

# Les espaces intermédiaires comme projet d'urbanité

De l'urbanité il est aujourd'hui question comme d'une nécessité : la ville privée d'urbanité est celle qui a perdu tout rapport avec ses habitants. Si l'urbanité est au cœur de nos politiques publiques, un *projet* d'urbanité n'est pas aisé à définir et à mettre en oeuvre. L'enjeu de ce dossier est de réunir deux champs souvent dissociés : la production des logements d'un côté, la réflexion sur l'urbanité de l'autre. Confronter ce désir collectif d'urbanité à l'architecture de l'habitation ouvre à un projet d'urbanité fécond.

Historiquement supports de nombreuses utopies, les espaces tendus entre la rue et le logement, sont aujourd'hui porteurs d'un triple projet d'urbanité : lieux de confort et de qualité de vie urbaine, condensateurs sociaux et lieux d'expérimentation du vivre-ensemble.

Hier encore sans intérêt, les espaces intermédiaires du logement sont aujourd'hui le théâtre d'une guerre qui oppose les décideurs et les gestionnaires face aux concepteurs et aux chercheurs. Ces lieux d'urbanité sont plus que jamais en péril : rentabilisation du moindre m<sup>2</sup>, minimisation de tous les coûts collectifs, logiques sécuritaires, préférence pour l'esthétique sur la valeur d'usage (des jardins pour les yeux non pour les pieds).

Bien avant d'être une question architecturale, promouvoir des espaces intermédiaires de qualité pour l'habitant, est un choix politique : c'est le choix d'un urbanisme soucieux des modes de vie et des aspirations, c'est un engagement pour un développement urbain durable.

## Sommaire

<b>INTRODUCTION.....</b>	<b>5</b>
<b>DE L'URBANITÉ AUX ESPACES INTERMÉDIAIRES .....</b>	<b>9</b>
<b>PUBLIC, PRIVÉ, INTERMÉDIAIRE : QUELS SONT LES LIEUX DE L'URBANITÉ ? .....</b>	<b>23</b>
<b>L'URBANITÉ DES COURS ET JARDINS COLLECTIFS .....</b>	<b>41</b>
<b>LES SOCIABILITÉS DE PROXIMITÉS : MYTHES, RÉALITÉS ET DÉSIRS .....</b>	<b>57</b>
<b>LES ESPACES INTERMÉDIAIRES, ENJEU ESSENTIEL DE L'HABITATION .....</b>	<b>65</b>
<b>DES PISTES D'ACTION POUR LES COLLECTIVITÉS .....</b>	<b>73</b>
<b>CONCLUSION.....</b>	<b>87</b>

## Remerciements

Il faut remercier ici tout particulièrement Jean-Loup Molin, directeur adjoint du service et tuteur professionnel, qui a su entendre cette réflexion, l'orienter et la stimuler. Merci à Amélie Flamand et Valérie Lebois, sociologue et psychosociologue, en travail de thèse sur la thématique des espaces intermédiaires, dont les travaux de recherche et les enquêtes ont été précieux. Merci à Thierry Paquot, philosophe et urbaniste, pour le temps qu'il a bien voulu m'accorder entre l'Irlande et le Canada. Merci à Catherine Furet, architecte-conseil de la Ville de Lyon, qui m'a fait partager son point de vue original et engagé sur la question des espaces intermédiaires. Merci à Yves Grafmeyer, sociologue et philosophe, ayant travaillé sur la question des relations sociales autour du logement. Merci à M. Bastide, directeur de l'Office Public de la Tranquillité, implanté à Vénissieux qui anime un service de médiation. Merci à toute l'équipe de la DPSA et à l'Agence d'urbanisme pour ses clichés. Merci à Emilie Chabannet pour sa relecture. Merci enfin à toutes les personnes du Grand Lyon et de la Ville de Lyon qui ont éclairé cette démarche d'étude : Rémy Nouveau, Agnès Tranchant, Valérie Odetto, Gérard Perraudin, Philippe Dujardin, celles et ceux que j'oublie.

## Contacts

Thomas FAILLEBIN  
203 rue Garibaldi  
69003 LYON  
[thomas.faillebin@yahoo.fr](mailto:thomas.faillebin@yahoo.fr)

Jean-Loup MOLIN  
203 rue Garibaldi  
69003 LYON  
[jlmolin@grandlyon.org](mailto:jlmolin@grandlyon.org)

# Table des matières

<b>INTRODUCTION</b> .....	<b>5</b>
<b>DE L'URBANITÉ AUX ESPACES INTERMÉDIAIRES</b> .....	<b>9</b>
DE L'INTIME AU PUBLIC : DES ESPACES AUX FORMES ET AUX FONCTIONS VARIÉES .....	12
L'ACTUALITÉ DES ESPACES INTERMÉDIAIRES.....	15
CINQ PIÈGES À ÉVITER.....	16
<b>PUBLIC, PRIVÉ, INTERMÉDIAIRE : QUELS SONT LES LIEUX DE L'URBANITÉ ?</b> .....	<b>23</b>
UNE CERTAINE URBANITÉ DES ESPACES PUBLICS .....	24
<i>Des lieux de disponibilité à l'autre, de brassage</i> .....	25
<i>L'espace public, de la rencontre à l'individualisme</i> .....	26
DES ESPACES PRIVATIFS TOUJOURS PLUS CONFORTABLES.....	29
<i>Une histoire du rapport dedans/dehors</i> .....	29
<i>Une qualité du logement globalement ascendante</i> .....	31
<i>Le renouveau initié par la Ville de Lyon</i> .....	32
RÉARTICULER LE PUBLIC ET LE PRIVÉ : LA RÉSIDENTIALISATION .....	35
<i>Trame urbaine et grands ensembles</i> .....	36
<i>Des objectifs ambitieux, des résultats mitigés</i> .....	38
<b>L'URBANITÉ DES COURS ET JARDINS COLLECTIFS</b> .....	<b>41</b>
L'URBANITÉ DES ESPACES À CIEL OUVERT DANS LA POLITIQUE DE LA VILLE .....	42
MAÎTRES D'OUVRAGES ET CONCEPTEURS : DES POSITIONS MITIGÉES .....	45
<i>Les espaces intermédiaires, un enjeu d'esthétique ?</i> .....	46
<i>Des enjeux variés chez les concepteurs</i> .....	47
COURS ET JARDINS VUS PAR LES HABITANTS .....	50
<i>Des lieux de confort, de calme, de voisinage</i> .....	50
<i>Des lieux de tension qui mettent à l'épreuve le vivre-ensemble</i> .....	53
<b>LES SOCIABILITÉS DE PROXIMITÉS : MYTHES, RÉALITÉS ET DÉSIRES</b> .....	<b>57</b>
LE « VOISINAGE » BIEN CONNU .....	58
L'UNIVERS DES CIDADINS .....	59
LA QUESTION DES RELATIONS SOCIALES DANS LA CONCEPTION DE L'HABITAT .....	61
LES SOCIABILITÉS DE PROXIMITÉ, UNE RESSOURCE SOCIALE INÉGALEMENT DISTRIBUÉE.....	63
<b>LES ESPACES INTERMÉDIAIRES, ENJEU ESSENTIEL DE L'HABITATION</b> .....	<b>65</b>
L'ORIGINALITÉ DE LA DÉMARCHE DE CATHERINE FURET .....	65
LES BLOCAGES RÉCURRENTS.....	68
<i>Survvalorisation de l'image architecturale, manque de souci des gens</i> .....	68
<i>Pesanteur des peurs et des réticences</i> .....	69
<i>Les coûts</i> .....	70
<i>L'obsession sécuritaire</i> .....	70
<b>DES PISTES D'ACTION POUR LES COLLECTIVITÉS</b> .....	<b>73</b>
URBANISME.....	73
<i>L'impératif de mixités</i> .....	73
<i>Financer les parties communes</i> .....	74
<i>Valoriser l'habitat intermédiaire</i> .....	75
ARCHITECTURE .....	76
<i>Pour les locaux communs résidentiels</i> .....	76
<i>Le nécessaire travail juridique</i> .....	77
<i>Une cohérence accrue des politiques, des architectes et des gestionnaires</i> .....	77
DÉVELOPPEMENT DURABLE .....	79
<i>Intégrer des principes qualitatifs architecturaux à la démarche HQE : vers la HQH</i> .....	79
<i>L'immeuble « développement durable » de Stéphane Fuchs</i> .....	81
GESTION.....	83
<i>Autogestion</i> .....	83
<i>Présence humaine et rôle du gardien</i> .....	84
<i>Du service de l'ordre pour les parties communes à la médiation</i> .....	85
<b>CONCLUSION</b> .....	<b>87</b>



# Introduction



« Cour de boulots ». Renzo Piano, Meaux

La question de la relation des habitants avec leur territoire se révèle de plus en plus décisive. La condition urbaine, c'est la prédominance des flux sur les lieux, prédominance du « bouger » sur l'« habiter ». Le bel équilibre entre les lieux et les flux est bien illusoire dans l'après-ville. Un certain discours avant-gardiste prétend que le besoin d'enracinement a perdu de sa valeur : mais qui veut se passer d'un lieu « à soi » (qui soit aussi lieu « avec d'autres »), qui veut croire que l'on réside « dans les moyens de transports ou sur les réseaux »<sup>1</sup> ?

Il n'est possible de répondre à cette prédominance des flux sur l'habiter qu'en essayant de redonner à la ville des zones de contact, des zones de temporisation, des zones où la lenteur est reine, des zones de partage, probablement aussi des zones appropriables. Il faut retrouver le local et retrouver le sens de l'expérience urbaine dans un lieu : cette capacité de la ville à rapprocher les individus et de faire naître des interactions entre eux. Tout le problème de l'urbanisme est de rendre possible cette expérience urbaine, qui est fondamentalement celle de l'intégration de l'individu dans le collectif. Nos anciens *intégrateurs* (usines et paroisses) ne n'intègrent plus<sup>2</sup>, la demande d'intégration se reporte ainsi nécessairement sur l'habitat, lui-même en panne de capacité d'intégration. D'autant plus que cette demande d'intégration est de plus en plus forte : convivialité et liens recherchés, proximité, vie de quartier, participation, etc. Comment la ville peut-elle faire plus que juxtaposer des individus ? Comment créer du vivre-ensemble ? Cette question semble être un souci partagé par tous les élus, et à tous les niveaux de décision politique.

Nombreuses sont les politiques publiques qui participent à l'« intégration », la politique de la ville a une responsabilité toute particulière sur ce terrain car elle constitue le socle d'action à partir duquel d'autres politiques (éducation, emploi, etc.) peuvent se déployer. L'intégration – celle des gens – passe par la territorialisation, défi actuel du « génie urbain ». Faire ville c'est faire société et vice-versa. Quelle *urbanité* pourrait naître de vies citadines *déterritorialisées* ?<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Catherine FURET, *Techniques et architecture*, n°446, décembre 1999-janvier 2000, p. 58.

<sup>2</sup> Si les associations pallient à ce déficit d'intégration, elle ne remplacent pas – et de loin – ces deux *intégrateurs territoriaux* exceptionnels qu'étaient le travail et la religion.

<sup>3</sup> Nos réseaux relationnels étant de moins en moins liés à notre lieu de résidence.

Il n'est pas possible de *vouloir créer de l'urbanité* sans se poser la question des lieux, ces lieux qui sont notre *condition humaine la plus fondamentale*. La politique de la ville essaye de passer de l'urbanisation à l'urbanisme puis à l'urbanité. Elle cherche ainsi à prendre de plus en plus en compte toute la ville, la ville dans ses diversités sociales, urbaines, architecturales, culturelles. La politique de la Ville, lancée au début des années 1980, cherche à apporter une réponse à la dégradation des grands ensembles et à la nouvelle fracture sociale qui s'y exprime. C'est alors l'échelle locale qui est choisie comme cadre d'insertion sociale des habitants, c'est aussi le grand retour de la notion de *quartier*. Ce quartier devient alors le lieu du lien social<sup>4</sup>, du moins dans le discours politique. Le travail sur les espaces intermédiaires situés entre l'espace privé du logement à l'espace public (la rue, la place), dans ce que Hannah Arendt appelle l'espace social, est au cœur de ce projet d'urbanité de la politique de la ville. L'usage privatif et l'accessibilité de ces espaces urbains créent une urbanité différentielle, une urbanité qui mise à la fois sur l'îlot et sur les rapports d'amitié de cet îlot avec la ville. Pourtant, « *Au moment où la politique de la ville se cherche face à une demande de plus d'urbanité, de plus de vie de quartier, de plus de solidarité, la priorité continue d'être donnée aux déplacements, aux infrastructures, à la vitesse (autoroutes, échangeurs, élargissement et nationales, contournement des bourgs, giratoires...)* »<sup>5</sup>.



La place Gerson à la sortie de l'école. Lyon 5<sup>ème</sup>

L'urbanité décrit la qualité des rapports sociaux que l'on trouve en ville : si l'urbanité est notre idéal de ville, il faut définir un projet d'urbanité et le confronter au réel. C'est dans cette volonté que s'inscrit ce travail. Ceci car « *l'urbanité n'est pas le seul apanage des relations et des manières d'être en ville, elle concerne aussi les espaces de la ville* »<sup>6</sup>. Quels espaces de la ville vont pouvoir prendre en charge ce projet ambitieux d'urbanité ? Les seuls espaces publics ?

Depuis 2001, Lyon s'engage activement dans ce *projet d'urbanité* : c'est notamment sous l'influence de l'architecte-conseil de la Ville de Lyon qu'un vrai renouveau dans la conception de l'habitation s'est mis en route.

Meilleure intégration du neuf dans la trame urbaine existante, bi-orientation de chaque logement, espaces communs internes traversants (donc donnant sur cour) et éclairés à la lumière

<sup>4</sup> Philippe GENESTIER, « Le sortilège du quartier : quand le lieu est censé faire le lien. Cadre cognitif et catégorie d'action politique », *Annales de la recherche urbaine*, n°82, mars 1999, p. 142-143.

<sup>5</sup> Catherine FURET, *Techniques et architecture*, n°446, décembre 1999-janvier 2000, p. 59.

<sup>6</sup> Maïté CLAVEL, *Sociologie de l'urbain*, Anthropos, 2004, p. 78.

naturelle, césures (vides) au sein du bâtiment créant des discontinuités, toits travaillés et végétalisés (Lyon se lit de ses collines), etc.

Pour autant, faire évoluer les pratiques de conception de l'habitation est un combat permanent. Concernant les cours et les jardins des copropriétés, la tendance actuelle est d'en faire des espaces paysagers, et non plus d'usage. Ce qui se cache sous le vocable « paysager », que l'on retrouve sur bon nombre de publicités de promoteurs, ce n'est rien de moins qu'une privation, la privation d'une part très importante de la surface d'occupation des sols. *Vous pouvez regarder votre jardin depuis le balcon, mais regardez le bien car vous ne le foulerez jamais !* Le grand-père, la mère de famille, et les autres habitants, peuvent aller se promener... mais sur les espaces publics avoisinants, s'ils sont proches du logement et accueillants. L'accessibilité aux espaces intermédiaires des copropriétés était la règle, ce n'est désormais plus le cas : les cœurs d'îlot peuvent-ils se contenter d'être des vides d'air excluant toute pratique sociale ? N'y a-t-il pas un véritable paradoxe entre cet état de fait et la recherche de cohésion sociale, le souci du vivre-ensemble, la volonté de réintroduire la nature en ville ? Logiques de rentabilisation du moindre mètre carré, de minimisation des coûts d'entretien, logiques sécuritaires de fermeture de tous les espaces susceptibles de générer des conflits d'usage : voilà ce que nous appelons privation de l'urbanité élémentaire, celle qui commence au pied de chaque immeuble, celle qui est un droit à l'espace urbain, droit au partage, droit à la ville. Dans les années 80, on a vu poser de faux balcons dans certaines réhabilitations de logements sociaux, pour casser la monotonie des façades (!) : des cours intérieures faites pour les yeux, n'est-ce pas la même pensée qui se répète ?

De la conception des espaces intermédiaires, il est légitime d'attendre un véritable mode d'*habiter* : lorsque ces espaces sont bien pensés (éclairage, beauté, surface, équipement, verdure, ouverture à l'extérieur, protection contre le bruit, etc.), passer de la rue au logement peut devenir une expérience urbaine et humaine à part entière, celle de l'entrée dans un « chez-soi » qui est aussi un « avec l'autre ». Nos modes de vie habitants sont des *habitus*, des dispositions acquises qui engendrent l'ensemble de nos pratiques quotidiennes. Fruit d'une incorporation historique, un *habitus* peut ne pas être un *idéal* d'urbanité : c'est dans cet écart



Cour intérieure. Fête de la musique. Paris 17<sup>ème</sup>

que s'enracine un possible renouveau de l'architecture du logement. Lieux de confort, de partage, de liens, les espaces intermédiaires du logement sont porteurs d'une urbanité élémentaire. Ces espaces intermédiaires sont ainsi ce qui résiste à la rigidification des rapports



public/privé : ils expriment la volonté d'une urbanité pensée sans discontinuité, d'une urbanité de toute la ville, et pas seulement de l'espace dit « public ». L'urbanité est aussi l'affaire de ces « profondeurs » de la ville que sont les cours et jardins.

La place des espaces intermédiaires dans l'habitation permet de penser le chez soi, non plus comme un objet séparé de la ville, mais comme un espace intégré dans un espace plus vaste, correspondant à une pratique riche de l'habitation. C'est bien en cela qu'il faut parler des *espaces intermédiaires comme projet d'urbanité* : ils s'offrent ainsi comme un facteur majeur de l'intégration de l'habitant dans la ville, ils contribuent à la richesse de l'habiter en liant la demeure et la mobilité.

Si la maison individuelle attire autant de français, c'est entre autres parce qu'il y a *défaut d'habitabilité de l'immeuble* tel qu'il a été pensé dans la modernité. Des espaces intermédiaires de qualité contribuent à créer un type d'habitat plus acceptable, un compromis entre des immeubles peu satisfaisant pour une majorité de citadins (manque de place, de verdure, d'aspects pratiques, etc.) et des pavillons qui dévorent l'espace et contribuent à l'étalement urbain.

La destinée des espaces intermédiaires se doit d'être celle d'un choix collectif : favoriser des modes de vie quotidienne plus respectueux de l'individu dans toutes ses dimensions. Ces délaissés urbains deviendront-ils des espaces de confort, de convivialité et de construction sociale ?



Cour intérieure d'un immeuble collectif, Lyon 6<sup>ème</sup>



# De l'urbanité aux espaces intermédiaires

Le concept d'urbanité n'a pas toujours été pensé en lien avec des lieux : ce n'est que très récemment que ce concept a été ressaisi par la recherche urbaine pour en faire le concept central de nos politiques publiques actuelles. Il faut retracer rapidement, à la fois le cheminement d'un questionnement qui, partant de l'urbanité, s'est focalisé sur les espaces intermédiaires de l'habitation, et aussi le cheminement de ce concept d'urbanité qui se présente à nous comme une injonction parfois difficile à décrypter. Nous pouvons ainsi découper l'histoire de ce mot en quatre phases :

L'urbanité a originellement à voir avec une certaine manière d'être en public : chez Cicéron, l'*urbanitas* est la maîtrise la plus parfaite possible de la langue latine. Ce sens premier est très loin ce que nous appelons aujourd'hui, dans les agences d'urbanisme, l'urbanité qui, elle, a à voir avec un lieu. « *Il ne s'agit pas d'un lieu mais d'un rapport entre un individu et sa langue, de sa capacité à jouer avec les mots, à être détendu, à l'aise, c'est-à-dire policé, drôle et agile.* »<sup>7</sup> L'urbanité s'oppose ainsi originellement à la rusticité, qui est le fait du paysan mal dégrossi.

Vient ensuite un second temps où le concept d'urbanité va subir une mutation, c'est le temps de la courtoisie. Ce terme arrive dans la langue française avec Guez de Balzac, au XVII<sup>e</sup> siècle. A cette période, la cour joue un rôle important dans la manière d'être, de se tenir, de se représenter. Si la cour est le lieu des mœurs recherchées, d'une manière d'être courtois, la ville n'est pas dépourvue de bonnes manières, on appelle cela l'urbanité. Il s'agit d'un premier glissement, mais nous nous situons encore dans le registre relationnel, dans une question d'attitude et de bonne éducation. L'urbanité n'est – à cette époque – en rien spécifique à des lieux.

C'est seulement à partir des années 1980 qu'apparaissent des colloques d'urbanistes sur l'urbanité. On parle dès lors de l'urbanité *des lieux*, on considère qu'il y a des lieux plus agréables à vivre, plus hospitaliers, plus ouverts (ou fermés mais de manière confortable) que d'autres. A partir de ce moment là beaucoup de réflexions sur les quartiers piétonnisés ont vu le jour : on s'est rendu compte qu'il fallait redonner de l'urbanité à la ville. Cette réappropriation conceptuelle pointe quelque chose de juste : « *pour qu'il y ait de l'urbanité entre les gens, il faut*

---

<sup>7</sup> Thierry PAQUOT, entretien du 30 avril 2007 recueilli par Thomas FAILLEBIN pour la DPSA.

qu'il y ait un grand ménagement<sup>8</sup> des lieux. Le ménagement est le « prendre soin », des lieux, des gens et des choses. »<sup>9</sup> Toutes les attentions portées à l'« espace public » participent pleinement à l'urbanité. Ce ménagement des lieux et des gens est la clé de voûte d'une politique de l'urbanité, qui est fondamentalement une politique de la ville.

Le quatrième « temps » du mot urbanité est celui de la communication. L'« urbanité » – concept central de nos politiques urbaines – doit aujourd'hui se construire sur trois dynamiques essentielles<sup>10</sup> : le plaisir de vivre en ville (citadinité), le désir de vivre ensemble (civilité), l'envie d'agir ensemble (citoyenneté). Cette distinction découpe trois types différents d'urbanité : l'urbanité *spatiale*, lisibilité de la structure urbaine, alternance de pleins (espaces construits) et de vides (espaces libres), présence de la nature en ville, soin apporté aux façades ; l'urbanité *sociale*, hétérogénéité et densité des groupes sociaux, sentiment de sécurité fondé sur le contrôle social informel, régulation des conflits d'usages, festivités publiques) ; l'urbanité *politique* (qui cherche à promouvoir la citoyenneté, l'engagement du citoyen à travers des dispositifs participatifs).

Face à ce désir collectif d'urbanité, où trouver des bras de levier ? Quelles actions politiques promouvoir pour mettre en œuvre ce projet d'urbanité ? Sur quels terrains s'engager : urbanisme, associations, cohésion sociale, architecture, logement ? Où trouver des clés ? Dans ce vaste champ de possibles, les espaces intermédiaires de l'habitat se dessinent comme un véritable projet d'urbanité. C'est ainsi par le choix du « local », et même le micro-local, que cette étude entre dans un projet d'urbanité. Trois raisons essentielles expliquent cela :

1. **L'exigence d'une meilleure qualité de vie :** Articulant la rue et le logement, les espaces intermédiaires augurent de la qualité de conception et de la gestion d'un immeuble. L'architecture d'intérieur a connu un formidable progrès dans l'habitabilité (éclairage, isolation, volumes, distributions des pièces, etc.), les espaces intermédiaires, quels qu'ils soient, sont toujours très peu accueillants et confortables. Pourtant, ces espaces intermédiaires peuvent être de hauts lieux de citadinité, de plaisir de la ville : un jardin collectif bien aménagé est un espace de respiration, de détente, de vie familiale, de calme, de nature. Il participe d'un confort inattendu dans un grand centre urbain. Et cette qualité de vie passe par la redécouverte d'un sens qui s'est perdu du vivre en commun, du vivre-ensemble.

---

<sup>8</sup> L'aménagement signifiant du même coup : sans marque de considération. Notons que l'on parle de moins en moins d'aménagement du territoire mais beaucoup plus d'urbanisme ; cette inflexion est récente.

<sup>9</sup> Thierry PAQUOT, *Ibid.*

<sup>10</sup> Vision métropolitaine du Grand Lyon, chap. « Être une métropole d'urbanité », p. 57. Ce document de prospective intitulé « Une métropole compétitive et responsable, creuset d'une nouvelle urbanité » cherche à proposer une vision de l'agglomération à l'horizon 2020.

2. **Le défi du vivre-ensemble :** La juste échelle de voisinage qu'offrent des espaces intermédiaires bien conçus et bien gérés permet une appropriation du territoire qui, tout en préservant chacun de l'ingérence de l'autre dans sa sphère privée, permet néanmoins une invitation et une facilitation à des relations de voisinage trouvant ainsi un lieu d'exercice. Promouvoir des espaces intermédiaires de qualité, c'est répondre à une demande de convivialité en ville de plus en plus forte<sup>11</sup>. Le succès de la fête des voisins à Lyon en est un signe manifeste. Le défi du Grand Lyon est de construire un bien commun : avec des espaces de partage à échelle humaine, n'est-on pas déjà dans une approche pragmatique de la *civilité*, du désir de vivre ensemble ? Penser l'urbanisme comme un bien commun, comme ce qui nous engage les uns vis-à-vis des autres, tel est un des enjeux des espaces intermédiaires.
3. **L'engagement de la Ville de Lyon :** En 2001, la Ville de Lyon recrute Catherine FURET en tant qu'architecte-conseil. Cette architecte parisienne développe depuis plus de vingt ans une architecture de l'habitation cherchant à redonner sens à ces zones de contact que sont les espaces intermédiaires. Pour elle, « *retrouver le lien spatial* »<sup>12</sup> est le défi architectural contemporain. Ce travail de conseil s'inscrivant sur la durée (6 ans), un renouveau pérenne de la conception de l'architecture de l'habitation est engagé. Conjoindre l'évolution de l'architecture de l'habitation avec l'ambition métropolitaine du Grand Lyon de promotion de l'urbanité, c'est choisir de se donner une cohérence dans notre projet d'urbanité. Voici quelques mots de Catherine FURET :

« *Bâtir des lieux à habiter, n'est-ce pas aussi rassembler tous ces espaces privés pour constituer avec eux une « société » où pourront se tisser des liens autres que ceux, contraints ou indifférents de la juxtaposition, pour que le voisin ne soit pas perçu comme un étranger, un gêneur dont on ne connaît que le bruit ? Or, on est loin d'avoir exploré tous les agencements qui, au-delà de l'intérieur du logement lui-même, permettent de fabriquer des espaces singuliers auxquels les habitants puissent s'identifier : ce que j'appellerais des maisonnées qui, au-delà des logiques du collectif ou de l'individuel, offriraient une dimension d'urbanité. »*<sup>13</sup>

---

<sup>11</sup> Parallèle à une montée toujours plus grande des pratiques individualistes.

<sup>12</sup> Catherine FURET, entretien du 30 avril 2007 recueilli par Thomas FAILLEBIN pour la DPSA.

