

Des analyses et des perspectives du programme « Ma Maison, Ma Vie » - Étude de cas à Santa Maria, Brésil

Luiza de Oliveira Schmidt

Sous la direction du Prof. Jean Ruegg





## REMERCIEMENTS

Je tiens à remercier mon directeur de mémoire, Professeur Jean Ruegg pour sa disponibilité, ses conseils et ses relectures de mon travail.

Je remercie également Mme Ângela Oliari, responsable de l'assistance sociale du Département d'habitation de Santa Maria, et son équipe pour leur disponibilité et nos diverses discussions sur la situation de l'habitat social dans la ville. Merci aussi à l'architecte Priscila Kohlrausch et l'ingénieure Elizabeth Moreira pour les informations et documents relatifs aux projets.

Je remercie l'ensemble d'habitants interviewés à Santa Maria, pour leur disponibilité et nos discussions très enrichissantes.

J'aimerais aussi exprimer ma reconnaissance à l'amitié de mes collègues tout au long de mon parcours au master, spécialement Zohreh, Paola et Luciana, et de mes collègues de stage au sein de la Commune de Pully.

Enfin, je tiens à remercier le support et l'amour inconditionnel de mes parents et mes sœurs, Julia et Fernanda. Et *last but not least*, un remerciement spécial à mon mari pour m'accompagner et m'encourager tout au long de ce travail et de notre expérience de vie en Suisse.

## RÉSUMÉ

Le programme « Ma Maison, Ma Vie » a été implémenté au Brésil en 2009 avec le but officiel de répondre à la pénurie de logements en produisant un million d'habitations dans sa première phase et deux millions dans la deuxième phase, lancée en 2011. Le programme avait aussi le but d'accélérer l'économie grâce aux effets générés par la croissance de l'industrie de la construction. En effet, le programme répond au problème de l'habitat en termes quantitatifs, mais plusieurs auteurs attirent l'attention sur les points faibles du programme, tels que la mauvaise distribution des ressources et la localisation périphérique des logements réalisés. Ainsi, ce travail s'intéresse à analyser la qualité de l'habitation sociale produite par le programme « Ma Maison, Ma Vie » à partir de deux études de cas localisées à Santa Maria, une ville moyenne du sud du Brésil. Les deux cas présentent des caractéristiques opposées, ce qui enrichit l'analyse permettant une réflexion comparative sur les situations rencontrées. Ensuite, depuis cette analyse nous proposons des pistes d'actions afin de promouvoir un développement positif des ensembles étudiés. L'analyse proposée a une double approche : une approche technique, concernant les aspects spatiaux et matériels et une approche sociale, concernant la satisfaction et l'appropriation des logements par les habitants. Pour ce faire, le travail s'inscrit dans le cadre du développement durable et s'appuie également sur une théorie sociologique de l'habitat. Finalement, cette double approche sert à mettre en relation les diverses dimensions de l'habitat et illustrer l'importance de la prise en compte d'une pluralité de facteurs lors des analyses du programme et aussi lors de la conception des projets de construction et/ou requalification des logements.

**Mots-clés :** logement social, « Ma Maison, Ma Vie », politique d'habitation, habitat, analyse socio spatiale.

## ABSTRACT

The program « *Minha Casa, Minha Vida* » was implemented in Brazil in 2009 with the official objective of answering a housing shortage by producing one million dwellings in its first phase and two million dwellings in its second phase, launched in 2011. The program had also the objective to accelerate the economy due to the effects generated by the growth of the construction industry. Indeed, the program addresses the housing issue in quantitative terms, but many scholars highlight the negative aspects of the program, such as the poor distribution of resources and the peripheral location of the houses. So, this thesis intent to analyse the quality of social housing produced by the program « *Minha Casa, Minha Vida* » based on two case studies developed in Santa Maria, a medium-size city in the south of Brazil. The two cases present distinct characteristics, enriching the analysis and allowing a comparative reflection between the two situations found during the study. Based on this first analysis we propose then some new actions in order to promote a positive development of the studied housing program. The proposed analysis has a double approach: a technical one, concerning the spatial and material aspects; and a social one, concerning the satisfaction and the housing unit appropriation by the inhabitants. Because of this, this work falls within the framework of sustainable development, supported also by a sociological theory of the habitat. Finally, this double approach serves to link the various dimensions of the habitat and to illustrate the importance of taking into account a variety of factors during the analysis of the program and also during the construction phase of the project and/or the housing re-qualification.

**Keywords:** social housing, « *Minha Casa, Minha Vida* », housing policy, housing environment, socio-spatial analysis.

# TABLE DE MATIERES

<b>REMERCIEMENTS .....</b>	<b>I</b>
<b>RESUME.....</b>	<b>II</b>
<b>ABSTRACT.....</b>	<b>III</b>
<b>TABLE DE MATIERES.....</b>	<b>IV</b>
<b>LISTE DE FIGURES .....</b>	<b>VI</b>
<b>LISTE DE TABLES.....</b>	<b>VII</b>
<b>INTRODUCTION.....</b>	<b>1</b>
<b>LE LOGEMENT ET L'HABITAT DANS LA VILLE CONTEMPORAINE.....</b>	<b>4</b>
<b>1.1 LE DROIT A LA VILLE ET LES DROITS DANS LA VILLE.....</b>	<b>4</b>
1.1.1 LE DROIT A LA VILLE ET LA JUSTICE SOCIALE.....	4
1.1.2 LE DROIT A UN LOGEMENT CONVENABLE.....	6
<b>1.2 REFLECHIR A LA VILLE DANS LA PERSPECTIVE DU DEVELOPPEMENT DURABLE .....</b>	<b>7</b>
<b>1.3 LE LOGEMENT ET LES PRATIQUES DANS L'HABITAT (SOCIOLOGIE DE L'HABITAT CONTEMPORAIN).....</b>	<b>10</b>
1.3.1 L'EVOLUTION DE LA FONCTION DU LOGEMENT ET L'HABITAT .....	10
1.3.2 L'ENJEU SOCIAL DE L'HABITAT ET LA COHABITATION.....	11
1.3.4 LA CONCEPTION DE L'HABITAT ET LES DISPOSITIFS D'APPROPRIATION.....	14
<b>1.4 LES POLITIQUES NATIONALES ET LES SYSTEMES DE PRODUCTION DU LOGEMENT .....</b>	<b>16</b>
<b>1.5 SYNTHESE DU CHAPITRE.....</b>	<b>17</b>
<b>LES POLITIQUES DE L'HABITAT AU BRESIL.....</b>	<b>19</b>
<b>2.1 L'ORIGINE DE L'INTERVENTION DE L'ÉTAT DANS LE CONTROLE DE L'ESPACE URBAIN .....</b>	<b>19</b>
<b>2.2 UNE NOUVELLE VISION DU LOGEMENT – L'ÈRE DE VARGAS (1930-1945) .....</b>	<b>21</b>
<b>2.3 LE LOGEMENT PRODUIT PAR L'ÉTAT (1937 - 1964) .....</b>	<b>22</b>
<b>2.4 LA DICTATURE MILITAIRE ET LA BNH (1964 – 86) .....</b>	<b>23</b>
<b>2.5 LES POLITIQUES DE LOGEMENT APRES LA BHN (1986 – 2002) .....</b>	<b>23</b>
<b>2.6 LE MINISTERE DES VILLES ET LE PAC (A PARTIR DE 2003).....</b>	<b>25</b>
<b>2.7 LE PROGRAMME « MA MAISON, MA VIE » .....</b>	<b>26</b>
<b>2.8 SYNTHESE DU CHAPITRE.....</b>	<b>30</b>

<b>METHODOLOGIE DE RECHERCHE .....</b>	<b>31</b>
<b>3.1 LA DEFINITION DE L'ETUDE DE CAS.....</b>	<b>31</b>
<b>3.2 LA TECHNIQUE DE LA COLLECTE DES DONNEES : LA GRILLE D'ANALYSE ET LES QUESTIONS</b>	
<b>DIRECTRICES .....</b>	<b>34</b>
<b>3.2.1 L'ANALYSE SPATIALE ET MATERIELLE .....</b>	<b>34</b>
<b>3.2.2 L'ANALYSE SOCIALE.....</b>	<b>36</b>
<b>ETUDES DE CAS .....</b>	<b>37</b>
<b>4.1 QUARTIER <i>VIDEIRAS</i> .....</b>	<b>37</b>
<b>4.2 QUARTIER <i>ZILDA ARNS</i> .....</b>	<b>49</b>
<b>4.3 ANALYSE COMPARATIVE.....</b>	<b>60</b>
<b>PISTES D' ACTIONS.....</b>	<b>65</b>
<b>CONCLUSION .....</b>	<b>72</b>
<b>BIBLIOGRAPHIE.....</b>	<b>75</b>
<b>ANNEXE.....</b>	<b>I</b>

## LISTE DE FIGURES

FIGURE 1 : EXEMPLE DE LOGEMENT CONSTRUIT PAR L'IAP A RIO DE JANEIRO.	22
FIGURE 3 – LOCALISATION DU DISTRICT SIEGE DE SANTA MARIA.	33
FIGURE 4 – LOCALISATION DES ENSEMBLES MMMV SUR LA CARTE DU PERIMETRE URBAIN DE SANTA MARIA.	34
FIGURE 5 – IMAGES DE LA COPROPRIETE <i>VIDEIRAS</i> .	37
FIGURE 6 – LOCALISATION DE LA COPROPRIETE <i>VIDEIRAS</i> .	39
FIGURE 7 – CARTE DE LOCALISATION DES EQUIPEMENTS URBAINS A PROXIMITE DE LA COPROPRIETE <i>VIDEIRAS</i> .	41
FIGURE 8 – IMPLANTATION <i>VIDEIRAS</i> .	42
FIGURE 9 – PLAN DE L'ETAGE TYPE DE <i>VIDEIRAS</i> .	44
FIGURE 10 – IMAGES DU LOTISSEMENT <i>ZILDA ARNS</i> .	50
FIGURE 11 – CARTE SCHEMATIQUE DE L'INSERTION DU QUARTIER DANS LA VILLE.	52
FIGURE 12 – CARTE DE LOCALISATION DES EQUIPEMENTS URBAINS A PROXIMITE DU LOTISSEMENT <i>ZILDA ARNS</i> .	53
FIGURE 13 – IMPLANTATION <i>ZILDA ARNS</i> .	54
FIGURE 14 – EXEMPLES D'AGRANDISSEMENTS ENTREPRIS PAR LES HABITANTS.	55
FIGURE 15 – PLAN DES LOGEMENTS <i>ZILDA ARNS</i> .	56
FIGURE 16 – LES 12 CRITERES DE QUALITE DE L'ESPACE PIETON.	67



## LISTE DE TABLES

TABLE 1 – DEFICIT DE LOGEMENTS AU BRESIL EN FONCTION DES REVENUS.	25
TABLE 2 – INFORMATIONS SUR LE PROGRAMME MMMV.	28
TABLE 3 – LOGEMENTS FINANCES PAR LE PROGRAMME MMMA A SANTA MARIA.	33
TABLE 4 – PARAMETRES DE L'ANALYSE SPATIALE ET MATERIELLE.	35
TABLE 5 – SYNTHESE DES ANALYSES DE <i>VIDEIRAS</i> .	47
TABLE 6 – SYNTHESE DES ANALYSES DE <i>ZILDA ARNS</i> .	58
TABLE 7 – PISTES D' ACTIONS POUR LES ESPACES PUBLICS.	67

## INTRODUCTION

Ce n'est pas par hasard que le droit à un logement convenable fait partie intégrante du droit à un niveau de vie suffisant dans la Déclaration universelle des droits de l'homme de 1948 et dans le Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels de 1966. Le logement est la base, le point de départ de la vie sociale de l'homme. « *Il [l'habitat] est un espace de réalisation de soi, une base de mobilités plus fréquentes et intenses, et stimule l'expérience des individus en même temps qu'il témoigne de leur intégration ou de leur exclusion* » (Tapie, 2014 : 5). Dans le monde francophone, la présentation de la double appellation logement et habitat permet d'illustrer l'importance et la complexité de ce sujet. D'un côté, le mot logement évoque la notion de se loger et se protéger contre les aléas de la nature, de l'autre, la notion d'habitat prend en compte les rapports sociaux et la relation entre l'être humain et le lieu où il réside (Segaud et al, 1998 ; Pattaroni et al, 2009 ; Fijalkow, 2011).

