



**HAL**  
open science

## Between the housing and the street, ambiguous spaces opened to various production processes

Valérie Lebois

► **To cite this version:**

Valérie Lebois. Between the housing and the street, ambiguous spaces opened to various production processes. *Revue Géographique de l'Est*, 2014, 54 (3-4), 10.4000/rge.5258 . hal-03464245

**HAL Id: hal-03464245**

**<https://hal.science/hal-03464245>**

Submitted on 3 Dec 2021

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



Revue  
Géographique  
de l'Est

## Revue Géographique de l'Est

vol. 54 / n°3-4 | 2014

Les lieux de la ville, processus de fabrication de la ville  
et pratiques habitantes

---

### Entre le logement et la rue, des espaces ambigus ouverts à un processus de production plurielle

*Between the housing and the street, ambiguous spaces opened to various  
production processes*

*Zwischen der Wohnung und der Strasse, zweideutige Räume verschiedene  
Produktionprozessen*

**Valérie Lebois**

---



#### Electronic version

URL: <http://journals.openedition.org/rge/5258>

DOI: 10.4000/rge.5258

ISSN: 2108-6478

#### Publisher

Association des géographes de l'Est

#### Printed version

Date of publication: 30 December 2014

ISSN: 0035-3213

#### Electronic reference

Valérie Lebois, « Entre le logement et la rue, des espaces ambigus ouverts à un processus de production plurielle », *Revue Géographique de l'Est* [Online], vol. 54 / n°3-4 | 2014, Online since 04 February 2015, connection on 08 September 2020. URL : <http://journals.openedition.org/rge/5258> ; DOI : <https://doi.org/10.4000/rge.5258>

---

This text was automatically generated on 8 September 2020.

Tous droits réservés

---

# Entre le logement et la rue, des espaces ambigus ouverts à un processus de production plurielle

*Between the housing and the street, ambiguous spaces opened to various production processes*

*Zwischen der Wohnung und der Strasse, zweideutige Räume verschiedene Produktionprozessen*

**Valérie Lebois**

---

## Entre le logement et la rue, des espaces ambigus ouverts à un processus de production plurielle

- 1 Dans l'habitat collectif, toutes sortes d'espaces peuvent s'intercaler entre le logement et la rue : un hall, une cour, un porche, un jardin, des couloirs. Ces lieux ont un caractère à part. Ils sont juridiquement privés mais relèvent d'un usage commun. C'est cette combinaison particulière, entre un statut juridique et une catégorie d'usages de nature différente, qui en fait des espaces ambigus et ouvre la porte à une diversité d'interprétations. Il existe d'ailleurs de nombreuses manières de les désigner : « parties communes », « espace de transition », « espaces semi-privés », « espaces semi-publics », « espaces collectifs »... Chacune de ces expressions reflète des positions différentes quant aux fonctions spatiale et sociale que doivent endosser ces espaces à l'articulation de la sphère privée et du domaine public.
- 2 Un travail d'enquête mené depuis le début des années 2000 (Lebois, 2010), auprès des aménageurs et de ceux qui vivent ces lieux, nous a permis de rendre compte des logiques de conception et de leurs répercussions sur la vie quotidienne des groupes d'habitation. Nos observations ont principalement porté sur le logement social parisien contemporain. Elles ont toutefois été étendues à certaines opérations issues de la promotion privée et étayées d'exemples puisés dans la France entière.