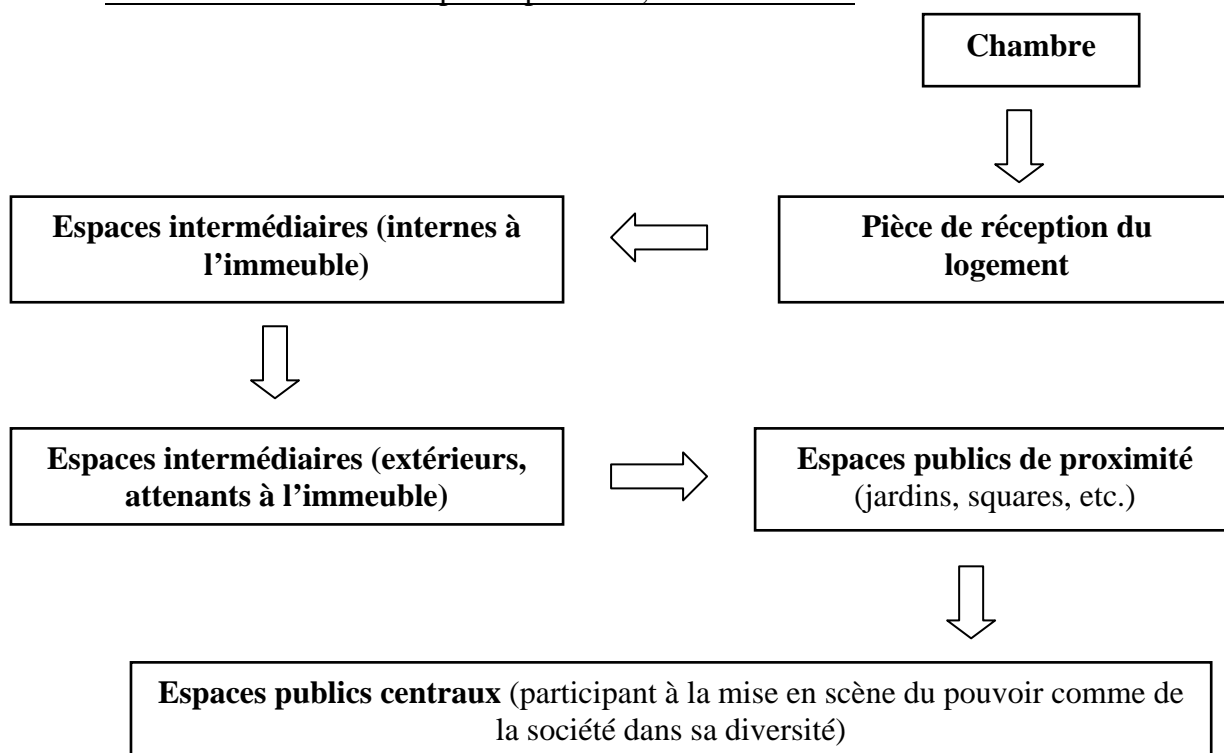
<sup>13</sup> Catherine FURET, *Techniques et architecture*, n°446, décembre 1999-janvier 2000, p. 57.

## De l'intime au public : des espaces aux formes et aux fonctions variées

L'architecture et l'urbanisme relèvent de niveaux différents de la réalité sociale : l'architecture s'en tient à une échelle micro-sociologique alors que l'urbanisme a une prétention macro-sociologique. L'objet de l'architecture demeure l'immeuble alors que l'urbanisme porte la société toute entière. La question des espaces intermédiaires porte précisément ce double enjeu architectural et urbanistique.

Les formes et les situations urbaines de ces espaces intermédiaires peuvent être multiples et diverses, mais la fonction première et nécessaire de ces espaces est d'organiser la relation entre espace public et espace privé.

Des lieux « intimes » aux plus « publics », nous trouvons :



Les espaces de circulation et les aménagements d'usage commun situés dans ou à proximité immédiate d'un immeuble sont divers : hall, cage d'escalier, ascenseur, palier, couloir, coursive, cave, local poubelles, parking, cour intérieure, jardin ou espace vert collectif, aire de jeux. Parcourons la réalité de ces espaces en quelques clichés<sup>14</sup> :

<sup>14</sup> C'est l'immeuble de rapport du début du XX<sup>e</sup> siècle et le pavillon qui nous servent d'illustration.

**Dès le seuil du logement,** porte d'entrée, palier, couloirs intérieurs et coursives sont les premiers espaces intermédiaires que l'on rencontre.



**Quittant le palier,** nous trouvons les cages d'escaliers et ascenseurs.



**A la frontière avec la rue,** quand l'immeuble n'est pas entouré d'espaces verts, le hall d'entrée de l'immeuble, accueille souvent les boîtes aux lettres.

**Marquant la frontière,** les portes d'entrée et plus généralement les dispositifs d'entrée des immeubles, toujours plus sécurisés (clé, code, interphone), se présentent comme des interfaces entre privé et public. Ici, rien n'est « commun » puisque même les boîtes aux lettres sont en façade.







**A l'extérieur des immeubles,** mais compris dans l'enceinte de l'ensemble résidentiel, cours, passages et impasses s'offrent comme des espaces de circulation et d'appropriation.

**En dernier lieu,** on trouve grilles, portails, barrières, qui ferment un ensemble résidentiel, pavillon ou immeuble, marquant la distinction entre le privé, le commun et le public de manière plus ou moins rigide.



Voici les formes concrètes que prennent ces espaces intermédiaires du logement, dans leur diversité et leurs multiples fonctions. Si la réalité matérielle de ces espaces est ancienne, l'intérêt que les chercheurs et les concepteurs leur porte, est, elle, récente.

## L'actualité des espaces intermédiaires

### Un regain d'intérêt récent

Ces *espaces privés d'usage collectif* ont connu ces dernières années un regain d'intérêt aussi bien de la part des architectes, pour qui, le plus souvent, ils n'avaient constitué que des espaces de transition à la marge de leur projet, que des bailleurs qui n'avaient pas jugé utile d'organiser leur gestion. Ces lieux intermédiaires participent ainsi pleinement de la qualité architecturale, urbaine et sociale des villes. L'habitat urbain souvent considéré comme déficitaire en terme de qualité de vie et sociabilité retrouve ici une valeur nouvelle. Si les habitants sont demandeurs de cela, les élus envisagent souvent ces espaces comme de véritables lieux d'urbanité, lieux citoyens par excellence. La cour intérieure se donne ainsi comme l'espace urbain le plus significatif quant à une mise à l'épreuve du vivre-ensemble. A la coupure nette entre les lieux de sociabilité et les lieux de circulations, se substitue progressivement depuis les années 70-80, « *la volonté d'aménager des transitions entre des espaces domestiques et des espaces de voisinage eux-mêmes ouverts sur le quartier et sur la ville* »<sup>15</sup>.

Cette question des espaces intermédiaires est aujourd'hui à la croisée de nombreuses préoccupations : celle des habitants qui demandent une ville plus habitable, celle des politiques d'agglomération qui souhaitent renforcer la cohésion sociale et le vivre-ensemble, celle des bailleurs pour qui les espaces libres sont potentiellement générateurs de conflits, celle des maîtres d'ouvrages chargés de rentabiliser leur parcelle, celle des architectes qui cherchent à redonner ses lettres de noblesse à l'habitation, celle de tous les acteurs associatifs qui, par leur action, participent d'une ville à taille humaine.

#### **Exposition « Vivre l'ensemble » à Grenoble**

**Du 24 avril au 27 juillet 2007, cette exposition présente plusieurs réalisations architecturales remarquables par le traitement qu'elles ont réservé aux espaces intermédiaires du logement.** Tous les bâtiments présentés sont le résultat d'un travail très fin et toujours renouvelé sur ces espaces situés entre l'espace public collectif et l'espace privé du logement. Cela tient à des attentions plus fortes à la variété des cheminements, à la multiplication des prolongements extérieurs, à la protection de l'intimité et à l'ouverture sur le paysage alentour, à l'intégration de services communs, etc.

Ces espaces de liaison, de cheminement, qui accompagnent au long nos journées, nos allers et venus, sont susceptibles de nous apporter un confort supplémentaire. Les espaces extérieurs, sortes de jardins de ville, privés ou partagés, sont aptes à nous offrir une vie plus variée. Les espaces complémentaires, qui permettent d'agrandir ponctuellement notre logement et ainsi améliorer notre vie quotidienne, sont les bienvenus.

Par leur diversité, les opérations choisies en Europe, et toutes réalisées au cours de ces dix dernières années, démontrent que le champ de l'innovation architecturale sur la question des espaces intermédiaires est ouvert.

Ce sont surtout les espaces intermédiaires des quartiers d'habitat social qui ont suscité le plus l'intérêt de la part des sociologues, anthropologues et architectes : pour le moment, peu de

<sup>15</sup> Jean-Yves AUTHIER et Yves GRAFMEYER, *Les relations sociales autour du logement. Etat des savoirs et perspectives de recherche*, Plan Construction et Architecture, 1997, p. 66.

chercheurs en sciences sociales se sont interrogés sur les espaces intermédiaires des centres-villes.

### Dualité des qualités recherchées pour les parties communes

« Dans les réalisations qui sortent des habitudes, les parties communes sont sujettes à deux tendances inverses : l'une les investit de vertus communautaires, l'autre cherche à les réduire dans un but d'individualisation des accès aux logements. »<sup>16</sup>

La première est en nette régression, de même que décline le mythe et de l'urbain et que la croyance dans les condensateurs sociaux se relativise (Paul Chemetov, lui, assume la répétitivité et la stabilité des schémas dominant l'organisation spatiale des logements pour privilégier davantage la conception des parties communes et donner ainsi tout son sens à l'habitat dit « collectif »). Une tendance architecturale massive tend à offrir à chaque logement un profil d'accès et seuils individualisés, « comme pour être accueilli par des perrons de pavillon »<sup>17</sup> (c'est par exemple R. Gailhoustet qui accentue l'individualisation des logements en les tournant vers de grandes terrasses privatives). Cet idéal ne peut être pleinement réalisé pour des raisons techniques qui rendent impossible la dissociation de toutes les entrées d'appartement. Notons que les systèmes d'accès séparatifs sont souvent extérieurs au bâtiment, pour des raisons économiques bien entendu.

Les qualités recherchées pour les parties communes et le soin apporté à leur conception et réalisation ne doivent pas aboutir à une « occultation de la banalité des logements »<sup>18</sup>, logements qui ne bénéficient alors que de « la normalité du plan et des « prestations » »<sup>19</sup>.

### Cinq pièges à éviter

De nombreux écueils se sont présentés au cours de cette réflexion. Ces « relativismes » sont comme des filtres à traverser pour ne pas s'illusionner sur les ressources offertes par les espaces intermédiaires :

#### Relativisme historique

La mythification d'une sociabilité idyllique, dans des espaces micro-urbains qui y prédisposeraient, a une longue histoire. La lente émergence d'un discours sur les espaces

---

<sup>16</sup> Christian MOLEY, « Les tendances de conception », in François ASCHER (dir.) *Le logement en question*, p. 249.

<sup>17</sup> Christian MOLEY, *Ibid.*, p. 250.

<sup>18</sup> Christian MOLEY, *Ibid.*, p. 251.

<sup>19</sup> Christian MOLEY, *Ibid.*, p. 251.

intermédiaires a en effet à voir aussi avec le déclin des communautés traditionnelles propre à la société rurale préindustrielle.

Il n'est pas question de nourrir une image nostalgique de la ville ancienne faite d'interconnaissances, de solidarité, de relations intenses, de visibilité, ni de faire l'éloge du *village dans la ville*, ceci car la ville ne se reproduit pas selon un modèle. Pour autant, prendre conscience de l'écart entre la *ville ancienne* et la *métropole*, c'est comprendre que l'urbanisme n'a pas seulement pour tâche d'accompagner les mutations économiques, politiques et sociétales, mais qu'il doit aussi être à l'initiative de nouvelles manières d'être, de consommer, de vivre ensemble.

Pour chacun de nous, la ville est l'occasion d'échapper aux pesanteurs locales, au regard de ceux qui nous connaissent trop, et que nous connaissons depuis toujours. La ville permet de soustraire l'homme au despotisme du terroir, déterminé par le sang et le sol, et de mettre fin à la dictature du local. Peuplée d'individus d'origines diverses, la ville produit l'anonymat urbain libérateur et protecteur (du rapport de chacun vis-à-vis des autres). En ce sens, la ville émancipe l'homme par son pouvoir de dislocation du lieu<sup>20</sup>. C'est le confort de l'incognito de l'anonymat. L'urbanité est aussi cette aversion, ce sentiment d'être étrangers les uns pour les autres, c'est ça la ville. « *L'urbanité [...] assure la reconnaissance d'autrui avant sa connaissance* »<sup>21</sup>.

« *Les liens sont de moins en moins conditionnés par la proximité de résidence, au point qu'un spécialiste estimera que « Le désinvestissement affectif du voisinage est un point-clé de la sociabilité urbaine* » »<sup>22</sup>

Trois remarques sur ce point : tout d'abord, que les relations de voisinage soient jugées « peu importantes » par une majorité de citoyens ne dit pas qu'une demande de ces relations n'existe pas mais simplement que ces relations, dans l'état actuel des choses, ne comptent pas beaucoup. Ensuite, dire que si la relation mécanique entre proximité spatiale et « vie de quartier » n'a pas lieu d'être, elle existe bien : comment pourrait naître une vie de quartier sans « quartier » ? Enfin, si le « local » peut être support de solidarités, de sociabilités, il n'est pas un « refuge » : ce ne serait rien comprendre aux attentes de mobilité et de liberté des citoyens.

Dans l'expression « distance sociale », il faut distinguer la distance sociale en elle-même, qui correspond au niveau macrosociologique et concerne les rapports sociaux, et tout ce qui découle des processus de différenciation et de hiérarchisation au sein de la société. La distance relationnelle est la distance sociale appliquée au niveau microsociologique.

---

<sup>20</sup> L. MARIN, *Utopiques : jeux d'espace*, Paris, Minuit, 1973, chap. 13.

<sup>21</sup> Thierry PAQUOT, *Terre urbaine*, La Découverte, 2006, p. 159.

<sup>22</sup> Bertrand LABASSE et Cédric POLERE, *Les mutations de la proximité*, Rapport d'étude pour la Direction de la Prospective et de la Stratégie d'Agglomération, 2006, p. 4.

## Relativisme sociologique

Un certain angélisme de la *rencontre*<sup>23</sup> peut porter à croire que la coprésence en un même lieu crée mécaniquement du lien. Il y a trente ans, Chamboredon et Lemaire, dans leur article désormais classique « Proximité spatiale et distance sociale. Les grands ensembles et leur peuplement »<sup>24</sup>, constataient que dans les grands ensembles, la proximité spatiale accentuait la distance sociale. Ainsi, la coexistence locale de groupes différents dans les « grands ensembles » n'était pas gage d'harmonie et de meilleure intégration sociale. La proximité spatiale révèle les différences et éloignements entre les groupes : économiques, culturels, cognitifs, etc. Les « sociabilités » ne sont rien d'autre que *l'ensemble des relations effectivement entretenues par une personne avec d'autres personnes*<sup>25</sup>. Si la sociabilité est l'expression de notre velléité d'être-ensemble, l'asocialité en est la condition : « *il faut que je puisse bouder dans mon coin pour mieux, après, m'associer aux autres* »<sup>26</sup>. De l'intimité à l'exposition, c'est toute une gradation de lieux qui sont nécessaires pour que chacun puisse vivre bien dans son environnement urbain.

## Relativisme anthropologique

Tous les acteurs de l'urbain le savent, la tendance massive à l'individuation des modes de vie, des comportements et des pratiques se poursuit. Il faut « faire avec » l'individualisme pour chercher à retrouver du collectif, par des modalités dont l'habitat fait partie. Travailler sur les espaces intermédiaires, c'est valoriser la *territorialité de l'individu*. Aujourd'hui – et ce pour de multiples raisons – les collectifs n'émergent plus préférentiellement *par* ou *dans* l'espace : ce *faire avec l'individualisme*, c'est ici concilier une nécessaire et heureuse liberté de l'individu avec la possibilité de refaire du lien spatial, c'est engager l'habitant dans une logique de coproduction du lien, de la cohésion sociale, du vivre-ensemble.

## Relativisme architectural

L'espace n'est pas tout, n'explique pas tout, ne fait pas tout. Le substrat matériel peut permettre, inciter, bloquer, interdire, il n'est pas la condition *sine qua non* de telle ou telle pratique sociale et spatiale. L'espace « *participe, rien de plus* »<sup>27</sup> : cela évite bien des dérives utopistes, ou au contraire fatalistes. L'architecture n'est pas toute puissante, elle offre des

---

<sup>23</sup> Souvent employé dans le discours religieux, ce terme a ici le sens précis de mise en présence de l'autre, possibilité d'accueillir l'autre.

<sup>24</sup> *Revue française de sociologie*.

<sup>25</sup> Yves GRAFMEYER, « Sociabilités urbaines », in François ASCHER, *Le logement en question*.

<sup>26</sup> Thierry PAQUOT, « De l'accueil. Essai pour une architecture et un urbanisme de l'hospitalité », in *Ethique, architecture, urbain*, La Découverte, 2000, p. 68.

<sup>27</sup> Pierre PANERAI, Jean-Charles DEPAULE, Michel DEMORGON, Michel VEYRENCHÉ, *Éléments d'analyse urbaine*, Bruxelles, AAM Editions, 1980, p. 167.



possibles mais ne les décrète pas.<sup>28</sup> Notons que l'espace seul ne peut induire de nouveaux rapports sociaux : « *c'est en fonction des habitants concrets, avec leurs potentialités propres, et du statut et du rôle dévolus aux lieux dans notre système culturel, que des dispositifs bâtis peuvent trouver leur validité* »<sup>29</sup>. Si un leurre consisterait à dire que l'aménagement de l'espace peut résoudre des problèmes de fond de la société, c'est un leurre aussi dommageable que de croire qu'il n'influe en rien sur ces problèmes.

### Relativisme des proximités

Si ce travail participe d'une demande de plus en plus forte de la part des habitants pour retrouver des *proximités*<sup>30</sup> dans leurs vies, nous ne limitons bien évidemment pas la proximité à la proximité géographique. Ce serait ne rien comprendre à la demande actuelle de proximités : *proximité des relations sociales* (importance des liens de faible intensité dans un contexte de « convivialité » permettant de s'affranchir des codes formels régissant les relations ; recherche d'un type d'agrément relationnel), *proximité dans des relations de confiance* (entre l'« élu proche », qui écoute et s'intéresse, et le citoyen), *proximité spatiale* (interconnaissance, ambiance, ouverture aux autres). Parmi toutes ces demandes, un *urbanisme de la proximité* doit se penser, se revendiquer, émerger : il fait de « *l'aménagement urbain la pièce centrale d'une politique d'aide à la construction de la vie quotidienne* »<sup>31</sup>. C'est bien sûr dans le logement que l'urbanisme rencontre le plus directement la vie quotidienne.

## Lexique

### Espaces intermédiaires

Clôture, jardins et perrons pavillonnaires, immeubles urbains à cour d'entrée ou aménagement des cités-jardins articulaient effectivement la rue au logis sans que ce rôle ait nécessité un nom. Deux raisons au moins expliquent l'apparition du qualificatif d'espace intermédiaire. Tout d'abord, le procès des grands ensembles et de leur vide urbain imputé à l'application de la Charte d'Athènes. Ensuite, la prise de conscience progressive d'une dissolution des liens sociaux de proximité.

L'emploi du concept d'espaces intermédiaires est l'apanage de quelques spécialistes de la ville, même le *Dictionnaire de l'urbanisme* (PUF) n'a pas d'entrée correspondante. Le caractère indéfini et incertain de ces espaces se traduit par cette difficulté à les nommer. Le *Dictionnaire de l'habitat et du logement* les définit comme suit : « zone « entre-deux » qui donne sens et

---

<sup>28</sup> Amélie FLAMAND, « Les habitants, un frein à l'innovation ? », *Européen* 10, p. 210.

<sup>29</sup> Philippe GENESTIER, « Que vaut la notion de projet urbain ? », *Architecture d'aujourd'hui*, n°288, septembre 1993, p. 42.

<sup>30</sup> Dont la demande de plus en plus forte de « convivialité » en ville fait partie, demande difficile à analyser et à évaluer avec précision du reste.

<sup>31</sup> Alain BOURDIN, *La métropole des individus*, L'aube essai, p. 117.

*qualités à l'espace du logement* »<sup>32</sup>. Cette définition est centrale, nous y reviendrons. Tour à tour les espaces intermédiaires deviennent les parties communes, les espaces collectifs, les espaces extérieurs, les espaces collectifs extérieurs, les espaces libres, les extérieurs au logement, les espaces verts, les espaces de proximité, les espaces de transition, etc. Dans tous les cas, les espaces intermédiaires sont souvent considérés comme des *excroissances au logement*, comme des *espaces publics à échelle réduite*. Juridiquement, l'« intermédiaire » ne convient pas, c'est entendu : il faut parler d'*espaces privés d'usage collectif*. Le langage est inapte à décrire ce rien, ce vide des espaces entre rue et logement, comme si l'on ne pouvait parler que de ce qui est plein, utile, et fonctionnel.

### Privé et public

*« La scénique urbaine tisse le lien entre un privé et un public qui ne sont jamais radicalement séparés. Tel est le sens, l'orientation de l'expérience urbaine, une intrication du privé et du public qui s'est fait longtemps au bénéfice du public avant qu'un mouvement de privatisation – celui qui marque le glissement de l'urbain au post-urbain – ne transforme en profondeur les rôles traditionnels impartis au privé et au public. »*<sup>33</sup>

Priver vient de *privare* qui signifie « mettre à part, ôter », il est lié à privatif, qui, juridiquement, signifie « jouissance exclusive ». « *Privé, en français, c'est ce que je fais miens, et cela renvoie à un vieux mot français (privance), qui signifie douceur.* »<sup>34</sup> Opposer *espace public* et *espace privé* est une entreprise risquée : parler d'« espace public », c'est parler de choses sans les préciser (constructions variées, type de relations, de comportements, lieux divers, etc.). Ce qui est privé ne s'oppose pas à ce qui est public mais relève d'une nature différente. « *Il existe des usages privés d'un bien collectif, comme ce banc dans ce jardin public, toujours accaparé, en début d'après-midi, par les mêmes vieilles dames...* »<sup>35</sup>. L'espace public apparaît bien 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.* »<sup>36</sup>

*« Privé et public s'entrelacent, le privé n'est pas « privé » de public, le public n'est pas l'oubli du privé, mais la relation du privé et du public s'inverse en même temps que celle des flux et des lieux. »*<sup>37</sup>

---

<sup>32</sup> *Dictionnaire de l'habitat et du logement*, Armand Colin, p. 148.

<sup>33</sup> Olivier MONGIN, *La condition urbaine*, p. 29.

<sup>34</sup> Thierry PAQUOT, entretien du 30 avril 2007 recueilli par Thomas FAILLEBIN pour la DPSA.

<sup>35</sup> Thierry PAQUOT, *Urbanisme*, « Villes privées ou privatisées ? », n°312, mai-juin 2000, p. 60.

<sup>36</sup> Yves GRAFMEYER, *Sociologie urbaine*, Nathan, Collection 128, Paris, 1995, p. 96.

<sup>37</sup> Olivier MONGIN, *La condition urbaine*, p. 76.

Ce point là méritera plus ample réflexion, car si aujourd'hui c'est l'espace privé qui est l'objet de toutes les attentions, de survalorisations symboliques comme formelles, c'est probablement car l'espace « public », comme le dit Sennett, est devenu un dérivé du mouvement. En cela il ne permettrait plus aucune vie privée. L'espace privé est ainsi le seul cadre propice aux sociabilités chaudes et aux liens forts ; aux antipodes de l'espace public, l'espace privé est le lieu de la familiarité, du connu, mais aussi le lieu de l'intime et de l'expression de la singularité de chacun.

L'espace privé recentre autour de la vie familiale, de l'intime, là où l'espace public au contraire propose d'ouvrir à l'autre, aux autres, aux opinions : le passage de la sphère de l'intime au public est-il si évident ?

« Transformer l'être public en individu privé, et vice-versa, [...] tient du prodige, du merveilleux, voire du miracle, quoique quotidien. »<sup>38</sup>

### Habiter

« Habiter » désigne essentiellement trois choses : *avoir un foyer* (un abri, lieu du « dedans » qui nous protège de l'extérieur. Le mot « confort » provient de « réconfort » qui signifie « quiétude », « sûreté », de celui qui est protégé), *pouvoir s'approprier* (faculté de constituer un espace pour soi au sein de la société, d'y déployer ses pratiques quotidiennes, d'y engager une construction de soi), *être avec d'autres* (habiter, c'est avoir des voisins, c'est se situer parmi d'autres, dans un immeuble ou un quartier). Dans ce dernier sens, l'enjeu de l'habiter est de permettre à chacun d'être en relation avec les autres. A ce titre, le quartier n'est pas seulement un « morceau de ville », une « zone », mais l'espace de pratiques sociales liées à la proximité. Il faut que soient respectées les conditions d'un équilibre entre le respect des particularités, des manières d'agir, des cultures, et les nécessités d'un « ensemble », qui ouvre des relations, qui permet que naissent une histoire « commune » (pas nécessairement collective). Chacun est à même de le constater, il est tout aussi insupportable de vivre dans un lieu où l'on est renvoyé à une pure solitude que de vivre dans un lieu qui nous prive de notre intimité. Quand les conditions de l'habiter ne sont pas là, vit-on pleinement en être humain ?

### Citadins, citoyens, usagers et habitants

Le qualificatif d'*habitant* renvoie à la fois à la maison et à la ville, mais il est devenu bien vague. Celui de *citadin* évoque un rapport plus global à la société urbaine et à sa culture tandis que celui de *citoyen* met l'accent sur la détention de droits (et de devoirs) politiques, qui, en tout cas en France, font plus référence à la nation qu'à la cité. Celui d'*usager* renvoie d'abord

---

<sup>38</sup> Philippe BONNIN, « L'entre : espaces, seuils et rituels autour de la loge », in *Loges et gardiens*, Villanova et Bonnin (dir.), Creaphis, 2006.

aux services que la ville industrielle et l'Etat ont multipliés pour accompagner l'évolution de la société urbaine.

L'architecte parle souvent de l'habitant, l'urbaniste d'utilisateur et de citoyen, le politique de citoyen ; ce dossier concerne ces quatre « facettes » de l'*homo urbanus*.

# Public, privé, intermédiaire : quels sont les lieux de l'urbanité ?

Les espaces « public » et les espaces « privé » ont subi, dans leurs usages et les attentes qu'ils véhiculent, une immense et rapide évolution. Même si depuis quinze ans les espaces publics retrouvent progressivement confort, verdure, décence, et ce particulièrement à Lyon, ils ne sont que très rarement « habités » quotidiennement. Ce constat est celui des centres-villes, pas des lotissements, impasses (contraignant les flux de circulation).