Au Brésil, depuis 2009, un ambitieux programme fédéral d'habitation a financé la construction de plus de deux millions de logements et il est en train de changer la réalité urbaine de plusieurs villes brésiliennes. À l'époque de sa divulgation, le programme « *Ma Maison, Ma Vie*<sup>1</sup> » a été reçu de manière positive par les Brésiliens, notamment parce qu'entre 1990 et 2000 la population du pays a augmenté de 1,4% pendant que les bidonvilles ont eu un accroissement de plus de 4% et en plus, le taux de chômage a augmenté significativement avec la crise financière de 2008 (Maricato, 2009). Dans ce contexte, le programme présentait deux points positifs : une alternative pour faire face à la crise économique et la disponibilité d'un volume inédit de subventions, ce qui permettait d'atteindre efficacement la population ayant les revenus les plus bas.

Parallèlement à l'évolution du programme et la construction en masse des logements, plusieurs auteurs attirent l'attention sur les points faibles du programme. En 2012, il a été comparé à un programme chilien qui a été implémenté avec un succès reconnu dans les années 1970 et qui actuellement présente de graves problèmes liés aux logements construits qui produisent un territoire marqué par la ségrégation et la mauvaise qualité urbaine (Rolnik, 2012). Comme le cas brésilien, le programme chilien mis en place par le *Minvu (Ministerio de Vivienda y Urbanismo)* avait l'objectif de répondre à la pénurie de logements par la mise en œuvre des mécanismes économiques qui facilitaient l'accès à la propriété pour les pauvres. Des recherches montrent que le cas chilien a répondu de manière satisfaisante quantitativement, mais qu'il présente de fortes

---

<sup>1</sup> [Traduction libre] *Minha Casa, Minha Vida*.

limitations quant à la qualité de vie et les possibilités de cohabitation sociale offertes par les logements. De ce fait, si auparavant le problème était les « sans-abri », aujourd'hui le problème concerne les « avec abri » (Rodriguez et al, 2005). En résumé, les principaux problèmes identifiés dans les ensembles de logements sociaux au Chili sont la dégradation physique des logements en raison de la faible qualité de construction, l'insatisfaction des habitants, la présence de divers cas de violence domestique liée aux conditions de vie dans les grandes concentrations de logements sociaux et la ghettoïsation des ensembles localisés dans les périphéries distantes de la ville.

Dans ce contexte, plusieurs recherches ont été menées ces dernières années afin d'analyser le programme brésilien selon des aspects économiques, techniques, territoriaux, entre autres. Ces recherches peuvent être classées en deux groupes principaux : celles qui s'intéressent à l'analyse des résultats à l'échelle nationale, tels que la distribution des investissements selon les besoins de chaque région, l'impact économique du programme et l'analyse de ses règles, normes et jeu d'acteurs (Cardoso et al, 2011 ; Gonçalves Junior et al, 2014) ; et celles qui analysent les résultats à l'échelle d'une ville ou agglomération, notamment l'impact des constructions dans la structure spatiale des régions métropolitaines (Cardoso, 2013 ; Marques et Rodrigues, 2013 ; Amore et al, 2015). Les résultats de la majorité de ces études sont des fortes critiques et des suggestions de changements dans le programme.

La recherche de ce mémoire considère l'importance de ces études, principalement pour leurs contributions au développement de l'actuelle politique d'habitation et de celles à venir. Cependant, nous considérons que les résultats du programme, c'est-à-dire, les logements construits, font déjà partie du contexte contemporain des villes brésiliennes et qu'il faut les étudier afin de promouvoir leur évolution vers une situation différente de celle du cas chilien. Ce mémoire s'insère donc dans la problématique de la qualité des logements sociaux produits par le programme « Ma Maison, Ma Vie » dans la perspective du développement durable, notamment en ce qui concerne les questions sociales telles que l'appropriation de l'espace et la satisfaction des habitants. Ainsi, l'objectif principal de cette recherche est d'analyser les résultats du programme « Ma Maison Ma Vie » à partir d'études de cas menées dans une ville moyenne du Brésil, Santa Maria, et ainsi pouvoir proposer des pistes d'actions pour le futur.

Nous essayerons de répondre à trois hypothèses à la fin de cette analyse. La première reprend celle présentée par Rolnik (2012) qui suppose que le futur du programme brésilien peut être similaire à celui du cas chilien. La deuxième est que la réussite ou la non-réussite d'un projet de logement social ne peut pas être identifiée à partir d'une seule échelle d'analyse, mais qu'elle doit considérer l'imbrication des diverses échelles telles que celle de l'espace domestique, celle du quartier et celle de la ville. Finalement, la troisième hypothèse est qu'une analyse satisfaisante

des résultats du programme doit prendre en considération les questions physiques et spatiales, mais aussi les questions sociales telles que les modes d'appropriation et la satisfaction des habitants. Afin de tester ces hypothèses, nous pouvons formuler quelques questions de recherche principales : quelle est la qualité physique des logements construits ? Et la qualité urbanistique ? Les habitants sont-ils satisfaits de leur logement ? Il y a-t-il un rapport entre la satisfaction et les qualités physiques et spatiales ? Quelle est la relation entre la localisation des projets et la ville ? Sont-ils localisés dans les périphéries distantes ? De cette façon, l'étude proposée consiste à la mise en relation des résultats des analyses physiques, liés aux projets urbanistique et architectonique, et les résultats des analyses sociales.

Le cadre théorique de la recherche est défini au premier chapitre du travail, consacré à la contextualisation de la question du logement dans la ville contemporaine et l'éclairage des questions liées au projet architectonique, afin d'appuyer notre analyse physique, et des questions liées à la sociologie de l'habitat, afin d'appuyer notre analyse sociale. Nous partirons ainsi de l'échelle de la ville à partir d'une réflexion sur le droit à la ville et la justice sociale. Ensuite, nous aborderons brièvement la réflexion sur les villes et les projets urbains à partir de la perspective du développement durable. Finalement, nous arriverons à l'échelle du logement à partir d'une analyse des pratiques liées à l'habitat contemporain, une réflexion sur les politiques publiques et l'identification des principaux systèmes de production de logements.

Dans le deuxième chapitre, un aperçu du contexte historique de la question du logement au Brésil sera présenté, concernant la période depuis la fin du XIXe siècle jusqu'à la mise en place du programme « Ma Maison Ma Vie ». Cette contextualisation nous aidera à comprendre les enjeux et les problèmes liés à cette problématique.

Le troisième chapitre est consacré à la méthodologie de recherche. Le terrain d'étude localisé à Santa Maria, une ville moyenne au sud du Brésil, sera présenté, ainsi que les outils d'analyse élaborés notamment à partir du cadre théorique.

Puis, le quatrième chapitre est consacré aux études de cas et à l'analyse comparative entre les deux cas analysés. Il est suivi d'un cinquième chapitre qui présente quelques pistes d'actions pour les interventions futures dans les projets analysés. Enfin, dans la conclusion nous ferons un rappel des hypothèses et des questions abordées au long de ce travail et des principaux résultats de l'étude, mais surtout, nous éclairons les limites de la recherche et ses voies futures.

L'habitat étant l'objet principal de ce mémoire, nous abordons ici un cadre théorique qui nous aidera à poser de bonnes questions dans l'analyse du programme « Ma Maison, Ma Vie » et les études de cas à Santa Maria. Comme il a été dit précédemment, le droit à un logement convenable fait partie intégrante de la Déclaration universelle des droits de l'homme. Avant de réfléchir au droit à un logement convenable, nous ferons un pas en arrière et réfléchirons au droit à la ville. En plus, comme il s'agit d'une problématique urbaine actuelle, il nous semble fondamental d'aborder le sujet du développement durable. Ensuite, nous essayerons de répondre à quelques questions de base : finalement, qu'est-ce que le logement ? Et l'habitat ? Quel est son rôle dans la vie des habitants ? Quelles sont les attentes des habitants et comment s'approprient-ils l'espace ? Comment est-il produit et distribué ? Et finalement, quel est le rôle de l'État dans ce processus ?

## **1.1 Le droit à la ville et les droits *dans* la ville**

### **1.1.1 Le droit à la ville et la justice sociale**

Quand nous parlons de droits, les droits fondamentaux de l'homme nous reviennent tout de suite à la pensée. Même si, malheureusement, ils ne sont pas toujours respectés, ces droits sont normalement faciles à comprendre. Le droit à la vie, à la liberté, au repos et aux loisirs, à l'éducation et ainsi de suite. Nous comprenons ces droits parce que nous arrivons à visualiser leurs opposés : la mort, la prison ou l'exil arbitraire, l'esclavage, la torture, l'ignorance. Le droit à la ville est une question plus complexe qui mérite d'être analysée. Il ne se réduit pas à l'accès à la ville et à ses ressources. Ne pas avoir le droit à la ville ne consiste pas à être obligé de vivre à la campagne. Cette affirmation semble même un peu banale, probablement parce qu'elle est basée sur une idée dépassée de la ville, fondée sur son rapport (opposé) à la campagne. Ainsi, pour comprendre le droit à la ville il faut d'abord comprendre *la ville*.

La manière dont s'organise la société dans l'espace est en constante évolution et souvent ces changements ne sont pas appréhendés immédiatement par les théories, malgré le fait que la compréhension soit nécessaire à l'intervention, dans ce cas, à la planification et l'aménagement du territoire. À partir de la fin du XXe siècle, une véritable métamorphose urbaine liée notamment aux innovations techniques de la communication et à la mobilité accrue a eu lieu. L'image de la ville traditionnelle, « *la ville de la forme au contour net et au centre de gravité stable et bien repérable (...)* qui se nourrit des oppositions bien tranchées entre centre et périphérie, ville

*et campagne, ville et nature* » (Dubois-Taine et Chalas, 1997 : 90) ne traduit pas la réalité urbaine d'aujourd'hui.

Les réactions et les interprétations de ce changement varient selon les auteurs. Pendant que certains parlent de la mort des villes (Lefebvre, 2009 ; Choay, 2006), d'autres essaient d'appréhender son évolution et ses multiples variations et formes. La notion de *ville émergente* met en évidence six figures majeures de la composition urbaine telles que la mobilité, le territoire, la nature, la polycentralité, le choix et le vide (Dubois-Taine et Chalas, 1997). D'autres figures apparaissent dans plusieurs termes qui essaient de caractériser la ville contemporaine : la *ville-territoire*, où le mode de vie urbain s'impose partout (Corboz, 1992) ; la *ville générique*, sans identité, sans histoire et « superficielle » (Koolhaas, 2010) ; la *ville à trois vitesses*, celle de la relégation des cités d'habitat social, celle de la périurbanisation des classes moyennes et celle de la gentrification (Donzelot, 2004) ; la *ville créative*, qui offre les services et aménités recherchés par les travailleurs dits créatifs, dont la présence assurerait le développement de la collectivité (Vivant, 2009) ; la *ville 24h/24*, qui est en constante activité afin de répondre aux divers rythmes et besoins de la population (Gwiazdzinski, 2007) ; entre autres.

Cette liste des formes et structures de la ville contemporaine est loin d'être exhaustive et elle n'a pas l'intention de l'être. L'intention ici est d'attirer l'attention sur le fait que la ville n'a pas (ou n'a plus) de définition unique et figée, mais elle consiste en l'imbrication ou la coexistence de diverses composantes, ce qui demande que le raisonnement sur la ville prenne en compte sa complexité.

