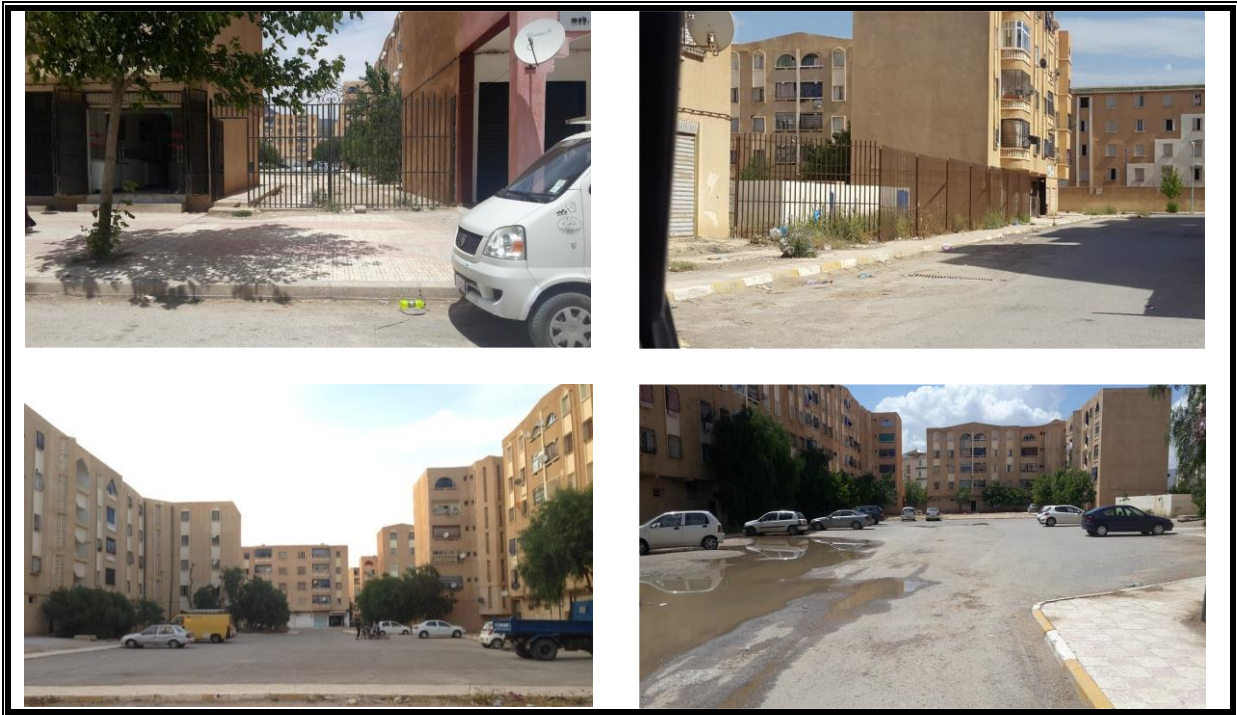
Groupement 5

Un petit groupement avec loge de gardien.



Groupement 6

Il ne contient pas de loge de gardien et a un côté non clôturé.