*« au fur et à mesure que disparaissent des espaces de vie commune disparaissent aussi les formes de sociabilité qui réunissaient les différentes composantes de la société. »<sup>39</sup>*

Il y a encore cinquante ans, le cadre de vie normal était constitué par le quartier, ce qui facilitait le sentiment de « chez-soi » dans les rues et places attenants au logement. Les rues étaient peu dangereuses et peu bruyantes : cet espace public était le pendant d'espaces privatifs étriqués, inconfortables, sans intimité. Aller « dehors » s'imposait de fait étant donné la taille des logements. Les seuls espaces publics protégés s'offrent comme de réels lieux d'urbanité partagée.



Aire de jeux pour enfants. Lyon 7<sup>ème</sup>

---

<sup>39</sup> Vincent BERDOULAY, Paulo C. da COSTA et Jacques LOLIVE (dir.), *L'espace public à l'épreuve. Régressions et émergences*, Maison des sciences de l'homme d'Aquitaine, 2004, p.18.



« Nous voulons nous lier et rompre, nous attacher et être libres, nous enraciner et circuler. Nous désirons la proximité et la distance [...] la ville que nous souhaitons doit être notre ville et celle des autres [...]. Elle doit porter le passé et le futur, l'enracinement et le déracinement, l'inconnu et le familier, le semblable et le cosmopolite, le calme et l'agitation. »<sup>40</sup>

C'est à partir de ces aspirations des citoyens d'aujourd'hui qu'il faut « penser » notre rapport aux espaces publics, aux espaces privés, aux espaces multiples d'appropriation. Les espaces publics sont aujourd'hui porteurs à eux seuls d'un projet d'urbanité ambitieux : retrouver de la nature en ville (à l'aide des places et des parcs), disposer d'espaces de jeux, de détente, de flânerie, développer des espaces extérieurs d'intimité, mais aussi des espaces qui suscitent du brassage, du frottement, de la rencontre. Face à ces multiples attentes portées par le discours politique sur les espaces publics, que peuvent-ils répondre ? Cette urbanité qui leur est demandée est-elle accessible ? Dans quelle mesure ?

### Une certaine urbanité des espaces publics

Lorsqu'en 1990 la municipalité de Lyon s'est demandée *comment aménager la ville pour produire la solidarité, la beauté, l'agrément ?*, c'est l'encombrement de l'espace public par les véhicules qui est stigmatisé. « *L'espace doit autoriser une multiplicité d'usages. Son aménagement ne doit plus privilégier une fonction unique, celle de la mobilité, mais favoriser une pluralité de fonctions – résidentielle, directionnelle, commerciale, culturelle, touristique et ludique, de représentation, de circulation...* »<sup>41</sup> Il est ainsi demandé aux espaces publics de permettre un « *usage de proximité (fonction résidentielle)* »<sup>42</sup>, sans contrarier les autres usages.

Si la commande politique confère une fonction résidentielle<sup>43</sup> à l'espace public, il existe un discours qui prête à l'espace public beaucoup de vertus qu'il ne peut à lui seul honorer :

« *Il y a beaucoup de fantasmes liés à l'espace public. Au sens strict, l'espace public est un espace de libre accessibilité, de rencontre fortuite, qui, d'une certaine manière, est le contraire de l'espace approprié, de l'espace d'ancrage, de l'espace de proximité. D'une conception supposée convenable des espaces publics, on attend des outils pour favoriser le développement du lien social. Or, dans l'espace public, ce qui se produit, ce sont des interactions :*

---

<sup>40</sup> Didier LAPEYRONNIE, Revue du MAUSS n°14, *Villes bonnes à vivre, villes invivables*.

<sup>41</sup> Jean-Yves TOUSSAINT, Monique ZIMMERMANN (dir.), *User, observer, programmer et fabriquer l'espace public*, p. 5-6.

<sup>42</sup> Jean-Yves TOUSSAINT, Monique ZIMMERMANN (dir.), *Ibid.*, p. 6.

<sup>43</sup> Ce qui, au passage, revient à dire clairement que l'on ne peut pas résider dans un appartement, qu'un « prolongement » du logement doit bien exister (dans nos villes actuelles en tout cas). Cela revient à légitimer plus encore l'intérêt pour des espaces de « résidence », les espaces à ciel ouverts du logement par exemple...

*l'espace public ne fabrique pas en tant que tel de liens pérennes et de l'ancrage. »<sup>44</sup>*

L'espace public (entendu dans son sens urbanistique désignant les rues, places, parvis, parcs, jardins, du collectif) est l'espace de l'anonymat urbain, du mouvement brownien permanent qu'est la ville. L'aménagement des espaces publics du centre-ville « *doit créer un cadre de travail marqué par la convivialité, l'animation urbaine, la relation de proximité* »<sup>45</sup> La Ville de Lyon parie ainsi sur une relation de cause à effet entre ordre spatial et ordre social. Ce passage est-il si évident ?

*« De territoires circonscrits, on est passé à des territoires ouverts, caractérisés par les flux, l'extension indéfinie, l'échange et la mobilité à grande échelle. Mais paradoxalement on assiste aussi à la tentation du repli individuel ou communautaire qu'il soit socio-professionnel, ethnique, lié aux styles de vie, à l'âge, etc. Faire société devient un vrai défi, dans les villes et les agglomérations mais aussi à l'échelle métropolitaine. »<sup>46</sup>*

Face à ce constat partagé par beaucoup de chercheurs et observateurs du « social », force est de constater que les solutions innovantes ne sont pas légion. Lorsqu'il s'agit de « faire société », tout ce qui rassemble des personnes se trouve mis en première ligne : associations, fêtes publiques, de quartier, démocratie de proximité, dialogue interculturel... Face à ce magma de propositions souvent vagues et inefficaces, le « *faire société* » reste sans réponse.

### Des lieux de disponibilité à l'autre, de brassage

Lorsque l'on parle de rencontre avec l'autre dans l'espace public, on ne désigne pas une réalité anthropo-sociologique mais une possibilité. Chaque piéton déambulant sur une place ou dans une rue est dans une posture de disponibilité à l'autre. Dire cela, ce n'est pas dire que l'espace public est l'espace de la rencontre, c'est simplement dire que la rencontre est la condition de possibilité de l'espace public : sans cette libre accessibilité à l'espace et à l'autre, on ne parle plus d'« espace public ».

En ce qui concerne la « rencontre » dans l'espace public, ajoutons que les lieux ont un certain seuil de fréquentation : un lieu agréable attire, au-delà d'un certain seuil il n'est plus agréable. Le déclic de la rencontre ne se fait pas s'il y a trop de monde : le trop plein tue la rencontre. Il faut un certain stationnement, un certain « demeurer » pour se rencontrer : cela

---

<sup>44</sup> Yves GRAFMEYER, entretien du 14 mai 2007 recueilli par Thomas FAILLEBIN pour la DPSA.

<sup>45</sup> *Quel projet pour le centre Presqu'île ? Elément de débat*, Agence d'urbanisme, Communauté Urbaine de Lyon, 1990, p. 5.

<sup>46</sup> Vision métropolitaine du Grand Lyon, chap. « Être une métropole d'urbanité », p. 57.

passer par les habitudes (horaires, commerces), par toutes ces marques de l'infra-ordinaire, qui nous constituent, nous stabilisent, nous ancrent.

Comme lieu de médiation, l'espace public constitue un enjeu majeur pour les démocraties modernes, car, en organisant la co-présence d'individus porteurs de références socioculturelles diverses, il permet « l'apprentissage du rôle social » dans le contexte de la modernité caractérisée par l'anonymat et l'individualisme, mode de sociabilité à l'opposé de l'interconnaissance et de la vie de groupe. L'espace public ouvre en effet « au jeu de la sociabilité moderne, en donnant aux individus la possibilité de s'unir aux autres sans se révéler totalement, dans le cadre d'une fiction sociale qui permet à chacun de jouer sa condition, de faire comme si son appartenance sociale, culturelle, territoriale pouvait être momentanément suspendue »<sup>47</sup>. Ainsi, l'espace public, c'est la neutralité : « *Pour Isaac Joseph, l'espace public est tout le contraire de l'espace privé : c'est le lieu où n'est pas mise en question la légitimité des autres à être là. D'une certaine manière, c'est ce qui fait la ville, c'est ce qui assure le lien dans la ville.* »<sup>48</sup>. L'espace public « exprime le principe même de la vie en société, du contrat social et du lien démocratique »<sup>49</sup>.

### L'espace public, de la rencontre à l'individualisme

Jane Jacobs et Richard Sennett ont dénoncé la mort de l'espace public par l'urbanisme fonctionnaliste et la tendance à l'individuation de nos sociétés. Dans *Les tyrannies de l'intimité*, Sennett explique que « *L'espace public est devenu un dérivé du mouvement* ». Les inventeurs de l'urbanisme (Cerda, Stübgen, Sitte, Buls...) étaient attentifs au traitement des rues, des places, des parcs et des jardins publics, comme si la vie collective d'une population nécessairement composite requérait des territoires de confrontation, de rencontre, de cohabitation et aussi d'évitement, d'anonymat. Dans un contexte d'interconnaissances très faibles dans l'espace public, ce dernier « *produit ce qu'il entend combattre : l'individualisme* »<sup>50</sup>.

---

<sup>47</sup> Isaac JOSEPH, *Le passant considérable : essai sur la dispersion de l'espace public*, Librairie des Méridiens, 1984.

<sup>48</sup> Yves GRAFMEYER, entretien du 14 mai 2007 recueilli par Thomas FAILLEBIN pour la DPSA.

<sup>49</sup> Paul CHEMETOV, *20000 mots pour la ville*, Flammarion, 1996, p. 62.

<sup>50</sup> Vincent BERDOULAY, Paulo C. da COSTA et Jacques LOLIVE (dir.), *L'espace public à l'épreuve. Régressions et émergences*, Maison des sciences de l'homme d'Aquitaine, 2004, p. 80.



*Esquisse des berges du Rhône réaménagées à Lyon*

L'individu auto référant ne se désintéresse pas de l'autre, mais il entretient avec lui des relations complexes. Toujours en attente de l'autre, il est consommateur de la diversité des autres. La différence culturelle devient positive lorsqu'elle se manifeste dans un restaurant, un groupe de musique, un quartier coloré (mais paisible), une destination touristique, etc. Le voisin pauvre est cependant beaucoup moins positif...

La demande de rapport à autrui se situe donc entre deux pôles : d'un côté, une forte recherche de lieux et circonstances de la convivialité, depuis les fêtes de quartiers ou d'immeubles jusqu'aux grands événements collectifs, en passant par les espaces de rencontre « soft » que sont les centres commerciaux, les parcs à thèmes ; de l'autre côté, la volonté de toujours pouvoir abandonner la relation, de pouvoir se dégager de l'emprise de l'autre sur soi. L'urbaniste doit prendre en charge cette double facette de la *demande actuelle de rencontre*. Notons sur ce point que le téléphone portable transforme en profondeur notre relation à l'espace public puisqu'il « *gomme le risque et la spécificité de notre engagement dans ces espaces de rencontre et de regards partagés* »<sup>51</sup>. De lourdes hypothèques pèsent sur ces espaces publics, ainsi qu'une véritable vision du « public », comme l'explique Arnaud Gasnier :

*« les espaces publics font l'objet de restrictions et de contrôles de plus en plus poussés : caméras de surveillance omniprésentes dans les métropoles, lois anti-mendicité, interdiction d'accès pour les SDF à certaines villes françaises pendant la saison touristique ou à certains quartiers du centre-ville, [...] interdictions municipales de marcher et de s'allonger sur les pelouses d'un jardin public, de pratiquer le roller sur les places piétonnes, etc., et participent de cette recherche de normalisation de vie urbaine sans conflit ni transgression, sans confrontation directe, comme si l'enjeu était bien d'obtenir un espace public animé mais préservé de tout danger ou risque, un espace a-social déconnecté d'action et de réaction, lisse et esthétiquement beau. »*<sup>52</sup>

<sup>51</sup> Jean-Yves TOUSSAINT, Monique ZIMMERMANN (dir.), *Ibid.*, p. 46.

<sup>52</sup> Arnaud GASNIER, *Urbanisme*, « Espace public », n°346, janvier-février 2006, p. 70.

Ce n'est pas de cet espace public « lisse » qu'émerge une urbanité qui se veut citadine (plaisir de la ville), citoyenne (envie d'agir ensemble) et civilisée (désir de vivre ensemble). L'espace public véhicule une dimension symbolique du vivre-ensemble, rien de plus. L'urbanité des espaces publics n'a, elle, rien de « symbolique » :

*« On comprend [...] le recours des urbanistes, en désespoir de cause, à la construction ou au réaménagement de places publiques, dont toutefois l'inefficacité n'a d'égale que sa composante mythique vaguement héritée d'une certaine idéalisation de l'agora de l'Antiquité grecque ou d'une glorification de la ville bourgeoise du XIX<sup>e</sup> siècle. La forme physique seule, nous l'avons vu, ne peut en effet suppléer au sens conféré par la dynamique sociale qui lui est associée. »<sup>53</sup>*

L'espace public endosse souvent dans les discours une responsabilité qu'il ne peut assumer, celle de « faire société », de palier au repli sur soi, de palier à une ville sans convivialité. La fonction de l'espace public n'existe pas, ce qui compte c'est que cet espace soit ouvert, accessible à tous et que chacun puisse y participer (s'y représenter, s'y associer, l'habiter). Ces lieux doivent être esthétiques, pratiques et propices à l'épanouissement, ce qu'ils sont de plus en plus. La seule contrainte réelle imposée à l'utilisateur de l'espace public est la civilité, c'est-à-dire un respect minimum des règles de cohabitation.

*« De manière générale, la seule identité qui peut et doit s'affirmer sur cet espace est celle qui s'associe à l'idée de citoyenneté, c'est-à-dire qui correspond à la mise en ordre spatiale du pacte qui fonde la démocratie. »<sup>54</sup>*

L'espace public est plutôt le réceptacle d'une collection d'individus qu'un lieu générateur de collectifs. On ne va que peu sur l'espace public sans son autre (mari, femme, enfants, famille, amis, livre, baladeur, roller, etc.) alors quelle place pour l'Autre ? L'espace public n'a pas pour fonction de rencontrer l'autre, il n'a pas pour fonction première de participer à la socialité urbaine.

Est-il légitime de faire porter aux seuls espaces publics la triple demande citadine de plus de nature en ville, de plus de convivialité, et de plus de vivre-ensemble ? Au moins trois raisons font penser que non :

---

<sup>53</sup> Vincent BERDOULAY, Paulo C. da COSTA et Jacques LOLIVE (dir.), *L'espace public à l'épreuve. Régressions et émergences*, Maison des sciences de l'homme d'Aquitaine, 2004, p.18.

<sup>54</sup> Vincent BERDOULAY, Paulo C. da COSTA et Jacques LOLIVE (dir.), *Ibid.*, p. 14.

- De part leur très inégale répartition dans les quartiers, le manque d'aménagement et d'entretien dont ils sont victimes, leur manque de proximité avec le logement, les espaces publics sont peu investis par les habitants dans leur vie quotidienne.
- Il y a déficit d'urbanité des espaces publics puisque ceux-ci ne s'offre pas à une pratique quotidienne pour une part importante des actifs. Les espaces publics sont les lieux des inactifs, c'est bien connu, et visible dans la journée.
- C'est souvent le spectacle et la mise en scène qui sont privilégiés. Les habitants sont très sensibles aux espaces publics, le centre-ville est le lieu d'élection du spectacle et de la mise en scène. Coulées vertes et espaces publics aménagés, places redessinées des centres historiques, espaces liés au tramway, œuvre d'art, mises en lumières talentueuses : tout cela donne l'impression d'être acteurs d'un spectacle.

### Des espaces privatifs toujours plus confortables

Chaque citoyen passe en moyenne 80 % de son temps hebdomadaire dans des bâtiments (habitation, travail, commerces, loisirs, etc.) : en quelques dizaines d'années, ces « bâtiments » ont vécu des mutations profondes qui ne sont pas sans incidence sur le rapport que nous entretenons avec eux, et conséquemment sur l'urbanité. Pour mieux saisir cela, il est nécessaire de faire une rapide histoire du rapport dedans/dehors.

#### Une histoire du rapport dedans/dehors

*« Ce n'est qu'à partir du XVII<sup>e</sup> siècle que l'on commence à observer une distinction entre des espaces plus publics et des espaces plus privés. Ces transformations sont d'ailleurs perceptibles dans le vocabulaire puisque c'est en 1684, que la première définition est donnée du substantif « intimité » ; il désigne d'abord l'intériorité de la personne et le secret, puis il évolue vers une acception plus large pour qualifier des aspects de la vie quotidienne. »<sup>55</sup>*

Les sociabilités deviennent plus affinitaires. Des formes de pudeur apparaissent, les affects sont plus maîtrisés. Ainsi, dans la maison, on tend à privatiser certaines pièces. Les toilettes sont créés.

*« La fin du XVIII<sup>e</sup> siècle est le théâtre d'une dernière transformation fondamentale : l'apparition du sentiment familial, d'une conscience du rôle spécifique de la famille, liée à l'attention nouvelle portée à l'enfant, à qui*

---

<sup>55</sup> Amélie FLAMAND, *Parties communes et espaces intermédiaires*, Mémoire de DEA, Institut d'Urbanisme de Paris, p. 31.

désormais on prête un statut particulier, comme l'analyse Philippe ARIES dans son ouvrage *L'Enfant et la vie familiale sous l'Ancien Régime*. Cependant cette nouvelle intimité reste encore limitée aux seules classes aristocratiques ou bourgeoises. L'essentiel de la vie se passe encore pour une bonne partie de la population dans la rue, tant la diversité, l'insalubrité et la promiscuité caractérisent l'habitation du plus grand nombre. »<sup>56</sup>

Les conditions d'habitation sont alors bien différentes de celles d'aujourd'hui :

« Les maisons précaires ou insalubres sont elles-mêmes trop ouvertes sur le dehors, elles ne préservent guère, cachent à peine ce qui se vit à l'intérieur. [...]. Ainsi se dessine un espace où n'existe pas de rupture réelle entre le dehors et le dedans. »<sup>57</sup>

Ce n'est donc qu'au XIX<sup>e</sup> siècle que se développe la notion de « chez-soi », et l'idée d'un plaisir à prendre en famille. Les rapports familiaux, les rapports de couple se modifient, la sociabilité familiale se développe, si bien qu'apparaît la nécessité de créer des espaces spécifiques, réservés à la famille, à usage prioritairement privé, le logement.

La typologie nouvelle de l'immeuble haussmannien, étudiée par François Loyer, marque l'avènement de l'organisation et de la distribution de l'appartement moderne. A la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, la spatialisation des pièces, leur distribution par un couloir, leur orientation sur cour ou sur rue, leur hiérarchisation fonctionnelle sont établies. L'immeuble entier tend à ne plus remplir désormais qu'une seule fonction, celle d'habitation, évacuant toutes fonctions parallèles. On retrouve cela avec le zoning séparant les fonctions (activité, habitat, équipements).

Selon François Loyer, la spécialisation urbaine de l'immeuble, c'est-à-dire une « *occupation figée de l'espace* »<sup>58</sup>, amène l'effacement progressif de la relation dehors/dedans. Avec Hausmann, la rue perd sa poly fonctionnalité, ses activités, sa capacité fondamentale de mobilité, pour devenir une deuxième façade.

« En se « libérant » des contraintes d'alignement, de rapport à la rue, de parcellaire ancien, de hiérarchie, les immeubles modernes nient toutes relations avec leur environnement et ne font sens [...] que par rapport à eux-mêmes. »<sup>59</sup>

---

<sup>56</sup> Amélie FLAMAND, *Ibid.*, p. 32.

<sup>57</sup> Arlette FARGE, *Vivre dans la rue à Paris au XVIIIe siècle*, Paris, Gallimard folio histoire, 1979, p. 20.

<sup>58</sup> François LOYER, *Ibid.* p. 261.

<sup>59</sup> Amélie FLAMAND, *Ibid.*, p. 35-36.



Le mouvement moderne contribue à l'émergence d'une privacité valorisée face à l'effritement de l'espace public comme lieu d'échange, de rencontres, de mixité des activités, d'ouverture à l'autre.

### Une qualité du logement globalement ascendante

La qualité d'ensemble de nos logements est encore ascendante, que ce soit au niveau de l'architecture du logement social ou du privé. Depuis deux décennies, le logement social reconquiert progressivement les lettres de noblesse qu'il avait perdu avec les grands ensembles.

Sans verser dans un optimisme béat, force est de constater que l'architecture du secteur privé, en collectif, n'est plus aussi affligeante qu'elle a pu l'être. La conception architecturale n'est plus démiurgique dans la mesure où elle n'escompte plus « *instaurer des pratiques nouvelles par effet magique de ses dispositifs innovants* »<sup>60</sup> ; elle s'en tient à enregistrer et à permettre les usages dominants.

La salubrité, le nombre de personnes par m<sup>2</sup>, l'isolation thermique et phonique, la fonctionnalité, le nombre de chambres par personne, les équipements sanitaires : tous ces « confort » du logement sont en accroissement depuis plusieurs siècles.

A ce constat positif d'une qualité ascendante de conception du logement, il faut en ajouter un autre, plus inquiétant, celui d'une absence de réflexion architecturale déclarée sur l'architecture du logement. La conception du logement (commodité, esthétique, confort, agencement intérieur, exposition et ensoleillement, etc.) doit en effet être distinguée de l'architecture du logement ; celle-ci est en effet aujourd'hui considérée comme un « supplément d'âme », donc en contexte économique difficile quant à la production du logement, méconsidérée.

Sécurité, protection face au bruit et situation géographique se sont accaparées la « qualité » des logements : c'est insuffisant, et de loin.

« On pourra [...] s'étonner du silence quasi général des architectes sur la conception [du] logement moyen, comme si elle ne soulevait aucune question et pouvait continuer à perpétuer indéfiniment les mêmes trois ou quatre schémas d'arrangement des plans selon le principe séparatif habituel. »<sup>61</sup>

---

<sup>60</sup> Christian MOLEY, « Les tendances de conception », in François ASCHER (dir.) *Le logement en question*, p. 237.

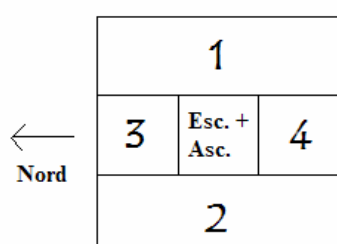
<sup>61</sup> Christian MOLEY, « Les tendances de conception », in François ASCHER (dir.) *Le logement en question*, p. 239.

La manière d'agencer un plan pouvait « aller sans dire » pour l'architecte tant qu'il concevait pour des habitants de son milieu, ce n'est plus le cas aujourd'hui, comme ça ne l'était déjà plus au temps du logement de masse. « *S'est alors progressivement mise en place une tendance à partager implicitement les compétences. Le maître d'ouvrage [...] règne sur les principes d'organisation du plan* »<sup>62</sup>, l'architecte s'accommodant « *d'être placé en spécialiste de la façade* »<sup>63</sup>.

### Le renouveau initié par la Ville de Lyon

Alors que les années 1990 avaient consisté pour Lyon en une redécouverte des espaces publics, à des travaux lourds engagés, depuis 2001 ; la Ville de Lyon mène une vaste réflexion sur l'architecture de l'habitation. C'est notamment sous l'impulsion de Catherine Furet, architecte parisienne dont quelques réalisations ont été saluées comme témoignant d'un souci tout particulier des modes de vie des habitants, souci du collectif habitant, des sociabilités, de l'urbanité du bâtiment dans son contexte, etc.

*« Lorsque l'on est architecte conseil, il est nécessaire d'être pédagogue, il faut expliquer ses choix, les faire comprendre aux maîtres d'ouvrages. Je donne des avis sur les projets de la Ville, avant les permis de construire, de manière à orienter les décisions le plus en amont possible sur la qualité architecturale et urbaine. Je développe particulièrement la qualité urbaine, la qualité de vie au sein des bâtiments, leur insertion dans un contexte urbain, qu'il soit beau ou non »*<sup>64</sup>



A gauche, le schéma d'une « cage » telle qu'elle était pensée jusque dans les années 2000. Unité de base de chaque bâtiment, elle est constituée de deux logements traversants (bi ou tri orientés) et de deux logements (mono-orientés) avec, au centre, des parties communes fermées à l'extérieur et sans lumière naturelle.

A l'inverse de ce qui se faisait jusqu'alors, il s'agit aujourd'hui de rendre traversant ou bi-orientés tous les logements. Plusieurs points d'attention particuliers se dessinent :

1. Le balcon. La logique commerciale le fait vendre non plus comme lieu de la représentation (bourgeoisie) mais comme espace ludique : or, dans les faits, la

<sup>62</sup> Christian MOLEY, *Ibid.*, p. 239.

<sup>63</sup> Christian MOLEY, *Ibid.*, p. 239.

<sup>64</sup> Catherine FURET, entretien du 30 avril 2007 recueilli par Thomas FAILLEBIN pour la DPSA.

plupart des balcons sont tout sauf des espaces ludiques, ils sont entrepôts car nos immeubles n'ont plus de caves, greniers, selliers, ils sont souvent exposés au bruit, à la poussière, à la vue d'autres, bref ils n'ont aucune fonctionnalité. Il s'agit par exemple de différencier les balcons s'ils sont côté cour ou côté rue : ceux donnant côté cour auront une véritable valeur d'usage, il convient alors de les favoriser.

2. Eviter les « blocs » des grands îlots. Au-delà des voies ferrées qui encerclent le centre de Lyon, il y a de grandes surfaces aménageables, il y a de la constructibilité possible. Lorsque l'on choisit d'aménager une grande parcelle, il n'est pas viable de la ceinturer de béton, il faut interrompre la continuité (15% de la longueur du bâtiment doit être du vide), paysager les césures et créer des logements différents de ce que l'on avait dans la ville traditionnelle :
  - i. Transparence depuis le hall sur les espaces intermédiaires en cœur d'îlot.
  - ii. Ensembles des parties communes éclairées par la lumière naturelle.
  
3. La valeur d'usage contre l'esthétique. *« Il faut se bagarrer de plus en plus contre les idées reçues : il devient très difficile de faire prendre conscience du rôle vital des espaces intermédiaires dans l'habiter »<sup>65</sup>. C'est un combat permanent qu'il faut livrer contre toutes les logiques à l'œuvre qui souhaitent conférer une valeur simplement esthétique aux jardins et cours intérieures. Rendre accessibles les espaces en cœur d'îlot est un réquisit minimum d'urbanité. La Charte de la qualité architecturale et urbaine de la Ville de Lyon s'exprime ainsi : « Réussir la mise en œuvre de la qualité urbaine à Lyon, c'est afficher pour chacun des professionnels, l'ambition de toujours concilier qualité urbaine, paysagère, architecturale et valeur d'usage »<sup>66</sup>*

*« Il ne s'agit pas de se rassurer en attribuant à certaines organisations spatiales la capacité d'assurer une urbanité conçue comme une politesse entretenue entre les individus... mais bien plutôt de s'assurer de la possibilité d'expérimenter, dans des distances domesticables, les relations d'altérité ; il ne s'agit pas d'être poli et policé mais de permettre des frottements dont la démultiplication des expériences relativise les conflits. »<sup>67</sup>*

---

<sup>65</sup> Catherine FURET, *Ibid.*

<sup>66</sup> Charte de la qualité architecturale et urbaine de la Ville de Lyon, p. 2.

