Plateforme d'Observation des Projets et Stratégies Urbaines

séminaire 25 avril 2007

les formes de la résidentialisation à Montpellier : acteurs et stratégies

Nous partons de l'objectif affirmé dès 1996 de réintégrer l'ancienne ZUP de la Paillade dans l'ordre de la « ville ordinaire ». Il s'agissait alors d'« insérer cette partie de la ville dans le marché immobilier local ordinaire » pour faire évoluer son image, connotée HLM, et en faire « un quartier à part entière ».

Interrogeant le bilan de cette résidentialisation commencée il y a plus de 10 ans, bien avant les objectifs de la loi Borloo et l'intervention de l'ANRU, quels enseignements peut-on en tirer en vue d'un enrichissement des pratiques et de la recherche en urbanisme ?

Trois temps rythment ce séminaire. Le premier fournit l'occasion d'interroger les conclusions provisoires de la recherche menée en 2006 plus volontiers attentive aux enjeux de gouvernance. A sa suite, les deuxième et troisième centrent le questionnement sur l'approche par les formes architecturales et urbaines produites, d'une part, et sur les enjeux d'aménagement urbain replaçant la résidentialisation à l'échelle de la ville entière, d'autre part.

Les possibles d'une coopération : pour quels objectifs ?

Si les opérations de résidentialisation menées dans le quartier de la Mosson à la suite de la réhabilitation de 1999 s'attachent de façon plus nette à la cohérence de la forme urbaine, il semble qu'elles conduisent dans le même temps à une certaine standardisation dans leur mise en œuvre. La réponse faite en termes de concertation avec les habitants et de convocation des différents savoir-faire (bailleur, urbanistes, chercheurs…) paraît moins efficace. Un décalage est ainsi observé avec les objectifs généraux.

Si l'on met de côté le caractère quelque peu idéalisé des objectifs affichés et donc l'inévitable incomplétude du résultat obtenu, deux aspects inhérents à cette résidentialisation demandent toutefois à être réinterrogés : d'une part, la réalité des échelles de la mixité sociale, et d'autre part, le processus de « banalisation » du quartier Mosson qui voit émerger un argumentaire sécuritaire de la « demande habitante ».

Au-delà de ces deux aspects, il est proposé de revenir sur les modalités et l'intensité de la coopération des acteurs de la résidentialisation, mais également sur la distance que l'on peut observer entre les exigences de l'ANRU, en matière de résidentialisation, et les pratiques des bailleurs sociaux. Etat et acteurs locaux partagent-ils les mêmes visions du monde et les mêmes préoccupations ? L'ANRU contraindrait-elle les acteurs locaux à la mise en place d'un protocole prêt à l'emploi déconnecté du terrain et des spécificités locales ? Sophie Chédiac[1]

L'efficacité sociale des formes architecturales et urbaines

La transformation de l'îlot Uranus devait servir d'exemple. Il concernait 340 logements répartis en 41 immeubles de ville, une dizaine de locaux commerciaux ou d'activités sur un îlot de 120 m par 270 m soit environ 3 ha. Suite à la démarche de réhabilitation « cage d'escalier par cage d'escalier » commencée en 1996, l'attente majeure des habitants était polarisée sur l'aménagement des espaces communs collectifs. Ils souhaitaient voir une amélioration dans les domaines de la sécurité, la privatisation, les contrôles d'accès, le calme, les espaces de jeux d'enfants, l'éclairage de nuit, les plantations, l'entretien et les parkings. Le processus, une fois testé, devait s'étendre à l'ensemble du parc de l'OPAC désormais nommé ACM.

L'Office HLM de son côté engageait dès le début des années 2000 un processus de résidentialisation directement axé sur la requalification des espaces extérieurs en lien avec la réhabilitation des halls d'entrée. La Mairie de Montpellier lançait en parallèle une étude sur la requalification de l'ensemble de l'espace public de la ZUP renommée « quartier Mosson ».

Quels résultats en termes de projet urbain réalisé et en cours ? Quelles échelles d'intervention sont les plus pertinentes : cage d'escalier, îlot, fragment d'îlot ? Les attentes des habitants sont-elles réellement satisfaites dès lors que les espaces sont requalifiés ou s'oriente-t-on comme aux Etats-Unis vers une aide « *people* » plutôt que « *place* » ? Anne Sistel[2]

Du quartier à la ville : normalisation et normativité

Dans une approche d'aménagement urbain, un questionnement central que posent les opérations de résidentialisation a trait à la question de l'échelle d'intervention dans l'espace urbain. La résidentialisation correspond à une volonté d'action sur des échelles intermédiaires, qui se veut novatrice, entre logement et grand ensemble, voire quartier. Il apparaît que ce traitement à l'échelle de l'îlot est justifié dans la perspective plus vaste d'une réinscription du quartier dans la ville pour peu que l'on intègre l'idée d'une lecture normative de l'espace et de la forme de la ville appliquée à ces quartiers, souvent désignés comme « hors normes ».

L'hypothèse pourrait être que la résidentialisation ne correspond pas forcément à une échelle d'aménagement pertinente de l'espace urbain, et que son développement est guidé plutôt par des logiques autres (sécuritaires ou relatives aux bailleurs) qui ont à voir avec une tentative d'humanisation de la vie quotidienne fournissant des repères, par ailleurs éprouvés, entre espaces publics et privés.

Nous soumettons plusieurs questions ouvertes au débat : sur quelles bases de réflexion l'échelle de l' « unité résidentielle » utilisée par la résidentialisation est-elle pensée (hypothèses de l'échelle supposée familière de l'habitant et de la facilité supposée de gestion) ? Permet-elle réellement d'agir comme elle l'affiche, et par quels biais, sur une « normalisation » souhaitée des quartiers sensibles (en terme de diversité urbaine) et l'amélioration de l'articulation quartier-agglomération ?

On interrogera également le décalage entre les justifications de ce type d'opérations dans le cadre du PNRU et les motivations plus « banales » des acteurs de terrain (habitants, acteurs institutionnels), qui explique peut-être un autre décalage, celui que l'on observe entre les attentes et les résultats constatés.
Lucile Médina[3]

[1] Sophie Chédiac, doctorante en science politique, Cepel UMR 5112, CNRS/Université, Montpellier 1
[2] Anne Sistel, architecte, docteure en géographie, enseignante à l'Ecole nationale supérieure d'architecture de Montpellier
[3] Lucile Médina, géographe, Maître de conférences, FRE 3027 MTE, CNRS/Université Paul Valéry, Montpellier III

ce séminaire de travail est organisé par l'équipe pluridisciplinaire de chercheurs montpelliérains mobilisée dans le cadre de la **p**lateforme d'**o**bservation des **p**rojets et **s**tratégies **u**rbaines

Centre d'études politiques de l'Europe latine (Montpellier I)
Laboratoire Mutations des Territoires en Europe (Montpellier III)
Laboratoire Production de la ville et patrimoine (Ecole Nationale Supérieure d'Architecture de Montpellier)

il se tiendra à l'Ecole Nationale Supérieure d'Architecture de Montpellier de 9h00 à 12h30

accueil à partir de 8h45 dans le hall de l'école

pour tout renseignement

Laurent Viala

docteur en géographie, ingénieur de recherche, FRE 3027 MTE, CNRS/Université Paul Valéry, Montpellier III
Maître assistant associé, Ecole nationale supérieure d'architecture de Montpellier
Laurent.Viala@univ-montp3.fr
04 67 14 24 41