- 3 Ce travail mené sur plus d'une trentaine d'opérations de logements nous a permis de nous interroger sur la marge de manœuvre que laisse à chacun des acteurs l'ambiguïté du statut qui caractérise ces espaces entre privé et public. Aussi, nous nous sommes intéressés à la manière dont les architectes, les maîtres d'ouvrage, les gestionnaires et les habitants interprètent cette part d'indétermination en fonction de leur compétence, de leurs intérêts, et des enjeux qu'ils confèrent à ces espaces. Nous faisons l'hypothèse que l'absence de règles claires et identifiées, contrairement aux cas du logement ou de l'espace public, en fait des lieux de transaction et d'échanges ouverts, propices au processus de coproduction de l'espace.
- 4 Force est cependant de constater qu'il existe aujourd'hui entre les différents acteurs un rapport de force de plus en plus déséquilibré qui n'est pas à l'avantage d'une production plurielle. La place croissante accordée aux préoccupations sécuritaires tend, en effet, à appauvrir le potentiel de ces lieux de l'entre-deux en donnant priorité à une gestion autoritaire.
- 5 Dans cet article, nous commencerons par expliciter ce rapport de force en rappelant les principaux arguments qui le nourrissent. L'intérêt de cette analyse n'est cependant pas de conclure à une impasse mais bien de donner les moyens de reconsidérer les conditions à partir desquelles ces espaces entre privé et public peuvent représenter une ressource. Il est en cela très utile de revenir sur le terrain et de mettre en valeur les processus vertueux que donnent à voir certaines opérations de logements. C'est ce que nous proposons de faire dans la seconde partie de notre développement à travers la présentation de trois cas que nous estimons, au vu de l'ensemble de notre enquête, suffisamment éloquentes pour réenrichir la réflexion sur les ressorts de la coproduction.

## I. Un processus de coproduction enrayé par les préoccupations sécuritaires

- 6 C'est d'abord un clivage très net qui ressort entre ceux qui considèrent la relative indétermination des espaces communs comme un champ des possibles et ceux qui y voient, à l'inverse, une source de désordre. Si les architectes appartiennent majoritairement au premier camp en considérant ces espaces comme une plage de création pour penser les qualités d'insertion de l'habitat et pallier les inconvénients de la ville dense, ils sont freinés dans leurs ambitions par des commanditaires qui en réclament toute la maîtrise.
- 7 Depuis la fin des années 1990, la question de la sécurité est devenue centrale dans la conception et dans la gestion des espaces collectifs de l'habitat. Comme notre enquête nous a permis de le constater, ce sont principalement les maîtres d'ouvrage qui traduisent dans leurs exigences de programmation cette volonté de contrôle et de surdétermination des espaces de l'entre-deux.
- 8 Dans le contexte parisien étudié, la phase de programmation, autrement dit celle définie en amont par le commanditaire, prend une place importante, voire déterminante, dans le processus de fabrication des espaces de l'entre-deux. Les maîtres d'ouvrage investissent cette phase dans le but de rentabiliser le coût financier du projet en privilégiant la « surface utile ». Dans un contexte économique où le coût de la construction est élevé, il existe une forte pression pour parvenir à un rendement de plan optimal, autrement dit un plan dont la surface consacrée aux mètres carrés

habitables des logements tire le meilleur parti de la surface disponible. Suivant cette logique, les parties communes représentent une perte de bénéfice qu'il faut chercher à réduire. Quand ils sont bailleurs sociaux, ils le font aussi pour prévenir les problèmes de gestion matériels et humains. Concrètement, ils cadrent le travail des concepteurs à partir d'une série de recommandations spatiales qu'ils tirent notamment de l'application des théories sécuritaires anglo-saxonnes, comme la théorie de l'espace défendable ou de la prévention situationnelle<sup>1</sup>. Ces dernières consistent, en bref, à soutenir l'idée que des formes d'aménagement urbain ont une influence sur la sécurité ou l'insécurité d'un lieu.