<sup>67</sup> Serge RENAUDIE, « L'individu, l'autre et l'architecture », in *Ethique, architecture, urbain*, La Découverte, 2000, p. 134.

Pour rendre possible cette expérience de l'altérité, l'architecture doit dépasser la demande, elle doit apporter sans répondre exactement à ce qui est attendu. Elle peut ainsi se trouver en décalage par rapport à ce que l'individu est capable de recevoir au début.

Gérard Perraudin – chef du service d'urbanisme appliqué à Ville de Lyon – nous expliquait combien l'enjeu des nouvelles dispositions architecturales était de ne pas tomber dans le dualisme ville haussmannienne/ville moderne. Car actuellement, seul le « retour à la rue » semble possible pour éviter ces deux formes architecturales ayant fait leur temps. Au contraire, la Ville de Lyon s'engage dans une architecture de la complexité cherchant à donner un nouveau visage au paysage urbain. Après « *l'expérience la plus radicale et antiurbaine qui ait été, celle de l'espace ouvert* »<sup>68</sup> des grands ensembles, il s'agit de proposer une alternative à la tour bordée de vide et au bloc haussmannien contenant du vide.

*« Les gens n'anticipent pas l'intérêt de la qualité des espaces communs : une fois que l'on habite, on se rend compte du confort et de la qualité de vie qu'ils apportent, mais à l'achat pas du tout, surtout aujourd'hui où l'on vous presse et vous exhorte à acheter tout de suite car demain... A force d'être privés de cette qualité de vie, on ne pense même pas à la demander ! »*<sup>69</sup>

Les architectes, s'ils sont capables de dessiner des espaces « méchants » qui congèlent toute initiative d'habitant, se voient dotés d'une faible marge de manœuvre lorsqu'ils cherchent à motiver les futurs occupants par des espaces amicaux. Il faut inventer une architecture plus sensible, ouverte, complexe, pas trop achevée ni trop étrange. Le degré zéro de l'écologie urbaine, c'est le respect de l'habitant et le degré zéro de ce respect, c'est la diversité urbaine. Catherine Furet souligne cela :

*« je fais en sorte qu'il n'y ait pas qu'un seul espace, mais qu'il puisse exister une imbrication de plusieurs lieux ; des lieux où l'on peut parler plus confidentiellement, des lieux où l'on est davantage vu »*<sup>70</sup>

Nous reviendrons plus loin en détail sur cette position architecturale originale et engagée qu'est celle de Catherine Furet.

---

<sup>68</sup> Jacques LUCAN, « Ouvert/fermé. Posture d'un débat », in Pierre GANGNET (dir.), *Paris côté cours. La ville derrière la ville*, Pavillon de l'Arsenal, Picard, Paris, 1998, p. 176.

<sup>69</sup> Catherine FURET, entretien du 30 avril 2007 recueilli par Thomas FAILLEBIN pour la DPSA.

<sup>70</sup> Catherine FURET, entretien du 2 juillet 2004 recueilli par Valérie Lebois in *Enjeux des espaces intermédiaires dans l'habitat collectif contemporain*.

## Réarticuler le public et le privé : la résidentialisation

La résidentialisation désigne deux processus : un premier très manifeste et connu depuis plusieurs années maintenant destiné, comme nous l'avons vu à contrer les défaillances du logement collectif. Cela nous vient des pays anglo-saxons qui, dès la fin des années 1970, ont développé le concept d'espace défendable, c'est-à-dire la prévention de la délinquance par un traitement approprié du contexte architectural et spatial. Un second beaucoup moins connu et repéré qui tend à privatiser et restreindre les circulations des passages, impasses, villas et cours dans le parc ancien des villes : ces espaces, jusqu'alors polyfonctionnels, sont réorganisés en vue d'un espace résidentiel plus restreint et de la construction d'un entre-soi choisi.

C'est ce sens premier de la résidentialisation qui nous intéresse ici. Elle est le dispositif d'action (juridique, architectural et social) que les acteurs de l'aménagement et de la construction ont proposé et mis en œuvre pour redonner sens à ces espaces intermédiaires dans l'« habiter ». La résidentialisation consiste à organiser la hiérarchisation des parties publiques : les privatiser partiellement, pour en permettre un meilleur contrôle et une appropriation limitée par les ayants droit, tout en requalifiant l'image de la résidence.



*Des cheminements végétalisés permettent de passer de l'espace public aux « résidences ». Vaulx-en-Velin, La thibaude*

Les tours et les barres des grands ensembles n'ont eu que faire du vide qu'elles laissent entre elles : ces vides, souvent peu aménagés, se sont progressivement révélés être générateurs de maux sociaux très importants. Leur traitement a toujours été au centre des projets de requalification des quartiers d'habitat social. C'est aujourd'hui la « résidentialisation » qui a la charge de recréer des espaces intermédiaires, *espaces privés d'usage collectif*.

La résidentialisation – action de transformer en « résidence » – consiste, pour le bailleur, à racheter à la collectivité une bordure de 10, 20 ou 30 mètres autour du bâti pour créer un seuil d'entrée dans la copropriété. Ce seuil peut être marqué par des barrières, haies, plantations, ou des grilles. Pour réussir, la résidentialisation doit se rattacher à un espace public sur lequel « s'appuyer et se démarquer »<sup>71</sup> : il faut qu'il y ait une différence nette entre l'intérieur et l'extérieur de la copropriété.

<sup>71</sup> Patrice SECHET, « La résidentialisation dans les quartiers d'habitat social », CSTB, 2001, p. 5.

A partir de formes urbaines des années 50, les aménageurs font évoluer l'espace par étape en re-découpant les domanialités, en redéfinissant les vocations des lieux, en aménageant de façon appropriée chaque sous espace. C'est une alternative douce à la démolition des grands ensembles fondée sur la construction de liens évolutifs entre le privé et le public pour le confort et la sécurité des usagers. Une fois le territoire recoupé, de plus petites unités d'habitation émergent, elles sont dès lors plus faciles à gérer par la collectivité et les bailleurs et leur entretien revient exclusivement à ces derniers.

### Trame urbaine et grands ensembles

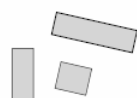


*Barrières métalliques et végétales symbolisent la séparation juridique public/privé. Vaulx -en-Velin, La thibaude*

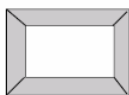
*« Pour qu'un espace résidentiel existe, il est important qu'il ne puisse être traversé par des flux publics. Or la conception des quartiers s'est ingénierée à produire des espaces où, faute de rue, les cheminements publics se font partout au petit bonheur. »<sup>72</sup>*

Le lieu de la résidentialisation doit ainsi être suffisamment séparé de l'espace public pour qu'un tiers n'ait pas de raison d'y passer ou de s'y arrêter, sauf pour une visite aux habitants ou une nécessité de services.

Dans la ville ancienne, le seuil de l'immeuble ou la porte de la maison marquait une frontière entre l'espace privé et l'espace public ; à l'opposé de cela, dans l'habitat social, cette frontière est dilatée à l'extrême et comporte des espaces vacants et flous, signes de la rupture avec l'organisation traditionnelle des immeubles par îlots.



plan libre



bloc haussmannien



bloc ouvert

pas d'îlot

îlot fermé

îlot ouvert

<sup>72</sup> Patrice SECHET, *Ibid.*, p. 5.



Le plan libre (cas n°1) est typiquement le fruit de l'« urbanisme de barre » des années 50-70 : lorsqu'elle « tourne le dos à la rue », l'architecture moderne « déstabilise l'espace public »<sup>73</sup>. L'utopie sous jacente de cette disposition laissait entendre qu'en abattant les clôtures, on abattait symboliquement les barrières physiques et sociales : chacun pouvait rencontrer l'autre sans obstacle. L'absence d'îlot caractérise ce plan libre, îlot dont on sait l'importance dans l'urbanité d'un lieu. A l'inverse, le bloc haussmannien (cas n°2) constitue un véritable rempart contre l'extérieur. Il est classiquement disposé en fonction des voies de circulation. L'îlot « ouvert » (cas n°3) rassemble donc des bâtiments autonomes (à l'opposé du bloc haussmannien) autour d'une rue traditionnelle (à l'opposé du plan libre) : c'est ce plan qu'a popularisé l'architecte français Christian De Portzamparc.

*« Le grand ensemble se distingue des réussites urbaines du passé par l'inversion du concept : le « plein » y a été dessiné d'abord, le « vide » aménagé ensuite. »<sup>74</sup>*



*Vaulx –en-Velin, La thibaude. A gauche, un cheminement piéton public. A droite, une allée privative permettant d'accéder aux « résidences »*

L'espace public s'étend ainsi jusqu'au pied des immeubles, se brisant contre les barres et les tours : l'affrontement entre l'espace urbain et l'espace domestique y est violent et sans transition. Ces abords des grands ensembles sont ouverts, éventuellement verts, mais en tout cas,

<sup>73</sup> Patrice SECHET, *Ibid.*, p. 10.

<sup>74</sup> TREUTTEL, *De l'espace libre à l'espace public*, Paris, PCA, 1996, p. 17.



« noyés dans le vide urbain, incapables d'offrir un support à une quelconque pratique spatiale, autre que négative. »<sup>75</sup>

### Des objectifs ambitieux, des résultats mitigés

Face à des objectifs ambitieux, quels sont les résultats réels des résidentialisations ? Que permet réellement cette recréation d'espaces résidentiels partagés ?

- **Réaménager le rapport public/privé** : 1) Il s'agit tout d'abord de redéfinir plus précisément les limites du privé et du public, en référence bien souvent à la ville classique ; 2) Il s'agit d'autre part de constituer un collectif résidentiel, considéré comme « la bonne échelle » pour l'apprentissage du vivre-ensemble en ville. Agissant sur les grands ensembles, la résidentialisation constitue-t-elle pour autant le tout d'un travail sur les espaces intermédiaires ?
- **Eviter les rassemblements de jeunes dans le hall**, diminuer le trafic de drogue et faciliter le travail de la police.
- **Favoriser une appropriation de la résidence par les locataires** pour qu'ils puissent eux-mêmes en contrôler collectivement les usages. L'identification résidentielle n'est pourtant pas une fin en elle-même, elle permet simplement de mieux vivre son quartier, de se sentir chez-soi, de le distinguer des autres chez-soi possibles. Avec la résidentialisation, il s'agit de « jouer d'une palette de supports identificatoires socio-spatiaux pour composer un quartier résidentiel. »<sup>76</sup>

La résidentialisation consiste à organiser la hiérarchisation des parties publiques : les privatiser partiellement, pour en permettre un meilleur contrôle et une appropriation limitée par les ayants droit, tout en requalifiant l'image de la résidence. L'enclosure est partie intégrante de l'habitus français : elle relève d'une pratique courante à l'échelle de la parcelle (caractère fondamental du droit de propriété) ; elle prend cependant un sens différent lorsqu'elle sort de ce champ implicite et qu'elle est revendiquée comme mode de fonctionnement d'un domaine résidentiel.

Même si elle redéfinit clairement les responsabilités des villes et des bailleurs par un remodelage en petites configurations résidentielles, la résidentialisation ne fait pas l'unanimité :

---

<sup>75</sup> Amélie FLAMAND, *Parties communes et espaces intermédiaires*. Mémoire de DEA, Institut d'Urbanisme de Paris, 2002, p. 10.

<sup>76</sup> Patrice SECHET, *Ibid.*, p. 7.

1. La résidentialisation aboutit au déplacement des regroupements non admis (des abords du logement aux cages d'escaliers ou aux espaces résidentialisés).
2. La résidentialisation se borne à un impact sur les usages des espaces extérieurs au logement, non sur les espaces intérieurs. La résidentialisation ne peut pas grand-chose aux mauvais usages des espaces intérieurs (halls, couloirs, cages). Ce sont bien sûr les questions de propreté qui occupent la plus grande place dans les débats.
3. La résidentialisation ne crée pas de liens sociaux différents, elle ne modifie pas les usages. Les habitudes et les droits acquis sont plus forts que la privatisation partielle. Les gardiens sont trop seuls, trop isolés, pour faire appliquer les normes. Les habitants eux-mêmes sont très divisés à propos de la résidentialisation. Les espaces communs des immeubles d'habitat social peinent à devenir autre chose que des *no man's land* neutralisés.
4. La résidentialisation repose à la fois sur la question des rapports entre proximité spatiale et distance sociale et sur celle des interactions entre espace et relations sociales. Comment instaurer de la convivialité et favoriser l'appropriation collective dans un espace social créé artificiellement et souvent hétérogène culturellement ?
5. La résidentialisation permet parfois aux habitants de réinvestir les espaces extérieurs attenants au logement. Ces espaces créent de la confiance pour laisser jouer ses enfants dehors, par exemple. Mais la résidentialisation tend parfois à renforcer les inquiétudes des résidents et les processus de retrait par rapport aux espaces collectifs : les espaces extérieurs sont sources de multiples agitations et problèmes qui, s'ils ne sont pas cadrés par des définitions strictes de responsabilités, sont rapidement invivables dans les cités HLM.

Globalement, la résidentialisation tente de réduire un problème global par une action locale au moyen d'une gouvernance partenariale (État, Ville, propriétaire-bailleur) qui est au fondement de la politique de la ville : cela peut dans certains cas permettre des avancées.

Ainsi, le processus de résidentialisation consisterait principalement à répondre à des problèmes de sécurité, à signifier qu'un espace urbain d'usage collectif, de fait sinon de droit, au sein d'un ensemble résidentiel est fermé à la circulation publique et n'est plus accessible qu'aux seuls habitants de la résidence. L'objectif essentiel est la délimitation et la protection de l'espace privé : les logiques sécuritaires, défensives et économiques restent au cœur de l'intention des bailleurs.

« *Le processus de résidentialisation proposé par les bailleurs sociaux vise à renforcer le nouveau statut donné au local : on habite son logement, on*

*traverse les « espaces intermédiaires » pour aller ailleurs, on ne peut plus, on ne doit plus séjourner dans les espaces extérieurs de proximité. Les opérations de résidentialisation visent à les neutraliser et à imposer ce mode d'habiter aux derniers habitants qui n'ont pas réussi seuls à s'y plier. »<sup>77</sup>*

Cette pratique de l'enclosure fait partie de l'habitus. *« A l'aune de cette réalité, l'enfermement résidentiel apparaîtrait donc beaucoup plus développé en France que dans un pays comme les Etats-Unis où, le plus souvent, aucune clôture ne marque la limite avec la rue dans les suburbs pavillonnaires. »<sup>78</sup>*

*« produire des quartiers comme les autres en jouant implicitement sur la connotation bourgeoise, cossue, rassurante de la notion de résidence, voilà l'ambition affichée de la résidentialisation. »<sup>79</sup>*

La résidentialisation est avant tout une politique gestionnaire qui recrée des espaces privés d'usage collectif pour mieux gérer les problématiques sécuritaires aux alentours des logements sociaux.

---

<sup>77</sup> Gérard BILLARD, Jacques CHEVALIER et François MADORE, *Ville fermée, ville surveillée. La sécurisation des espaces résidentiels en France et en Amérique du Nord*, PUR, 2005.

<sup>78</sup> Gérard BILLARD, Jacques CHEVALIER et François MADORE, *Ibid.*, p. 30.

<sup>79</sup> Gérard BILLARD, Jacques CHEVALIER et François MADORE, *Ibid.*, p. 168.

# L'urbanité des cours et jardins collectifs



Jardin intérieur d'une résidence. Rue de Créqui Lyon 6<sup>ème</sup>

« On perçoit aujourd'hui la montée d'une attente très forte d'une nouvelle aménité urbaine, loin des stéréotypes de stress, de contrainte et de pollution : une ville humaine, restée en lien avec la nature, où il fait bon vivre. Ainsi, on retrouve l'aspiration à plus de nature dans l'urbanisme comme dans l'habitat. Ces aspirations profondes confirment, au delà de l'usage, la recherche d'un nouvel art de vivre, d'une nouvelle image de la ville. »<sup>80</sup>

Face à ce constat et ces attentes des citoyens, la Vision métropolitaine du Grand Lyon<sup>81</sup> pointe deux urgences pour l'urbanisme :

- Dessiner des parcours entre les différentes ambiances urbaines avec des espaces de ponctuations, de respirations, des interstices, des lieux de croisements et de rencontres, pour ménager l'attente de singularité et le besoin du collectif.
- Développer une offre d'habitat adaptée aux aspirations d'intimité et de nature des citoyens.

A la vue des impératifs urbanistiques avancés, ne serait-il pas utile de revisiter les espaces intermédiaires que sont les cours et les jardins collectifs, lieux de respiration, de rencontre, lieux ménageant « l'attente de singularité et le besoin du collectif » ? N'est-il pas intéressant de revisiter ces lieux de calme, de nature, et de confort urbain, mais aussi ces lieux de brassage entre personnes âgées, jeunes enfants, parents ? Les cours et les jardins collectifs sont au cœur d'une politique de l'urbanité, politique du ménagement des lieux et des gens, politique du « prendre soin ». La cour est au cœur d'enjeux sociaux, esthétiques et fonciers. Il s'agit de savoir de quelle urbanité les cours et les jardins collectifs peuvent être porteurs.

<sup>80</sup> Vision métropolitaine du Grand Lyon, chap. « Être une métropole d'urbanité », p. 57.

<sup>81</sup> Vision métropolitaine du Grand Lyon, *Ibid.*, p. 59.

« *Le temps de la ville ne semble pas disposer d'anti-chambre, ni de lieu où errer, où rêver paresseusement.* »<sup>82</sup>



*Jardin terrasse, centre de Perrache*

Face à la logique d'occupation maximale et de densification du terrain, la cour est, dans l'immeuble de rapport du XVIII<sup>e</sup> siècle, un puits minimal concédé pour aérer et éclairer la partie médiane du bâti. Cette cour arrière des immeubles aujourd'hui anciens était synonyme par excellence d'insalubrité. Les cours d'immeubles ont été soumises à de nombreuses réglementations d'hygiène successives, et souvent associées à une valorisation d'usage ; les cours et les jardins sont aujourd'hui recherchés pour leur usage.

### L'urbanité des espaces à ciel ouvert dans la politique de la ville

« *dans la plupart des opérations de logement sociaux [...] l'appropriation différenciée des espaces collectifs liés à l'habitat, situés entre les sphères publique et intime, semble accompagner [...] l'apparition de modes de cohabitation et de gestion des liens entre voisins qui contrastent avec l'idée reçue d'un entre-soi sélectif et électif qui refuserait l'expérience quotidienne de l'altérité* »<sup>83</sup>

La politique de la Ville essaye de passer de logiques d'*urbanisation* (développement urbain laissé libre, dissociation entre la ville et le politique) à l'*urbanisme* (contrôle et gestion politiques du développement urbain) puis à l'*urbanité* (favoriser l'émergence d'un mode de vie urbain respectueux de l'individu, d'une citoyenneté renouvelée et d'un savoir-être urbain). Le travail sur les espaces intermédiaires de l'habitat, s'insérant dans ce que Hannah Arendt appelle l'espace social, est fondamental aujourd'hui, il s'inscrit dans la continuité des projets portés par la politique de la Ville depuis bientôt trente ans.

L'échelle de l'« intermédiaire » a toujours intéressé la politique de la Ville. Dès les années 1970, la « *dimension collective qui était censée représenter leur point fort est montrée du*

<sup>82</sup> John Mc DERMOTT, *Streams of experience : reflections on the history and philosophy of american culture*, University of Massachusetts Press, 1986, p. 203-205.

<sup>83</sup> Valérie LEBOIS et Cristiana MAZZONI, *Habiter sur cour. Une mise à l'épreuve du « vivre ensemble »*, Ministère de la Culture et de la Communication, 2003, p. 21.

*doigt* »<sup>84</sup> : les règles du lien social se défont, le voisinage se vit comme repli et les relations intergénérationnelles se dégradent, laissant les « jeunes » s'emparer des espaces collectifs, notamment des cages d'escaliers (sources de peurs multiples et de repli pour beaucoup dans les cités d'habitat social).

Les années 1980 voient se mettre en place une politique de réhabilitation qui se veut participative, c'est le Développement Social des Quartiers. Des comités d'actions internes aux cités d'habitat social sont créés pour faire participer les habitants aux travaux. C'est alors l'échelle locale qui est choisie comme cadre d'insertion sociale des habitants, c'est aussi le grand retour de la notion de *quartier*. La notion de quartier est remise au goût du jour, mobilisée pour sa vertu évocatrice d'une socialité qu'il s'agit, précisément, d'instaurer. Ce quartier devient alors le lieu du lien social<sup>85</sup>, du moins dans le discours politique. Pour les habitants, le bilan est beaucoup plus terne : les opérations de réhabilitations se réduisent à de la cosmétique, du maquillage, mais ne changent rien. Ce retour au local de la politique de la ville doit impliquer une lutte pour que l'on retrouve « l'esprit de la ville », « *cette capacité qu'elle a de rapprocher les individus et de faire naître des interactions entre eux* »<sup>86</sup> : la ville se fait alors ressource qu'il convient de développer à partir de l'énergie des individus pour qu'elle produise tous ses effets positifs.

En 1990, la Loi d'Orientation pour la Ville fait son apparition, viendra en 1996 le Pacte de relance de la politique de la Ville et la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement urbains en 2000. Constatant l'échec d'une approche locale du problème des cités d'habitat social, on va chercher au contraire à intégrer celles-ci dans la ville, à refaire la ville sur place. C'est la continuité du tissu urbain qui est prônée : il faut donc relier quartiers de qualité et quartiers à problèmes, politique de la ville et politiques urbaines.

Constatant que c'est le logement collectif qui doit être favorisé pour lutter contre l'étalement, Louis Besson souligne, en 1999, qu'il faut « *réintroduire de la qualité dans le collectif [...], sur le plan urbain comme sur le plan humain* »<sup>87</sup>. L'habitat collectif se trouve ainsi mobilisé comme levier pour « *réinventer la ville, la citoyenneté, la solidarité, la cohésion sociale* »<sup>88</sup>. Autant dire que tous les espaces collectifs de la ville sont un projet de « *vivre ensemble et non [des espaces] côte à côte* »<sup>89</sup>.

---

<sup>84</sup> Valérie LEBOIS et Cristiana MAZZONI, *Cours et jardins d'aujourd'hui*, PUCA, 2003, p. 17.

<sup>85</sup> Philippe GENESTIER, « Le sortilège du quartier : quand le lieu est censé faire le lien. Cadre cognitif et catégorie d'action politique », *Annales de la recherche urbaine*, n°82, mars 1999, p. 142-143.

<sup>86</sup> Valérie LEBOIS et Cristiana MAZZONI, *Habiter sur cour. Une mise à l'épreuve du « vivre ensemble »*, Ministère de la Culture et de la Communication, 2003, p. 185.

<sup>87</sup> Christine DESMOULINS, « De l'enjeu humain à l'enjeu urbain. Entretien avec Louis Besson, Secrétaire d'Etat au logement », *Créé*, n°287, 1999, p. 38.

<sup>88</sup> Valérie LEBOIS et Cristiana MAZZONI, *Cours et jardins d'aujourd'hui*, PUCA, 2003, p. 19.

<sup>89</sup> Louis BESSON in Soraya MEHIRI, « Une nouvelle urbanité. Construire une vision partagée de la ville », *Habitat et société*, n°19, septembre 2000, p. 13-14.



Les abords des immeubles sont ainsi mobilisés pour « *contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant* » en respectant « *l'équilibre social de l'habitat* »<sup>90</sup>.

« *Les espaces collectifs articulés au logement sont donc perçus, aujourd'hui, comme des composantes d'un tissu urbain unitaire et des véritables foyers propices à l'intégration et à l'apprentissage de la citoyenneté* »<sup>91</sup>

Mieux, « *le projet politique [...] exprime clairement son ambition de promouvoir en leur sein la sociabilité entre voisins et de réinstaurer un contrôle social fort* »<sup>92</sup>. Comme il a été expliqué plus haut, les très nombreuses opérations de résidentialisation réalisées et en cours témoignent très bien de cela : rendre les espaces collectifs propices à la rencontre, les rendre plus appropriables, et aussi se protéger des agressions extérieures. Pour autant, si le discours politique semble faire porter à ces espaces intermédiaires du logement un véritable projet d'urbanité, et même un projet de société, force est de constater que, sur le terrain, les choses ne sont pas si simples. Valeur esthétique des espaces intermédiaires, sécurisation (par la fermeture) de tous les espaces « collectifs », peurs et réticences quant à la gestion de ces espaces, minimisation de tous les coûts « hors logement » : toutes ces tendances hypothèquent sérieusement les intentions conférées aux espaces à ciel ouvert.



*Cour centrale des habitations de la Cité internationale. Lyon 6<sup>ème</sup>*

<sup>90</sup> *Code de l'urbanisme*, Les Editions des Journaux Officiels, 2003, Art. L. 123-1, pp. 58-59.

<sup>91</sup> Valérie LEBOIS et Cristiana MAZZONI, *Cours et jardins d'aujourd'hui*, PUCA, 2003, p. 22.

<sup>92</sup> Valérie LEBOIS et Cristiana MAZZONI, *Ibid.*, p. 22.



## Maîtres d'ouvrages et concepteurs : des positions mitigées

*« A l'encontre du rôle fédérateur que peuvent leur prêter les politiques publiques, les maîtres d'ouvrage tendent à appréhender les espaces collectifs comme la « bête noire » des projets. Loin d'y reconnaître un lieu de concrétisation du « vivre ensemble », ils soulèvent pour eux la question du rapport de rentabilité entre surface habitable et surface construite et les ramènent à une préoccupation ô combien présente dans le débat urbain : la sécurité. »<sup>93</sup>*

Fabriquer de l'urbanité tout en répondant à l'exigence de sécurité urbaine, telle est bien l'ambition politique du Grand Lyon. Loin de s'harmoniser spontanément, ces deux projets politiques doivent être menés de concert pour ne pas voir l'un submerger et prendre le dessus sur l'autre. *« Si la demande de sécurité est d'une légitimité incontestable, elle est de nature à détruire le « vivre ensemble », voire le principe même de l'espace public, donc ce qui fait la ville »*<sup>94</sup>. Si le débat autour des espaces intermédiaires se concentre autour de questions financières et sécuritaires, il n'en a pourtant pas toujours été ainsi.