Groupement 7

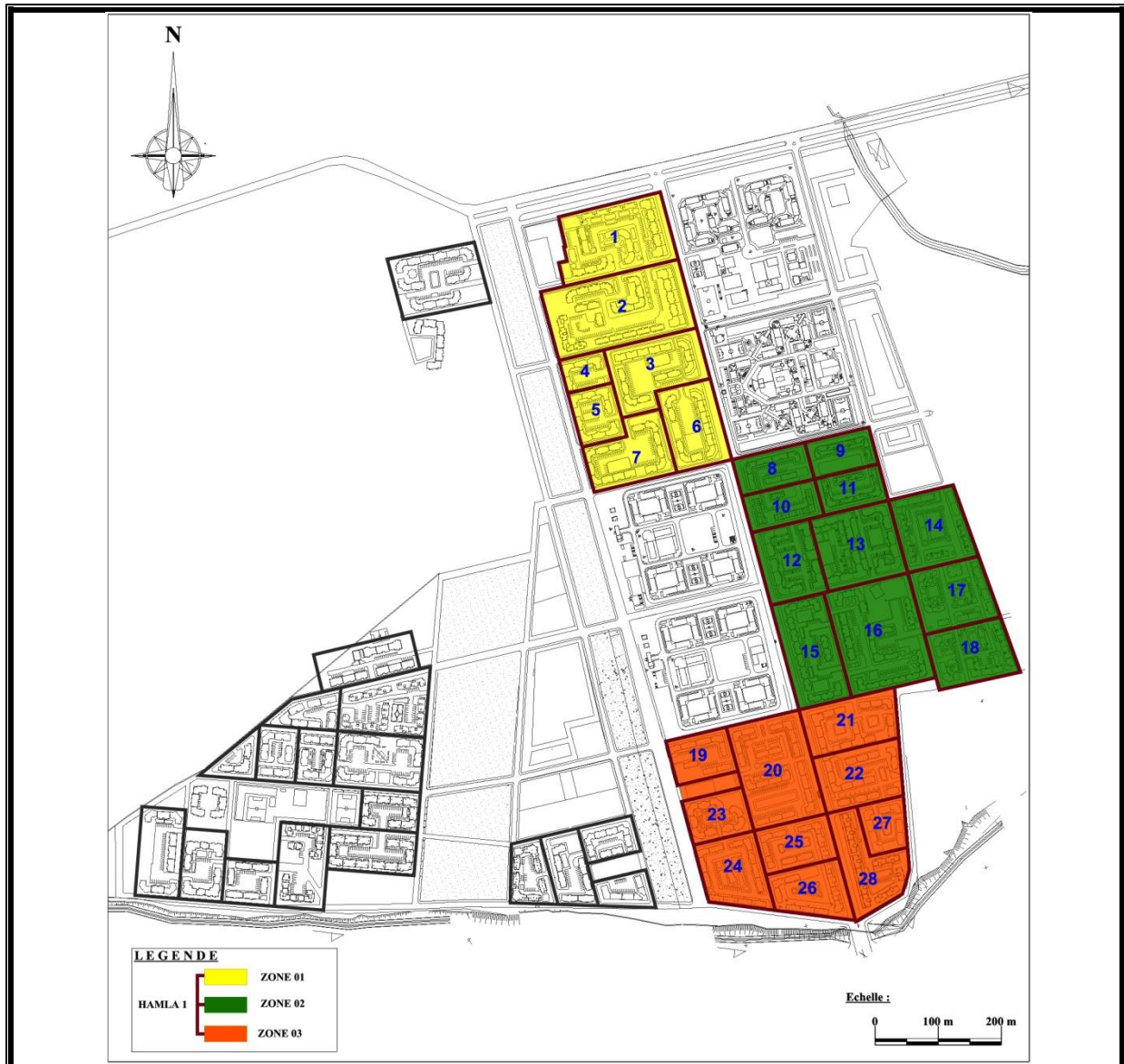
Il contient une loge de gardien.





Hamla 1

Zone 02



Groupement 8

Il contient une loge de gardien.



Groupement 9

Il ne contient pas de loge de gardien.



Groupement 10

Il ne contient pas de loge de gardien.



