



HAL
open science

Espace public

Marie Kenza Bouhaddou, Pedro Serrano Gomes

► **To cite this version:**

Marie Kenza Bouhaddou, Pedro Serrano Gomes. Espace public. Jeffrey Blain, Laura Brown. Les grandes notions de l'urbanisme pour les métiers de l'immobilier, Dunod, 2024, 9782100861996. hal-04811045

HAL Id: hal-04811045

<https://hal.science/hal-04811045v1>

Submitted on 29 Nov 2024

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.

E comme Espace public

Marie-Kenza Bouhaddou et Pedro Gomes

Mots-clés : espace public, valeur immobilière, rénovation urbaine, usages, résidentialisation, sécurité, lien social, participation habitante

Sujets associés indexés, lettres connexes dans l'abécédaire : financiarisation, opération urbaine, 3R, Villes petites et moyennes, Waterfront

L'espace public représente la partie non construite du domaine public, affectée à des usages publics. Cette définition, apportée par Patrice Noisette et Vincent Sainte-Marie Gauthier dans le *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*, inclut les espaces de voirie, de places, d'espaces verts, de propriété publique. Ils sont essentiels aux usages quotidiens : se déplacer, accéder aux immeubles et à leurs services et fonctions, se reposer, se rencontrer, se divertir, manifester... Ce sont également des espaces de travail pour de nombreux métiers, y compris dans le secteur informel, voire même des espaces de vie pour certaines personnes sans domicile fixe (SDF). En somme, l'espace public doit conjuguer une multitude d'intérêts et répondre à certaines injonctions, souvent conflictuelles et difficiles à articuler.

Si l'espace public constitue bien la majeure partie *non construite* de nos villes, en quoi concerne-t-il les professionnels de l'immobilier ? Pour deux raisons principales. D'abord parce qu'il est créateur de valeur: un espace public de qualité et bien entretenu peut être un levier de montée en gamme de certains quartiers. Ensuite, parce qu'il est au cœur des projets de rénovation urbaine, au sein desquels se jouent des décisions essentielles en matière de forme urbaine, de répartition de la propriété publique et privée. Ces décisions sont particulièrement importantes pour les promoteurs immobiliers qui sont appelés à y participer, mais aussi pour les bailleurs sociaux, qui détiennent, non seulement une partie considérable du parc immobilier, mais aussi des espaces ou sources de difficultés en matière de gestion.

L'espace public, une notion polysémique

L'espace public comme catégorie analytique

Pour les chercheurs.euses en études urbaines, analyser "l'espace public" signifie être attentif à leur diversité sociale et politique. C'est pour souligner cette diversité qu'ils et elles déclinent le concept au pluriel : espaces publics urbains. Le concept y trouve un caractère *normatif*, c'est-à-dire qu'il présuppose un modèle de *bon* espace public, et il serait alors possible d'analyser les écarts entre les espaces publics existants et les conceptions idéales.

A ce sujet, les géographes Regan Koch et Alan Latham identifient trois préoccupations majeures dans la façon dont les études urbaines abordent les transformations contemporaines des espaces publics : les dynamiques d'exclusion sociale, l'imbrication croissante des acteurs privés dans l'espace public et la capacité de différents groupes sociaux à prétendre utiliser l'espace à leurs fins et à légitimer leurs pratiques spatiales (*cf. Waterfront*).

L'espace public en tant que catégorie de l'action

Dans les pratiques des acteurs de l'urbanisme, c'est seulement dans la seconde moitié du xx^e siècle que l'espace public désigne l'ensemble des rues, places et jardins publics. Quand il émerge en tant que catégorie d'action, c'est-à-dire dans la sphère opérationnelle, cela marque le passage d'une vision techniciste de la voirie, qui cherche à maximiser les flux, vers une autre vision – celle de l'espace public - plus attentive aux pratiques et usagers, dans leur diversité. Dans l'action aussi, l'espace public a une normativité, qui sert à concevoir, aménager, gérer les espaces publics.