- 9 L'application de ces mesures sécuritaires se traduit au moins par l'attention à quatre points : le renforcement des systèmes d'accès, la visibilité des circulations, l'accès limité aux espaces à ciel ouvert (type jardin ou cour) et l'absence d'équipements donnant la possibilité de s'installer (tels que les bancs). Aussi, la devise appliquée par la profession se retrouve clairement dans les propos de ce responsable de l'Office Central Interprofessionnel du Logement<sup>2</sup> : « *Moins il y a d'espaces communs, de recoins délaissés, moins il y a de conflits* » (Lamarre, 1991). Les espaces entre privé et public tendent ainsi à se résumer à une liste de contraintes architecturales et financières à respecter. L'excès de précisions est tel qu'il semble vouloir éliminer le dialogue entre maître d'ouvrage et maître d'œuvre à partir duquel il est possible de nourrir le programme d'un projet et de le faire évoluer au fur et à mesure de sa traduction formelle. Précisons que l'application de ces théories sécuritaires reste toutefois implicite et partielle si on les compare à leur version originale (Donzelot et al., 2003). Implicite car ces dispositions semblent aller de soi pour les chargés de la construction. Elles ne sont pas toutes formulées dans le cahier des charges, ni ne méritent selon eux d'être débattues ou argumentées. Leur application repose sur une sorte de bon sens sécuritaire. Partielle car seul est appliqué le principe qui consiste à penser l'aménagement de l'espace dans le but de réduire les risques de comportements déviants. Le deuxième aspect qui insiste sur la responsabilisation des habitants et leur pleine participation dans l'instauration du contrôle, ainsi facilité par les caractéristiques de l'espace « défendable », n'est pas retenu.
- 10 Il existe, en effet, une volonté dans la phase de programmation de neutraliser les lieux de l'entre-deux en les vidant de tout projet social. Il se dégage une conception selon laquelle plus l'espace est fonctionnalisé, plus il renferme une injonction claire à circuler et à ignorer l'autre. La mission qui consisterait à participer à la création de lieux de sociabilité au sein de l'habitat est aujourd'hui rejetée par les principaux bailleurs parisiens. Si l'idée leur paraît généreuse en théorie, elle leur semble, tout comme les discours politiques qui l'abreuvent, déconnectée des réalités sociales. Attendre de l'habitat qu'il remplisse une telle mission revient de leur point de vue à leur faire porter une responsabilité politique qui dépasse leur fonction. La dimension collective est donc évacuée, elle est renvoyée dans leurs discours à l'espace public. Si contribution sociale de l'habitat il y a, elle est, pour ces responsables de la construction, à situer en priorité sur le plan de l'individu et des possibilités que lui donne son logement en termes d'accès aux services urbains et au bassin d'emplois.
- 11 La même logique de contrôle se retrouve dans les modes de gestion exercés par les bailleurs sociaux dans le fonctionnement des groupes d'habitation. Du règlement des parties communes jusqu'à la redéfinition des accès et la fermeture de cours non distributives, les sociétés de gestion tiennent à maintenir l'ordre de ces lieux réputés

« ingérables ». Leur priorité consiste à assurer l'entretien et la durabilité du bâti et à garantir à leurs locataires « la jouissance paisible des lieux » d'autant que le métier de bailleur se spécialise toujours davantage dans une relation de service individualisée où le locataire est avant tout un « client ». De nombreux moyens sont ainsi déployés pour veiller à la satisfaction de cette « clientèle » tels que le suivi informatisé des réclamations pour une plus grande rapidité d'intervention, l'accès à des conseillers sociaux pour régler de manière plus compréhensive les contentieux, la communication de bulletins d'information.

- 12 Les modes d'intervention sur les parties communes tendent eux aussi à se décliner et à se spécifier toujours davantage. Le domaine qui a atteint un niveau de professionnalisation notable concerne la « surveillance préventive » puisqu'en 2000 les principaux bailleurs parisiens ont choisi de créer en commun une « patrouille de surveillance » ayant pour mission d'assurer la sécurité de leurs ensembles résidentiels la nuit. Cette création est un signe supplémentaire qui va dans le sens d'opposer à l'éventuelle ambiguïté du statut des espaces communs des compétences professionnelles censées clarifier toujours davantage les droits et les devoirs qui lui sont associés. Par l'intervention de services de nettoyage, de techniciens, de jardiniers, d'agents de la surveillance, de médiateurs, la gestion des espaces communs est tirée vers une logique d'espace public. L'ensemble de ces « services » place l'institution gérante comme principal référent de l'organisation du groupe de d'habitation. Elle tend à renforcer le sentiment d'autonomisation des locataires vis-à-vis de leur communauté de voisinage en même temps qu'elle accroît leur dépendance à son égard. Les bailleurs veulent réduire les zones de frottement entre les individus pour ne pas avoir à gérer les frictions qui en découlent. Car le collectif est, de leur point de vue, essentiellement générateur de conflits. Les bailleurs se fixent ainsi l'objectif du « conflit zéro » comme du « risque zéro ». Le conflit est selon eux une anomalie à combattre, il ne peut faire partie de la vie normale urbaine. C'est pourquoi, il leur paraît impératif de garder le contrôle de ces lieux dans la mesure où, selon leur expérience, toute appropriation collective entraîne forcément des dissensions et le « laisser-faire » est systématiquement source de débordements. Si les sociétés de gestion sont de plus en plus tenues de donner à leurs clients de la visibilité sur leurs actions, elles refusent en même temps de leur reconnaître une compétence collective. Cet écart rejoint, selon nous, celui constaté par François de Singly (2003) à l'échelle plus globale des mutations de la société : *« Certains problèmes posés par la seconde phase de l'individualisation sont nés d'un décalage entre un accroissement de la liberté des individus et une stagnation de la liberté collective, c'est-à-dire la capacité des groupes "à définir ensemble les conditions dans lesquelles elles veulent vivre". Cet écart s'est traduit par la supériorité du "consommateur" sur le "citoyen". En effet, le premier a l'impression qu'il maîtrise ainsi mieux le monde dans lequel il est, contrairement aux manières dont on lui demande de participer à la vie politique. »*
- 13 Deux points importants se dégagent de ces observations. Premièrement, la gestion apparaît comme un temps de fabrication aussi important que la phase de programmation et de conception qui la précède. Elle a le pouvoir de redéfinition des lieux voire d'en retourner le sens initial. Deuxièmement, il existe aujourd'hui un verrouillage du processus de coproduction des espaces entre privé et public tant du point de vue de la conception où on assiste à une mainmise des responsables de la construction via la programmation que du point de vue du fonctionnement où l'on observe une mise sous tutelle des habitants par l'autorité gérante.