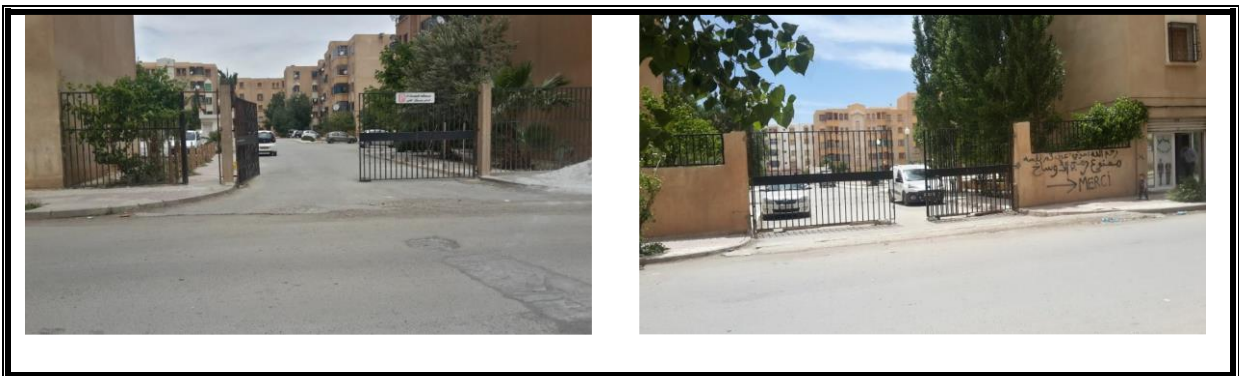
Groupement 11

Il ne contient pas de loge de gardien.



Groupement 12

Il contient une loge de gardien.





Groupement 13

Il ne contient pas de loge de gardien.



Groupement 14

Il contient une loge de gardien.



Groupement 15

Il contient une loge de gardien.



Groupement 16

Il contient une loge de gardien.





Groupement 17

Il ne contient pas de loge de gardien. La clôture a été enlevée sur un côté lors du rajout d'un nouveau bâtiment (sur la photo, peint en rouge brique et en blanc).





Groupement 18

La loge de gardien et une partie de la clôture sont en cours de construction.