Si la ville est devenue une sorte de « tout, partout, tout le temps » et l'expression de la liberté et de l'individualité, comment comprendre le droit à cette mosaïque de formes, de temps et d'usages ? Dubois-Taine et Yves Chalas se demandent si « *le droit à la mobilité, le droit aux transports, ne deviendrait-il pas dans ce contexte urbain contemporain le nouveau droit à la ville ?* » (1997 : 107). Probablement le droit à la mobilité est partie intégrante du droit à la ville, mais il ne se résume pas à cela.

David Harvey (2011) a réussi à résumer les idées qu'Henri Lefebvre a développées sur ce sujet en citant un sociologue urbain de l'école de Chicago. Dans son livre *On Social Control and Collective Behavior*, Robert Park explique que l'homme a construit les villes avec l'objectif de transformer le monde selon son désir et que, en faisant la ville, l'homme s'est refait lui-même. Ainsi, « *le droit à la ville c'est un droit à nous changer nous-mêmes en changeant la ville de façon à la rendre plus conforme à notre désir le plus cher. Mais c'est en outre un droit collectif plus qu'individuel, puisque, pour changer la ville, il faut nécessairement exercer un pouvoir collectif sur le processus*

*de l'urbanisation* » (Harvey, 2011 : 8). Harvey, mobilisant la théorie marxiste, dénonce que le droit à la ville est en péril dès le moment où les principaux acteurs de l'organisation et de la production du territoire sont en fait les grandes entreprises, les fractions de l'appareil d'État et des agents des classes dominantes.

Ainsi, plus qu'avoir l'accès aux aménités de la ville, peu importe sa forme, le droit à la ville pose un enjeu de participation, voire de codécision, afin de permettre à tous d'agir sur l'espace urbain et de produire des villes plus durables et égalitaires. Nous arrivons ainsi à la participation, notion aussi abordée par Nancy Fraser dans ses textes qui traitent de la justice sociale.

L'idée de justice sociale concernait pendant longtemps majoritairement l'injustice économique en vigueur dans la société, caractérisée par trois éléments principaux : l'exploitation du travail, la marginalisation économique et la privation. Depuis la fin du XXe siècle, avec l'expansion de la globalisation, la « lutte pour la reconnaissance » est devenue l'un des thèmes principaux en ce qui concerne la justice sociale et représente la lutte contre l'injustice culturelle ou symbolique. Les éléments principaux qui caractérisent cette injustice sont : la domination culturelle, la dissimulation et l'irrespect. Le défi actuel consiste à ne pas laisser que la lutte par la reconnaissance prenne la place de la lutte par la redistribution, mais que les deux coexistent mutuellement (Fraser, 2001). En ce contexte de globalisation, Fraser considère que ce qui requiert de la reconnaissance n'est pas l'identité spécifique d'un groupe, mais le statut individuel de ses membres en tant que partenaires à part entière dans l'interaction sociale. Ainsi, la justice signifie aussi l'élimination des obstacles à la parité de participation.

### **1.1.2 Le droit à un logement convenable**

En ce qui concerne le droit à un logement, l'adjectif *convenable* confère un spectre plus large à ce droit, c'est-à-dire, un logement convenable doit offrir davantage que quatre murs et un toit. Le Comité des droits économiques, sociaux et culturels de l'ONU a défini ce droit comme « *le droit de vivre en un lieu dans la sécurité, la paix et la dignité* » et a établi son interprétation, ainsi que les obligations des acteurs impliqués, dans la Fiche d'information numéro 21 des Droits de l'homme (ONU, Fiche d'information n.21).

Nous pouvons lister ici sept conditions établies par l'ONU qui doivent être remplies pour qu'un logement soit considéré comme « convenable » :

- La *sécurité d'occupation* : les habitants doivent être protégés contre les expulsions forcées et la démolition arbitraire de leur logement ;

- *L'existence de services, matériels, installations et infrastructures* minimales tels que de l'eau potable, des installations d'assainissement suffisantes, une source d'énergie et des dispositifs d'évacuation des ordures ménagères ;
- *La capacité de paiement* indique que le coût du logement ne peut pas compromettre l'exercice d'autres droits fondamentaux ;
- *L'habitabilité* : le logement doit garantir la sécurité physique des occupants et offrir suffisamment d'espace pour les activités quotidiennes ;
- *L'accessibilité* : les besoins particuliers des groupes défavorisés et marginalisés doivent être pris en compte.
- *L'emplacement* : le logement doit être à la proximité des possibilités d'emploi, des services de santé, des écoles, des services de garde d'enfants et d'autres équipements sociaux.
- *Le respect du milieu culturel* : l'expression de l'identité culturelle des occupants doit être prise en compte.

## **1.2 Réfléchir à la ville dans la perspective du développement durable**

Le concept de développement durable nous amène à réfléchir à la ville d'aujourd'hui et à son évolution à travers trois dimensions majeures : environnementale, économique et sociale. Le principal défi du développement durable est d'atteindre les objectifs spécifiques de chaque dimension sans provoquer des préjudices aux autres. En résumé, les objectifs environnementaux consistent à la reproduction des ressources renouvelables, le maintien de la capacité de charge des écosystèmes et la restriction de l'usage de ressources critiques ; pendant que les objectifs économiques comprennent le maintien du revenu par habitant, l'investissement et l'entretien des infrastructures collectives, la formation et l'innovation ; et finalement, dans la dimension sociale l'objectif est de promouvoir la participation, maîtriser les inégalités et prévenir l'exclusion (Da Cunha, 2005).

Dans ce contexte, l'un des leviers majeurs de l'adaptation à ce nouveau mode de croissance urbaine plus durable consiste à la recherche de la qualité urbaine (Da Cunha et al, 2014). Le développement durable et la qualité urbaine se déclinent à différentes échelles. Selon Da Cunha, dans un projet d'aménagement durable, « *l'échelle locale est souvent décisive. Elle est celle du traitement du tissu urbain, de l'habitat, des espaces publics et des réseaux qui les relient, de la création des formes urbaines et du traitement fin des circulations dans une visée de qualité de vie des citoyens* » (2005 : 20). Dans l'intention de penser à l'échelle locale, la définition et la compréhension du quartier s'avèrent fondamentales. Actuellement la notion de quartier peut

avoir diverses définitions et interprétations, mais quatre attributs principaux sont toujours présents : l'habitat ou la mixité organisée à partir de l'habitat ; les commerces, les services, la convivialité et l'animation ; les espaces publics ; et le fait qu'il soit un espace maîtrisé par les individus (Bourdin, 2003). À partir de l'identification des principaux enjeux du développement durable et des attributs plus significatifs des quartiers, nous pouvons relever des pistes d'actions pour aménager les quartiers de manière plus durable, tant à l'occasion de nouveaux projets que dans des opérations de requalification des quartiers existants.

D'abord, la première piste consiste à renforcer l'*identité* du quartier tout en promouvant une relation de complémentarité avec les secteurs voisins. L'idée est donc de réaffirmer les spécificités du quartier, telles que les formes architecturales ou les types d'aménagements extérieurs ou les fonctions prédominantes (quartier des bars, des universités, des artistes), par exemple. Cependant, cette réaffirmation des spécificités ne représente pas une coupure avec le voisinage urbain, au contraire, l'intention est de dialoguer avec les quartiers voisins à travers une logique de complémentarité des fonctions ainsi que par les relations spatiales des espaces publics. Nous pouvons amener cette relation de l'affirmation et de la différenciation aussi à l'échelle interne du quartier. Dans ce cas, chaque habitant ou famille doit pouvoir s'approprier son espace et le personnaliser selon son désir, en même temps que les différents espaces privés ou publics dialoguent les uns avec les autres et se complètent en formant un ensemble cohérent.

Ensuite, la deuxième piste concerne la réflexion sur l'articulation des échelles du logement, du quartier et de la ville et la garantie de la qualité urbaine à partir de la revalorisation de l'échelle microlocale. L'objectif est donc d'éviter les nuisances et les tensions provoquées par la superposition d'éléments fonctionnant à différentes échelles comme les logements et les axes routiers à fort trafic, par exemple. Ainsi, « *c'est le quartier, par son statut d'échelon intermédiaire entre le logement et la ville, qui peut le mieux incarner cet objectif de remise en cohérence de l'urbain aux différents niveaux* » (Dind et al, 2007 : 60). Dans ce contexte, les espaces de proximité tels que les places, les commerces de proximité et les jardins aux rez-de-chaussée acquièrent une importance fondamentale dans la quête d'une nouvelle qualité urbaine.

La troisième piste regarde une des questions les plus discutées actuellement dans le contexte du développement durable des villes: la densité. La recherche d'une densité cohérente avec le contexte urbain du quartier peut apporter divers bénéfices environnementaux, économiques et sociaux. D'un point de vue écologique, la densification permet par exemple l'utilisation contrôlée du sol, le maintien des espaces verts et l'économie d'énergie grâce à l'efficacité des transports publics et l'optimisation des réseaux. Les bénéfices économiques consistent notamment en la réduction des frais d'équipements et infrastructure et à la rentabilité des commerces et services

de proximité. Enfin, une densité qualifiée apporte aussi des bénéfices sociaux tels que l'offre d'un meilleur accès aux ressources (commerces, espaces publics, services, etc.) et un renforcement des occasions et opportunités d'interactions (Prudente, 2007). Pourtant, la plupart des bénéfices de la densification ainsi que son acceptation sociale ne sont atteignables que quand elle offre un cadre de vie de qualité. Ainsi, nous rejoignons l'idée de Da Cunha et Kaiser que « [...] *la qualification urbaine* [caractérise] *le processus visant à produire un espace comprenant toutes les fonctions ou aménités urbaines considérées adéquates à une échelle d'aménagement et donnant dans le même mouvement une forme et une signification positive au cadre de vie.* [...] *Nous pouvons postuler que l'intensification des valeurs d'usage de la densité est le mode opératoire de la densification qualifiée* » (Da Cunha et Kaiser, 2009 : 24). Dans ce contexte, il est indispensable de distinguer la densité du bâti (relation entre surface construite par surface de terrain), la densité apparente (degré de fermeture visuelle de l'espace) et la densité sociale (quantité, qualité et probabilité des relations sociales par unité urbaine) (Sieverts, 2004).

En plus d'établir un cadre urbain qualifié pour que la densité soit bien acceptée par la société, il est important de prendre en compte quelques principes permettant aussi une meilleure perception de la densité. Ces principes portent notamment sur la qualité des projets architectoniques et paysagistes afin de promouvoir une diversité de formes d'habitat et de typologies architectoniques au sein d'un même quartier, de garantir une trame d'espaces publics lisible privilégiant la place du végétal et de dilater l'espace par des îlots plus ouverts et plus transparents (IAURIF, 2007).

Finalement, les dernières pistes d'action concernent les supports de l'intensification à l'échelle du quartier. D'abord, la recherche d'une mixité différenciée doit inclure des aspects fonctionnels, afin d'offrir des services et des emplois à proximité et favoriser des espaces vivants ; des aspects sociaux, afin d'éviter les ghettos riches ou pauvres ainsi que les inégalités écologiques ; et des aspects formels avec une diversité des typologies bâties et des espaces publics (Dind et al, 2007). Ensuite, en plus de la fonction de support aux déplacements, les espaces publics peuvent devenir des véritables supports de l'urbanité, quand ils sont agencés avec qualité, bien aménagés, accessibles et adaptés aux pratiques de différents groupes. Cependant, comme « *la perception de la qualité est différente d'une partie de la population à une autre et d'un type de ville à l'autre* » (Ascher, 2008 : 15), nous ajoutons ici une dernière piste d'action qui consiste à faire participer la population afin d'obtenir les meilleures décisions d'aménagement en répondant aux attentes des habitantes.