## II. L'examen d'exemples vertueux pour sortir de l'impasse

- 14 Il existe donc, comme nous venons de l'exposer, une tendance lourde chez les bailleurs sociaux qui consiste à réduire le rôle des parties communes à ses fonctions minimales et à veiller à la neutralisation de toute possibilité d'appropriation. Il reste que certaines opérations d'habitation échappent à cette tendance, soit par la volonté d'un maître d'ouvrage audacieux, soit par l'obstination d'un architecte engagé, ou encore grâce à la mobilisation de la population résidente, gardiens y compris. C'est d'ailleurs le plus souvent grâce à la réunion de ces trois éléments qu'une opération sort du lot.
- 15 C'est en portant notre attention sur ces exemples que nous avons cherché à reconsidérer les conditions à partir desquelles ces lieux peuvent représenter une « ressource », et ce pour l'ensemble des acteurs impliqués dans la production. Nous entendons, en effet, la notion de « ressource » d'une part comme potentiel de conception et d'autre part comme potentiel d'action et de bien-être. Prendre le parti de mettre en évidence les atouts de ces espaces plutôt que les contraintes, comme le propose la plupart des travaux en sciences sociales sur le sujet (Léger, 1990 ; Haumont, Morel, 2005), nous semble tout aussi nécessaire pour réévaluer l'ampleur de la question. D'autant que notre enquête nous a permis de nous rendre compte que les gestionnaires-décisionnaires statuent sur le devenir de ces espaces à partir d'une réalité que l'on pourrait qualifier de « tronquée », dans la mesure où elle est constituée essentiellement de groupes d'habitation posant problème. Ils n'ont que peu, voire pas de remontées, de celles qui pourraient contrebalancer leur vision pessimiste.
- 16 L'exposition de trois cas, tel que nous le proposons dans cette partie, vise à réévaluer la part et la responsabilité de chacun des acteurs dès lors qu'il lui est donné la possibilité de reprendre part au processus de fabrication des espaces. Nous serons ainsi attentifs à souligner la manière dont chaque cas se distingue en fonction de la qualité d'usages proposée, le mode de gestion à l'œuvre et les compétences habitantes sollicitées.
- 17 Considérons, pour le premier cas de figure, les fonctions de base que sont censées remplir aujourd'hui les parties communes telles qu'accéder à son logement, prendre son courrier, déposer ses ordures ménagères selon les principes de la collecte sélective, ranger une poussette, garer un vélo. Il s'agit d'un cahier des charges classique que tout aménageur se doit de respecter a minima. C'est d'ailleurs très souvent cet objectif minimal qui est retenu par l'aménageur, tant au niveau des surfaces allouées à chacune des fonctions que de la qualité de leur accès. Les habitants se retrouvent ainsi avec un espace destinés aux poussettes minuscule logé dans une surface résiduelle et un local à vélos dissuasif placé au sous-sol. C'est pourquoi, il est intéressant d'observer des opérations qui s'attachent à proposer une séquence d'entrée qualifiante capable de faciliter un certain nombre d'usages et de répondre au renforcement des qualités du logement. Bien que notre enquête nous ait permis de mettre à jour ce type de préoccupation dans le travail d'architectes de groupes d'habitation parisiens (Lebois, 2011), nous choisissons d'évoquer ici un exemple récent, très explicite en la matière : l'Immeuble à vélos. Pour ce projet<sup>3</sup>, construit à Grenoble en 2010, les concepteurs ont cherché à retrouver l'accessibilité de la maison individuelle, avec notamment la possibilité de rentrer à vélo jusqu'à son logement grâce à une large coursive et un vaste ascenseur, et de pouvoir le stocker en un lieu sûr et accessible. Chaque entrée de