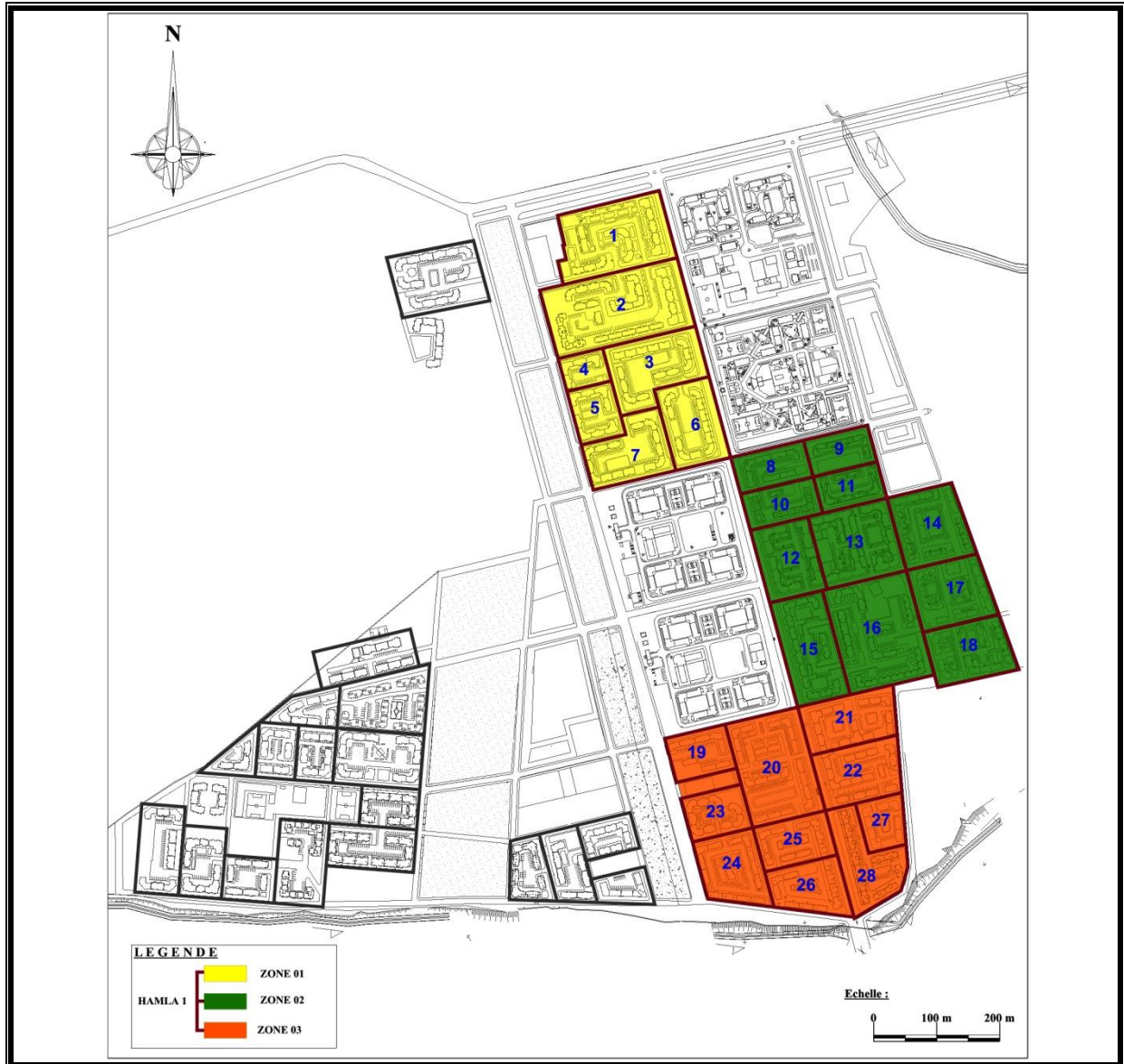


Annexe 3 : Vues sur les groupements résidentiels de Hamla 1 et 2



Hamla 1

Zone 03



Groupement 19

Il ne contient pas de loge de gardien.



Groupement 20

Il ne contient pas de loge de gardien.



Groupement 21

Il ne contient pas de loge de gardien.





Groupement 22

Il contient une loge de gardien.





Groupement 23

Il contient une loge de gardien.





Groupement 24

Il contient une loge de gardien.



Groupement 25

Il contient une loge de gardien.



Groupement 26

Il contient une loge de gardien.



Groupement 27

Il contient une loge de gardien.