*« Imprégnés par les projets des philanthropes du XIX<sup>e</sup> siècle qui, dans une visée de moralisation et d'éducation des classes défavorisées, proposaient des grandes cours distribuant des salles de lectures, des cafés, des pièces communes, les Offices publics ont repris dans l'entre-deux-guerres ce principe d'organisation des bâtiments autour d'espaces collectifs ouverts. »* Mais, *« A la différence de l'attitude paternaliste des philanthropes, il s'agissait davantage, pour les opérateurs publics, d'équiper la ville de nouveaux lieux de loisirs et de détente de plein air, en adéquation avec ce qui était considéré comme les nouvelles exigences physiques et morales des citoyens. Un autre aspect ressortait en parallèle : celui de concevoir ces espaces comme des lieux de sociabilité »*<sup>95</sup>. La double revendication de la Vision métropolitaine (proposer des lieux de croisement et de rencontre, de détente, de respiration ; répondre à la demande de plus de nature en ville) que nous examinions était déjà présente dans les souhaits d'aménagement exprimés il y a 60 ans ! Dans les deux cas, c'est une certaine urbanité qui est recherchée : l'urbanité des individus (qualité des relations que les citoyens déploient) et l'urbanité des lieux (qualité de l'espace aménagé, confort et qualité de vie qu'il rend possible).

---

<sup>93</sup> Valérie LEBOIS, *Enjeux des espaces intermédiaires dans l'habitat collectif contemporain*, p. 5.

<sup>94</sup> Ariella MASBOUNGI et Alain BOURDIN, *Un urbanisme des modes de vie*, Editions Le Moniteur, Paris, 2004, p. 36.

<sup>95</sup> Valérie LEBOIS et Cristiana MAZZONI, *Cours et jardins d'aujourd'hui*, PUCA, 2003, p. 23.

## Les espaces intermédiaires, un enjeu d'esthétique ?

Les maîtres d'ouvrages se positionnent massivement dans une *urbanité de l'esthétisation de la ville*.

« La plupart des projets s'appuyant sur ces approches à caractère perceptif et sensoriel font essentiellement de la cour un parcours de promenade, un cheminement à l'arrière-plan, modifié par le mouvement du sol et les emmarchements et issu d'une vision picturale, poétique et rêvée du monde qui l'entoure »<sup>96</sup>

Si les maîtres d'ouvrage public fonctionnent essentiellement dans une logique d'esthétisation des espaces interstitiels, que penser des maîtres d'ouvrages privés ? Ils misent sur l'impact visuel pour dissimuler des espaces intermédiaires sombres, réduits et souvent inconfortables.

La valeur d'usage des espaces intermédiaires est délaissée au profit de ce qui peut plaire au client. Les parties communes sont de plus en plus travaillées avec un souci esthétique, impressionner le client dès qu'il entre dans le hall : marbre, miroirs et décorations en tout genre sont de sortie.



*Croquis d'un hall d'entrée d'un immeuble résidentiel privé*

Qu'une logique commerciale soit à l'œuvre dans cette esthétisation des espaces communs, cela ne fait aucun doute ; que cette logique de trompe l'œil s'oppose frontalement avec une logique privilégiant l'*usage* des espaces communs externes, cela ne fait aucun doute non plus ; que cette logique commerciale soit neutre idéologiquement, c'est beaucoup moins sûr. Valérie Lebois nous invite à y réfléchir :

---

<sup>96</sup> Valérie LEBOIS et Cristiana MAZZONI, *Ibid.*, p. 41.

« A l'inverse d'une politique de la Ville qui cherche à promouvoir l'expression des sociabilités par le biais de lieux fondés sur la mixité sociale, la diversité des parcours et des expériences, la promotion privée propose à sa clientèle des lieux qui mettent à l'abri du brassage, de la différence et qui, de ce fait, requièrent un effort minimal d'urbanité. »<sup>97</sup>

Voilà probablement une tendance massive contre laquelle il faut se battre intellectuellement et politiquement. La promotion immobilière privée perpétue et renforce en permanence la division sociale et spatiale de la ville.

Sous la pression des maîtres d'ouvrage, il s'agit alors de faire des halls les plus petits mais les plus tape-à-l'œil possibles pour éviter les rassemblements de jeunes tout en gardant une qualité spatiale, des transparences qui rassurent et aucun recoin.

### Des enjeux variés chez les concepteurs

Les discours des architectes relatifs à la conception des espaces collectifs des immeubles ces vingt dernières années attestent d'une prise de conscience de la valeur structurante de ces lieux partagés. Entre approche sensorielle (seuil, cheminement, promenade), historiciste (règle, cohérence, visibilité) et sociale (appropriation, sociabilité), quelles sont les attentes liées à ces lieux ?

« Les espaces intermédiaires sont pensés pour apporter une plus-value au logement en tant que tel (vue, calme) ainsi qu'une protection vis-à-vis des dangers extérieurs (l'insécurité en première ligne). Pas de cas en revanche de la sociabilité. »<sup>98</sup>

### L'échelle des urbanistes : la trame urbaine

« L'urbanité élémentaire que certaines villes tentent de promouvoir est nécessairement une porosité entre différents espaces qui font la ville »<sup>99</sup>

Pour Catherine Furet, entre l'espace public et le logement, il doit y avoir des « séquences » car le logement, à partir du moment où il abrite une communauté, est un « début de ville »<sup>100</sup>. Cette « société » spatiale issue du logement doit « tisser des liens autres que ceux,

---

<sup>97</sup> Valérie LEBOIS et Cristiana MAZZONI, *Ibid.*, p. 28.

<sup>98</sup> Valérie LEBOIS et Cristiana MAZZONI, *Ibid.*, p. 26.

<sup>99</sup> Thierry PAQUOT, entretien du 30 avril 2007 recueilli par Thomas FAILLEBIN pour la DPSA.

<sup>100</sup> Catherine FURET in Thierry Paquot et Annie Zimmermann, « Rencontre avec trois architectes », *Urbanisme*, n°298, janvier/février 1998, p. 49-59.

*contraints ou indifférents, de la juxtaposition* »<sup>101</sup>. Lorsque cette société prend forme spatialement, elle développe des rapports de civilité avec la ville, rapports qu'elle entretient au-dedans. Cette réflexion sur l'articulation du dehors et du dedans permet de réconcilier l'individuel et l'urbain pour en faire un tout continu *et différencié*.

*« Parents pauvres et contrepartie de l'amélioration du confort domestique, les seuils, entrées, halls et vestibules ont payé le prix fort d'une politique privilégiant le logement au détriment de la forme urbaine. »*<sup>102</sup>



*Maquette d'un immeuble lyonnais actuel « type »*

Le souci d'intégration du bâti dans un trame urbaine déjà existante est particulièrement sensible sur cette vue. Hauteurs différenciées, percées dans le bâtiment, logements bi orientés : tout cela participe d'une gradation souhaitée entre l'espace du logement et l'espace public.

*« Chaque projet transforme le paysage urbain ; à ce titre il doit établir des relations avec le contexte proche, afin de l'enrichir et de s'en enrichir. Cet objectif de composition urbaine implique de s'affranchir d'une démarche trop circonscrite au seul terrain d'assiette du projet. »*<sup>103</sup>

C'est bien le dessin des « vides » de la ville qui est privilégié, et non plus uniquement celui de ses « pleins », le bâti. Terrasses d'entrée et paliers ouverts, coursives et escaliers ajourés ou vitrés, halls transparents : cela donne au fait de rentrer ou de sortir de chez soi une qualité incontestable. Ouvrir ces espaces intermédiaires à la fois sur la ville et sur la cour, tel est l'enjeu d'une conception plus large de l'habiter que le simple « habitacle » du logement. Beaucoup de concepteurs souhaitent que l'immeuble n'incarne plus la frontière entre le chez-soi et la ville, mais qu'au contraire la vie du dedans et celle du dehors participent l'une de l'autre. Henri Gaudin souligne ainsi que :

<sup>101</sup> Catherine FURET in Thierry Paquot et Annie Zimmermann, « Rencontre avec trois architectes », *Urbanisme*, n°298, janvier/février 1998, p. 57.

<sup>102</sup> Claire LEVY-VROELANT (dir.), *Les enjeux de la " résidentialisation " des cités HLM*, Rapport de recherche pour le Ministère de la Culture, 2003, p. 20.

<sup>103</sup> *Charte de la qualité architecturale et urbaine de la Ville de Lyon*, p. 3.

« J'habite bien sûr mon appartement, mais bien aussi mon escalier et ma ruelle, et ma rue et ma ville. Le monde aussi. En quelque sorte, tous m'abritent. J'ai un abri particulier, mais ma porte s'ouvre et j'entends de chez moi la pluie et le vent et me viennent quelques échos du dehors, et quand je suis dehors quelques échos du dedans »<sup>104</sup>

### L'échelle des architectes : le bâtiment

La cour « sert à la respiration du lieu, elle participe à son écologie élémentaire. L'architecte ou l'urbaniste qui est attentif ne remplira pas pleinement un vide, il laissera judicieusement aux éléments qu'il souhaite assembler du jeu »<sup>105</sup>



Groupement d'immeubles donnant sur un parc public. Lyon 3<sup>ème</sup>

Lié à la redécouverte de l'« architecture urbaine », le regain d'intérêt de la part des concepteurs pour les cours et les jardins se rattache au discours sur la revalorisation des éléments traditionnels de la ville qui est réapparu au cours des années 1970. On se reprend à rêver d'une ville resserrée.

Chez les architectes, la tendance consiste à proposer des espaces intermédiaires de qualité dans le but de « donner au fait de rentrer chez soi le caractère d'une aventure à la fois spatiale et plastique »<sup>106</sup>. Il s'agit davantage d'envisager le point de vue de l'individu centré sur son activité sensori-motrice que ses interactions avec autrui et ainsi de placer la pratique urbaine sous le signe d'un « hédonisme esthétisant ».

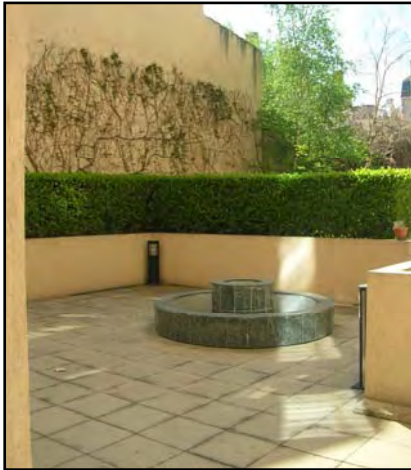
<sup>104</sup> Henri GAUDIN, *Seuils et d'ailleurs*, Ed. du Demi-cercle.

<sup>105</sup> Thierry PAQUOT, *Demeure terrestre*, p. 75.

<sup>106</sup> Monique ELEB et Anne-Marie CHATELET, *Urbanité, sociabilité et intimité. Des logements d'aujourd'hui*, Edition de l'Epure, p. 63.



## Cours et jardins vus par les habitants



A gauche, la cour fermée d'une copropriété du 7<sup>ème</sup> arrondissement de Lyon. L'accès à ces espaces est très souvent condamné pour de simples logiques de rentabilité. Si des réglementations imposent un coefficient entre la surface construite et la surface de la parcelle, rien ne vient réglementer les usages des espaces ouverts. Urbanité où es-tu ?

### Des lieux de confort, de calme, de voisinage

Face à ces différents discours et partis pris, comment se situent eux-mêmes les habitants ? Que pensent-ils de l'intérêt d'un jardin collectif ? Comment le vivent-ils ? Bien entendu, la cour n'est pas « *un contrepoint idéal aux dérèglements de la Babylone moderne* »<sup>107</sup>, mais quels sont les résultats réels de ces dispositifs spatiaux dont on attend beaucoup ?



Cour minérale ouverte sur l'avenue de Clichy, Fête de la musique, juin 2005

« les formes de sociabilité que permet cet espace [la cour intérieure] confortent l'image d'une société évoluant vers une solidarité et un échange accrus exprimant la richesse, la dynamique et l'hétérogénéité qui font la spécificité de la grande ville d'aujourd'hui »<sup>108</sup>

Selon une étude récente du Centre de recherche pour l'étude et l'observation des conditions de vie (CREDOC), 82 % des personnes interrogées considèrent que le logement idéal est la maison individuelle. 77 % souhaitent devenir propriétaires d'une maison, 12 % choisissent la propriété d'un appartement et 11 % optent pour la location. En France, 55 % des résidents sont propriétaires de leur logement, qui une fois sur deux est une maison. Le choix d'une maison

<sup>107</sup> Dominique LYON, « Ceci n'est pas une cour » in Pierre Gangnet (dir.), *Paris, côté cours. La ville derrière la ville*, Édition du Pavillon de l'Arsenal, Paris, Picard, 1998, p.182.

<sup>108</sup> Valérie LEBOIS et Cristiana MAZZONI, *Habiter sur cour. Une mise à l'épreuve du « vivre ensemble »*, Ministère de la Culture et de la Communication, 2003, p. 183.

est principalement motivé par la possession d'un jardin (plus des deux tiers des réponses), l'aspect extérieur et la typologie intérieure semblant tout à fait secondaires. Face à ces chiffres, comment interroger la plus-value d'un jardin collectif dans la qualité de vie des habitants ? La cour est réinvestie par les maîtres d'ouvrages, mais qu'en est-il des utilisateurs, de ceux qui, au quotidien, s'y déplacent, y rêvent, y agissent, s'y rencontrent ? Concepteurs et utilisateurs accordent-ils la même place, le même rôle à cet espace intermédiaire qu'est la cour ?

C'est quotidiennement qu'une cour bien aménagée se fréquente, s'anime, fait référence à des souvenirs d'enfance, etc. Elle devient ainsi un lieu de vie à part entière. Avec Haussmann, la cour avait cessé d'être un lieu urbain, elle n'était plus que le « reste » des immeubles, l'« arrière ». Parler de « cour », c'est évoquer ce passé parfois peu glorieux de lieux sombres, sales, étriqués, donc désagréables. Mais la cour évoque aussi le jardin, lieu agréable à fréquenter, sorte de « poche de nature » dans la ville bétonnée. Hormis cet espace romantique qu'elle est parfois, la cour offre aussi une dimension communautaire à l'habitat collectif : avoir un lieu où les enfants d'une même résidence peuvent jouer ensemble en toute sécurité, c'est du lien et du confort. Dans leur rapport pour le Ministère de l'Équipement, Valérie Lebois et Cristiana Mazzoni montrent bien que les représentations de la cour oscillent entre deux pôles : la compensation (à vivre dans un centre urbain dense) et la tension (comme lieux impliquant, humainement et dans la valeur donnée au logement, et donc susceptibles de générer des tensions).

*« La société des voisins n'est pas nécessairement une antichambre de l'enfer, les nombreuses collectivités résidentielles sans histoire le montrent. Mais il en est aussi un trop grand nombre (et pas uniquement dans le secteur de l'habitat social) qui ne parviennent pas à s'entendre sur le partage des parties communes, sur leur usage, leur appropriation et, plus généralement, qui laissent des rapports de force s'instaurer entre voisins au détriment de la civilité. »<sup>109</sup>*

C'est face à un environnement urbain « saturé en matière de stimulations et de nuisances [que] les cours et les jardins génèrent des expériences [...] opposées à celles qui caractérisent l'idée commune de ville »<sup>110</sup> : espace libres et souvent verts, protégés du bruit venant de l'extérieur, du même coup convivial et propice aux rencontres. Ces espaces intermédiaires s'offrent ainsi comme de véritables alternatives à la vie dans un centre urbain dense. Sans y répondre pleinement, les cours et les jardins collectifs, lorsqu'ils sont faits pour les pieds (et pas

---

<sup>109</sup> Ann-José ARLLOT, *La société des voisins*, Avant-propos.

<sup>110</sup> Valérie LEBOIS et Cristiana MAZZONI, *Cours et jardins d'aujourd'hui*, PUCA, 2003, p. 163.



seulement les yeux), répondent en partie à la forte demande d'une présence accrue de nature en ville. Apparaît ainsi un nouveau type d'habitant qui « *demeure urbain tout en plaçant son rapport à la nature au rang d'élément central de son choix de résidence. Il aime la ville avec un côté campagne. Celle où se multiplient les espaces verts, les lieux de flânerie, de promenade* »<sup>111</sup>. Face à ces demandes, rares sont les opérations où un espace noble, ensoleillé, arboré est dévolu à la cour.

« *Emménager dans un immeuble qui propose une cour au traitement soigné séduit dans ce qu'il offre en effet comme possibilité d'accéder à une qualité de vie relationnelle que l'on imagine plutôt réalisable dans l'univers villageois, aux temporalités ralenties et aux relations prolongées.* »<sup>112</sup>

Ce milieu familial rendu possible par un traitement soigné des parties communes internes et externes au logement redonne toutes ses lettres de noblesse à une convivialité urbaine tant recherchée. La condition de possibilité de cette fameuse convivialité de la ville, c'est une surface confortable pour la vie sociale adjointe au logement. La plupart des enquêtes menées par Valérie Lebois et Cristiana Mazzoni, dans des résidences disposant de cours soignées et aménagées, montrent bien que les habitants se sentent privilégiés, car cette convivialité n'appartient pas à la vie urbaine habituelle. Le qualificatif d'ambiance « *village* » émerge rapidement. « *En revanche, dans le cas où les espaces à ciel ouvert sont par leur dimension davantage assimilés à un passage plutôt qu'à une cour ou à un jardin, la dimension conviviale semble ne pas avoir prise* »<sup>113</sup>. Le qualificatif de « *résidence dortoir* » ressort alors rapidement, résidence dans laquelle les enfants ne peuvent pas jouer bien entendu...

Il faut redire combien ces espaces intermédiaires, par leur présence ou leur absence, leur bonne ou mauvaise conception, leur accessibilité ou non, leur arborisation, etc. ne laissent pas indifférent quant au *mode d'habiter* qu'ils rendent possible (ou interdisent) et quant à l'esprit de communauté comme pendant de l'habitat collectif. Habiter une grande ville, c'est souvent renoncer au confort, à la nature, au calme. Proposer ces espaces végétalisés, entretenus, équipés, attenants au logement, c'est proposer aux habitants cette urbanité élémentaire appelée de toutes parts et dont l'architecture de l'habitation soucieuse des habitants a en partie la responsabilité de rendre possible. Les espaces intermédiaires à ciel ouvert prennent alors le relais d'espaces publics jugés moins accessibles, moins confortables et plus risqués.

---

<sup>111</sup> Enquête menée par la FNAU à l'occasion d'un colloque intitulé *La ville puzzle* et publiée in Nathalie SANSELME, « La ville rêvée des français », *Crée*, n°275, 1997, p. 34-37.

<sup>112</sup> Valérie LEBOIS et Cristiana MAZZONI, *Ibid.*, p. 171.

<sup>113</sup> Valérie LEBOIS et Cristiana MAZZONI, *Ibid.*, p. 173.

« Loin de l'époque où l'on parlait des arrières-cours comme des espaces sans qualité, il s'instaure au contraire dans la plupart des opérations étudiées une hiérarchie entre le côté rue et le côté cour au profit de cette dernière. C'est justement son traitement qui rend ce versant plus valorisant. »<sup>114</sup>

Par opposition à la typologie haussmannienne, les logements donnant sur cour offrent des avantages recherchés et valorisés par les habitants : vue, calme, verdure, vie sociale.

### Des lieux de tension qui mettent à l'épreuve le vivre-ensemble

Les espaces intermédiaires de l'habitat constituent un domaine remarquable par « la densité des expériences sociales qui s'y cristallisent »<sup>115</sup>. Les cours, jardins et terrasses collectifs sont des lieux sensibles : tantôt fédérateurs, tantôt sources de conflits, ils sont en tout cas ce à travers quoi s'exprime, se solidarise ou se déchire la collectivité. De toute évidence, ils nécessitent dialogue et ajustements permanents entre les habitants et les sociétés de gestion ou de copropriété. L'utilisation d'une cour ou d'un jardin requiert un *savoir-vivre-ensemble* qui doit se traduire par un état d'esprit dévolu à l'intérêt collectif et la reconnaissance de règles communes. Il faut évoquer une dimension *pédagogique* de l'utilisation de ces lieux collectifs, ils éduquent au respect d'un collectif proche, d'un collectif mieux connu et approprié, donc respecté (plus que l'espace public). Ces jeux d'appropriation, d'évitement, de croisement, participent à une urbanité ludique, ils sont des amorces de civilités, ils mettent en situation de civilité induite. Ces lieux considérés comme les marges de la ville se révèlent être, lorsqu'un traitement digne leur est réservé, des lieux d'urbanité, une urbanité pensée comme mise en situation d'altérité.

« La tension, le conflit, le secret ont également une fonction socialisante et régulent, tout autant que la solidarité, le respect, l'admiration, le désir, les relations entre les divers individus qui entremêlent leur destin au cours d'une histoire en partage. L'urbanité consiste justement à amortir les heurts et à adoucir les angles, sans jamais s'imposer au libre-arbitre de chacun. »<sup>116</sup>

Qu'elle soit simplement passage et circulation pour aller de la rue à son logement, la cour est appréciée parce qu'elle évite ce brutal passage du public au privé, pensé souvent sans

---

<sup>114</sup> Valérie LEBOIS et Cristiana MAZZONI, *Ibid.*, p. 181.

<sup>115</sup> Valérie LEBOIS et Cristiana MAZZONI, *Ibid.*, p. 45.

<sup>116</sup> Thierry PAQUOT, *Terre urbaine*, La Découverte, 2006, p. 159.

nuances et cheminements. Suivant le temps qu'il fait, son état d'esprit, le temps dont on dispose, il est intéressant de pouvoir choisir de passer ou non par la cour pour rejoindre son chez-soi.

*« La cour est un lieu que l'on apprécie pour la distance qu'elle permet d'installer entre la sphère domestique et la vie sociale de l'immeuble. En effet, les relations de voisinage sont jugées acceptables et satisfaisantes si elles se déroulent en dehors des espaces trop directement articulés avec le logement »<sup>117</sup>*

Les espaces intermédiaires internes au logement ne représentent pas des lieux aussi appropriés à la rencontre et à la discussion que la cour : il n'y a pas de bancs et moins de prétexte à la discussion qu'à l'extérieur. Le confinement des paliers et halls ne permet pas ce à quoi invite une cour, la discussion dans un cadre qui n'est plus vraiment à soi, donc dans lequel chacun est invité et légitimé à être. Valérie Lebois nous rappelle que la cour n'est un espace de convivialité et de rencontre que si elle est un lieu de passage, donc si elle distribue les logements de l'immeuble, si elle constitue un passage obligé.

Outre ces pratiques de sociabilité quotidienne, la cour est parfois le lieu de formes de rencontre plus organisées, plus formelles : les pots de bienvenus des gardiens pour qui *« il s'agit de créer une dynamique favorable à la régulation des tensions et à la prise de responsabilité de chacun dans le respect des parties communes »<sup>118</sup>*. Des apéritifs, repas, ou journées festives (fête de la musique, fête des voisins, sapin de Noël) sont régulièrement organisées lorsque l'habitat y invite et lorsque le gardien ne s'y oppose pas ou au contraire y contribue. *« C'est parce que la fête peut se démultiplier sur des supports spatiaux aux traitements différenciés, jouer de la nature des ambiances, s'accrocher aux qualités de bases arrière valables, et laisser des traces de permanence [photos dans le Local Commun Résidentiel], qu'elle dépasse le stade de la simple anecdote fortuite et devient un élément fort à valeur structurante dans la vie de la collectivité. »<sup>119</sup>*

Pour autant, insistons sur la nécessité d'activités alibi pour légitimer sa présence dans la cour : de nombreux habitants qui n'ont pas d'enfants ne se sentent pas en droit d'aller y séjourner, lire un moment, discuter, ceci car ils n'ont *« rien à y faire »*. Cela nous rappelle que la cour ne possède pas un pouvoir d'intégration magique. Dans tous les cas, la cour est *« un « lieu sensible », aux règles aléatoires, tantôt fédérateur, tantôt source de conflits et qui sollicite en*

---

<sup>117</sup> Valérie LEBOIS et Cristiana MAZZONI, *Ibid.*, p. 207.

<sup>118</sup> Valérie LEBOIS et Cristiana MAZZONI, *Ibid.*, p. 209.

<sup>119</sup> Valérie LEBOIS et Cristiana MAZZONI, *Habiter sur cour. Une mise à l'épreuve du « vivre ensemble »*, Ministère de la Culture et de la Communication, 2003.

permanence aussi bien les capacités relationnelles des habitants que celles des gestionnaires. »<sup>120</sup>

### La mixité réalisée des immeubles de l'avenue de Clichy



« *Après cinq ans, nous avons remarqué au sein de cette opération de nombreux signes de mobilisation particulièrement dynamiques. Non seulement, nous assistions à une occupation quotidienne assez libre et sereine des espaces collectifs mais nous recueillions aussi le récit d'une variété de rencontres conviviales prenant place dans ces lieux.* » Valérie Lebois et Cristiana Mazzoni, *Habiter sur cour*.

Cette exemplarité de projet est à consolider. Cette opération est une des premières à mettre en œuvre la circulaire Rocard de 1991 imposant 40 % de PLA, 20 % de PLI et 40 % de programmes libres ou de bureaux dans toute opération. Il s'agit pour Catherine Furet de faire habiter en bon voisinage des familles différentes. Il faut relever que les logements très sociaux ont bénéficié d'un bâtiment très bien placé avec des logements traversants. Les espaces partagés à ciel ouverts sont accessibles à tous les résidents, ce qui est rarement le cas. Cette libre accessibilité à tous a été le fruit d'un combat pour convaincre les acteurs privés que les habitants de logements sociaux n'étaient ni des voyous ni des gens sales ! Les gardiens ont réussi à lancer cette dynamique des « responsabilité collective » de ce qui, en général, n'appartient à personne, les espaces communs. Des lieux pour laisser jouer les enfants en toute sécurité ont été aménagés. Le jardin a été rendu distributif – c'est-à-dire incontournable – pour la majorité des logements. Un Local Commun Résidentiel intéressant a été prévu, il donne sur la cour et est le théâtre de nombreuses initiatives.

Ce bâtiment datant de plus de 11 ans, le pari de la mixité sociale semble réussi. Cette mixité est valorisée par les habitants, le projet « social » des bâtiments en devient une fierté partagée. Le mérite de cette opération est de donner une clé de réussite au principe tant revendiqué de mixité : la mixité, oui, mais à l'échelle de l'îlot, pas du quartier ou des arrondissements ; la mixité, oui, si un travail architectural et sociale la soutient. Il ne s'agit probablement pas tant d'aboutir à un « mélange » social bien utopique que d'obtenir une bonne entente entre les gens, entente qui contribue à faire tomber des peurs et des barrières. Le principe de mixité sociale de cette opération représente pour Valérie Lebois un « élément structurant dans l'identité résidentielle des habitants ». Cette proximité spatiale n'est pas vécue comme retranchement social, stigmatisation ou dévalorisation. C'est même une « émulation commune » qu'il faut évoquer.