logement est en effet composée d'un espace de stockage privatif d'une surface de 6 m<sup>2</sup>. Plutôt que d'évacuer la question de la pratique du vélo par un local exigu et mal commode, les modalités d'usage ont été prises en charge de bout en bout réglant à la fois les problèmes de commodité (circuler sans encombre) et de sûreté (stockage individuel). On peut également citer un autre projet, la Maison Radu, projet de logements sociaux, construit en 1997 à Saint-Nazaire qui a, lui aussi, choisi de repenser la place des lieux de stockage dans l'immeuble en proposant des « celliers d'étage » insérés au cœur de l'immeuble (deuxième et troisième étage) plutôt que des caves. Une enquête sociologique menée sur place (Eleb, Violeau, 2000) montre que les habitants attribuent à ce positionnement plusieurs qualités. Les celliers d'étage sont perçus comme une véritable annexe du logement en jouant davantage le rôle de placard que d'entrepôt. Comparés aux caves, ils apportent un sentiment de contrôle plus fort et ne sont pas vécus comme un espace anxiogène. Ces espaces lumineux et centraux sont même devenus des lieux de rencontre agréables entre les habitants. Ces projets, sans vouloir révolutionner la vie résidentielle ou déployer des services inédits, visent uniquement à améliorer les services de base en renforçant le confort des usagers. Les concepteurs défendent ici l'intérêt que représentent les parties communes comme réserve d'usages dans le quotidien des citadins.

- 18 Dans le deuxième cas de figure, nous traitons de groupes d'habitation qui proposent des espaces complémentaires aux strictes parties communes, tels qu'un jardin, une cour ou encore un local commun résidentiel. Ces espaces invitent à un élargissement des pratiques comme nous avons pu l'observer dans l'opération de l'avenue de Clichy conçue par l'architecte Catherine Furet dans le XVII<sup>e</sup> arrondissement de Paris. Cette opération<sup>4</sup>, qui s'étire sur une longue parcelle traversante piétonne de 10 000 m<sup>2</sup>, se caractérise architecturalement par une variété d'espaces collectifs que sont une vaste cour minérale, un passage sous treille le long d'un terrain de sport, un grand et un petit jardin plantés ainsi qu'un local commun résidentiel. En plus de servir à la circulation des résidents, ces espaces sont le siège d'autres activités qui se déclinent différemment suivant le lieu et la saison (Mazzoni, Lebois, 2004). La grande cour minérale, ouverte sur l'espace public, se prête à la pratique du vélo et autres jeux qui demandent de la place. Elle autorise également les rassemblements festifs à l'échelle du groupe d'opérations, comme la fête de la musique. Le jardin, directement relié aux logements et à l'ambiance végétale plus enveloppante, accueille plutôt les jeunes enfants à la sortie de l'école ou les réunions amicales de locataires en petit comité. Le local commun résidentiel, quant à lui, se voit investi d'activités de nature variée qui évoluent au fil du temps. S'y organisent des fêtes l'hiver, des activités manuelles le mercredi pour les enfants, des vernissages, des réunions d'associations de quartier et dernièrement une résidente a proposé d'y donner bénévolement des cours de gymnastique. Signalons que ce local jouit d'un positionnement central dans l'opération et d'une qualité de réalisation qui en fait un espace particulièrement apprécié des habitants. Les usages recensés dans cette opération sont nombreux parce qu'ils bénéficient de la variété des espaces proposés, chacun offrant des possibilités d'appropriation différentes. La gestion combinée de ces espaces ouvre le champ des activités en même temps qu'elle permet de gérer les incompatibilités. Le rôle de la gestion est en effet primordial. C'est sur cet aspect que nous souhaitons particulièrement insister à travers l'évocation de ce cas. La gestion est assurée dans ce groupe d'habitation par deux gardiens qui se plaisent à soutenir une dynamique sociale mais aussi à l'encadrer. Car ces lieux mettent inévitablement à l'épreuve les compétences de vivre ensemble des habitants. Les conflits d'usage