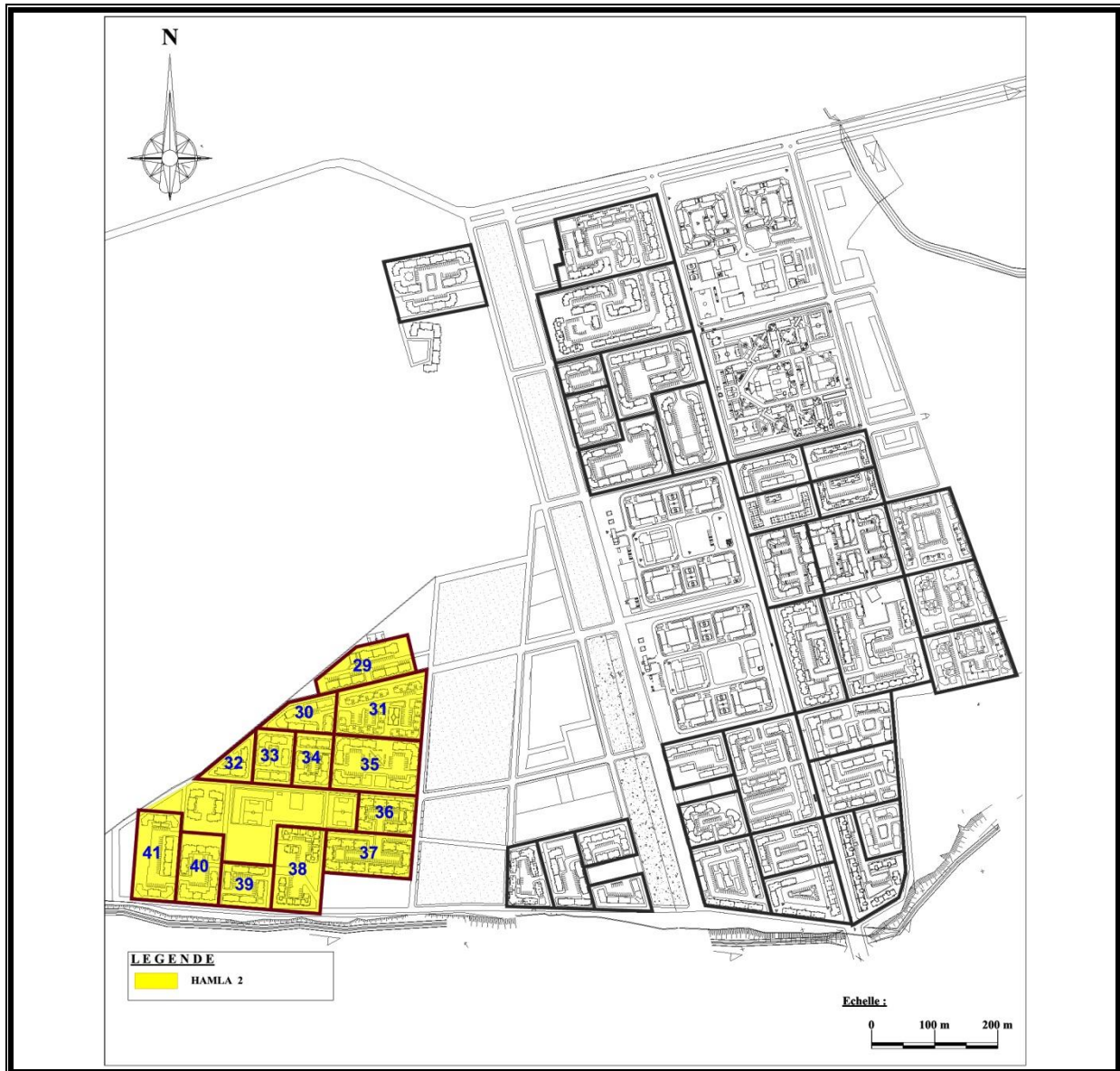
Groupement 28

Il contient une loge de gardien.