### **1.3 Le logement et les pratiques dans l'habitat (sociologie de l'habitat contemporain)**

Le logement et l'habitat sont deux notions (complémentaires) d'un même champ de recherche. La notion de logement renvoie à une réalité physique délimitée dans l'espace, évoquant la nécessité de l'être humain de disposer d'un abri contre les aléas de la nature. Elle possède une dimension économique en raison de sa fonction d'usage, qui le rapproche d'un bien de consommation, et de sa fonction patrimoniale qui en fait un bien transmissible. La notion d'habitat est plus floue et plus large et intègre l'ensemble des éléments matériels et humains (rapports sociaux) qui qualifient les modes de résidence des hommes. Pendant que la notion de logement est plus quantitative, la notion d'habitat est plus qualitative et prend en compte une dimension symbolique et affective. En plus, la valeur économique, affective et symbolique de l'habitat ne dépend pas seulement des qualités du logement, mais aussi de sa localisation et de son environnement (Segaud et al, 1998).

#### **1.3.1 L'évolution de la fonction du logement et l'habitat**

Le sens du logement a évolué au cours de l'histoire, donnant lieu à la notion d'habitat. Et la pratique de l'habitat s'est diversifiée au fur et à mesure de la modernisation économique, d'une division du travail accentuée, de besoins plus complexes liés à la montée en puissance de l'individu et à la reconnaissance de sa liberté d'action (Tapie, 2014). Trois étapes majeures apparaissent dans l'évolution du sens du logement et de l'habitat : la *domiciliation*, l'*affiliation* du logement dans un système de besoins liés au travail ou à la famille, et l'*individualisation* de l'habiter, liée à l'accroissement des communications et des mobilités (Fijalkow, 2011).

L'étape de la *domiciliation*, caractéristique de l'Antiquité, suit le processus de sédentarisation et est caractérisée par la différenciation de l'habitat selon les groupes sociaux. Le concept de *domicile*, en plus de traduire un état spatial, donne au logement une signification sociale et la reconnaissance de la citoyenneté. Encore aujourd'hui le domicile renvoie à l'inscription de l'individu dans la société et est une des conditions du *droit de cité*. Des exemples actuels sont le droit fiscal et le droit électoral, les deux basés sur la résidence principale ou l'adresse du domicile fixe. Cette situation présente des problèmes actuellement, notamment en termes de participation, une fois que le territoire vécu par les personnes ne correspond plus à l'espace institutionnel déterminé par l'adresse du domicile fixe.

Dans la deuxième étape de l'*affiliation* du logement, l'habitat participe de l'intégration sociale, d'abord au Moyen Âge et ensuite à l'époque industrielle. Les travailleurs du Moyen Âge étaient

regroupés par des corporations de métiers qui s'organisaient par rue, où les maisons populaires étaient les lieux d'habitation, de commerce et de production. Dans ce contexte, le logement était étroitement associé aux besoins liés au travail et l'appartenance à une corporation était la condition de l'intégration sociale. Ce système a été bouleversé par la liberté du travail et du domicile de l'époque industrielle, qui a créé une « *vulnérabilité de masse* ». Ainsi, les réformateurs veulent réinstaurer le lien entre l'habitat et le travail afin de « *canaliser l'exode rural, fixer la mobilité des travailleurs dans des cités ouvrières, encadrer étroitement leur vie quotidienne par l'éducation à l'épargne et à l'aspiration à la propriété d'une maison* » (Fijalkow, 2011 : 10). Finalement, avoir une famille et un logement qui protège son intimité devient le signe de l'intégration sociale. La fonction de socialisation du logement est toujours actuelle une fois que les normes collectives d'habitation ont une influence sur les comportements résidentiels et créent une identité locale. Respecter ces normes (ou pas) est une des conditions de l'intégration locale.

Parallèlement à cette évolution de sens de l'habitat, un processus de marchandisation du logement a eu lieu. Ce changement est comparable au contexte des changements des villes depuis l'industrialisation décrit par Lefebvre (2009) où la *ville œuvre* et sa *valeur d'usage* s'est orientée vers le produit et sa *valeur d'échange*. Ainsi, une nouvelle fonction économique s'ajoute à la valeur d'usage et à la fonction patrimoniale du logement.

Finalement, la troisième étape, contemporaine, est caractérisée par l'individualisation de l'habiter et la demande de flexibilité. Les modes de vie ont évolué pour des raisons diverses, comme la généralisation du travail féminin, l'émergence des familles recomposées, la réduction du temps de travail et l'allongement de la durée de vie. Ces changements requièrent donc des logements plus flexibles où une même pièce doit remplir différentes fonctions au cours de la journée selon les membres présents. Ainsi, « *la demande de flexibilité du logement porte sur les rapports entre l'identité de l'individu et l'espace dans lequel il vit. Le logement habille ses occupants qui, à leur tour, le transforment* » (Fijalkow, 2011 : 18).

### **1.3.2 L'enjeu social de l'habitat et la cohabitation**

Le lieu de résidence constitue l'un des pôles autour desquels s'organisent les sociabilités, soit à l'intimité domestique, soit les relations sociales externes. Les pratiques sociales et les modes d'appropriation des espaces ont changé parallèlement à l'évolution des modes de vie, l'individualisation accrue et le rejet de la société. Donzelot (2004) a fait une lecture de la relation entre ville et société basée notamment sur les pratiques résidentielles, où il identifie un développement basé sur le séparatisme social et le déclin des solidarités qui ont donné lieu à une

*ville à trois vitesses*, caractérisée par la relégation, la périurbanisation et la gentrification. Les territoires de la relégation, à l'exemple des grands ensembles collectifs d'habitats sociaux et les banlieues, sont dominés par l'obligation de devoir cohabiter avec d'autres sans l'avoir choisi, par l'isolation territoriale et par un sentiment d'insécurité. Ensuite, le processus de périurbanisation est caractérisé par la construction massive de maisons individuelles en périphérie urbaine par (ou pour) les classes moyennes et supérieures cherchant la tranquillité, la possibilité de vivre et de sélectionner le voisinage et ainsi de contrôler les relations sociales. Finalement, la volonté des classes sociales élevées d'avoir les bénéfices de la vie urbaine à proximité d'équipements publics, de commerces et des services, associée aux politiques de renouvellement urbain et au marché de la promotion immobilière, ont engendré le processus de gentrification. Dans ce contexte, selon Tapie, « *l'avenir s'assombrit pour les États démocratiques qui laissent faire ou encouragent la sécession des plus riches et l'exclusion des plus pauvres, creusant un fossé entre la résidence des uns et celle des autres, faisant de l'espace public une 'zone frontière' sécurisante* » (2014 : 26).

La critique de la ségrégation et les idées favorables à la déconcentration de la pauvreté s'appuient notamment sur ce que quelques auteurs appellent « les effets de milieu » en essayant d'identifier la raison pour laquelle la concentration de la pauvreté contribue à la reproduction de la pauvreté et des inégalités sociales (Massey et Denton, 1993). Une étude menée aux États-Unis par Ellen et Turner (1997, cité dans Dansereau et al. 2002 : 31) a identifié six mécanismes à travers lesquels les caractéristiques des quartiers peuvent influencer les situations individuelles. Le premier consiste en la *qualité des services locaux* tels que les écoles et les soins médicaux. Le deuxième, appelé *la socialisation par les adultes*, concerne l'influence des adultes, vus comme des modèles par les plus jeunes. Ainsi, dans le cas des quartiers à forte concentration de pauvreté, la situation des adultes sans emploi ou incapables d'accéder à un emploi décent devient un modèle d'une situation vue comme « normale » par les jeunes. Le troisième mécanisme est *l'influence des pairs*, qui peut s'exercer vers le mieux (bonne performance académique) ou vers le pire (criminalité). Ensuite, *les réseaux sociaux* denses et multifonctionnels peuvent aider à la mobilité sociale ascendante, une fois que ces relations multiples jouent de manière positive au moment de la recherche d'emploi par exemple. Le cinquième mécanisme est *l'exposition à la violence et à la criminalité* et le dernier est *l'isolement géographique* et la distance par rapport aux zones d'emplois.

Dans ce contexte, les programmes de mixité sociale apparaissent comme des réponses à la concentration de la pauvreté et ils peuvent avoir lieu de deux façons principales. La première façon de promouvoir la mixité sociale est quand la promotion sociale des résidents d'un quartier est favorisée et ensuite un programme de diversification des formes résidentielles et de l'offre de

services est mis en place avec l'objectif d'offrir aux ménages dont la situation socio-économique s'est modifiée la possibilité de rester dans leur quartier. La deuxième façon est mise en place sous la forme d'une mixité sociale programmée par une planification de la composition sociale du peuplement à l'échelle de la ville ou dans un projet résidentiel plus restreint (Dansereau et *al.* 2002).

Penser à la mixité sociale demande une réflexion sur la question de la cohabitation entre des couches sociales distinctes. Chamboredon et Lemaire (1970) analysent la cohabitation dans les grands ensembles français, où ils identifient deux types d'hétérogénéité. La première, en relation à la proximité immédiate des habitats des classes moyennes ou supérieures – les pavillons, les immeubles de copropriété et les quartiers résidentiels. La deuxième, l'hétérogénéité interne due aux multiples filières d'attribution des logements. Dans le cas interne, les opinions vis-à-vis de leur habitat changent selon les contraintes de chaque personne ou groupe. Pendant que les classes plus populaires se satisfont d'une situation qu'ils subissent par manque de choix, les classes en ascension sociale sont plus critiques et voient ce logement comme une étape vers un projet résidentiel plus satisfaisant. Dans ce contexte, la socialisation implique une représentation sociale de soi et diffère selon l'appartenance sociale. Ainsi, des parties des classes différentes sont très sensibles à une cohabitation imposée, car elle révèle des habitudes et mœurs opposées : relations de voisinage et fréquentations ; modes de vie quotidiens. Les oppositions sociales se révèlent aussi dans l'aménagement du logement. Pendant que les classes plus aisées aménagent rapidement le logement pour accéder au style de vie des classes moyennes, les plus défavorisés ont plus de difficulté due au loyer et aux charges élevées.

Les problèmes de cohabitation identifiés dans les grands ensembles ont généré une critique massive de ce type d'habitat, mais malgré les études démontrant les problèmes de cohabitation de groupes sociaux aux modes de vie, parcours et projets différents, la mixité est vue depuis la fin du XXe siècle comme une possible solution à l'exclusion sociale et urbaine. Selon Dansereau et *al.*, pour pouvoir analyser la réussite ou la non-réussite d'une opération de mixité sociale en termes de cohabitation, il faut définir avant tout les objectifs de cette mixité. Vouloir créer une « communauté » entre résidents semble illusoire si cette notion « [...] renvoie à une image idéalisée du quartier qui ne correspond pas aux modes d'interaction sociale dans les grandes villes occidentales contemporaines » (2002 : 71). En revanche, si l'objectif est de promouvoir une cohabitation pacifique et le développement des moyens d'ascension sociale au sein de la population résidente (sinon des parents, au moins des enfants) quatre facteurs favorisent la réussite de la mixité sociale: *la finesse du mélange*, c'est-à-dire, une réflexion soignée sur la manière de faire cohabiter en prévoyant les possibles conflits, ce qui dans certains cas peut

signifier le maintien d'une certaine homogénéité sociale à l'échelle de chaque bâtiment ; la préservation de l'intimité évitant les vis-à-vis entre les unités d'habitations et isolant les bruits, par exemple; le projet architectural de qualité, plaisant et original et limitant la différenciation physique entre les bâtiments des différents groupes sociaux ; les espaces publics et semi-publics bien délimités et qui permettent l'affirmation d'une identité propre à chaque sous-groupe concerné. Finalement, les auteurs affirment qu'il est fondamental de prévoir des dispositifs d'accompagnement de la mixité permettant de gérer les éventuels conflits dès leur émergence.