Tous les espaces extérieurs sont gérés par un seul et même administrateur de biens, ce qui oblige à des prises de décision collégiales. Les trois gardiens logeant sur place permettent et facilitent ce rapport privilégié entre les habitants. Concernant le partage et la gestion du jardin, des tensions sont apparues, souvent générées par le bruit des enfants à la sortie de l'école, et aussi à l'utilisation des espaces verts jugés seulement « d'agrément » par certains habitants... « *On se sent chez soi dès l'entrée dans la résidence* », confiait une habitante.

Au final, les habitants « *expriment une conception du chez-soi élargie à l'ensemble de la résidence. Ils éprouvent dès le franchissement des grilles d'entrée un sentiment d'appartenance à une entité qu'ils considèrent « familiale », « rassurante » et pour laquelle ils ressentent une fierté d'habiter.* » Un exemple à méditer.

<sup>120</sup> Valérie LEBOIS et Cristiana MAZZONI, *Habiter sur cour. Une mise à l'épreuve du « vivre ensemble »*, Ministère de la Culture et de la Communication, 2003, p. 183.



# Les sociabilités de proximités : mythes, réalités et désirs

Nos voisins sont tout à la fois très proches et très lointains, tout à fait familiers et totalement étrangers, et nos comportements traduisent ces proximités et ces distances. « Proximité », « convivialité » et « sociabilité » désignent des attentes citadines nombreuses et difficiles à démêler. La demande de convivialité urbaine désigne – pour une part – la richesse relationnelle du tissu urbain. Dans la ville moderne, résolument froide et anonyme, « *Une des seules sociabilités ostensiblement visibles qui demeurent est celle des bandes de jeunes* »<sup>121</sup>.

Si la vie sociale ne se limite pas – loin s'en faut – aux relations sociales autour du logement, notons que pour certaines personnes, si : les personnes âgées (les grands « oubliés » de la conception de la ville), les enfants<sup>122</sup> (dont l'enracinement spatial est encore assuré par la carte scolaire), et plus généralement toutes les personnes n'ayant pas accès à un capital culturel qui ouvre à d'autres sphères de liens.

*« On peut faire l'hypothèse que tout ce qui relève de la « conception de l'habitat », au sens le plus large du terme, engage peu ou prou une certaine idée sur les modes de vie (prévisibles, légitimes, souhaitables...) de ceux auxquels cet habitat est destiné »*<sup>123</sup>

Comment les rapports des habitants avec les abords du logement sont-ils pris en compte par les concepteurs de l'habitat ? Quelles sont en retour les incidences des réalisations architecturales et urbaines (et des modèles d'habitat qu'elles mobilisent) sur les relations sociales ?

*Dans l'habiter, « Il y a en somme [...] deux extrêmes. Un premier extrême serait celui de la contrainte la plus totale. On pourrait évoquer ici la situation du village africain où chacun vit en quelque sorte perpétuellement, du matin au soir, dans le champ de visibilité de tous les autres et où, par conséquent, sans qu'il y ait nécessairement la contrainte d'un pouvoir étatique,*

---

<sup>121</sup> Gilles LIPOVETSKY, « Espace privé, espace public à l'âge postmoderne », in *Citoyenneté et urbanité*, Esprit, 1991, p. 108.

<sup>122</sup> Si les relations entre adultes rencontrent de nombreux obstacles, les enfants entrent très facilement en contact avec d'autres et contribuent à rapprocher les parents entre eux. Anniversaires et fêtes diverses sont autant d'occasion de se rencontrer, de se rendre service et de s'entraider. Pour autant, ces rapprochements liés aux enfants n'aboutissent pas systématiquement à des contacts plus prolongés entre les parents.

<sup>123</sup> Jean-Yves AUTHIER et Yves GRAFMEYER, *Les relations sociales autour du logement. Etat des savoirs et perspectives de recherche*, Plan Construction et Architecture, 1997, p. 15.

*il y a la contrainte sociale de la présence immédiate. L'autre extrême serait la dispersion totale, l'isolement, la ville où les chemins ne se croisent pas et où chacun vit à côté des autres en les ignorant. »*<sup>124</sup>

La « convivialité » aujourd'hui recherchée est celle du juste équilibre entre le lieu privé et le lieu public, entre le silence et la rumeur, entre l'absence de relations et des relations aliénantes.

*« Dans le Paris de la fin du Moyen Age, il existe une réelle volonté de s'entendre avec son voisinage [...]. De nombreuses remarques dans des pièces de procédures et des attitudes particulières montrent l'importance que les Parisiens attachaient à cette qualité de vie faite d'attentions quotidiennes, d'entraide et d'amitié, y compris dans des circonstances difficiles. [...] Il existe donc, dans l'espace urbain, une sociabilité très forte. »*<sup>125</sup>

Cette sociabilité ancienne, même si elle n'est pas équivalente à l'urbanité, ne signifie pas non plus qu'elle en est dépourvue : la proximité sociale et relationnelle entre les habitants n'est pas nécessairement un despotisme du terroir, une dictature du local, des ragots, etc. La sociabilité de quartier n'est pas incompatible avec les conquêtes de l'individualisme contemporain, bien au contraire.

### Le « voisinage » bien connu

Les rapports de cordialité se limitant à la cage d'escalier et au palier sont souvent les seules relations de voisinage réelles dans l'habitat collectif. S'il n'y a pas d'espaces facilitant l'émergence d'une vie commune et de relations de voisinage plus resserrées, il ne se passe rien. On habite dans le même immeuble dans la plus grande indifférence. La formalité du bonjour/bonsoir est à la fois protectrice (elle protège contre le fait d'être catalogué d'individu asocial ou raciste) et rassurante (elle incite l'autre à la réciprocité donc au respect mutuel)<sup>126</sup>. Même si les relations de voisinage ne vont pas plus loin que la salutation, un sentiment de familiarité se crée tout de même.

Dans la mesure où le voisinage n'est pas perçu comme une ressource sociale, les attentes se concentrent essentiellement sur la capacité de tout à chacun à observer les règles élémentaires de la vie commune. Propreté et nuisances sonores sont les deux pôles principaux où est mis à

---

<sup>124</sup> Jean LADRIERE, *Ville, chance et liberté*, texte rétypé, conférence donnée dans le cadre de la 17<sup>ème</sup> Ecole Urbaine de l'ARAU, Bruxelles, mars 1986.

<sup>125</sup> Yvonne-Hélène Le MARESQUIER-KESTELOOT, « Le voisinage dans l'espace parisien à la fin du moyen Age : bilan d'une enquête » *Revue historique*, CVXCIX/1, janvier-mars 1998, p. 47-49.

<sup>126</sup> Valérie LEBOIS et Cristiana MAZZONI, *Habiter sur cour. Une mise à l'épreuve du « vivre ensemble »*, Ministère de la Culture et de la Communication, 2003, p. 103.



l'épreuve le vivre-ensemble. On ressent chez de nombreux locataires le désir que se mettent en place des actions de sensibilisation visant la transmission et l'apprentissage d'un savoir-vivre ensemble.

Ici un strict bonjour/bonsoir sera apprécié, ailleurs le même comportement sera perçu comme distant. Qu'est-ce qui détermine le type de relations se construisant autour du logement ? Listons quelques éléments. *La morphologie des lieux* (plus ou moins d'intimité et d'espaces à partager), *la logique de peuplement qui a prévalu* (copropriété ou logement social par exemple), *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*, *la présence ou non de personnes motivées (gardiens ou habitants)*, *l'état général d'entretien des locaux*.

Dans les parties communes, le passant n'est pas anonyme, c'est un habitant qui selon sa position sociale, ses compétences, ses attentes, son âge, ses humeurs du jour aussi, développe des pratiques qui vont de l'évitement à un marquage agressif du territoire. Les combinaisons d'identité et de sociabilité qui se déploient dans les espaces intermédiaires se déclinent ainsi de l'indifférence à l'empathie, et du simple côtoiement à l'hospitalité.

## L'univers des citadins

On peut distinguer quatre sphères qui constituent l'univers des citadins<sup>127</sup> :

- La première sphère est celle de l'*intimité*, au sens de l'anglais *privacy*, sphère où chacun souhaite faire des choses à part, pour lui-même, souhaite avoir un lieu à soi. C'est ce désir qui a conduit à l'invention de la chambre à coucher au XVIII<sup>e</sup> siècle. Aujourd'hui, les citadins souhaitent pouvoir trouver dans la ville des lieux d'intimité personnelle. Cette demande de lieux physiques d'intimité est contradictoire avec l'idée d'un espace public librement accessible, c'est-à-dire non-approprié.
- La seconde sphère est celle de la *familiarité* : chacun souhaite pouvoir développer et organiser des relations et des activités avec ses proches, avec ceux avec lequel il habite. Comme la première, cette demande s'exprime en termes spatiaux.
- La troisième sphère est celle de la *convivialité* : au sens propre, celle de ceux avec qui il mange, c'est-à-dire d'abord ses amis, mais plus généralement avec les gens qu'il connaît et avec lesquels il entretient des relations au travail, dans son quartier, dans son immeuble ; ce sont encore d'autres types de lieux qui sont attendus.

---

<sup>127</sup> François ASCHER, Postface de *Un urbanisme des modes de vie*, Le Moniteur, 2004, p. 90.

- La quatrième sphère est celle de l'*urbanité*, celle des relations et activités qui prennent place dans l'espace public, là on l'on croise, évite, rencontre, etc.

L'urbanisme des modes de vie cherche à traduire en termes spatiaux ces demandes, ces exigences, ces désirs ; il cherche aussi à rendre ces « sphères » non étanches, articuler la sphère de l'intime, à celle du convivial et de l'urbain. Ces demandes des habitants sont à mettre en rapport avec l'individuation des modes de vie.

Il n'y a en effet rien de paradoxal à imaginer des individus attachés à un logement individuel et intimiste (qui protège et dans lequel on vit libre et sans comptes à rendre) et demandeurs d'une vie sociale importante, de liens interpersonnels fugitifs comme pérennes, d'interconnaissance, etc. C'est bien sur cette réalité de l'univers des citoyens que doit se fonder la réflexion urbanistique et architecturale.

Quelques mots sur cette demande de « proximité » qui se fait de plus en plus forte. C'est la montée de la « proximité » comme valeur refuge : elle relève autant de la crainte de l'autre que du désir de convivialité et de la recherche des facilités de la vie urbaine. En plus de constituer un principe de gestion (gestion de proximité) ou d'organisation de la démocratie (démocratie de proximité), la proximité exprime une demande forte de la part des habitants des métropoles. Comment la proximité peut-elle aider à créer de la relation, de l'identité ? Comment interpréter cette demande et la traduire en termes spatiaux ? Un urbanisme de la proximité existe-t-il ? Ne répond-il pas rapidement à une demande paradoxale de proximité ?

Dispersion des réseaux familiaux et amicaux, distance travail-domicile, pôles de loisirs et de consommation éloignés du lieu d'habitation : la proximité est devenue un bien rare car elle n'est pas un donné *a priori*. Elle est ainsi un type de relation (avec les gens, les commerces, les services) dont la faible distance spatiale peut être – ou non – le support. Les proximités d'aujourd'hui, souvent prises dans des réseaux de toutes sortes, ne sont plus celles d'hier (liées à l'espace physique de la rencontre).

*« Les classes bourgeoises mythifient souvent les sociabilités des quartiers de centre-ville dans lesquels tout le monde se connaît, dans lesquels il se passe beaucoup de choses, mais ils n'ont de réseaux qu'à l'extérieur de ces quartiers. »<sup>128</sup>*

Il faut donc distinguer le « sentiment » de proximité de la proximité sociale elle-même. Pour beaucoup de citoyens, ce qui attire, c'est le sentiment de proximité, de convivialité, de chaleur humaine, que véhicule un quartier. Même si cette demande est d'une légitimité

<sup>128</sup> Amélie FLAMAND, entretien du 2 mai 2007 recueilli par Thomas FAILLEBIN pour la DPSA.

incontestable, ce sentiment de proximité ne change finalement que peu de choses aux modes d'habiter, aux enfermements de chacun, à l'urbanité.

### La question des relations sociales dans la conception de l'habitat

« Quand les concepteurs de l'habitat intègrent la dimension des relations sociales des individus et des groupes sociaux, [...] une idée force semble s'imposer : la densité est source de conflits. Il s'agit donc moins de favoriser les rencontres que de favoriser la bonne cohabitation et la paix entre voisins »<sup>129</sup>

Quelles formes architecturales sont privilégiées ? Quelles innovations sont à observer au niveau du logement ? Trois tendances sont repérables. Parfois les architectes créent des lieux de rencontre sous formes d'espaces intermédiaires spécifiques. Ce sont par exemple les Locaux Communs Résidentiels des immeubles d'habitat social. Parfois les architectes travaillent sur les espaces de transition existants, en cherchant à instaurer des passages graduels vers l'intimité du chez-soi. Enfin, à l'intérieur du logement, certains cloisonnent pour favoriser l'intimité, là où d'autres décroisonnent.

Il s'agit dans beaucoup d'opérations, de favoriser l'autonomie et la relation, de favoriser l'identité de l'individu et ses relations sociales, de « protéger le quant à soi et de permettre les relations sociales »<sup>130</sup>. Il s'agit par ailleurs de relier les différentes échelles de l'habitat, concilier échelle du logement et échelle de la ville, concilier échelle de la vie domestique et familiale puis échelle de la vie collective, communautaire.

Si tout homme espère trouver dans ses modes d'habiter, un lieu calme et non-défensif et un lieu d'échange non-agressif, « les articulations (dedans/dehors, intime/public...) produisent sur les locataires un effet de rupture, une possibilité de nouer des relations amicales en préservant son intime »<sup>131</sup>.

Au niveau de la conception du logement, les commanditaires (plus encore depuis la spectaculaire envolée des prix du logement) étant avant tout soucieux de produire au moindre coût, d'assurer la commercialisation des logements en accession et d'assurer la maintenance et la gestion dans les logements locatifs, l'évolution de la conception apparaît beaucoup plus lente que les innovations en matière de traitement de la question des relations sociales. Par ailleurs, les partis pris architecturaux ne sont pas clairement explicités.

---

<sup>129</sup> Jean-Yves AUTHIER et Yves GRAFMEYER, *Ibid.*, p. 23.

<sup>130</sup> Monique ELEB, Anne-marie CHATELET, *Urbanité, sociabilité et intimité. Des logements d'aujourd'hui*. Recherche d'architecture. Les éditions de l'Epure, Paris, 1997.

<sup>131</sup> Bernard SALIGNON, Programme *Conception et usage de l'habitat*, 1992.

Concernant l'étude des relations sociales autour du logement, trois remarques importantes doivent être faites : 1) les chercheurs étudient souvent ces relations immédiatement après l'entrée des habitants dans leur logement (erreur chronologique car les relations sociales demandent du temps, erreur méthodologique car l'évolution de la composition d'un immeuble peut fortement transformer – en bien ou en mal – les relations en son sein). « *Il faut 10 ans entre la conception du bâtiment, l'installation des habitants, le temps que des pratiques s'installent et que des relations de voisinages se créent* »<sup>132</sup>. 2) les études se basent uniquement sur le discours présent et souvent vague des habitants, pas sur leurs pratiques relationnelles passées ni sur leur mode d'habiter et leurs investissements relationnels extérieurs au logement. 3) il n'y a pas souvent de confrontation systématique entre l'analyse des attendus de la conception architecturale en matière de relations sociales et l'analyse des effets produits par les dispositifs architecturaux mis en place sur les modes d'habiter des individus et des groupes sociaux : si l'on ne compare pas attendus et résultats, les études perdent de leur pertinence.

Ayant cela en tête, les abondantes études sur le sujet nous disent que « *les opérations plus ou moins innovantes réalisées produisent des effets limités sur les pratiques relationnelles des individus et des groupes sociaux* »<sup>133</sup>. Ce qu'il faut souligner, c'est que l'effet de l'habitat sur les relations sociales n'est jamais *mécanique*. L'habitat est avant tout conçu comme l'espace d'un besoin individuel. Pour autant, les enquêtes menées par Cristiana Mazzoni et Valérie Lebois montrent à quel point, lorsque l'architecture de l'immeuble porte le souci du collectif, du vivre-ensemble, les relations sociales induites par la proximité spatiale peuvent se révéler intenses, riches et finalement changer le rapport que chacun entretient avec l'autre.

Ce constat varie bien sûr en fonction des populations habitantes : les enfants (avec leurs parents), les ménages disposant d'un fort capital culturel et les militants associatifs investissent le plus les différents types d'espaces intermédiaires. Ce sont les personnes qui ont des professions de contact, qui sont actifs dans la vie associative, qui ont le plus de facilité à faire émerger une dimension « communautaire » de l'habitation, lorsque celle-ci est rendue possible par le bâti. Ce point souligne la dimension d'habitus, de disposition acquise, des pratiques habitantes. Pour autant, en situation d'injustice face aux capacités d'investissement dans le voisinage, d'autres éléments peuvent influencer : la présence parfois liante d'un gardien, la vitalité d'associations « de quartier », etc.

Ce constat de relation ténue entre habitat et voisinage varie encore en fonction de la situation de chaque habitant dans son parcours résidentiel : les personnes déracinées de leurs

---

<sup>132</sup> Catherine FURET, entretien du 30 avril 2007 recueilli par Thomas FAILLEBIN pour la DPSA.

<sup>133</sup> Jean-Yves AUTHIER et Yves GRAFMEYER, *Ibid.*, p. 34.

attaches familiales et culturelles ne ressentent pas la présence dans l'immeuble de la même manière que des personnes présentes pour une nécessité vitale d'emploi. « *Dans le premier cas, leur présence « contrainte » s'accompagne d'une caractérisation négative de l'immeuble et d'une conduite de repli défensif (simultanément projeté sur les voisins) – qui redoublent l'isolement professionnel. Dans le second, leur choix de s'installer dans ce bâtiment se traduit par une plus forte tolérance à l'égard des voisins et par des signes d'une sociabilité satisfaisante (réconfortante).* » <sup>134</sup>

« *Au total, les divers dispositifs (architecturaux, spatiaux ou techniques) mis en œuvre aujourd'hui dans la conception de l'habitat ne sont donc pas sans effets sur les relations sociales des habitants, tout au moins en ce qui concerne leurs relations de voisinage* » <sup>135</sup>

Les études de Valérie LÉBOIS et Cristiana MAZZONI évoquées plus haut rendent très bien compte de cela : dire que l'espace « permet », c'est dire qu'il « rend possible » telle ou telle pratique sociale, ce qui revient à dire que la conception de l'habitat influe grandement sur les pratiques sociales qui s'y déroulent.

### Les sociabilités de proximité, une ressource sociale inégalement distribuée

« *Toujours plus féminines que masculines en dehors du monde agricole, ces relations [de voisinage] sont favorisées par la présence d'enfants dans le foyer.* » <sup>136</sup>

Habiter en pavillon est un facteur déterminant dans la vie relationnelle des individus (sociabilités de voisinage et ensemble des pratiques de sociabilité). Un élément très important dans la manière de « voisiner » est l'âge des habitants, la présence d'enfants et la durée de résidence au même endroit. Si l'habitat pavillonnaire se révèle porteur d'une riche vie relationnelle pour ses habitants, ces éléments sont aussi à prendre en compte.

La durée de résidence dans la commune n'intervient pas sur le volume de rencontres ni sur la taille des réseaux mais contribue grandement au maintien et à l'approfondissement des relations. L'ancienneté exerce un effet bien plus décisif que des statistiques décontextualisées ne le montrent.

Par ailleurs, le statut d'occupation, locataire ou propriétaire, change profondément le volume des relations. L'habitat pavillonnaire allant souvent de pair avec la propriété, ils

---

<sup>134</sup> Jean-Yves AUTHIER et Yves GRAFMEYER, *Ibid.*, p. 37.

<sup>135</sup> Jean-Yves AUTHIER et Yves GRAFMEYER, *Ibid.*, p. 40.

<sup>136</sup> Jean-Yves AUTHIER et Yves GRAFMEYER, *Ibid.*, p. 43.

cumulent leurs effets pour constituer un « enracinement » propice à la constitution d'espaces relationnels.

Les caractéristiques sociodémographiques des habitants interfèrent aussi beaucoup : sexe, âge, niveau d'instruction et statut professionnel. Notons que ce sont les ménages les plus jeunes qui ont le moins de relation avec leurs voisins, pas les personnes âgées (les sociabilités diminuant par ailleurs nettement après 55 ans).

Le voisinage immédiat, l'immeuble où l'on habite, représentent des éléments de socialisation tout à fait centraux, notamment pour les jeunes des classes populaires et, plus généralement, pour tous ceux qui n'ont guère les moyens de se donner d'autres terrains de socialisation.

Par ailleurs, « *la prise en compte des sociabilités différenciées des membres du groupe domestique dans le logement est extrêmement rare.* »<sup>137</sup> Les hommes et les femmes n'ont en effet pas les mêmes attentes quant à l'inscription résidentielle. Comprendre cela, c'est se donner la possibilité de produire des logements adaptés aux besoins et désirs de chacune et chacun. L'intérêt d'espaces intermédiaires permettant le jeu des enfants, l'extériorisation de leur énergie après une journée de classe, etc. est manifesté par celles qui, le plus souvent, s'occupent des enfants dans la tranche horaire 16h-18h, les mères de familles. Réfléchir à la question des attentes de l'inscription résidentielle de chacun, c'est bâtir pour une certaine qualité d'habiter, non pour un simple « loger ».

---

<sup>137</sup> Jean-Yves AUTHIER et Yves GRAFMEYER, *Ibid.*, p. 24.

# Les espaces intermédiaires, enjeu essentiel de l'habitation

Pour Catherine Furet, la taille de la résidence et ses configurations architecturales, ménageant par un système de cours une transition progressive du public au privé, favorise la formation d'une interconnaissance discrète dans laquelle l'habitant n'est jamais totalement anonyme, ni parfaitement connu. Cette qualité de l'échelle architecturale qu'Henri Raymond appelle la « noblesse de la petitesse » constitue un support opportun pour l'entretien de la convivialité en ménageant dans les séquences des entrées et des sorties des espaces et des temps de transaction.

## L'originalité de la démarche de Catherine Furet



*Cœur d'îlot de la Villa Fondary. Paris 15<sup>ème</sup>*

Les thèmes de travail de cette architecte parisienne dont le traitement des espaces intermédiaires constitue le souci premier sont : morcellement du bâti en séquences, attention portée au juste rapport entre volume bâti et espace vide, réflexion sur l'architecture domestique et sur sa capacité à intégrer le désordre né de l'occupation même des bâtiments, fabrication de lieux de sociabilité, de cours, de ruelles. Cette architecte travaille avec conviction pour trouver des solutions avec le challenge du peu de moyens, associant dans une même pensée approche sociale militante et architecturale : « dans le logement social, les bons choix sont tout autant



*éthiques qu'esthétiques* »<sup>138</sup>. La ville pour laquelle elle plaide et œuvre est une ville à l'échelle humaine où les pratiques sociales de voisinage ont légitimement leur place.

C'est ainsi pleine d'enthousiasme que Catherine Furet nous accueille pour parler de ce qu'elle considère être l'enjeu essentiel de l'architecture, les espaces intermédiaires :

*« Le fait d'habiter en ville doit être un plus par rapport à l'habitat pavillonnaire. Le pari des espaces intermédiaires sera réussi lorsque les habitants pourront dire cela ! »*<sup>139</sup>

Un des enjeux qui motivent Catherine Furet pour aménager des espaces intermédiaires de qualité, est ainsi de montrer qu'habiter avec les autres est un « plus », et pas seulement une « contrainte » en attendant de trouver mieux (la maison individuelle...). Travailler à l'agencement des logements entre eux revient, pour elle, à « constituer [...] une échelle juste de voisinage, une dimension communautaire »<sup>140</sup>. Chercher à valoriser la dimension « collective » de l'habiter urbain, c'est de fait permettre aux habitants d'expérimenter une urbanité première de l'être-ensemble. C'est à partir de ce souci d'urbanité que Catherine Furet cherche à penser spatialement ses bâtiments : « à cette notion de communauté possible correspond une spatialité »<sup>141</sup>.

Qu'est-ce que cette spatialité ? Un bon éclairage naturel des paliers, un nombre de logements pas trop élevé par cage d'escalier afin de connaître ses voisins, la présence de locaux communs résidentiels, des cours et jardins pensés pour un usage et une régulation partagés, des gradations exposition/intimité dans les espaces à ciel ouvert pour permettre à chacun de se sentir chez-soi, selon sa situation, son humeur, ses envies, des halls traversants, etc.

*« A cette notion de communauté possible correspond une spatialité : entre la rue d'où l'on aperçoit la silhouette du bâtiment et la porte d'entrée de l'appartement à laquelle on vient sonner, il faut concevoir toute une gradation de lieux intermédiaires, d'espaces qui, au-delà de la fonction « logement », font exister des lieux à partager, établissant le lien, se situent à mi-chemin entre maison et quartier. Parcours entre le « dehors » - la ville - et le « dedans », la cour, le passage, le jardin, le hall, le palier sont les enjeux fondamentaux de l'architecture de l'habitation et peuvent devenir de vrais espaces de sociabilité si l'on y consacre la même attention qu'à la cellule, que l'on étudie avec soin les volumes, les proportions, les lumières (les vis-à-vis peuvent donner de*

---

<sup>138</sup> Catherine FURET, *D'architectures*, n°87, octobre 1998.

<sup>139</sup> Catherine FURET, entretien du 30 avril 2007 recueilli par Thomas FAILLEBIN pour la DPSA.

<sup>140</sup> Catherine FURET, « Refaire le lien », *Techniques & Architectures*, déc. 1999/janv. 2000, n°446, p. 57.

<sup>141</sup> Catherine FURET, « Refaire le lien », *Ibid.*, p. 58.

belles lumières réfléchies), les cheminements possibles, le degré de fermeture ou d'ouverture sur l'espace privé. Tout cela pourrait sembler acquis. Pourtant, sur le terrain, beaucoup de maîtres d'ouvrage préfèrent ce qu'ils pensent être le tout sécuritaire : une bonne porte de hall au nu du mur côté rue, sans recoin pour clochards, contrôlée par un digiphone anti-vandale, puis un trajet direct par ascenseur jusqu'à une porte palière blindée. Les cours, les halls traversants, le jardin collectif ou individuel, et plus généralement le cœur d'îlot, sont souvent pour eux des endroits inquiétants, où les gamins risquent de se regrouper, faire des trafics louches, dégrader, arracher les plantes, grimper aux treilles... Ce sont aussi des sources de dépenses supplémentaires (jardinage, nettoyage...) pour des gens perçus comme de potentiels voyous. »<sup>142</sup>



Cour intérieure de l'îlot de l'avenue de Clichy. Paris 17<sup>ème</sup>

La question des espaces intermédiaires se présente à elle comme suit : « comment va-t-on rassembler, avec un souci d'harmonie, tous ces intérieurs, ces lieux privés, pour les constituer en une société où pourront se tisser des liens autres que ceux, contraints ou indifférents, de la juxtaposition ? [...En sachant que] cette configuration doit également, à l'échelle globale du bâtiment, trouver son unité de l'extérieur pour prendre place dans la société urbaine, pour développer avec la ville les rapports de civilité qu'elle entretient 'au-dedans' »<sup>143</sup>.