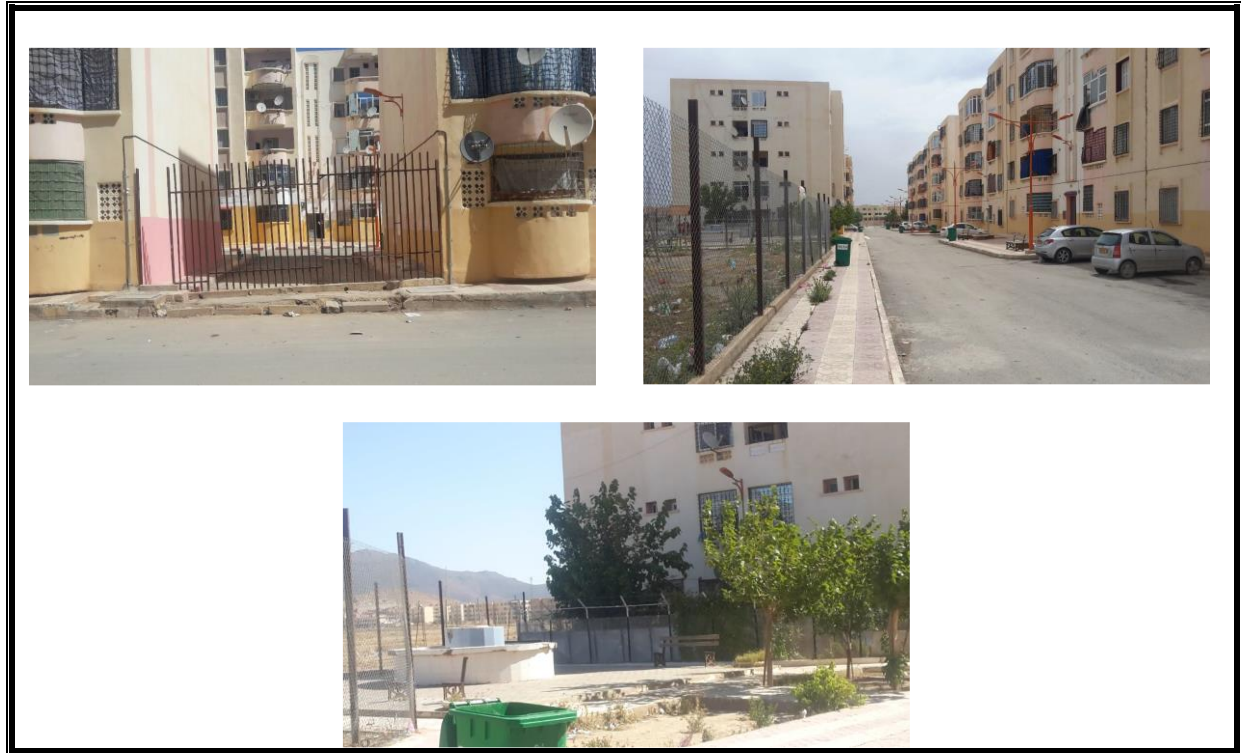
Hamla 2



Groupement 29

Il ne contient pas de loge de gardien.





Groupement 30

Il ne contient pas de loge de gardien.



Groupement 31

Il ne contient pas de loge de gardien.



Groupement 32

Il ne contient pas de loge de gardien.



Groupement 33

Il ne contient pas de loge de gardien.





Groupement 34

Il contient une loge de gardien.





Groupement 35

Il contient une loge de gardien.





Groupement 36

Il contient une loge de gardien.



Groupement 37

Il contient une loge de gardien.



Groupement 38

Il contient une loge de gardien.





Groupement 39

Il ne contient pas de loge de gardien.



Groupement 40

Il contient une loge de gardien.



Groupement 41

Il contient une loge de gardien.



Hamla

Espace Intermédiaire



Zone 01

Groupement 42

Il ne contient pas de loge de gardien.



Zone 02

Groupement 43

Il contient une loge de gardien.



Groupement 44

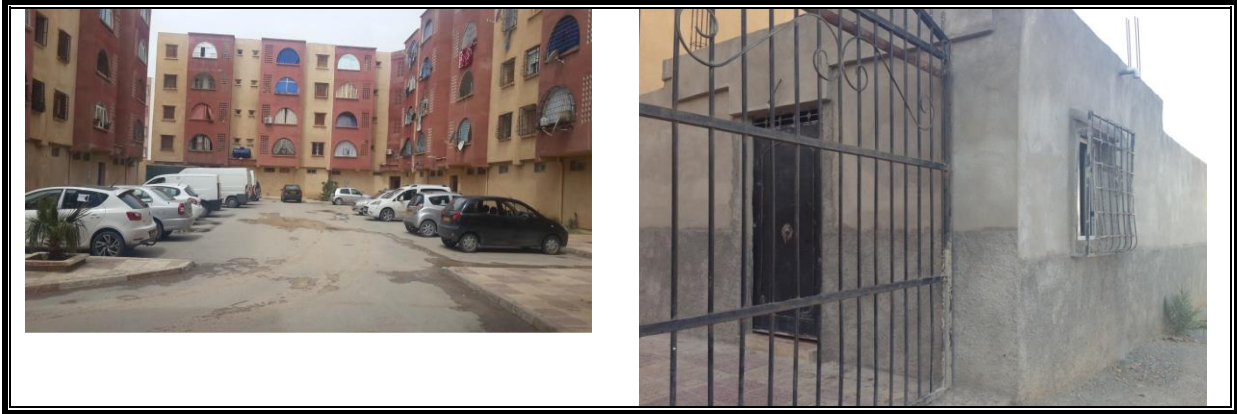
Il contient une loge de gardien.