#### **1.3.4 La conception de l'habitat et les dispositifs d'appropriation**

La notion d'appropriation a été mise en avant à partir des critiques de l'architecture moderne qui ont confronté la conception de l'espace résidentiel aux pratiques des habitants. La recherche de Philippe Boudon (1977) éclaire le concept d'appropriation en mesurant les modifications engendrées dans leur logement par les habitants du quartier Frugès construit par Le Corbusier à Pessac. Selon Fijalkow « *la notion d'appropriation renvoie aux activités concrètes du groupe domestique dans le logement et permet d'atteindre les symboles, l'ordre social, l'idéologie, le besoin d'imaginaire, l'utopie* » (2011 : 97). Dans ce contexte, les modèles culturels d'habitat et leurs éléments symboliques ont une importance fondamentale dans le processus d'appropriation. La théorie de l'appropriation présentée par Tapie (2014) met en relation les caractéristiques spatiales de l'habitat à trois processus sociaux : la perception et la représentation sociale de l'architecture ; la vie collective dans l'unité résidentielle ; et l'adéquation entre vie quotidienne et espace du logement. Selon l'auteur, la relation entre appropriation et satisfaction n'est valable que quand les trois processus convergent.

En ce qui concerne la perception et la représentation sociale de l'architecture, Tapie constate que la plupart des habitants (non-architectes) associent un type d'architecture à un type de population en fonction d'un imaginaire ancré dans la mémoire collective. Ainsi, les habitants ne désirent pas une architecture en fonction de l'innovation des formes, mais en fonction de l'identité représentée par la forme produite. Cependant, même si plusieurs rêvent de l'image de la maison familiale, « [...] *les habitants s'attachent à la diversité des modes de regroupement, à la densité plus ou moins forte du bâti, à la variété des espaces extérieurs, à la présence d'extensions au logement de type balcon ou terrasse, ou encore au rapport entre nature et minéral* » (Tapie, 2014 : 155). Les matériaux ont aussi une signification sociologique au-delà de leur appréciation esthétique. De cette façon, les innovations architecturales sont souvent limitées à des catégories de population au capital culturel élevé ou aux expériences de logement social, où normalement les futurs habitants doivent se satisfaire de ce qui leur est proposé. Pourtant, les innovations architecturales sont acceptées si les qualités internes sont fortement appréciées et représentent

une amélioration des conditions d'habitat. Dans le cas de Frugès à Pessac, Boudon (1977) identifie que de nombreuses maisons du quartier ont été transformées par les habitants en fonction de leurs images et significations. Cependant, l'auteur ne voit pas un échec de la standardisation voulue par Le Corbusier, mais une ouverture du travail de l'architecte rendant possible les transformations souhaitées par les habitants. Ainsi, la question de la réception de l'architecture par les habitants peut s'intégrer au projet des architectes.

Le deuxième processus d'appropriation s'applique à la vie collective dans l'unité résidentielle. Les sociétés contemporaines présentent une forte tendance à établir une intériorité et un repli sur soi, mais sans abandonner totalement la référence à un collectif de voisinage qui fonde la sociabilité résidentielle et l'envie de l'urbanité. La forme urbaine doit rendre possibles les différents types d'utilisation de l'espace et d'échanges sociaux sans pénaliser les choix individuels. Tapie identifie trois éléments à prendre en compte dans l'organisation matérielle de l'espace : « *le besoin de nature pour casser la référence à un univers trop urbain ; la demande de sécurité et le traitement des limites successives, entre domestication de l'espace public et enfermement ; une esthétique de bâtiments qui tranche avec l'image trop anonyme des grands ensembles* » (Tapie, 2014 : 217).

Le troisième processus d'appropriation est au niveau du logement. L'enjeu actuel majeur des concepteurs est de répondre aux aspirations à une individualisation des pratiques et des désirs à l'intérieur du logement. Le besoin accru d'indépendance et la diversité de structures familiales (familles monoparentales, familles recomposées, couples sans enfants) demandent des espaces flexibles répondant à des besoins divers. La chambre des adolescents, par exemple, n'est pas seulement un espace-dortoir, mais un espace utilisé pour les études, pour les loisirs, pour recevoir les amis. En plus, Tapie attire l'attention sur l'importance des terrasses, des loggias ou des espaces extérieurs privatifs dans la perception d'une qualité de vie et dans les pratiques des habitants, notamment parce qu'ils « *rappellent symboliquement le fameux jardin de la maison individuelle* » (Tapie, 2014 : 218).

Finalement, les théories sur l'appropriation de l'espace permettent une relation dynamique entre les caractéristiques spatiales du cadre de vie et les attentes et les pratiques. Il reste aux concepteurs et à la promotion immobilière de prendre en compte la contribution de ces recherches sociologiques pour la quête d'une meilleure qualité de vie.

## **1.4 Les politiques nationales et les systèmes de production du logement**

Plusieurs auteurs parlent de l'existence de deux circuits économiques opposés dans les pays en développement, dus autant au progrès économique qu'à l'organisation de l'espace : un circuit supérieur, destiné aux classes moyennes et hautes et caractérisé généralement par la production de biens de bonne qualité ; et un circuit inférieur, caractérisé par l'informalité, l'illégalité et la production de biens de faible qualité, destinés aux plus pauvres (Santos, 1979 ; Botelho, 2007 ; Maricato, 2009). Dans le marché du logement, puisque tout le monde doit habiter quelque part, une fois que le marché formel est restreint aux couches les plus aisées et que l'investissement public est insuffisant, la production informelle augmente considérablement (Maricato, 2009 : 37). Au Brésil, plus de 70% de la population s'insère dehors du marché privé formel (Carvalho et al, 2010). Ainsi, la production de logements pour les classes avec les revenus les plus bas ne peut faire partie du circuit supérieur qu'à partir des programmes gouvernementaux qui incitent à des changements dans ce panorama.

Dans ce contexte, l'État peut jouer différents rôles au milieu du système de l'offre de logements dans un pays. Ces rôles peuvent être classifiés en trois modèles types d'action de l'État : l'État régulateur, l'aide à la pierre et l'aide à la personne (Fijalkow, 2011). Dans le premier cas, l'État intervient à partir de lois et règlements, notamment pour mobiliser le parc privé existant. Ces interventions peuvent être opposées aux intérêts des propriétaires, comme dans les situations de blocage et contrôle de loyers ou elles peuvent collaborer à partir d'un soutien public à l'investissement privé, comme les subventions à la réhabilitation de l'habitat des propriétaires bailleurs privés ou encore les exonérations fiscales. Les politiques d'aide à la pierre répondent normalement aux besoins quantitatifs et elles consistent en des investissements ou de l'aide financière destinés aux maîtres d'ouvrage construisant de nouveaux logements. Ainsi, dans les cas où l'État intervient plus directement, il devient constructeur et intensifie le marché de l'accession à la propriété. Finalement, les politiques d'aide à la personne consistent en des allocations de logement versées pas l'État directement aux habitants. Cette aide peut être destinée à des locataires ou à des propriétaires. Une politique publique de logement peut comprendre simultanément plus d'un modèle d'action.

En ce qui concerne les systèmes de production de logements, nous pouvons identifier actuellement trois modèles au Brésil : la production par des entreprises privées, l'auto construction et l'auto gestion de la production (Wartchow, 2012). Le secteur immobilier formel participe traditionnellement du circuit économique supérieur et consiste en un secteur complexe qui comprend trois sous-secteurs : l'industrie de la construction, l'industrie de production des

matériaux et composants de la construction et le secteur tertiaire, tel que les fiduciaires, les services de gérance et d'entretien, entre autres (Botelho, 2007). L'auto construction consiste en la production informelle caractéristique du circuit économique inférieur. Ce modèle est une alternative aux prix élevés et à la bureaucratie caractéristique du système formel, mais les logements sont normalement construits dans les périphéries, avec une infrastructure précaire et sans l'offre d'équipements et services publics (Santos, 1980). Finalement, l'auto gestion semble être une alternative intermédiaire et revient notamment au modèle de production adopté par des coopératives et des associations.

## **1.5 Synthèse du chapitre**

Le cadre théorique développé dans le premier chapitre nous a permis d'identifier des éléments clés pour les études de cas, soit dans l'élaboration de la grille d'analyse et dans les observations, soit dans l'interprétation des résultats. D'abord, dans la première partie nous avons constaté que le droit à la ville ne concerne pas seulement l'accès aux aménités de la ville, abordées également dans la notion de logement convenable, mais qu'il concerne aussi la capacité de l'ensemble de la population de participer du processus de production de la ville. Lors de l'analyse du programme « Ma Maison, Ma Vie », quelques éléments clés identifiés dans ce chapitre peuvent être analysés lors de l'étude des règles du programme, tels que la sécurité d'occupation, la capacité de paiement, l'accessibilité et la participation des habitants et d'autres éléments doivent être analysés cas par cas sur le terrain, tels que l'offre de commerces et services, l'infrastructure, l'habitabilité, l'emplacement et le respect du milieu culturel.

Puis, dans la deuxième partie du chapitre, consacrée au développement durable, nous pouvons retenir deux éléments principaux. D'abord, l'enjeu de la prise en compte de la dimension sociale lors de l'analyse (ou la quête) de la qualité urbaine et ensuite l'identification des questions clés de l'aménagement durable des quartiers comme la relation entre les secteurs voisins de la ville, l'articulation entre les échelles, la densité, la mixité fonctionnelle et sociale et le traitement des espaces publics. Ainsi, étant donné que divers éléments physiques et spatiaux de la qualité urbaine et/ou des logements ont été identifiés dans ces deux premières parties, la troisième partie a été consacrée à la dimension sociale, ce qui nous a guidé dans la formulation des questions des entretiens et leur interprétation.

Le premier élément issu de la troisième partie consiste à la maîtrise des inégalités et la prévention de l'exclusion sociale où la promotion de la mixité sociale et la maîtrise de la cohabitation apparaissent comme des enjeux importants. Ensuite, la réflexion sur l'appropriation de l'habitat nous a indiqué trois éléments majeurs à observer lors de l'étude des cas : la perception et la

représentation sociale de l'architecture, la vie collective dans l'unité résidentielle et l'adéquation entre la vie quotidienne des habitants et l'espace du logement.

Finalement, il est important de retenir de la quatrième partie que la grande majorité des logements de la population pauvre fait partie du circuit inférieur de l'économie, caractérisé par l'informalité, l'illégalité et les biens de faible qualité. Le programme « Ma Maison, Ma Vie » permet à cette population d'accéder au circuit supérieur et au marché formel. Dans le programme, l'État brésilien joue différents rôles, notamment dans la modalité des cas étudiés, où ses actions sont régulatrices, de l'aide à la personne (subventions) et de l'aide à la pierre (financements).

Le terrain de recherche de ce mémoire étant au Brésil, il s'avère important de comprendre l'évolution et le contexte actuel de la question du logement au pays dans l'optique des politiques publiques. Ainsi, ce chapitre est consacré à une évolution historique de la problématique du logement au pays, de l'origine de l'intervention de l'État du Brésil dans le contrôle des logements au XIXe siècle jusqu'au contexte actuel de la mise en place du programme « Ma Maison Ma Vie ».

### 2.1 L'origine de l'intervention de l'État dans le contrôle de l'espace urbain

L'enjeu social de l'habitation au Brésil apparaît dès la deuxième moitié du XIX<sup>e</sup> siècle, avec la croissance accélérée des villes occupées progressivement par les anciens employés des fermes, par les immigrants (notamment les italiens) et par les anciens esclaves<sup>1</sup>. Pour avoir une idée de la croissance urbaine, São Paulo avait une population de 23'243 habitants en 1872, 64'934 en 1890 et 239'820 en 1900 (Morse, 1970). Cette population pauvre n'avait pas l'accès à la terre urbanisée et n'arrivait pas à se loger. Cela parce que jusqu'à 1850 la terre était propriété de l'État et elle était accordée aux élites par les chefs de l'État ou simplement occupée. La Loi de la Terre (*Lei das Terras*) de septembre 1850 a transformé la terre en une marchandise et les terres déjà occupées avec l'accord de l'État sont devenues propriétés des occupants et le reste a été vendu par le processus de vente aux enchères à ceux qui avaient les moyens d'en acheter (Ferreira, 2005).