peuvent rapidement s'envenimer en l'absence de médiateur. Et c'est ce rôle que les gardiens de ce site s'attachent à remplir, celui de gérer la cohabitation des usages en régulant la place de chacun. L'occupation durable de tels lieux nécessite en effet un profil de gestion qui ne se résume pas à l'exécution d'un règlement strict, défini une fois pour toute. Il est davantage porté sur l'accompagnement et l'arbitrage, chaque fois ajustés en fonction des situations. Ce cas montre que proposer au sein d'une opération de logements une cour, un jardin, un local commun résidentiel doit engager une réflexion sur un type de gestion particulier qui ne peut se résumer à celui envisagé pour des parties communes standard. Il semble, au contraire, plus juste de le penser sur le mode d'une personne référente capable de soutenir des initiatives et trouver un *modus vivendi* dans le cas où les attentes sont divergentes.

19 Le troisième cas de figure concerne des espaces communs spécifiques qui peuvent prendre la forme de potager, salle de sport, buanderie ou encore chambre d'hôte. Il s'agit donc d'espaces équipés et aménagés pour une fonction précise. Prenons l'exemple d'un groupe d'habitations à bon marché (HBM)<sup>5</sup>, construit à Paris en 1929, qui a intégré récemment en son sein un potager pour ses locataires. Cette cité est structurée architecturalement en une succession de cours en redent. Plantées d'arbres fruitiers dans les premières années, les cours ont été par la suite minéralisées. Certaines ont acquis une mauvaise réputation liée à l'insalubrité qui s'y développait (dépôt de déchets, urine de chat). En 2005, le bailleur prévoit un renforcement de la sécurisation de la cité avec la pose de grilles sur la rue et la privatisation des cours. En réaction à ce projet, certains locataires constituent une association pour aménager une cour en potager. L'objectif vise à retrouver une propreté dans cet espace et à éviter sa fermeture. Si, au départ le nombre d'adhérents intéressés s'élève à dix personnes, le nombre de parcelles potagères est très vite revu à la hausse au vu de la demande grandissante. Bien que le bailleur ait finalement soutenu cette initiative, il est important de noter que celle-ci est née de la mobilisation des habitants face à un projet de restructuration dont ils ne voulaient pas. La création, comme le fonctionnement de tels lieux, nécessitent la participation active des habitants. L'autorité gérante ne suffit plus dans la mesure où il est nécessaire de composer avec les personnes investies. Le rapport de force tend ainsi à s'équilibrer entre bailleur et résidents dans la mesure où s'imposent les principes d'une coproduction de l'espace puis d'une cogestion. Ce type d'espaces communs oblige à une responsabilisation collective. Plus encore que pour les cours et les jardins, ces espaces nécessitent l'explicitation collégiale d'un mode et de règles de fonctionnement. Un contrat doit être passé entre les usagers, qui relève, dans sa forme minimale, d'un contrat de confiance. Là encore, il est très utile de pouvoir s'appuyer sur une personne facilitatrice qui encourage le dialogue et la recherche d'ajustements et maintiendra une dynamique des lieux. Ce cas met en évidence l'expression habitante et sa capacité à déjouer un mode de gestion autoritaire. Elle montre que, pour le bailleur, d'autres rapports avec les habitants sont possibles en dehors de la mise sous tutelle ou d'une seule relation de « service ». Suite à ces initiatives, des bailleurs réalisent que la mise en œuvre de tels lieux peut finalement être un levier plus efficace pour rétablir une paix sociale que la multiplication de dispositifs de sécurité.