Pour recréer le lien social, il faudra, et c'est selon elle le défi contemporain, retrouver le lien spatial. « Ce lien spatial, harmonie, qui existait dans la ville ancienne (dite "spontanée" parce qu'elle s'est édifiée sur la longue durée, au moyen de multiples stratifications,

<sup>142</sup> Catherine FURET, « Refaire le lien », *Ibid.*, p. 58.

<sup>143</sup> Catherine FURET interviewée par Thierry Paquot et Annie Zimmerman in « Rencontres avec trois architectes », *Urbanisme*, n°298, janvier/février 1998, p. 57.

imbrications...). *Harmonie perdue pour notre siècle où les architectures s'ignorent et se composent sans égard pour ce qui les précède, ou ce qui leur fait face* »<sup>144</sup>.

C'est la connaissance et l'observation de la ville ancienne<sup>145</sup> qui permet de se sortir d'un rapport d'exclusion ou de séparation forte entre le dedans et le dehors. Ce qui est en jeu est ainsi le dépassement du néo-hausmannisme, afin de retrouver une complexité morphologique qui donne des chances supplémentaires à la coexistence et à la mixité possibles des fonctions urbaines. La cour peut être le lieu où s'interpénètrent le public et le privé, ceci « *en référence à la complexité des topologies anciennes, médiévales et faubouriennes en particulier, seules à permettre cette enrichissante expérience du repli et d'interpénétration de plusieurs sphères de vie.* »<sup>146</sup>

Avec les espaces intermédiaires, « *il ne s'agit pas de croire au collectivisme ou au phalanstère, il s'agit de ne pas être dans l'indifférence absolue vis-à-vis de ses voisins. On peut par ailleurs ne pas s'entendre avec ses voisins, et c'est légitime* »<sup>147</sup>. Sur ce point, Le Corbusier, malgré toutes les lectures diverses dont il est l'objet, ne prône aucune supériorité du collectif sur l'individu : ce qui compte pour lui c'est le confort de vie, le bonheur et l'efficacité de chacun dans son logement. Cet aspect est très sensible dans *Manière de penser l'urbanisme*.

### Les blocages récurrents

Il est temps d'évoquer de manière synthétique les blocages concrets rencontrés lorsque l'on cherche à promouvoir une architecture soucieuse des espaces intermédiaires.

#### Survalorisation de l'image architecturale, manque de souci des gens

« *A Lyon, je n'arrive à faire passer mes idées que dans les projets non médiatisés : quel sentiment va-t-on avoir en rentrant chez-soi ? Va-t-on être directement projeté sur une grille ? Comment va-t-on recevoir ses amis ? Comment va-t-on se sentir chez soi, avec ses voisins ? Ces questions-là font rire tout le monde sur les grands projets ! Sur les projets flottants les choses nous sont facilitées car nous ne sommes pas sous le feu des projecteurs.* »<sup>148</sup>

Aujourd'hui, l'image à donner a pris le dessus à tous les niveaux d'analyse : logement, immeuble, interface avec l'espace public. Dans la promotion privée, le rôle conféré à l'image, tend le plus souvent à la reprise historiciste de caractères architecturaux urbains, à l'instar des

---

<sup>144</sup> Catherine FURET, « Contre- champ », Colloque *Chaos - Harmonie - Existence. L'architecture et la Cité*, Ecole d'architecture de Clermont-Ferrand, mai 1993.

<sup>145</sup> Par ville ancienne, Catherine Furet entend la période du Moyen Age à la Révolution.

<sup>146</sup> Valérie LEBOIS et Cristiana MAZZONI, *Cours et jardins d'aujourd'hui*, PUCA, 2003, p. 34.

<sup>147</sup> Catherine FURET, entretien du 30 avril 2007 recueilli par Thomas FAILLEBIN pour la DPSA.

<sup>148</sup> Catherine FURET, *Ibid.*

changements d'aspect intervenus dans l'habitat social et avec, comme lui, plus ou moins de bonheur.

La montée d'une architecture de signature dans l'habitat collectif pose d'avantage de problèmes : « *la mise en exergue de la geste architecturale de tel ou tel se fait parfois au détriment de qualités élémentaires qui, pour triviales qu'elles puissent être considérées, n'en sont pas moins généralement attendues par l'habitant moyen* »<sup>149</sup>.

« *Déplacements, tourisme, rayonnement économique, compétition de l'image, les élus sont souvent plus préoccupés par cela que par la question de la vie quotidienne des gens dans leur logement* »<sup>150</sup>

### Pesanteur des peurs et des réticences

Fermer l'accès aux locaux communs résidentiels, fermer l'accès à la cour ou au jardin, enlever des bancs, des chaises : tout cela ne coûte rien. La gestion de conflits par la répression, est la plus facile à mettre en œuvre, la plus facile à organiser et à commanditer. Gérer les conflits d'usage par la discussion, organiser des réunions entre les locataires, se soucier de ce que veulent les gens et de ce qu'ils sont prêts à faire, de la manière dont ils veulent investir leur « collectif », cela prend du temps, donc de l'argent. Pour autant, peut-on se féliciter de la situation actuelle dans laquelle l'immense majorité des espaces collectifs des copropriétés (privées ou sociales) sont fermés aux résidents ? Les logiques d'usage et celles de l'« en commun » sont brisées. Est-ce viable que de fermer l'accès à cette partie importante de la surface de la ville que constituent les espaces intermédiaires ? N'est-ce pas en contradiction totale avec les politiques prônées à échelle nationales et locales ? N'a-t-on pas avec cette gestion des espaces communs un lieu d'apprentissage de la démocratie ? Apprentissage coûteux (temps, énergie, volonté), mais féconds ?

S'engager dans cette voie de la négociation au cas par cas, c'est pour une collectivité agir concrètement pour un renouveau du vivre-ensemble. Obliger tous les organismes bailleurs et les copropriétés à mettre en place une réunion-débat sur l'usage réservé à ces espaces, c'est impliquer les habitants dans leur lieu de vie, les responsabiliser, valoriser et faire émerger un apprentissage du vivre-ensemble, apprentissage qui semble être au cœur des volontés politiques affichées par le Grand Lyon. C'est aussi bien sûr renforcer les procédures participatives à échelle locale : la participation s'apprend dès son immeuble. Et enfin lutter contre les peurs véhiculées par la régulation des collectifs résidentiels : un voisin connu peut agacer ou être un proche mais il ne fait plus peur.

---

<sup>149</sup> Christian MOLEY, *Ibid.*, p. 243.

<sup>150</sup> Catherine FURET, *Ibid.*

## Les coûts

*« Avec la flambée des prix, le logement privé est devenu un produit financier pur, donc tout ce qui concerne autre chose que les m<sup>2</sup> privés ne doit susciter aucun budget ; le bailleur social n'est pas plus motivé mais lorsqu'on lui explique que lorsque les espaces intermédiaires sont beaux et que les gens se connaissent, ils dégradent moins les lieux communs, ça l'intéresse. »<sup>151</sup>*

Dans les années 90 les maîtres d'ouvrage vont mettre en avant d'autres impératifs : clarification du statut des espaces, prise en compte des territorialisations, sécurité, coûts de gestion, d'entretien, d'éclairage et chauffage, ratios de construction (baisse du ratio hors oeuvres/surfaces habitables pour vendre plus de m<sup>2</sup> avec une même emprise au sol du bâtiment). Autant de préoccupations qui conduisent à réduire le plus possible les parties communes.

*Il faut savoir que « le prix d'un bâtiment est calculé sur la base du mètre carré habitable, donc les locaux communs (à vélos par exemple), tout ce qui n'est pas « espace privé » n'est pas pris en compte financièrement, en logement social comme en accession. Si, de plus, l'architecte souhaite développer dans son projet des parties communes de qualité, des cours, des jardins, des abords, etc., c'est-à-dire des « espaces partagés », leur « surcoût » sera à déduire du budget alloué aux logements proprement dits. Cette situation entraîne les maîtres d'ouvrage à réduire les parties communes, halls, locaux, espaces de sociabilité, à une « peau de chagrin ». Or, pour l'accession, on mettra plus facilement de l'argent dans le tape-à-l'œil (moultures et poignées dorées par exemple) et le sécuritaire (vidéo-surveillance), parce que c'est prétendument « vendeur ». »<sup>152</sup>*

Les espaces intermédiaires de demain seront-ils calqués sur le parcours de ceux qui passent du parking sous l'immeuble à leur appartement sans rencontrer personne ?

## L'obsession sécuritaire

Face aux risques de conflits et à l'incertitude sur les modes de gestion et d'entretien, l'attitude majoritaire est plutôt de réduire au maximum les espaces communs. L'actuelle conjoncture gestionnaire et sécuritaire freine l'ouverture à autrui dans l'habitat. Les espaces qui se prêtaient à un discours d'urbanité (la politique de la ville d'il y a vingt ans) font place au renfermement de la résidentialisation (la politique de la ville actuelle). Comme lieux de contrôle (droit de regard de tous sur tous) et lieux contrôlés, les espaces intermédiaires sont au cœur des problématiques sécuritaires ; ainsi,

---

<sup>151</sup> Catherine FURET, *Ibid.*

<sup>152</sup> Catherine FURET, *Urbanisme*, n°348, mai-juin 2006, p. 48.

« nous évitons tous les espaces indéterminés, flottants, ni privés ni publics »<sup>153</sup> car « moins il y a d'espaces communs, de recoins délaissés, moins il y a de conflits. »<sup>154</sup>

Ces mots rendent bien compte du regard souvent porté sur ces espaces : un nid à problèmes. Un nid à problèmes lorsque leur statut n'est pas explicite et que les responsabilités ne sont pas établies. Pour palier à cela, la solution la plus couramment adoptée est de restreindre au maximum l'accès à ces espaces, voire de le condamner. Dans certaines situations extrêmes (circulation de drogue, violence, etc.), il est bien sûr nécessaire de fermer ne serait-ce que pour prendre le temps de réfléchir à d'autres utilisations.

L'augmentation considérable du nombre de caméras dans les espaces publics et privés n'arrive pas à contrer l'augmentation du nombre d'incivilités commises. Plusieurs types de médiations ont été supprimés : *le gardien d'immeuble*, garant de la cohésion sociale « résidentielle » et de la compréhension entre les habitants ; *la police de proximité*, réintroduite sous le gouvernement Jospin puis supprimée ensuite, permettant un lien réel entre l'organe garant de la sécurité du territoire et les potentiels acteurs du désordre. Ces deux médiations humaines agissaient à échelle locale (de l'immeuble ou l'îlot d'immeubles au quartier). La gestion à distance de la sécurité et de la cohésion ne fonctionne pas, mais par ailleurs, il se révèle économiquement plus rentable d'opter pour une sécurité faisant une large place à l'humain. Non seulement les caméras sont très coûteuses mais en plus elles sont inefficaces : elles n'empêchent pas de commettre crimes et incivilités. Certains bailleurs se rendent aujourd'hui compte qu'un gardien habitant dans un îlot d'immeubles « coûte » moins cher qu'un système de vidéosurveillance et toutes les dégradations associées.

Extraits d'une même publicité pour des appartements lyonnais nouvellement construits, ces phrases sont évocatrices de l'obsession souvent non fondée que constitue la « sécurité » :

- Entrée d'immeuble avec digicode et Vidéophone.
- Commande d'ouverture de la porte d'accès aux parkings par bip à infrarouge.
- Porte-palière à âme pleine avec serrure de sûreté encastrée trois points de fixation.
- Sonnerie avec porte-étiquette, judas optique.

---

<sup>153</sup> Propos du directeur général de l'OPAC, Yves LAFFOUCRIERE in Soraya MEHIRI, « OPAC de Paris. Respecter l'identité des quartiers », *Habitat et société*, n°14, juin 1999, p. 34-35.

<sup>154</sup> Propos de l'architecte conseil de l'OCIL (Office Central Interprofessionnel de logement, premier collecteur du 1% logement) in François Lamarre, « OCIL, entre création et usage », *D'Architectures*, n°19, oct. 1991, p.24-25.

- Une clé unique par appartement sur organigramme permettant l'accès aux halls, aux parkings, aux caves, aux locaux voitures d'enfants et poubelles.

Devenu un critère privilégié de vente des appartements, le « sécuritaire » permet d'en évincer nombreuses autres peut-être plus utiles au quotidien. Sur la question de l'insécurité, « *Il ne s'agit pas de nier les cambriolages et autres dommages causés au patrimoine des particuliers, mais d'établir un état des lieux et des faits, d'en mesurer les évolutions et d'en indiquer les responsabilités. Puis d'élaborer une politique à la fois préventive et sécurisante. Là, parfois des actes simples suffisent : la présence d'un concierge, la tournée d'îlotiers, l'ouverture plus tardive des magasins, un éclairage de qualité, un entretien méticuleux des cages d'escalier, des recoins, des parkings, des locaux pour les jeunes, des transports publics sûrs, etc.* »<sup>155</sup>

---

<sup>155</sup> Thierry PAQUOT, *Urbanisme*, « Enclaves résidentielles », n°337, juillet-août 2004, p. 38.



# Des pistes d'action pour les collectivités

« L'urbanisme [...] est un combat de chaque instant pour [...] favoriser une plus grande urbanité en accueillant mieux les gens – tous les gens [...] [l'urbanisme est] la volonté d'aller au-delà de l'ordinaire de chacun dans le respect de la dignité de tous »<sup>156</sup>

La valeur ajoutée de la prospective urbaine existe lorsqu'elle se risque à des propositions permettant de guider le travail des élus et techniciens soucieux du devenir de leur territoire, et de ses habitants. Risquons-nous à quelques « pistes » d'action.

## Urbanisme

### L'impératif de mixités

C'est parce qu'ils n'ont pas compris que le destin de la ville est *coexistence* que les urbanistes d'après-guerre ont pu proposer et organiser la séparation des fonctions les unes par rapport aux autres, et celle des habitants entre eux selon les diverses classes sociales. Ce faisant, ils ont détruit l'urbanité. Dès lors, la première voie d'action pour une collectivité cherchant à refaire urbanité, c'est de reconstruire la coexistence des groupes sociaux, des cultures, des langues, des religions, des âges et des activités, et cela à l'intérieur du périmètre physique qui définit l'espace de la ville.

Plus encore que la « ville » ou le « quartier », c'est le micro-local qui doit être le lieu de toutes les mixités. Si l'objectif visé par la loi S.R.U. de 2000 est une mixité sociale effective, il est illusoire de se reposer sur une obligation définie au niveau de la commune : les inégalités de composition sociale entre voisinages et quartiers d'une même commune sont la forme première des inégalités de contexte. La ségrégation mine les villes de l'intérieur et c'est seulement en agissant au niveau *infra-communal* que l'on peut espérer l'atténuer. Instaurer un quota de logements sociaux par commune permet naturellement d'augmenter le nombre total de logements sociaux, mais pas d'atténuer les craintes ni de modifier les stratégies des familles, ni par conséquent de favoriser un plus grand mélange social sur les territoires. Dans les différentes réglementations qui en dirigent la mise en œuvre, la mixité sociale se fait moyennisation : 20 %

---

<sup>156</sup> Thierry PAQUOT, *Demeure terrestre. Enquête vagabonde sur l'habiter*, Collection Tranches de Villes, 2005, p. 102.

de logements sociaux par commune, cela nous prémunit-il réellement de toutes les stratégies possibles d'évitement au sein d'un collectif de dix ou vingt mille habitants ? Ces stratégies d'évitement et d'isolement sont-elles comprises dans leurs logiques ?

Le bilan de toutes les politiques cherchant à produire des « mixités » est très mitigé, les phénomènes de ghettoïsation par le haut (qui sont bien sûr les plus pernicioseux car les plus discrets) ont été limités dans leurs effets, mais jamais le politique n'a réussi à désamorcer « *les bonnes raisons* » que peut avoir chacun d'aspirer à un bon voisinage »<sup>157</sup>. Eric Maurin montre que la ségrégation se fait par le haut, de sorte que « *chaque groupe s'évertue à fuir ou à contourner le groupe immédiatement inférieur dans l'échelle des difficultés* »<sup>158</sup>. Le lieu de résidence est en effet aujourd'hui plus que jamais un marqueur social, le principal pour beaucoup de familles. Ce qui fait peur dans l'expression « communauté spatiale », « *c'est la confiscation par une communauté au détriment des autres de l'usage d'un commun* »<sup>159</sup>. Ainsi, Thierry Paquot avançait que :

*« Si la mixité [sociale] n'est pas réelle, le risque du danger communautariste est grand : en quelque sorte, penser les espaces intermédiaires, c'est penser la mixité, cette mixité qui régule les rapports d'appropriation de l'espace et invite à la coexistence pacifique »*<sup>160</sup>

L'impératif de mixités est ainsi le socle pour agir sur les espaces intermédiaires. Les réalisations architecturales de Catherine Furet à Clichy montrent combien une architecture innovante du point de vue des sociabilités est indissociable d'un projet politique fort de mixité : réfléchir aux espaces intermédiaires de l'habitation sans la question de la mixité, c'est oublier la dimension « sociale » de ces espaces, pour ne leur prêter qu'un intérêt quant au confort urbain.

### Financer les parties communes

Beaucoup de responsables politiques, de techniciens, de penseurs, prêtent aux espaces collectifs de l'habitation un rôle qui relève *du* politique. Faire porter aux jardins et cours des immeubles des enjeux de qualité de vie, d'apprentissage de la régulation des conflits (qui n'est rien d'autre que l'apprentissage de la civilité), de brassage et de possibilité d'altérité, c'est leur conférer un *sens* politique fort. Or, qui dit sens politique, c'est-à-dire sens commun, bien commun, dit régulation politique, et prise en charge politique, collective.

Les espaces intermédiaires de l'habitation répondent clairement à une partie importante de la demande d'urbanité lisible dans le projet du Grand Lyon : rien ne s'oppose à ce que la

---

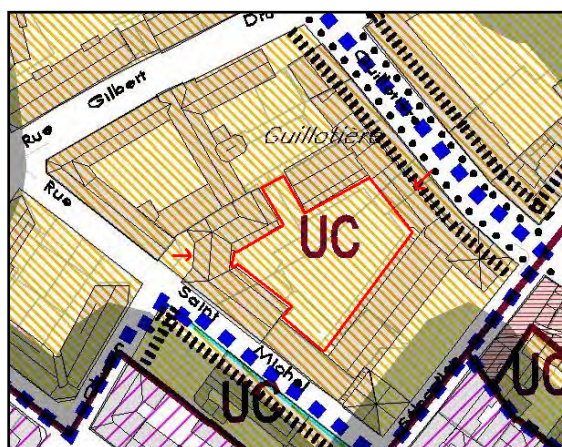
<sup>157</sup> MAURIN Eric, *Le ghetto français*, La République des Idées, Seuil, 2006.

<sup>158</sup> MAURIN Eric, *Ibid.*

<sup>159</sup> Thierry PAQUOT, entretien du 30 avril 2007 recueilli par Thomas FAILLEBIN pour la DPSA.

<sup>160</sup> Thierry PAQUOT, *Ibid.*

collectivité finance en partie la réalisation, l'entretien, la gestion ou les initiatives des habitants liées à l'occupation de ces espaces. Une collectivité soucieuse de participation et de démocratie locale comme le Grand Lyon pourrait être à l'initiative de processus d'élaboration de projets locaux entre les habitants d'un ou de plusieurs immeubles. Ces espaces constituent un terrain à conquérir pour expérimenter des formes de participation qui rejoignent tous les habitants, car tous les habitants sont concernés par ce qui se passe dans ou à proximité immédiate de leur habitation. S'appuyer sur cet intérêt qu'a chacun à propos de son cadre de vie, c'est croire en la possibilité d'éduquer à l'« intérêt commun » à partir d'intérêts (nécessairement) « particuliers ».



Sur cet extrait du Plan Local d'Urbanisme du 7<sup>ème</sup> arrondissement de Lyon, on aperçoit une parcelle (Unité de Construction) dont le cœur est un jardin public (délimité par les lignes rouges). Deux porches (flèches) permettent d'y accéder. S'ouvre ainsi un îlot de verdure en plein cœur de ce quartier à fort trafic.



Entrée de la rue saint Michel

Ouvert de 7h30 à 20h00, ce parc de la Ville de Lyon est fréquenté toute la journée par des habitants du quartier, des



immeubles le bordant, par des passants. Innovant dans sa forme, ce cœur d'îlot répond à des attentes des habitants vis-à-vis de la proximité de ces espaces verts et de leurs qualités de confort.

### Valoriser l'habitat intermédiaire

La réflexion sur les espaces intermédiaires s'intègre à une réflexion sur l'habitat intermédiaire<sup>161</sup>. La question de l'alliance d'un confort urbain et d'une maîtrise foncière est au cœur de cette étude, de ce questionnement. Promouvoir des espaces intermédiaires adaptés à nos besoins et désirs de qualité de vie et de vie relationnelle, c'est donner une réponse, certes partielle, à la double revendication suivante : de la part des habitants, une meilleure qualité de

<sup>161</sup> Atelier-Débat inter-SCOT sur l'habitat intermédiaire, Juin 2006, Agence d'urbanisme.

vie que celle offerte par un centre urbain dense, bruyant et dangereux ; de la part des élus et urbanistes, la lutte contre l'étalement urbain générateur de nombreux maux (déplacements, environnement, etc.).

Si les collectivités rêvent d'une ville resserrée, il faut qu'elles se donnent les moyens de la rendre vivable. Rendre vivable une ville, ce n'est pas seulement œuvrer pour des espaces publics accueillants, c'est plus fondamentalement trouver des formes d'habitat qui concilient les multiples exigences avancées.

L'habitat intermédiaire s'inscrit pleinement dans cette problématique : en effet, il contribue à « *renforcer la qualité de vie au travers d'une urbanité qui concilie espaces privés/espaces partagés* »<sup>162</sup>. Dans l'habitat intermédiaire – qui dans sa forme la plus courante est une maison mitoyenne « de ville » comme on en faisait depuis longtemps ! – chaque logement dispose d'une terrasse ou d'un jardin privatif : cette forme architecturale rend ainsi compatible le fait d'habiter en ville et le fait de disposer d'un espace de vie agréable et ouvert sur la nature.

## Architecture

### Pour les locaux communs résidentiels



Vue sur un L.C.R. d'un immeuble de l'avenue de Clichy

Les locaux communs résidentiels (L.C.R.) sont obligatoires au-delà de 80 logements sociaux. Ils ont eu des fortunes diverses : souvent fermés du fait d'une gestion difficile, ils ont parfois été le théâtre d'initiatives d'habitants et d'associations porteuses de solidarité et de lien social. L'opinion la plus répandue postule que cette politique a échoué. Il y a pourtant des exemples où cela marche tout à fait bien. On y fait de la gymnastique, de l'alphabétisation et les adolescents trouvent un endroit pour faire de la musique ou du théâtre. Le problème des L.C.R. est que leur utilisation et leur appropriation par quelques-uns peu poser problème : il faut une autorité régulatrice, cela peut être le gardien ou la société de

gestion. Le risque étant de voir ces derniers aborder le problème des conflits d'usage par la porte sécuritaire, qui aboutit de fait très souvent à la fermeture de ces locaux, ou à une utilisation

---

<sup>162</sup> Compte-rendu de l'atelier-débat inter-SCOT sur l'habitat intermédiaire, Juin 2006, Agence d'urbanisme.

déviée de son but initial (stockages divers par exemple). Les L.C.R. sont des espaces intermédiaires support de la communauté spatiale que l'architecture de l'habitation cherche à faire émerger. En ce sens, restreindre la présence des L.C.R. aux seuls logements sociaux pose question : il n'y aurait que les habitants des logements aidés qui nécessiteraient ces supports du collectif, ces lieux d'initiatives, ces lieux de rassemblement ?

### Le nécessaire travail juridique

Catherine Furet attend vivement des avancées juridiques concernant les espaces intermédiaires : un travail de fond est à mener selon elle pour identifier les bras de levier juridiques mobilisables (PLU, Code de l'urbanisme, Code de l'habitation, etc.). La limite du PLU est qu'il donne la forme urbaine mais n'intervient pas à l'intérieur du bâti : les cahiers de recommandations du PLU de Lyon précisent qu'il est souhaitable de ne pas bâtir la ville en continu, de prévoir des décrochages, et de faire que ces décrochages deviennent des squares, des jardins, des petits parcs, etc. L'outil du PLU ne permet pas d'aller plus loin dans un travail prescriptif à l'égard du projet d'urbanité que portent les espaces intermédiaires.

*« Juridiquement, il y a peu de choses contraignantes en ce qui concerne la conception des parties communes. Il faudrait des incitations financières : l'idée de rallonges financières des collectivités avec, en face, des critères qualitatifs pourrait être intéressante. Ce travail de mise à plat des critères d'habitabilité (à la manière des critères HQE) est à mener »<sup>163</sup>*

Transformer une démarche qualitative de l'habitat en des recommandations ou obligations juridiques est une entreprise difficile ; pour autant, c'est ce levier juridique qui doit être mobilisé pour promouvoir un habitat de qualité. Hormis le HQE qui stipule des critères *environnementaux* de qualité de vie, nous n'avons aucun document concernant des critères *techniques* de cette qualité de vie : concevoir un palier, des escaliers, terrasses et jardins conviviaux, ce n'est pas inscrit dans le PLU ni dans aucun document d'architecture ou d'urbanisme. Le travail juridique à mener identifiera toutes les passerelles et les entrecroisements possibles entre différentes strates de réglementations et de responsabilités pour aboutir à des prescriptions sur la qualité architecturale des espaces intermédiaires.

### Une cohérence accrue des politiques, des architectes et des gestionnaires

L'usage quotidien des cours intérieures met souvent en avant des oppositions entre le règlement instauré et le potentiel de pratiques suscitées par la conception et l'aménagement de

---

<sup>163</sup> Catherine FURET, entretien du 30 avril 2007 recueilli par Thomas FAILLEBIN pour la DPSA.

ces espaces. La plupart des règlements intérieurs interdisent donc une occupation prolongée des espaces communs, ils interdisent de laisser jouer les enfants dans les cours, jardins ou autre, etc. N'est-on pas en pleine contradiction entre les potentialités de ces lieux (qualité de vie, rencontre) et les règlements contraignants à l'extrême ? La pratique va à contre-courant du règlement, ce qui importe, c'est de respecter les lieux, les gens. Par ailleurs, tout rassemblement type fête des voisins est proscrit par les règlements de copropriété.