Dans ce contexte, la solution trouvée pour loger la nouvelle population (pauvre) a été les *cortiços*, des bâtiments privés constitués de plusieurs logements destinés à la location et qui partageaient les espaces sanitaires communs. La bourgeoisie, menacée par les *cortiços* à cause des épidémies, mais en même temps ayant besoin d'eux pour loger les travailleurs, voulait trouver une manière de réguler leur coexistence dans la ville (Villaça, 1986). Ainsi, la première intervention directe de l'État sur l'habitation est apparue à la fin du XIXe siècle avec l'appui des hygiénistes, des médecins et des ingénieurs qui ont demandé la création de lois et services sanitaires, inspirés par les pratiques européennes (Bonduki, 2013). Pour avoir une notion de la taille des villes brésiliennes à cette époque, en 1890, trois villes avaient plus de 100.000 habitants, Rio de Janeiro, Salvador e Recife ; et trois villes dépassaient les 50.000 habitants, São Paulo, Porto Alegre et Belém (Santos, 2013). Le recensement à l'époque ne distinguait pas la population urbaine de la population rurale, ainsi, les estimations de la population urbaine varient entre 6,8% et plus de 10% (Santos, 2013 :

---

<sup>1</sup> Le commerce d'esclaves a été interdit en 1850 et l'abolition de l'esclavage au Brésil date de la Loi *Aurea*, le 13 mai 1888.

23). Dans ce contexte, la précarité des conditions sanitaires dans les grandes villes était évidente, ce qui a justifié des interventions du gouvernement par trois instruments principaux : le contrôle sanitaire des habitations ; la législation et le Code Municipal<sup>2</sup> ; et des travaux d'assainissement et d'urbanisation des zones centrales. Ces actions représentaient aussi des instruments de contrôle social et de maintien de l'ordre (Bonduki, 2013), ainsi qu'une façon de protéger les valeurs immobilières des immeubles des plus riches :

« [...] C'est le début de *la longue alliance entre les intérêts immobiliers et la législation urbanistique. La nécessité de démolition des cortiços insalubres a été systématiquement invoquée pour la protection de la santé publique, cependant, ils n'ont été démolis que dans les zones les plus centrales de la ville, notamment pour la construction des grandes avenues pour embellir et moderniser nos villes (comme il a été allégué à l'époque), soit des espaces ouverts pour la fructification du capital immobilier*<sup>3</sup> » (Villaça, 1986 : 15).

Au début du XXe siècle, lors d'une situation de pénurie de logements, plusieurs régions du pays ont mis en place des lois incitant la construction privée de logements, notamment des villages ouvriers. La plupart de ces lois établissaient que ces logements devaient être construits hors des zones centrales ou nobles de la ville (Villaça, 1986). Ainsi, nous pouvons vérifier que la politique urbaine adoptée pendant la Vieille République<sup>4</sup> (1889 – 1930) marque les prémices de la ségrégation sociale et spatiale dans les grandes villes brésiliennes, où une grande partie de la population pauvre a été expulsée vers les franges de la ville (Maricato, 2000).

En résumé, depuis la fin du XIXe siècle jusqu'aux années 1930, la plupart de logements étaient construits par des privés qui investissaient dans la construction visant à capter la rente des loyers, soit à partir des *villas*, destinées à la classe moyenne, soit par les *cortiços*, destinés aux pauvres (Bonduki, 2013). C'est la période de la construction rentière au Brésil, où l'État jouait un rôle régulateur.

---

<sup>2</sup> [Traduction libre] *Código de Posturas*.

<sup>3</sup> [Traduction libre] “[...] *Teve início a longa aliança entre os interesses imobiliários e a legislação urbanística. A necessidade de demolição dos cortiços insalubres era sistematicamente invocada para a proteção da saúde pública, porém, eles somente eram demolidos nas áreas mais centrais da cidade, especialmente para dar lugar as grandes avenidas que viriam para ‘embelezar e modernizar’ nossas cidades (como se alegava na época), ou seja, abrir espaços para a frutificação do capital imobiliário*”.

<sup>4</sup> [Traduction libre] *República Velha*.

## 2.2 Une nouvelle vision du logement – l'Ère de Vargas (1930-1945)

À partir des années 1930, la question sanitaire est passée au deuxième plan du modèle de développement adopté par Vargas, abordant une nouvelle vision de la question du logement:

*« d'abord, l'habitat était vu comme une condition fondamentale à la reproduction de la force de travail et en conséquence, comme un facteur économique dans la stratégie d'industrialisation du pays. Ensuite, l'habitat était vu comme un élément de formation idéologique, politique et morale du travailleur et donc décisive dans la création d'un "nouvel homme" et du travailleur type que le régime voulait forger comme sa principale base de soutien politique<sup>5</sup> » (Bonduki, 2013 : 73).*

En cette période, il faisait consensus que le problème de l'habitation ne pouvait pas être résolu seulement par l'initiative privée et que l'intervention de l'État était nécessaire. Ainsi, le système rentier qui bénéficiait à ce moment d'avantages fiscaux et du manque de réglementation des relations de bail a été délaissé. En 1942, sous prétexte de la situation d'urgence due à la Deuxième Guerre, la « Loi de bail<sup>6</sup> » a été mise en vigueur interdisant l'augmentation des loyers. La loi est restée en vigueur jusqu'en 1964.

Dans ce contexte, l'objectif du gouvernement était de faciliter l'accès à la propriété aux travailleurs à faibles revenus et de rompre avec l'héritage de la période coloniale qui identifiait les riches comme les (seuls) propriétaires. À l'avis du gouvernement, ces mesures symbolisaient la valorisation du travailleur et la preuve que la politique d'aide à la population était efficace (Bonduki, 2013). Ainsi, l'idéal de l'accès à la propriété consistait en un changement de mentalité et aussi en une stratégie pour inciter les travailleurs à faire des économies pour acheter ou construire une maison, nourrissant les caisses d'épargne qui étaient fondamentales pour les projets de développement. Ainsi, pour réduire les coûts du logement et favoriser les nouvelles constructions, deux solutions étaient proposées : l'alternative « technique » pour la rationalisation des travaux, influencée par les principes de l'architecture moderne (CIAM) et l'économie de l'autoconstruction, et l'alternative de la « localisation urbaine », autorisant l'occupation des zones périphériques et rurales.

---

<sup>5</sup> [Traduction libre] *“primeiramente, a habitação era vista como uma condição fundamental para a reprodução da força de trabalho e conseqüentemente como um fator econômico na estratégia da industrialização do país. Depois, a habitação era vista como um elemento de formação ideológica, política e moral do trabalhador e assim decisiva na criação de um 'novo homem' e do trabalhador tipo que o regime queria forjar como a sua principal base de apoio político”.*

<sup>6</sup> [Traduction libre] *Lei do Inquilinato.*

## 2.3 Le logement produit par l'État (1937 - 1964)

Encore sous le gouvernement de Vargas, des Instituts de Retraite et de Pension (IAPs) de diverses catégories professionnelles ont été créés entre 1933 et 1938. À partir de 1937, une partie des ressources de ces caisses étaient investies dans des opérations immobilières de trois types : la construction et location de logements aux travailleurs associés ; le financement aux associés pour l'achat ou la construction de l'habitation; les prêts hypothécaires. Théoriquement, les deux premiers types étaient d'intérêt social et le troisième était lucratif. En fait, Bonduki (2013) attire l'attention sur le fait que ces investissements dans l'habitation sont dépourvus d'intérêt social dès lors qu'aucune règle n'indiquait que les prix des loyers devaient être au-dessous des valeurs du marché. En plus, les opérations des Instituts de retraite excluaient les travailleurs ruraux et les travailleurs informels urbains. Ce n'est qu'à partir de la mise en vigueur de la « Loi de bail » en 1942, que les opérations du type location ont fait l'objet d'un programme d'habitation sociale avec de grandes subventions gouvernementales.

La production des Instituts de retraite marque les origines de l'habitat social au Brésil et, malgré ses faiblesses et critiques, elle a une grande valeur architectonique et urbanistique caractéristique de l'influence moderne au Brésil.



Figure 1 - exemple de logement construit par l'IAP à Rio de Janeiro. Projet de l'architecte Reidy en 1947. Source photo de la gauche : ©Hartmann sur le site [archdaily.com.br](http://archdaily.com.br). Source photo de la droite : ©Bonduki sur le site [au.pini.com.br](http://au.pini.com.br).

Le coup d'État militaire de 1964 a instauré une nouvelle dictature au Brésil qui a mis fin aux Instituts de retraite et de pension en centralisant les fonds de pension sur l'INPS (Institut National de Sécurité Sociale<sup>7</sup>) et a créé la BNH (Banque Nationale d'Habitation) qui devient l'agent financier responsable du parc de logements sociaux.

---

<sup>7</sup> [Traduction libre] *Instituto nacional de previdência social*.

## 2.4 La dictature militaire et la BNH (1964 – 86)

La Banque Nationale d'Habitation a été instaurée par la Loi 4380 de 1964 afin de financer la production des logements à partir des ressources du Fonds de pension FGTS<sup>8</sup> et du SBPE (Système Brésilien d'Épargne et de Crédit). Il y avait, ainsi, une structure institutionnelle à l'échelle nationale constituée de la Banque Nationale d'Habitation et un réseau d'agents promoteurs, notamment les Coopératives Régionales d'Habitation (COHABs).

En termes quantitatifs, la production de logements pendant l'existence de la BNH a été significative. Pendant les vingt-deux ans de fonctionnement, la banque a financé la construction de 4,3 millions de logements, dont 2,4 millions destinés aux classes pauvres et 1,9 million destinés aux classes moyennes (Bonduki, 2009). Cependant, les besoins en habitation dus à la croissance démographique et au processus accéléré d'urbanisation étaient bien au-delà de ces chiffres. Entre 1960 et 1980, les villes ont reçu environ 50 millions de nouveaux habitants (Santos, 2013).

Bonduki (2009) expose les trois principaux points faibles de ce programme : d'abord, l'adoption de la propriété comme la seule forme d'accès au logement et l'absence de stratégies pour incorporer les processus alternatifs de production, comme l'autoconstruction ; ensuite, le manque d'une source de subvention a exclu la population à très faibles revenus ; finalement, la désarticulation des projets avec la planification urbaine et la faible qualité des projets ont généré des solutions standardisées et sans aucune préoccupation avec la qualité de l'habitat, l'insertion urbaine et le respect de l'environnement. La crise économique au début des années 1980 a impacté la BNH, qui souffrait aussi de l'opposition de la population dans le contexte du combat contre la dictature. En 1986, une année après la fin du régime militaire, la BNH a été supprimée par le nouveau gouvernement.

## 2.5 Les politiques de logement après la BHN (1986 – 2002)

Après la fin de la BNH, la gestion opérationnelle des ressources du FGTS est passée à une banque publique fédérale, la *Caixa Econômica Federal*, pendant que la gestion administrative était effectuée par l'organe responsable de la formulation et la mise en place de la politique du logement au niveau fédéral. Cependant, il y eu un manque de stratégie pour la problématique de l'habitation une fois que cette responsabilité a été subordonnée à diverses structures différentes jusqu'en 2003.

---

<sup>8</sup> Le *Fundo de Garantia por Tempo de Serviço* (FGTS) consiste en un Fond qui garanti le paiement d'indemnisation en cas de licenciement, en fonction du temps de service.