20 L'examen de ces trois cas de figure montre que les ressources potentielles des espaces communs reposent sur la considération d'au moins trois contributions que sont celles qui dépendent des qualités d'usage proposées, du profil de gestion mis en place et de la capacité des habitants à se mobiliser et à constituer un collectif. C'est bien la

combinaison de ces trois contributions qui va au final déterminer ce qu'il nous est donné d'observer de la vie de ces espaces. D'autre part, ces trois cas de figure nous permettent de souligner qu'il existe toute une déclinaison d'espaces situés entre le logement et la rue et qu'il est important d'en distinguer les différentes natures. En effet, chacun soulève des enjeux différents tant du point de vue de la conception que de la gestion. Ils ne requièrent pas non plus le même investissement collectif de la part des habitants, comme ils ne font pas appel aux mêmes profils de gestion. Un couloir d'étage n'a rien d'équivalent dans la gestion avec une cour ou un jardin potager. C'est souvent la mauvaise appréciation des atouts et contraintes des espaces collectifs qui entraîne leur condamnation.

## Conclusion

- 21 Au vu de l'ensemble de ces résultats, les espaces situés entre le logement et la rue se comprennent à partir du pouvoir de redéfinition que possède chaque acteur, qu'il soit architecte, maître d'ouvrage, gestionnaire, gardien, médiateur ou habitant. Les potentialités naissent de ce processus permanent qui développe ou tarit les ressources offertes par les espaces intermédiaires. Autant ces espaces interstitiels peuvent se présenter comme des lieux alternatifs et complémentaires à la ville grâce à la réserve d'espace qu'ils représentent, autant ils peuvent devenir des lieux de crispation, amenés à n'être perçus qu'au travers d'une logique économique et sécuritaire. Vue la force de ces deux logiques, nous pouvons en effet craindre pour le potentiel à venir de cette nature d'espace. Quelle sera l'influence de ces mouvements contradictoires dans le processus de production de l'habitat de demain ?
- 22 À l'heure où l'on réinterroge le phénomène de métropolisation, il nous apparaît important que les décideurs soient sensibilisés aux initiatives innovantes. Ces initiatives naissent justement de la réhabilitation d'un processus de coproduction où chercheurs, élus, architectes, maîtres d'ouvrage et habitants sont amenés à échanger sur leurs propres expérience et expertise de la ville dans le but d'en faire ressortir des propositions constructives. Ces initiatives partent du principe que c'est dans un plus grand accès aux espaces de la ville et à leur fabrication que gisent les potentialités d'une avancée de la société et d'une plus grande cohésion sociale.

---

## BIBLIOGRAPHY

- Bonnin P., 2002, « Espaces intermédiaires », in Segaud M. *et al.*, *Dictionnaire de l'habitat et du logement*, Paris, Armand Colin, p.148-150.
- Donzelot J., Mevel C., Wyvekens A., 2003, *Faire société. La politique de la ville aux Etats-Unis et en France*, Paris, Seuil, 368 p.
- Eleb M., Chatelet A.-M., 1997, *Urbanité, sociabilité et intimité. Des logements d'aujourd'hui*, Paris, Éd. de l'Épure, 352 p.

- Eleb M., Violeau J.-L., 2000, *Entre voisins. Dispositif architectural et mixité sociale*, Paris, Éd. de l'Épure.
- Haumont B., Morel A. (dir), 2005, *La société des voisins. Partager un habitat collectif*, Paris, Éd. de la Maison de sciences de l'homme, 334 p.
- Lamarre F., 1991, « OCIL, entre création et usage », *D'Architectures*, n°19, oct. 1991, p.24-25.
- Lebois V., 2010, *Les ressources des espaces intermédiaires. Analyse socio-spatiale dans l'habitat collectif contemporain parisien*, thèse de doctorat dirigée par Monique Eleb, Université Paris 8.
- Lebois V., 2011, « L'entre-deux de l'immeuble parisien », in Berger M., Rougé L., *Etre logé, se loger, habiter. Regards de jeunes chercheurs*, Paris, L'Harmattan, p.289-300.
- Léger J.-M., 1990, *Derniers domiciles connus. Enquête sur les nouveaux logements 1970-1990*, Paris, Créaphis, Paris, 168 p.
- Mazzoni C., Lebois V., 2006, *Habiter sur cour. Une mise à l'épreuve du « vivre ensemble »*, recherche de la Mission à l'Ethnologie, Ministère de la Culture et de la Communication, Laboratoire ACS, Paris.
- Moley C., 2003, *Entre ville et logement. En quête d'espaces intermédiaires*, rapport de recherche D.A.P.A. - Mission du patrimoine ethnologique, École d'Architecture de Paris-La Villette, 180 p.
- Singly F. de, 2003, *Les uns avec les autres. Quand l'individualisme crée du lien*, Paris, Armand Colin, 271 p.