L'espace public reste une catégorie d'action très ouverte, qui peut représenter des notions très différentes selon les acteurs qui participent à sa production et à son entretien. Les projets d'aménagement et les dispositifs de gestion de l'espace public sont donc le fait de la coordination entre plusieurs acteurs – y compris, de plus en plus, des usagers eux-mêmes –, aux intérêts et positions distinctes. Les issues de cette action collective sont imprévisibles au démarrage. Cela explique la diversité des espaces publics, d'autant plus que l'espace public accompagne les tendances plus larges du monde de l'urbanisme, ses effets de mode et les enjeux émergents.

Par ailleurs, l'espace public en tant que catégorie d'action ne se déploie pas partout en même temps ni de la même manière. A partir des années 1970, les espaces centraux des villes sont visés, et tout particulièrement ceux à plus forte valeur patrimoniale, touristique et commerciale. Au rythme des opérations urbaines, les politiques et les projets d'espace public s'emparent progressivement d'autres types de territoires aux enjeux différents, comme des quartiers résidentiels, des grands ensembles et des réseaux routiers des périphéries des villes.

L'espace public et la création de valeur immobilière

Un bien immobilier avec vue sur un beau square coûte manifestement plus cher qu'un bien similaire, à proximité, donnant sur une rue ordinaire. Inversement, un appartement situé aux abords d'une rue très passante sera très probablement dévalorisé. Les économistes appellent « externalités » ces effets externes et sans compensation monétaire d'une activité. L'activité des producteurs de l'espace public crée donc de la valeur immobilière ou, au contraire, la fait décroître. Conscients de ce fait, les acteurs de l'immobilier participent de plus en plus à la production des espaces publics.

En raison des diverses externalités positives potentielles des espaces publics, de nombreuses politiques locales d'attractivité incluent des interventions sur ces espaces. L'image de la ville, du quartier se voit ainsi transformée, et les rues et places sont plus à même d'accueillir des publics visés par ces politiques : classes moyennes et supérieures, visiteurs, entreprises. Agir sur le cadre de vie est une manière à la fois très visible et relativement économe d'envoyer des signaux aux acteurs du marché. Si l'action publique réussit ce pari de l'augmentation de la valeur, une montée en gamme des territoires peut se déclencher : réhabilitation du cadre bâti, installation de nouveaux commerces et activités économiques, renouvellement des habitants. Mais un tel succès se fait souvent avec des coûts sociaux importants : des classes populaires sont remplacées par des populations plus aisées (gentrification), la fonction résidentielle fait de la place à des usages de loisirs et de tourisme (touristification). Ces trajectoires évoluent dans le temps et peuvent notamment faire émerger des conflictualités, notamment entre les nouveaux résidents et les porteurs des nouvelles activités.

Le programme « Action Cœur de ville » (*cf.* Villes petites et moyennes) est un exemple de l'intervention publique sur l'aménagement et l'animation des espaces publics comme outils de dynamisation commerciale de territoires en déclin. Ce plan national présente des similitudes avec les dispositifs de gestion de centre-ville fréquents au Royaume-Uni, en Belgique francophone et dans certaines villes françaises. À travers ces dispositifs, des acteurs privés, notamment du commerce, participent directement à la gestion de l'espace public, parfois dans son aménagement même.

L'un des outils paradigmatiques de cet engagement d'acteurs privés (commerciaux et immobiliers) dans la gestion des espaces publics est le *Business Improvement District* (BID), très répandu dans le monde anglophone et en Europe du Nord. Les propriétaires immobiliers s'organisent et créent un dispositif de gouvernance *ad hoc*, dont l'objectif est, selon les géographes françaises Sophie Didier, Elisabeth Peyroux et Marianne Morange, « l'amélioration des services urbains dans leur quartier (sécurité, nettoyage, aménagement paysager, etc.) et en valoriser l'image ». Cela montre que les propriétaires sont conscients des externalités négatives des espaces publics. La présence d'usages et usagers jugés indésirables et/ou inciviles ainsi que les représentations négatives pesant sur les quartiers qui en découlent, dévalorisent les biens immobiliers. Pour les commerçants se joue une augmentation de chiffre d'affaires grâce à ces BID.

Les BID combinent alors une importante composante sécuritaire (gardiennage privé, vidéosurveillance, dissuasion d'usages stationnaires, mobilier urbain et éclairage renforcé anti-SDF...), avec un volet événementiel, l'organisation d'animations, le recrutement de *stewards*, etc. L'ensemble des mesures prises peut entraîner de l'exclusion sociale et un appauvrissement de la vie publique.