Au début des années 1990, une crise financière a paralysé le système de financement basé sur le FGTS en réduisant considérablement les investissements en habitation pendant une période critique de l'histoire du Brésil, où 60 millions de citoyens vivaient dans la rue (IBGE, 1991). Dans ce contexte, les Cantons et les Municipalités, qui partageaient avec l'Union la responsabilité en matière de logement depuis la Constitution de 1988, ont mis en place des programmes d'habitation de manière hétérogène et décentralisée. Ces initiatives locales se sont concentrées majoritairement sur la restructuration urbaine des taudis et la régularisation foncière, ce qui a amélioré les conditions de vie d'une partie de la population la plus pauvre. Cependant, à mesure que l'accès à de nouveaux logements était restreint, l'urbanisation et la régularisation foncière des taudis ont encouragé la formation des nouveaux bidonvilles (Cardoso et Aragão, 2013).

En 1996, le gouvernement du président Fernando Henrique Cardoso a repris les financements d'habitation et d'assainissement basés sur les ressources du FGTS et a créé le *Secretaria de Política Urbana* (Service de Politique Urbaine) qui est devenu le gestionnaire du secteur d'habitation. Ainsi, la *Política Nacional de Habitação* (Politique Nationale d'Habitation) a été mise en place, basée sur trois programmes : la *Carta de Crédito* (Carte de Crédit), un programme de financement destiné aux bénéficiaires finaux pour l'achat de matériel de construction, l'achat d'immeubles à rénover et la production des logements ; le *Pró-Moradia* (Pro-logement), un programme destiné aux pouvoirs publics pour financer la restructuration urbaine de taudis ; et le *Apoio à Produção* (Soutien à la Production), pour le financement des entreprises de construction privées. En raison de la mauvaise performance du programme de Soutien à la production, le *Programa de Arrendamento Residencial – PAR* (Programme de Bail Résidentiel) a été lancé en 1999 avec le but de financer et subsidier la construction de logements locatifs.

La mise en œuvre de ces divers programmes depuis 1996 n'a pas réussi à diminuer le déficit de logements, notamment pour les classes pauvres. En fait, ces programmes ont conservé une caractéristique traditionnelle des politiques du logement au Brésil, c'est-à-dire, le traitement privilégié des besoins de la classe moyenne (78,84% des ressources) au détriment des classes pauvres (8,47%), malgré le fait qu'elles concentraient 83,2% du déficit quantitatif d'habitation à l'époque (Bonduki, 2009).

	1991		2000	
0 à 3 SM <sup>9</sup>	2'966	55%	4'179	64%
2 à 5 SM	1'564	29%	1'648	25%
+ 5 SM	844	16%	621	9%
Total	5'374	100%	6'448	100%

Table 1 – Déficit de logements au Brésil en fonction des revenus. Comparatif 1991 – 2000. Nombre absolu en milliers et %. Source : élaborée par l'auteure depuis les informations de FJP (2001).

## 2.6 Le Ministère des Villes et le Plan d'Accélération de la Croissance (à partir de 2003)

Au début du gouvernement de Luis Inácio Lula da Silva, le Ministère des Villes a été créé en 2003 avec l'objectif de coordonner, gérer et élaborer la Politique Nationale de Développement Urbain. Le Ministère a été organisé en quatre services : Logement, Assainissement, Transport et mobilité et Programmes urbains. Ainsi, une nouvelle organisation de la politique du logement a été implémentée avec l'objectif de répondre aussi aux besoins des secteurs les plus pauvres.

En 2004, le *Sistema Nacional de Habitação* – SNH (Système National d'Habitation) a été présenté avec l'objectif d'établir une stratégie nationale pour les problèmes de l'habitat et l'élaboration des plans à l'échelle nationale, cantonale et communale en définissant les besoins en termes de logement, les buts et les outils à mettre en place. Parallèlement à l'élaboration des stratégies, des mesures fiscales en faveur du secteur immobilier ont été mises en place et il y a eu une augmentation des ressources destinées à la production de logements pour la population pauvre. La même année, le *Programa de Crédito Solidário* (Programme de Crédit Solidaire) a été créé pour financer la production et l'acquisition de logements, ainsi que des travaux dans des logements existants et il était destiné à des coopératives et des associations. Deux ans plus tard, le Fonds National d'Habitation d'Intérêt Social (FNHIS) a été mis en œuvre avec le but de subventionner directement le logement social (Cardoso et Aragão, 2013).

Finalement, la politique économique du gouvernement a changé considérablement depuis 2006, avec une libéralisation progressive des dépenses publiques, due à l'augmentation des réserves internationales provenant de l'exportation des *commodities* à des prix élevés. La croissance économique, les programmes de transfert de revenus<sup>10</sup> et l'élévation de la valeur du salaire

<sup>9</sup> Le salaire minimum (SM) est la valeur la plus basse d'un salaire mensuel que les employeurs peuvent payer à leurs employés ou la valeur minimale dont un employé peut vendre sa force de travail. Le salaire minimum brésilien a augmenté de 350 BRL à 678 BRL de 2006 à 2013 (161,8 CHF à 313,36 CHF).

<sup>10</sup> Un exemple c'est le *Bolsa Família* (bourse famille) qui consiste en un programme de transfert direct de revenus au profit des familles en situation d'extrême pauvreté. Le *Bolsa Família* intègre le Plan Brésil Sans Misère qui a comme

minimum ont rendu possible la réduction des indicateurs de pauvreté et d'inégalité sociale<sup>11</sup>. Pour renforcer ce scénario national positif, le gouvernement Lula a lancé en 2007 le PAC – Plan pour l'Accélération de la Croissance, avec un large programme d'investissements en infrastructure.

## **2.7 Le programme « Ma Maison, Ma Vie »**

Afin de pouvoir développer l'analyse des études de cas il est fondamental de comprendre le programme « Ma Maison, Ma Vie » (MMMV, ci-après) et d'identifier les enjeux et les acteurs impliqués. Le MMMV consiste en un seul programme qui englobe différentes stratégies pour des citoyens avec de niveaux de revenus divers.

La première phase du programme a été mise en vigueur par la Loi 11.977 du 7 juillet 2009, avec le but de construire 1 million de logements. La deuxième phase du programme a été implémentée par la Loi 12.424 du 16 juin 2011, avec le but de construire 2 millions de logements. Selon le texte de la loi, le programme vise à créer des mécanismes pour encourager la production et l'acquisition de nouvelles unités d'habitation ou le réaménagement des immeubles urbains et la production ou le réaménagement des immeubles ruraux, pour les familles dont le revenu mensuel va jusqu'à dix salaires minimums.

La révision de la loi en 2011 n'établit pas seulement l'augmentation des ressources et le but du programme, mais elle met en place d'autres changements importants, tels que la responsabilisation des municipalités par le travail technique et social après l'occupation des ensembles et l'autorisation de la construction de zones commerciales au sein des projets de logement.

Le programme se structure en quatre sous-programmes : le Programme National de l'Habitat Urbain (PNHU) ; le Programme National de l'Habitat Rural (PNHR) ; le Programme MMMV Entités, destiné au financement d'entités sans buts lucratifs (coopératives, associations, etc.) ; et le Programme MMMV destiné aux communes avec une population jusqu'à cinquante mille habitants. Le programme est divisé encore en trois modalités en fonction des revenus des bénéficiaires : la première modalité est destinée aux familles avec un revenu de 0 à 3 salaires minimums (ci-après, SM). La deuxième modalité, aux revenus entre 3 et 6 SM. Et la troisième

---

cible les 16 millions de Brésiliens avec un revenu familial mensuel par habitant inférieur à 70 Reais (équivalents à 33 Francs Suisses).

<sup>11</sup> Selon IPEA (2009) – Institut de recherche économique appliquée, entre mars 2002 et juin 2009 la pauvreté dans les régions métropolitaines a diminué de 42,5% à 31,3% et l'inégalité, mesurée par l'indice Gini, a été réduite de 0,53 à 0,49 dans la même période.

modalité, aux revenus de 6 à 10 SM. Les ressources appliquées dans les trois modalités sont fournies par l'État, mais la différence entre elles est notamment la source des investissements et la quantité de subventions. Les logements de la première modalité (0 à 3 SM) sont entièrement subventionnés avec des ressources du Budget de l'État Brésilien<sup>12</sup>. Les subventions des logements de la deuxième modalité (3 à 6 SM) sont partielles et inversement proportionnelles aux revenus des familles. Dans ce cas, des ressources du Budget de l'État sont destinées aux subventions et des ressources du FGTS sont destinées aux financements de la construction et de l'acquisition à un taux d'intérêt préférentiel. La troisième modalité (6 à 10 SM) n'a pas de subvention à l'achat, mais des ressources du FGTS sont destinées aux financements de la construction et de l'acquisition des logements à un taux d'intérêt préférentiel.

Sommairement, le programme consiste en trois éléments principaux : des subventions directes, proportionnelles aux revenus des familles ; des crédits pour l'achat et la production de logements ; et la réduction des taux d'intérêt. En plus, un fonds a été créé pour garantir le paiement des logements en cas de chômage et d'autres éventualités, pour toutes les catégories. Ci-après nous présentons un résumé des principales caractéristiques de chaque modalité du programme :

---

<sup>12</sup> [Traduction libre] *Orçamento Geral da União*.

	MMMV – 0 à 3 salaires minimums	MMMV – 3 à 6 salaires minimums	MMMV – 6 à 10 salaires minimums
Subvention	Subvention totale. Des acomptes mensuels symboliques de R\$25 ou max. 5% du revenu familial, sont facturés pendant 10 ans.	Varie en fonction du revenu du bénéficiaire et du prix de l'immeuble (défini en fonction de sa localisation dans le pays).	Pas de subvention.
Financement	Financement à la production.	Financement à la production et à l'achat.	Financement à la production et à l'achat.
Fonds utilisés	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Fundo de Arrendamento Residencial</i> (Fond de location résidentielle) - ressources du Budget Générale de l'Union.</li> <li>• <i>Fundo de Desenvolvimento Social</i> (Fonds de développement social) – dans le cas du Programme MMMV Entités.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Budget Générale de l'Union - subvention.</li> <li>• <i>Fundo de Garantia por Tempo de Serviço</i> (Fonds de Garantie pour Temps de Service) – financement.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Fundo de Garantia por Tempo de Serviço</i> (Fonds de Garantie pour Temps de Service) – financement.</li> </ul>
Processus	<pre> graph TD     A[PROMOTEUR - définit terrain et projet] --&gt; B[AGENT FINANCIER - analyse du projet]     B --&gt; C[AGENT FINANCIER - financement de la production]     D[MUNICIPALITÉ - sélection des familles] --&gt; E[AGENT FINANCIER - analyse des dossiers des familles sélectionnées]     E --&gt; F[AGENT FINANCIER - financement aux bénéficiaires (familles)]     C --&gt; G[PROMOTEUR - construction des immeubles]     F --&gt; G     G --&gt; H[FAMILLES - reçoivent l'immeuble]     H --&gt; I{Payment des acomptes et/ou 10 ans}     I --&gt; J[FAMILLES - reçoivent le titre de propriété] </pre>	<pre> graph TD     A[PROMOTEUR - définit terrain et projet] --&gt; B[AGENT FINANCIER - analyse du projet]     B --&gt; C[AGENT FINANCIER - financement de la production]     C --&gt; D[PROMOTEUR - construction des immeubles]     D --&gt; E[AGENT IMMOBILIER - publicité des immeubles]     F[FAMILLES - choisissent l'immeuble préféré] --&gt; G[AGENT FINANCIER - analyse des dossiers des familles]     G --&gt; H[FAMILLES - reçoivent l'immeuble]     H --&gt; I{Payment des acomptes et/ou 10 ans}     I --&gt; J[FAMILLES - reçoivent le titre de propriété]     E --&gt; F </pre>	

Table 2 – Informations sur le programme MMMV. Source : Élaboré par l’auteure à partir des informations contenues dans la législation pertinente.