Les espaces intermédiaires révèlent une divergence de points de vue assez frappante. D'un côté, les responsables politiques et aménageurs les définissent comme « *de véritables foyers propices à l'apprentissage de la citoyenneté* »<sup>164</sup>, ils sont donc chargés de favoriser la sociabilité et le contrôle social. D'un autre côté les aménageurs voient dans les espaces en cœur d'îlot des potentialités structurantes du tissu urbain, au niveau des quartiers et de la ville. Enfin, les organismes publics et les maîtres d'ouvrage privés considèrent que ces espaces ont un intérêt formel mais non pas d'usage : la qualité esthétique primant sur le rôle de condensateur social, il s'agit de limiter le plus possible l'accès à ces espaces. Cette diversité de points de vue entre les architectes-urbanistes et paysagistes puis de l'autre côté les organismes de construction et de gestion est fondamentalement contre-productive. La mise en cohérence du rôle et de l'usage des espaces intermédiaires du logement doit être mise en place pour chaque projet, cette mise en cohérence étant le fruit de négociations entre les partenaires. Faire de la ville une « demeure » et non pas ce lieu hostile que l'on fuit pour s'enfermer chez-soi, tel est peut-être le sens de toute intervention touchant à la fabrication de la ville.

Ce cloisonnement très marqué entre le secteur construction et le secteur gestion est à l'origine de multiples distorsions dans l'interprétation des intentions initiales des concepteurs et des difficultés dans la gestion des espaces collectifs privés (qui livrent très souvent une lecture « urbanophobe » des espaces intermédiaires de l'habitat, sauf s'il s'agit seulement de les regarder de loin).

S'entendre dès la conception du bâtiment sur les usages qui seront tolérés, interdits ou favorisés, c'est éviter un nombre de dépenses. Il serait intéressant d'évaluer les dépenses colossales engendrées par tous les dysfonctionnements et les manques de cohérence entre la commande et la gestion des projets immobiliers. La fermeture de la plupart des espaces intermédiaires extérieurs au logement est d'autant plus frustrante pour les habitants car tout a été mis en place pour en rendre possible l'accès et l'usage : portes vitrées, fenêtres sur cour, aménagements des jardins, etc.

---

<sup>164</sup> Valérie LEBOIS et Cristiana MAZZONI, *Cours et jardins d'aujourd'hui*, PUCA, 2003, p. 219.

## Développement durable

### Intégrer des principes qualitatifs architecturaux à la démarche HQE : vers la HQH

*« qu'est-ce que l'écologie ? Je trouve cette appellation réductrice. Car on pourrait dire que faire de l'architecture sociale, c'est écologique, regarder les gens autrement, avec amour, c'est écologique. De même, j'emploie le terme HQE avec modération, parce que je pense qu'avant la HQE il faudrait faire de la HQH, de la haute qualité humaine. Si l'architecture plaçait toujours l'homme au centre de ses propos, elle serait d'emblée écologique et environnementale, la question ne se poserait même pas. »<sup>165</sup>*

C'est à une écologie politique, environnementale, sociale et économique que nous sommes collectivement appelés. La « Haute Qualité Environnementale » vise l'intégration dans le bâti des principes du développement durable tels que définis au « Sommet de la terre » en juin 1992. En France, ces principes se sont progressivement établis, du début des années 1990 à 1997, entre divers acteurs du bâtiment, de l'environnement et des maîtres d'ouvrages (PUCA, ADEME, CSTB et Association HQE). La Haute Qualité Environnementale s'intéresse spécifiquement à l'environnement, mais en reconnaissant que celui-ci ne peut être durablement conservé dans une société qui va mal, aussi la démarche qualité intègre-t-elle également des aspects sociaux. Ceux-ci peuvent faire l'objet d'un travail plus large et complet par exemple au travers des agenda 21 locaux ou des PLU (Plans locaux d'urbanisme), PADD, écoquartiers, etc.

Cette démarche cherche à éviter plusieurs « coûts » : moindre pollution, moindre consommation de ressources pas ou peu renouvelables, recyclabilité accrue, souplesse de conversion à d'autres usages, coûts d'exploitation réduits, faibles impacts sanitaires (maladies, troubles divers) ou sociaux, etc.

L'Association HQE encourage les professionnels du bâtiment à créer, d'une part, un bâtiment sans nuisance sur son environnement, et d'autre part, à créer un intérieur confortable et sain. Pour cela, la certification HQE isole des objectifs à viser : l'éco-construction, l'éco-gestion, le confort, la santé. Les deux premières concernent la relation du bâtiment avec son environnement, les deux dernières la relation du bâtiment avec ses usagers.

Ce sont 14 cibles (réparties dans les quatre objectifs cités) qui encadrent la certification HQE d'un bâtiment. Les cibles de construction et de gestion, puis de confort et de santé concernent toutes l'aspect spécifiquement environnemental de la démarche HQE : la question

---

<sup>165</sup> Patrick BOUCHAIN, *Urbanisme*, n°348, mai-juin 2006, p. 52.



sociale est ainsi évacuée de la démarche HQE, qui se veut ainsi une démarche environnementale uniquement. Par « confort », il faut entendre quatre éléments : le confort hygrothermique, visuel, acoustique, olfactif. Rien n'est fait concernant le « confort » de vie en un sens plus large de relation de l'habitant avec son territoire. Le mot confort est uniquement pensé à l'échelle de la cellule du logement. De même, sous la cible « santé », nous trouvons : qualité sanitaire des espaces, qualité sanitaire de l'air, qualité sanitaire de l'eau. Le terme « santé » est – comme le terme *confort* – pris en un sens faible qui est celui de la physiologie : la maladie étant pensée comme ce qui altère mon *organisme*, non ce qui altère mon *être*. La démarche HQE est incapable de dire que la présence d'un jardin peut être, pour l'habitant, une source de bonne santé, qu'elle soit mentale ou physiologique.

La démarche HQE est une louable tentative pour rendre la production, l'utilisation et le retraitement de nos bâtiments non nuisibles pour l'environnement<sup>166</sup>. Pour autant, la HQE ne peut en tant que telle s'intégrer à une démarche de développement durable qu'en passant à une seconde phase, celle qui cherchera à unifier une démarche de qualité environnemental, une démarche de qualité sociale et une démarche de qualité économique. Intégrer ces principes qualitatifs à la HQE, c'est lui donner l'envergure d'un réel projet de société.

Se revendiquant « globale », la HQE exclue « *les questions de pérennité, de sécurité, de confort psychologique, de confort social et de confort d'activité* »<sup>167</sup> : il est clair que la HQE est une question de constructeur, non d'architecte. Cette réponse purement technique – bien qu'environnementale – à la question de l'architecture de l'habitation est clairement insuffisante. A la question de savoir qui est l'homme de la HQE, l'architecte Philippe Madec répond :

« Comme un corps qui émet des calories que l'on prend en compte dans les calculs thermiques. Comme un être qui voit, qui ressent, et à qui il faut donner un certain confort. Les hommes de la HQE [sont] assemblés par addition ou multiplication, mais pas dans une logique historique et culturelle. C'est-à-dire que la HQE ne pense pas l'homme comme un être politique et social, un homme d'aujourd'hui. »<sup>168</sup>

Plus grave, l'architecture HQE « *rejoint quelques penchants plutôt alarmants de la société : le repli sur soi, sur un intérieur sain, en opposition à l'extérieur pollué* »<sup>169</sup>. Par ailleurs, la HQE ne dit rien quant à la relation du bâtiment avec son territoire : « *Dans un lieu où*

---

<sup>166</sup> Encore que, « Rien n'étant hiérarchisé [parmi les 14 cibles], il suffit de piocher 5 cartes sur 14 pour être labellisé. » (Catherine FURET, *Urbanisme*, n°348, mai-juin 2006, p. 49)

<sup>167</sup> Définition des cibles de la qualité environnementale des bâtiments, Association haute qualité environnementale, dossier n°1, novembre 1997, p. 15.

<sup>168</sup> Philippe MADEC, *Urbanisme*, n°348, mai-juin 2006, p. 46.

<sup>169</sup> Philippe MADEC, *Ibid.*, p. 46.

*l'on n'accéderait qu'en voiture, il est possible de faire un bâtiment HQE »<sup>170</sup>. La porosité des sphères publiques et privées, élément essentiel de l'urbanité d'un territoire, n'est ici pas gagnée.*

Même si elle est la seule initiative concernant un habitat respectueux de son environnement, la HQE doit encore passer à « *la ville durable [qui est] la ville habitable* »<sup>171</sup>. Le projet instrumenté de la HQE ne suffit pas à faire émerger la ville durable, un projet politique fort doit prendre le relais : « *il faudrait être capable de considérer ensemble, sans les dissocier jamais, l'économique, l'environnemental, le social et le culturel pour en faire une vraie proposition urbaine* »<sup>172</sup>. Une collectivité telle que le Grand Lyon a les ressources pour mobiliser toutes ces exigences ensemble et les recueillir dans des projets urbains expérimentaux : le souhaite-t-elle ?

*« Pendant ce temps [où la HQE labelise], la question de la pérennité de l'habitat et de la ville reste absente du débat de la critique architecturale. »<sup>173</sup> Ainsi, ce n'est pas en continuant de « s'intéresser à des sujets comme la « mobilité » (donc le contraire de « ce qui demeure ») [...] que l'on fera comprendre aux maîtres d'ouvrage l'enjeu du développement durable. »<sup>174</sup>*

C'est la question de la qualité architecturale qui doit être intégrée à la démarche HQE. Aujourd'hui, si les habitants se mettent à exiger la « durabilité », l'architecture de l'habitation ne peut absolument pas rester ce qu'elle est depuis 75 ans : un modernisme académique issu des années 1920, légèrement cosmétique ! Réfléchir aux espaces intermédiaires, c'est penser le sens écologique d'un urbanisme de la proximité, c'est participer d'un projet de ville durable, qui est – comme le dit Philippe Madec – la (seule) ville habitable.

### L'immeuble « développement durable » de Stéphane Fuchs

Situé dans les environs de Genève, l'immeuble HLM conçu par Stéphane Fuchs (architecte) est composé de 10 logements de 3, 4, 5 et 6 pièces. Une de ses spécificités tient à la présence très forte d'espaces communs internes. Ils comprennent un local commercial, une salle commune avec cuisine, une chambre d'amis, un atelier de bricolage commun, un wc-douche commun, un local vélos, 10 caves d'appartements et une cave commune (stock nourriture).

Cette architecture « développement durable » est le fruit d'une approche globale :

- Concept économique : Le plan financier est conforme aux normes HLM (Habitations à loyer modéré) du Canton de Genève.

---

<sup>170</sup> Philippe MADEC, *Ibid.*, p. 46.

<sup>171</sup> Philippe MADEC, *Ibid.*, p. 46.

<sup>172</sup> Philippe MADEC, *Ibid.*, p. 46.

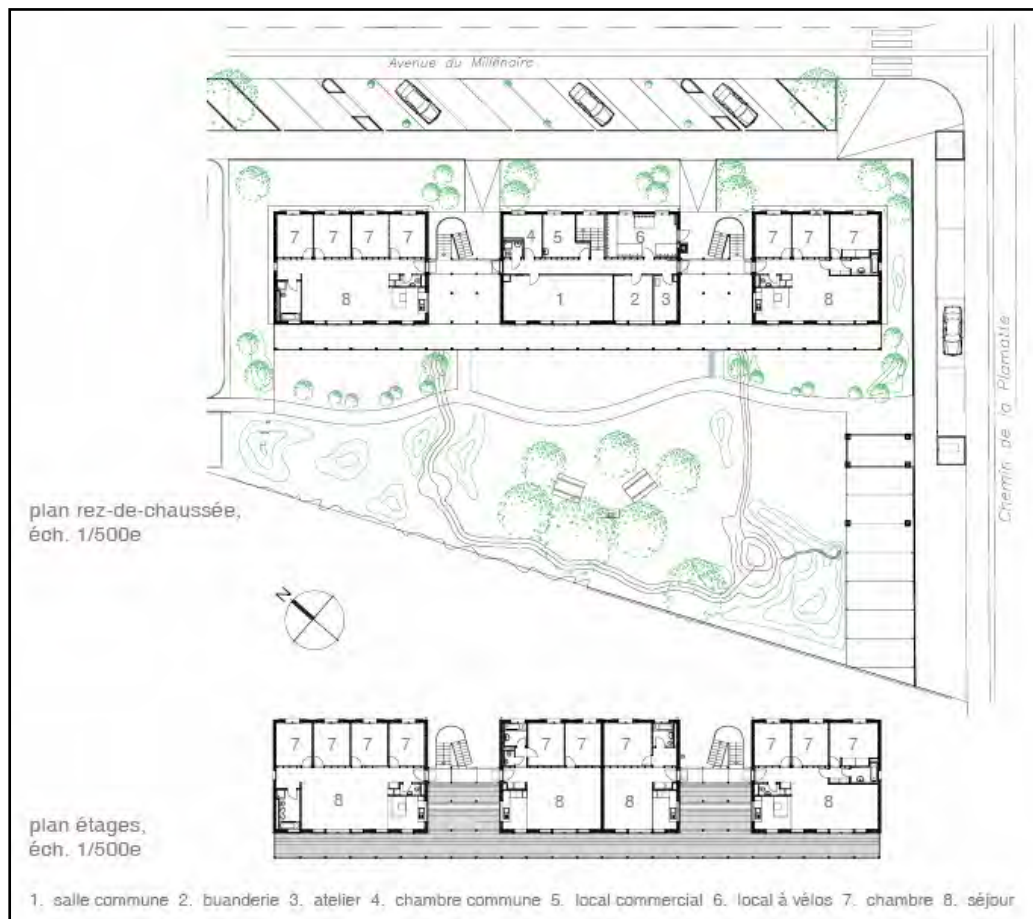
<sup>173</sup> Catherine FURET, *Urbanisme*, n°348, mai-juin 2006, p. 49.

<sup>174</sup> Catherine FURET, *Ibid.*, p. 49.



- Concept écologique : Assurer une consommation énergétique raisonnée, prendre en considération l'énergie induite par la construction et minimiser les pollutions intérieures (poussières, produits chimiques, ...)
- Concept social : Le projet a été élaboré en étroite collaboration avec les futurs habitants afin, notamment, d'encourager des zones de rencontre, cela, en préservant l'intimité de chaque appartement. Par ailleurs, les habitants ont participé activement à la création des armoires et à la réalisation des aménagements extérieurs.
- Concept technique :
  - *Chauffage* > bâtiment sectorisé afin de pouvoir faire varier les températures des locaux, selon leur utilisation, chaudière à granulés de bois. Consommation chauffage et eau chaude prévue à 30 kW/m<sup>2</sup>/an.
  - *Ventilation* > effectuée en cascade : entrée de l'air frais par les chambres et évacuation par les pièces de jour, ce qui favorise un renouvellement efficace de l'air. Gestion de l'hygrométrie intérieure par des façades perméables et hygroscopiques à la vapeur d'eau et à l'utilisation de matériaux naturels.
  - *Sanitaires* > robinetteries équipées de mitigeurs avec régulation de débit, panneaux solaires thermiques pour l'eau chaude sanitaire, avec complément par la chaudière à bois, eau pluviale récoltée sur toiture, réinsérée dans le sol par l'intermédiaire du jardin et d'un biotope.
  - *Electricité* > Installation de 100m<sup>2</sup> de panneaux photovoltaïques sur le toit pour un rendement estimé de 9'900 KW. Eclairage des locaux communs et extérieurs sur détecteurs de présence et crépusculaire.

Fruit d'une approche plus large que la HQE, cet immeuble « développement durable » constitue un exemple original et intéressant.



## Gestion

### Autogestion

L'autogestion d'un immeuble a été tentée en plusieurs lieux, avec de nombreux échecs. L'idée a souvent été de produire une mixité sociale et de favoriser les liens entre les habitants en les faisant travailler eux-mêmes à l'entretien et à la gestion de leur lieu d'habitation :

Ce n'est que collectivement qu'il est possible d'élaborer, au cas par cas, des règles rigoureuses quant à la gestion des espaces, leur occupation, leur utilisation, leur appropriation, etc. Sans ces négociations communes, la conception d'espaces de partage et de socialité au sein de l'immeuble est un vœu pieux.

C'est l'élaboration de règlements de copropriété qui est une clé possible ici : pourquoi les seuls propriétaires de logements ont voix au chapitre lorsqu'il s'agit de réglementer l'accès et l'utilisation de telle cour intérieure ou de tel local résidentiel ? Pourquoi ne pas impliquer plus les utilisateurs potentiels de ces espaces pour qu'ils puissent décider eux-mêmes de leur devenir en fonction de leurs besoins, envies et motivations ? Le « contrat social » de l'immeuble est possible, il est le fruit de concertations et négociations communes.

## Présence humaine et rôle du gardien

Les confrontations entre les habitants semblent d'autant plus inévitables qu'une régulation organisée fait défaut. Les règlements intérieurs concernent les installations et équipements mais peu les relations entre les habitants. L'absence de légitimité bien établie, le peu de chances d'être entendu et le risque de se voir gravement manquer de respect ne poussent pas les habitants à prendre la responsabilité de contraindre (ou d'inviter) les déviants à se conformer aux normes. La question se pose donc, pour chaque unité résidentielle, d'une régulation de la cohabitation.

*« si, pendant un certain temps, la réaction la plus évidente [des bailleurs] a été de cloisonner les espaces et d'augmenter les dispositifs de contrôle et de protection tels la vidéo-surveillance, les digicodes, etc., l'attitude actuelle semble aller vers la mise en place d'un système plus complexe et fin de relation avec les locataires. [...] ce système de relation [...] passe à la fois par la technologie et l'humain [...]. Les locataires, de leur côté, sont [ainsi] plus responsabilisés à prendre des initiatives qui vont dans le sens d'une amélioration de la vie sociale dans les immeubles. »<sup>175</sup>*

C'est ainsi qu'entre bailleurs et locataires, la notion d'« usagers » cède le pas à celle de « clients ». Le rôle du gardien d'immeuble comme témoin et acteur de la vie du groupe est ré envisagé : la sécurité d'un lieu passe par une présence médiatrice. Pour que la rencontre permette une socialisation, il faut qu'elle soit cadrée, aidée, accompagnée.

A la peur des gestionnaires de voir « les enfants mettre le bazar », Catherine Furet répond dans une de ses réalisations en plaçant la loge du gardien dans le passage principal avec une vue sur le jardin. Ce dernier a ainsi un rôle central pour réguler des conflits de tous ordres et créer des liens. La motivation du gardien est alors cruciale.

Considéré globalement comme positif par les habitants, le gardien de l'immeuble (ou la permanence de ce dernier une ou deux fois dans la semaine) a un pouvoir à double tranchant : soit il peut permettre de faire émerger la qualité de vie recherchée à travers la cour, soit il peut n'être qu'un exécutant des règles de la société de gestion et restreindre complètement les possibilités offertes par le logement. Dans ce cas, « *c'est en s'organisant en collectif que les habitants parviennent à faire assouplir la réglementation et à obtenir une plus grande emprise sur ces espaces* »<sup>176</sup>. Lorsque la cour est transformée en « *ville-musée inappropriable* »<sup>177</sup>, ces contre-pouvoirs sont indispensables ; ils n'arrivent pourtant pas à émerger systématiquement.

---

<sup>175</sup> Valérie LEBOIS et Cristiana MAZZONI, *Habiter sur cour. Une mise à l'épreuve du « vivre ensemble »*, Ministère de la Culture et de la Communication, 2003, p. 186.

<sup>176</sup> Valérie LEBOIS et Cristiana MAZZONI, *Cours et jardins d'aujourd'hui*, PUCA, 2003, p. 188.

<sup>177</sup> Valérie LEBOIS et Cristiana MAZZONI, *Ibid.*, p. 215.

Les choses sont facilitées si le gardien ne s'en tient pas à un usage purement réglementaire des parties communes. C'est à lui de moduler des données réglementaires parfois anti-résidentielles.

Le gardien contribue pour une grande part à l'ambiance du site, aux potentialités offertes par l'habitat, il est un pivot dans l'organisation et la vie du groupe. Le gardien d'immeuble d'habitat social fait souvent de la « *médiation informelle* »<sup>178</sup>. Ceci est bien éloigné de la sous-traitance généralisée de l'entretien des parties communes dans la promotion immobilière privée : les « gardiens » sont alors des personnes « invisibles » dont on ne connaît ni les horaires, ni les fonctions voire même pas l'existence.

### Du service de l'ordre pour les parties communes à la médiation

Le GPIS (Groupement Parisien Inter-bailleurs de Surveillance), composé de 76 agents, intervient pour lutter contre l'insécurité des espaces collectifs des immeubles dont il a la charge. Vingt-sept patrouilles de trois agents sillonnent ainsi – de 18h à 5h – les groupes d'habitations sensibles et répondent aux demandes des locataires en cas de troubles. Les locataires dont le patrimoine fait l'objet de ce service de surveillance ont été informés par affichage et disposent de numéros de téléphone qu'ils peuvent composer en cas de problème. Les équipes ne sont pas armées, elles sont là pour régler les conflits par le dialogue et la médiation : un haut niveau de diplôme est exigé pour faire partie de ces équipes. Elles sont, de fait, très éloignées des équipes de vigiles ordinaires. Assimilables à un service d'ordre des parties communes, ces équipes sont pourtant une véritable alternative aux services de police.

A Vénissieux, dans la banlieue lyonnaise, le TOP (Office Public de la Tranquillité) fonde également son mode d'opération sur la médiation : dès qu'un conflit de voisinage survient, un médiateur est appelé et se rend sur place dans un très court délai ; cela permet dans la majeure partie des cas de transformer un conflit, non pas en entente cordiale, mais en respect minimal vis-à-vis de l'autre. Ce service « public » permet une prise en compte permanente (7j./7 de 15h à 23h) et immédiate (20 agents sur la commune de Vénissieux) des personnes victimes de conflits, nuisances sonores, constatations de dégradations. Financé à 95 % par la commune de Vénissieux, ce service participe d'une ville plus sûre, plus soucieuse de ses habitants, il participe à l'urbanité nocturne de la ville.

---

<sup>178</sup> H. MARCHAL, J.-M. STEBE, « Les gardiens du logement social : des médiateurs », *Urbanisme*, n°328, 2003, p. 17-21.





# Conclusion

Quelques éléments ressortent de ce parcours au travers de la question de l'urbanité. D'abord, même si la question des espaces intermédiaires n'a – à notre connaissance – jamais été portée politiquement par une collectivité, de nombreuses initiatives architecturales et urbanistiques montrent que cette question a de l'avenir, du répondant, de l'intérêt. Des projets innovants et valables dans le temps sont réalisés ici et là, il reste à en construire l'exemplarité, à lancer d'autres projets qui n'en seront bien sûr par les copies. Il faut mener des évaluations et poursuivre des recherches. *« Au Canada, lorsque des chercheurs en sciences humaines élaborent une théorie et veulent la valider, ils l'éprouvent, ils la mettent en œuvre. Cette culture du « laboratoire » est à promouvoir en France »*<sup>179</sup>. C'est dans cette culture où la pensée et l'action se nourrissent sans décalage que des projets urbains durables peuvent émerger.

Ce type de projet « pilote » pourrait être associé à un des nombreux sites lyonnais en restructuration, réaménagement, transformation. Dans ce territoire dynamique qu'est l'agglomération, l'exemplarité de projets sociaux et architecturaux innovants peut émerger si un soutien politique se dessine. C'est à partir de l'exemple de cas concrets qu'il nous faut raisonner, regarder ce qui fonctionne, pour quelles raisons, et l'adapter à de nouveaux terrains. Ce n'est qu'en tenant ce pragmatisme de situation et une réflexion de qualité que les espaces intermédiaires pourront donner leurs pleines potentialités dans une ville qui redécouvre ainsi une grande partie de son espace.

Libérer les possibilités d'implication des habitants en faisant ressortir ainsi le pouvoir du local, tel est peut-être le sens le plus complet que les espaces intermédiaires de l'habitation peuvent prendre. Les cours, les jardins et les autres espaces communs liés à l'immeuble montrent comment la ville contient en elle-même des solutions non mises en valeurs pour promouvoir concrètement, des expériences riches de vivre-ensemble, de qualité de vie, d'échange, de civilité.

Le postulat d'un projet d'urbanité est de considérer que l'urbain peut accroître l'humanité des individus. Ce qui a caractérisé la ville du XX<sup>e</sup> siècle (la grande industrie, les grands ensembles, les grandes surfaces et le tout automobile) est aujourd'hui battu en brèche sur tous les fronts pour « refaire » urbanité : gageons que le temps donnera raison à l'urbanisme des modes de vie en train de naître.

---

<sup>179</sup> Thierry PAQUOT, entretien du 30 avril 2007 recueilli par Thomas FAILLEBIN pour la DPSA.



## Photos

Un immense merci à toutes les personnes m'ayant permis de reproduire leurs plans et clichés.

- p. 5. « Cour de boulot ». Renzo Piano, Meaux. Photo Cristiana Mazzoni et Valérie Lebois.
- p. 6. Place Gerson, Saint Paul, Lyon 5<sup>ème</sup>. Photo F. Guy, Agence d'urbanisme.
- p. 7. Cour intérieure d'immeubles de l'avenue de Clichy, Paris 17<sup>ème</sup>. Photo Cristiana Mazzoni et Valérie Lebois.
- p. 14. Cour intérieure d'immeubles de l'avenue de Clichy, Paris 17<sup>ème</sup>, Photo Cabinet Catherine Furet.
- p. 23. ZAC de Massimy. Lyon 7<sup>ème</sup>. Photo F. Guy, Agence d'urbanisme.
- p. 27. Croquis des Berges du Rhône réaménagées à Lyon. Grand Lyon.
- p. 42. Jardin terrasse, centre de Perrache, Lyon 2<sup>ème</sup>. Photo F. Guy, Agence d'urbanisme.
- p. 50. Immeubles bordant un jardin public, Lyon 3<sup>ème</sup>, Photo F. Guy, Agence d'urbanisme.
- p. 55. Cour intérieure d'immeubles de l'avenue de Clichy, Paris 17<sup>ème</sup>. Photo Cristiana Mazzoni et Valérie Lebois.
- p. 65. Cœur d'îlot de la « Villa Fondary », Paris 15<sup>ème</sup>, Photo Cabinet Catherine Furet.
- p. 67. Cour intérieure d'immeubles de l'avenue de Clichy, Paris 17<sup>ème</sup>, Photo Cabinet Catherine Furet.
- p. 76. Passage sous treille de l'immeuble de l'avenue de Clichy, Paris 17<sup>ème</sup>. Photo Cristiana Mazzoni et Valérie Lebois.
- p. 82-83. Immeuble de Stéphane Fuchs, Genève. Photo et plan « Atba, Stéphane Fuchs et collaborateurs ».