Ces tendances ne sont pas uniquement visibles dans les BID à l'étranger (*cf. Waterfront*). En France, dans la rénovation urbaine des quartiers de grands ensembles, la perception de sécurité et la pacification des usages de l'espace public sont des préoccupations importantes avec des implications pour la qualité de vie des habitants et en termes de coûts de gestion. Cela impacte également la capacité à atteindre les objectifs de mixité sociale. L'une des mesures récurrentes dans ces projets est la résidentialisation d'une partie des espaces publics jusqu'alors librement accessibles. Cela permet de clarifier la domanialité des espaces – ce qui appartient aux propriétaires (bailleurs sociaux ou copropriétaires) et à la collectivité – et de restreindre et contrôler l'accès aux alentours des immeubles, dans l'espoir de diminuer les conflits de voisinage et d'améliorer l'entretien des espaces extérieurs.

Les ambiguïtés des espaces publics dans les projets de rénovation urbaine

Dans la politique de la ville, les espaces publics sont souvent perçus les acteurs urbains comme problématiques, c'est à dire qu'ils seraient « inadaptés, dégradés, discriminants voire excluants », pour reprendre les mots d'Alice Collet et Olga Koukoui. Dans la plupart des cas héritiers de l'urbanisme fonctionnel des grands ensembles, avec une séparation des lieux et des flux, ces espaces publics semblent en incapacité d'accueillir le vivre-ensemble et le lien social, conformément aux injonctions de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine. Les opérations de rénovation urbaine offrent la possibilité de réduire les dysfonctionnements en améliorant leur aménagement et en réactualisant les usages, et de créer d'autres espaces publics. À ce titre, la loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, dite loi Lamy, incite à lutter contre les inégalités sociales et spatiales et souhaite organiser les conditions d'une égalité de tous et toutes dans l'espace public.

Les opérations de rénovation urbaine s'accompagnent de transformations lourdes avec des chantiers qui peuvent s'étendre sur plus d'une décennie, qui contribuent à redéfinir l'identité urbaine et formelle des quartiers. Elles provoquent chez les habitants des quartiers concernés des réactions diverses. Certains considèrent que la mutation des espaces publics contribue à l'évolution du regard sur le quartier, en injectant du beau, du propre, du neuf, voire une certaine normalité. D'autres, au contraire, déplorent une action transformatrice brutale conduisant à un effacement des spécificités, une négation de l'identité et du vécu des quartiers et à une dénaturation des lieux. Certains encore jugent les transformations insuffisantes, lentes, ne résolvant pas assez en profondeur des

problématiques qui débordent de l'espace public. D'autres, enfin, pensent aussi qu'ils ne sont pas assez concertés, alors même que la participation, au cœur de la rénovation urbaine selon la loi Lamy, exige supposément l'implication des habitants dans les processus de production de la ville et dans sa gestion. Ils paient doublement en souffrant du manque d'espaces publics fermés durant la phase de chantier et en récoltant *in fine* des espaces qui ne correspondent pas à leurs aspirations.

Pour les collectivités et les maîtres d'ouvrage, l'espace public dans les quartiers en renouvellement urbain est souvent synonyme de conflits d'usages, d'insécurité ou d'appropriations genrées. Les espaces publics forment d'une part, une manière de traiter les problématiques sociales, notamment celle de la place des femmes dans l'espace public, qui touchent l'ensemble des espaces urbains mais qui semblent ne devoir être traitées que dans les quartiers populaires. D'autre part, les espaces publics sont une vitrine urbaine et leur renouvellement se doit de traduire un renouveau des formes, signifiant un renouveau des usages et des pratiques sociales. Or, du fait de la complexité des problématiques d'usages, il s'agit, dans le pire des cas d'une intervention cosmétique et dans la plupart des cas d'une intervention normalisatrice qui stérilise l'espace et ses ouvertures multiples. Les espaces publics, certes plus esthétiques et démarginalisés, ne sont plus capables d'accueillir avec la même vivacité la vie collective.