Groupement 45

Il contient une loge de gardien.





Groupement 46

Il ne contient pas de loge de gardien.



Abstract

The collective housing in Algeria is characterized by public spaces whose evils undeniably recall those of public spaces in large housing estates especially in France. Facing the Algerian state's inability to provide outdoor spaces appropriated by the inhabitants, the latter take care of themselves by acting informally on space. By consensus, they define residential groupings by constructing fences that divide the urban space up and seal the building in separate residential enclosures.

This research aims to highlight this particular and relatively new form of reappropriation of outer spaces in collective housing sets in Batna, Algeria. To understand this phenomenon, two main hypotheses have been issued.

The first one concerns the spatial aspect in the sense that this new way of inhabiting the urban space recalls the spatial precepts of residentialisation. This intervention planned in France by the state in order to allow the reappropriation of the outdoor spaces in large sets would be taking shape in an informal way in the collective housing in Algeria. And in this case, can we talk about an informal residentialisation ?

The second hypothesis focuses on the social side insofar as it draws from the resident speech to detect and understand the logic that looms behind residential self-confinement. The latter refer to new needs of the inhabitant and incontestably reflect a new relationship with both space and society.

At its conclusion, the study succeeded in identifying this new form of reappropriation of outdoor spaces and in exploring the reasons underlying it. In doing so, it remains to be hoped that it can attract the attention of the various actors involved in order to conciliate or rather merge the space designed and the lived space.

ملخص

تتميز المساكن الجماعية في الجزائر بوجود مساحات خارجية تخضع لأفات تذكرنا بتلك الموجودة في الفضاءات العامة للتجمعات السكنية الكبيرة و خاصة الفرنسية منها. ومواجهة لعدم قدرة الدولة الجزائرية على توفير مساحات خارجية مخصصة للسكان، يتصرف هؤلاء بشكل غير رسمي في الفضاء الخارجي لسكناتهم. حيث أنهم يتفقون على تحديد التجمعات السكنية عن طريق بناء الأسوار التي تجزئ الفضاء الحضري و تجمع المباني داخل أحياء سكنية مغلقة.

يهدف البحث الحالي إلى تسليط الضوء على هذا الشكل الخاص والجديد نسبيا، المتمثل في إعادة تخصيص المساحات الخارجية داخل أحياء السكن الجماعي في باتنة، الجزائر. لفهم هذه الظاهرة، تم طرح فرضيتين رئيسيتين.

تتعلق الأولى بالجانب الفضائي بمعنى أن هذه الطريقة الجديدة للسكن في المناطق الحضرية تذكر بالمفاهيم الفضائية "للإقامة". هذه العملية المخططة في فرنسا من قبل الدولة من أجل السماح باستعادة

المساحات الخارجية في المجمعات السكنية الكبيرة بدأت تتجسد بشكل غير رسمي في السكن الجماعي في الجزائر. وفي هذه الحالة، هل يمكن التحدث عن عملية "إقامة" غير رسمية؟

تركز الفرضية الثانية على الجانب الاجتماعي لكونها تستلهم من آراء السكان لاكتشاف وفهم الأسباب التي تلوح خلف الغلق الذاتي للأحياء والتي تشير إلى احتياجات جديدة للسكان تعبر بلا شك عن علاقة جديدة مع كل من الفضاء والمجتمع.

في ختامها، نجحت الدراسة في تحديد هذا الشكل الجديد من الاستحواذ على المساحات الخارجية واستكشاف الأسباب التي تكمن وراءه. وعليه يبقى أملنا في أن تتمكن من جذب انتباه مختلف الجهات المعنية من أجل التوفيق أو بالأحرى دمج الفضاء المصمم والفضاء المعيشي

الكلمات المفتاحية : التخصيص الفضائي، الفضاء العام، السكن الجماعي، الإغلاق السكني، عملية "الإقامة"، باتنة، الجزائر.