## NOTES

1. Si la rencontre entre l'urbain et le « sécuritaire » est récente en France, elle fait en effet l'objet aux États-Unis d'une théorisation déjà ancienne. C'est dans les années 1960 (à la suite des émeutes de Watts, notamment) que l'insécurité devient en Amérique du Nord une préoccupation pour la recherche sociale et en particulier urbaine. Parmi les principaux auteurs de ces théories, on trouve Jane Jacobs (1916-2006), journaliste américaine spécialiste d'urbanisme, et Oscar Newman (1935-2004), urbaniste américain.
2. L'Office Central Interprofessionnel de Logement (OCIL) est le premier collecteur du 1 % logement. Ce qui lui donne pour mission de collecter la contribution à l'effort de construction dont doivent s'acquitter toutes les entreprises du secteur privé non-agricole employant 20 salariés et plus.
3. Opération de 56 logements en accession, conçue par le cabinet d'architectes Hérault Arnaud et commanditée par Grenoble Habitat, Icade Cités. Livrée en juillet 2008, elle s'inscrit dans une démarche de développement durable initiée sur la ZAC Vigny-Musset par la ville de Grenoble.
4. Opération de 250 logements dont la répartition applique la circulaire Rocard de 1991, dite 40/20/40 : 40 % PLA (logements très sociaux) – 20 % PLI (logements sociaux intermédiaires) – 40 % programmes libres de logements ou de bureaux.
5. Opération de 324 logements sociaux, située dans le XIV<sup>e</sup> arrondissement de Paris et gérée par le bailleur Paris Habitat.

---

## ABSTRACTS

In the context of the dense city, the spaces located between housing and the street appear as a fundamental link to think and produce the qualities of urban insertion of the housing environment. A survey, led both on the side of their conception and near their perceptions and the practices, allowed us to identify their stakes. Considering a difference of points of view between architects, owners building and inhabitants, the central question consists in wondering if the exploitation of spaces is brought to represent a resource for the city of tomorrow.

Dans le contexte de la ville dense, les espaces d'articulation entre le logement et la ville se présentent comme un maillon fondamental pour penser et produire les qualités d'insertion urbaine de l'habitat. Un travail d'enquête, mené tant du côté de leur conception que de leur vécu, nous a permis d'identifier leurs enjeux. Considérant une divergence de points de vue entre architectes, maîtres d'ouvrage et habitants, la question centrale consiste à se demander si l'exploitation des interstices est amenée à représenter une ressource pour la ville de demain.

Die Artikulationsräume zwischen der Wohnung und der Stadt können, im Zusammenhang der dichten Stadt, als ein wichtiges Mittel betrachtet werden, die Qualitäten von Stadteinfügen der Wohnung zu denken und herzustellen. Eine Untersuchungsarbeit, die sowohl die Konzeption als auch das Erleben der Qualitäten von Stadteinfügen der Wohnung befragt, zulässt uns, ihre Einsätze zu identifizieren. Von der verschiedenen Ansichten unter Architekten, Bauherren und Bewohnern ab, ist die Hauptfrage zu wissen, ob die Nutzung der Stadtwischnräume eine Ressource für die zukünftige Stadt sein könnte.

## INDEX

**Schlüsselwörter:** Architek, Gemeinschaftsfläche, Koproduktion, Ressource, Sicherheit, Verpächter, Wohnung

**Keywords:** architect, common areas, coproduction, housing, lessor, resource, safety

**Mots-clés:** architecte, bailleur, coproduction, habitat, parties communes, ressource, sécurité

## AUTHOR

### VALÉRIE LÉBOIS

Psychosociologue, Maître-Assistant à l'École Nationale Supérieure d'Architecture de Strasbourg, Laboratoire AMUP (Architecture, Morphologie/Morphogenèse Urbaine et Projet) - 6-8 Boulevard du Président Wilson, BP 10037, 67068 Strasbourg Cedex - [valerie.lebois@free.fr](mailto:valerie.lebois@free.fr)