Cette vie collective, qui prenait place de manière informelle dans les importants espaces libres qu'Hélène Hatzfeld et Yves Moutton qualifient « d'atouts des grands ensembles », permettant la rencontre et le jeu se trouve, avec la rénovation urbaine, réduite à peau de chagrin dans les tours d'immeubles résidentialisés. En effet, si la résidentialisation permet de clarifier usages et espaces et de les sécuriser, facilitant ainsi le travail de gestion et de proximité des bailleurs sociaux, elle aseptise aussi les espaces et en retire d'importantes fonctions sociales.

Pour les bailleurs sociaux se jouent dans l'espace public à proximité de leur patrimoine des enjeux de sécurité. En effet, les organismes de logement social subissent une pression et des incitations, non seulement de la part des pouvoirs publics, mais aussi de la part de leurs locataires et de leur personnel de terrain. Comme le souligne l'Union sociale pour l'habitat, les bailleurs sociaux agissent pour la tranquillité et la sécurité des habitants, ce qui les pousse à s'engager fortement dans la résidentialisation de leurs pieds d'immeuble. En optant pour la prévention situationnelle et en travaillant sur la configuration des lieux, ils participent à une sécurisation passive, dans l'objectif de limiter les risques de dégradation et les mésusages. Ainsi, ils aménagent des espaces publics sécurisés grâce à des dispositifs techniques de surveillance, qui témoignent d'une vision défensive de la tranquillité, comme le montrent Camille Gosselin et Virginie Malochet. Aussi, l'ambition de la résidentialisation de permettre l'appropriation des lieux, en faisant la part belle au lien social ressemble souvent à une accentuation de la surveillance et du contrôle.

Pour réussir la transformation urbaine, et sans prendre des risques économiques inconsidérés, on a désormais recours à de nouveaux acteurs, à l'interface entre différents champs et secteurs professionnels, tels que les collectifs d'architectes ou d'urbanistes, *codesigners* ou artistes, comme l'analysent Léa Marchand et Marie Kenza Bouhaddou. À travers des préfigurations d'usages éphémères et « bricolées » ainsi que des dispositifs artistiques participatifs, ces collectifs permettent d'inclure les habitants et leurs pratiques de l'espace. La rénovation urbaine offre un cadre favorable pour développer des pratiques participatives et environnementales et expérimenter dans l'espace public, en dialogue et/ou de façon critique avec la fabrique de la ville et ses acteurs. Pour autant, ce type de pratiques, avec leur nécessité de s'inscrire dans le territoire sur un temps long, restent fragiles, surtout d'un point de vue économique et révèlent des inégalités de financement, un précarité et des conflits de légitimité et de reconnaissance entre ces acteurs et les acteurs traditionnels de la fabrique de l'espace public.

Cas d'étude : « *Prenez Racines!* » (Lyon, 8^e arrondissement)

La présente étude de cas illustre le renouvellement des méthodes participatives dans la production des espaces publics à travers le faire et les nouvelles manières de penser et mettre en œuvre les espaces de la nature au sein de nos villes.

« *Prenez Racines !* », porté par l'artiste Thierry Boutonnier depuis 2010 et par la Maison des jeunes et de la culture (MJC) Laënnec-Mermoz, est une pépinière de 38 arbres, fruitiers pour la plupart, choisis, parrainés, plantés et soignés par des habitants pendant et au-delà de la durée du chantier de rénovation du quartier Mermoz. Le projet a pour objectif de les faire participer et de travailler les dimensions sociale et environnementale. Les arbres ont d'abord été plantés sur un terrain en friche, à la suite de la démolition d'un immeuble d'habitat social. Ils ont ensuite été transplantés en 2015, par leurs parrains, une fois le chantier urbain terminé et les nouveaux espaces publics livrés, sur une parcelle de 850 m² initialement destinée à la promotion immobilière, négociée par l'artiste auprès de la Métropole de Lyon. Depuis lors, les arbres continuent d'être soignés par le groupe d'habitants mobilisés depuis les premières années, rejoints par de nouveaux, créant ainsi une forte dynamique d'appropriation spatiale mais aussi d'attention au sens le plus large du terme, à soi-même, aux autres et à l'environnement. Ce projet mémoriel a mis en lumière un sentiment d'abandon des habitants par les pouvoirs publics et une forte incertitude quant au devenir des espaces publics du quartier. « *Prenez Racines !* » a permis d'engager un autre projet arboricole appelé *Eau de rose* qui a démarré au moment de la plantation des arbres, sur la même parcelle et qui a ensuite essaimé, fort du succès de sa présentation à la Biennale d'art contemporain, dans d'autres communes de la Métropole de Lyon. La reconnaissance à la fois sociale, artistique et politique - puisque ces projets ont pour vocation d'encapaciter les habitants de quartiers en rénovation urbaine - a conduit la MJC Laënnec-Mermoz, à engager depuis 2016 un projet de ménagement de l'espace public par le vivant sur une parcelle de 800 m² offerte par la Métropole, à proximité immédiate du verger de « *Prenez Racines !* ». La spécificité de ce projet réside dans son ambition participative radicale. Il a été conçu, cofabriqué, coanimé et est désormais cogéré par un groupe d'habitants du quartier, auquel se sont ajoutés, depuis 2019, des jeunes en service civique à la MJC – « La Troupe » – qui travaillent sur les relations entre art, participation et citoyenneté. Ils y défendent des expérimentations permacoles autour du vivant, *via* des chantiers participatifs, des temps conviviaux de débat, d'échanges et de fêtes.

Cependant, malgré le soin accordé à la sociabilité de ces nouvelles natures d'espaces publics, fruit d'une approche critique de la privatisation de la ville, du fait de leur gestion et animation par un groupe d'habitants et une structure d'éducation populaire, les habitants se retrouvent pris dans un jeu d'ouverture/fermeture, de publicité/résidentialisation qui témoigne d'ambiguïtés autour des dimensions d'accessibilité, de propriété et d'inclusion.



Transplantation des arbres de « Prenez Racines ! » en 2015 (@MJC Laënnec-Mermoz)

Les espaces publics urbains, *a priori* en dehors du champ de l'immobilier car étant des espaces non bâtis, impactent néanmoins fortement la valeur immobilière et devront, à ce titre, intéresser les acteurs de l'immobilier dans les années à venir. Cette imbrication est la manière dont le marché donne à voir l'importance majeure des espaces publics pour la qualité de vie en ville (et ailleurs !). Les acteurs de l'immobilier ne sont donc plus indifférents aux sorts des espaces publics et s'impliquent de plus en plus dans la production et la gestion de ces espaces. Les chapitres Financiarisation, Opérations urbaines et les 3R donnent aussi à voir, sous d'autres prismes, les différentes tendances à l'œuvre dans le système d'acteurs de l'immobilier et de l'urbain en interaction avec les traitements et les usages des espaces publics.

Références

Bouhaddou, M.K. (2019). *Logement social et nouvelles pratiques artistiques*. [Thèse de doctorat, université Paris Nanterre].

Collet, A., & Koukoui, O. (2018). La place des espaces publics dans les programmes de rénovation urbaine. *Cahiers du développement social et urbain*, 67, 34-35.

Didier, S., Peyroux, E., & Morange, M. (2008). La diffusion du modèle du City Improvement District (CID) à Johannesburg et au Cap. Dans C. Bénit-Gbaffou, S. Fabiyi & E. Peyroux (dir.), *Sécurisation des quartiers et gouvernance locale. Enjeux et défis pour les villes africaines (Afrique du Sud, Kenya, Mozambique, Namibie, Nigeria)* (p. 85-112). Karthala. *

Camille Gosselin, Virginie Malochet "Jusqu'ou ne pas aller trop loin? Les bailleurs sociaux face aux enjeux de sécurité, *Espaces et sociétés* 2017/4 (n° 171), pp. 127-143

Hatzfeld, H., & Moutton, Y. (dir.). (2006). *Les espaces libres, atouts des grands ensembles*. CERTU.

Koch, R., & Latham, A. (2012). Rethinking urban public space: accounts from a junction in West London. *Transactions of the Institute of British Geographers*, 37(4), 515- 529.

Marchand, L. (2019). Des artistes à l'épreuve du renouvellement urbain. *Les Cahiers du développement social et urbain*, 69, 40-41.

Noisette, P., & Sainte-Marie Gauthier, V. (1988). Espace public. Dans P. Merlin & F. Choay, *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement* (p. 320-322). Presses universitaires de France.

Liens utiles

^[1] Site internet de « Prenez Racines ! » : <https://www.prenez-racines.org/>

^[2] Site internet d'Eau de rose : <http://www.domestication.eu/ecosystemes/eau-de-rose/>