En ce qui concerne les acteurs, nous pouvons identifier trois groupes impliqués dans le processus du programme MMMV. Le premier groupe est celui des pouvoirs publics, le gouvernement fédéral, aussi appelé l'Union, les États fédérés<sup>13</sup> et les Municipalités. L'Union est responsable pour l'élaboration du programme et elle définit son fonctionnement, les sources et la quantité de ressources mises à disposition. Elle établit aussi les directives et fixe les règles pour l'acquisition et la production des logements et doit évaluer la performance du programme, entre autres compétences. Ainsi, il est de la responsabilité du gouvernement fédéral d'exiger des promoteurs (agents financiers, entreprises de construction et municipalités) la qualité architectonique et urbanistique des projets, en plus d'encourager les municipalités, responsables pour la gestion de l'utilisation et occupation du sol, d'appliquer les instruments du Statut de la Ville<sup>14</sup>. Les États participent à l'application des lois concernant l'utilisation et l'occupation du sol dans les zones de leur juridiction, tels que les zones de protection environnementale ou dans les cas des grands projets qui impactent plus d'une Municipalité. Finalement, les Municipalités sont les responsables pour l'élaboration des plans directeurs et les lois d'utilisation et occupation du sol et répondent à l'évaluation des projets et l'autorisation des constructions.

Le deuxième groupe est constitué des agents financiers, dont le principal est une banque publique, la *Caixa Econômica Federal*, mais d'autres banques privées peuvent participer aussi au processus dans les modalités de 3 à 10 salaires minimums. En fait, la *Caixa Econômica Federal* n'est pas seulement un agent financier, mais aussi un agent opérateur des ressources mises à disposition par le programme. Ainsi, elle est responsable non seulement de la concession des financements aux promoteurs privés de la construction et/ou aux propriétaires finaux, mais aussi de l'évaluation et l'autorisation des projets. Pour cela, elle utilise une série de lois, ordonnances, règlements, normes techniques, etc. Selon Ferreira (2012), quand nous observons les logements construits par le programme, il est possible de constater un décalage entre la quantité de normes et la faible qualité de la production au pays. Les raisons pour cela seraient le fait que ces normes tendent à consolider seulement les paramètres minimaux pour la qualité et la sécurité des constructions et que la banque, s'engageant seulement avec les détails techniques et les détails du processus d'analyse des projets, n'arrive pas à garantir la qualité architectonique et

---

<sup>13</sup> Le Brésil regroupe 26 États fédérés plus le District fédéral de Brasília, la capitale du pays. Les États correspondent au niveau intermédiaire de gouvernement, entre l'Union et les Municipalités.

<sup>14</sup> [Traduction libre] *Estatuto da Cidade*. Ce Statut a été établi par la Loi 10.257 de 2001 avec l'objectif d'organiser une véritable "réforme urbaine" au Brésil. Ainsi, la loi offre le support juridique à l'action des gouvernements et de la société organisée pour le contrôle des processus d'utilisation et occupation du sol et du développement urbain. Pour plus d'informations, voir Carvalho et Rossbach (org.), 2010.

urbanistique des ensembles résidentiels construits dans le contexte du programme (Ferreira, 2012).

Finalement, le troisième groupe est constitué des promoteurs privés, constitués des entreprises de construction seules ou avec des entités qui représentent un groupe de personnes ou encore directement avec le propriétaire final. Les futurs habitants ne sont pas considérés comme partie prenante dans la majorité des cas ils ne participent pas au processus. Les habitants participent aux étapes de projet et construction seulement s'ils jouent le rôle des promoteurs privés, par exemple, quand ils s'organisent en entités telles que des coopératives ou associations.

## **2.8 Synthèse du chapitre**

Après l'analyse de l'évolution historique de la problématique du logement au Brésil nous pouvons souligner quelques points fondamentaux : le manque d'une continuité des stratégies politiques d'un gouvernement à l'autre ; le rôle de l'État a changé d'une politique à l'autre en comprenant des actions régulatrices, de l'aide à la pierre et de l'aide à la personne ; à partir de l'Ère de Vargas, l'objectif des politiques publiques a principalement été de faciliter l'accès à la propriété ; et les classes les plus pauvres en ont très peu bénéficié jusqu'au programme MMMV.

La construction de logements afin de combler le déficit et le développement d'un mécanisme de poussée économique sont les deux principaux rôles identifiés dans les documents officiels du programme MMMV. L'analyse du programme a aussi permis l'analyse de quatre points abordés dans le premier chapitre : la sécurité d'occupation, la capacité de paiement, l'accessibilité des groupes défavorisés et marginalisés et la participation des habitants dans le processus. En effet, les habitants qui bénéficient du programme sont théoriquement protégés contre les expulsions forcées et la démolition arbitraire de leur logement, ce qui n'était pas le cas notamment de la population pauvre qui habitait auparavant dans des taudis, des terrains publics et des zones de risque. En principe, le programme garantit aussi la capacité de paiement à partir du système de subventions directes proportionnelles aux revenus des familles, mais cette situation dépend aussi des coûts engendrés par le logement dans le cas d'une copropriété par exemple, ce qui n'est pas prévu par la loi. Quant à l'accessibilité, le programme MMMV est le premier programme de logement au Brésil qui garantit l'accès de la population la plus pauvre aux logements grâce au grand nombre de subventions offertes par l'État. Finalement, le programme ne prévoit aucun type de participation des habitants dans le processus de projet et de construction des logements. Les personnes les plus touchées par cette situation sont celles de la modalité de 0 à 3 SM, dont les logements sont attribués par les municipalités sans qu'elles aient la possibilité de les choisir.

Au cours de ces dernières années, plusieurs études ont été menées sur le programme « Ma Maison Ma Vie » au Brésil. Il existe des recherches qui analysent les résultats économiques du programme, d'autres qui analysent le cadre juridique, celles qui s'intéressent à la distribution de la production par rapport aux besoins régionaux, celles qui étudient l'impact des constructions à l'échelle de la ville, entre autres. La plupart portent sur les grandes villes ou les régions métropolitaines, étant donné que leur grande majorité a été conduite par l'Observatoire des Métropoles<sup>1</sup>, groupe d'environ une centaine de chercheurs distribués dans 14 métropoles et une agglomération urbaine (Lago, 2012 ; Cardoso, 2013 ; Amore et al, 2015).

Ce mémoire s'intéresse à l'analyse des résultats du programme à partir d'une double approche, spatiale et sociale. L'approche spatiale, plus objective, a le but d'analyser la qualité urbaine de l'espace construit à partir des principes de l'urbanisme durable. Pour cela, l'outil méthodologique utilisé sera l'observation guidée par une grille d'analyse, complétée par une recherche documentaire quand nécessaire. L'approche sociale, plus subjective, a la finalité d'analyser la satisfaction des habitants et leur appropriation de l'espace. L'outil méthodologique de cette étape sera des entretiens semi-directifs, utilisés dans un but exploratoire afin d'identifier la variété des situations présentes plutôt que de viser leur représentativité. Ainsi, des entretiens seront menés auprès des habitants jusqu'à avoir une variété inédite d'informations, autrement dit, jusqu'à ce que les interviewés relatent des problématiques déjà mentionnées antérieurement par les voisins.

Ces deux analyses seront menées dans le cadre d'une méthodologie principale : l'étude de cas. L'étude de cas est une investigation empirique qui rend possible une plus grande approximation de la complexité d'un cas concret, ce qui est impossible avec une évaluation purement quantitative (Yin, 2010). Finalement, le rapport entre l'approche spatiale et l'approche sociale sera étudié pour chaque cas, ainsi qu'une analyse comparative entre les cas étudiés.

### 3.1 La définition de l'étude de cas

L'étude de cas porte sur les logements construits par le programme « Ma Maison, Ma Vie » destinés aux familles avec un revenu de 0 à 3 salaires minimums, à Santa Maria, une ville localisée au centre de l'État du Rio Grande do Sul, au sud du Brésil. Nous avons choisi d'analyser cette

---

<sup>1</sup> [Traduction libre] *Observatório das metrópoles*.

catégorie du programme pour cibler la population la plus vulnérable socialement et qui ne dispose pas de liberté de choix lors du processus d'attribution du logement.

Santa Maria a une population de 261.031 habitants selon le recensement de 2010. Elle est une ville de taille moyenne avec une importance régionale de niveau B qui représente le troisième niveau dans l'échelle d'influence des villes, après les métropoles et les villes d'importance régionale A, établie par l'IBGE en 2007 (IBGE, 2008). Cela indique que la ville de Santa Maria est une ville de taille moyenne qui exerce une influence sur d'autres villes voisines à l'échelle régionale. Ainsi, les habitants des villes voisines préfèrent se diriger à Santa Maria lorsqu'ils ont besoin de certains services ou activités qui ne sont pas offerts dans leur localité. Ângela Santos (2013) attire l'attention sur l'importance de réfléchir au développement des villes moyennes<sup>2</sup>, notamment dans les régions sud et sud-est du Brésil, dû à leur croissance tant en termes de population qu'en termes d'importance économique.



Figure 2 – localisation de Santa Maria au Brésil. Source : auteur.

En raison de sa taille de 1'791,65 Km<sup>2</sup>, la ville de Santa Maria est actuellement divisée en dix Districts Municipaux dont un District Siège qui est majoritairement urbain et neuf Districts majoritairement ruraux avec des petits noyaux urbains. Chacun de ces neuf Districts dispose d'une administration locale subordonnée à la Municipalité, localisée dans le District Siège. Comme ce projet s'intéresse aux résultats du programme MMMV, localisés dans le périmètre urbain, les cartes présentées ci-après illustrent uniquement le District Siège.

---

<sup>2</sup> L'auteure appelle ville moyenne toutes les villes de plus de 100'000 habitants qui ne sont pas capitales et ne font partie d'une région métropole.

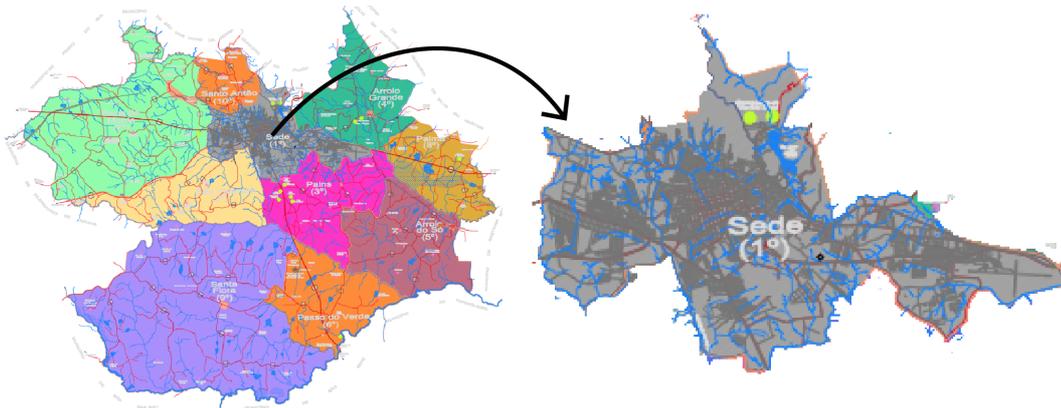


Figure 3 – Localisation du District Siège de Santa Maria. Source : des cartes du Plan Directeur adaptées par l’auteur.

L’économie tertiaire est majoritaire à Santa Maria, notamment grâce aux secteurs de l’éducation, aux services de santé et aux organismes militaires localisés dans la région. La ville a connu une forte croissance démographique au XXe siècle, ce qui a entraîné des problèmes d’infrastructure, la spéculation immobilière au centre-ville et l’étalement urbain. L’évolution urbaine de la ville est marquée par deux phases principales jusqu’à aujourd’hui. La première phase jusqu’à 1914 a été caractérisée par une croissance lente et l’extension de la maille urbaine existante autour d’un centre unique. Pendant la deuxième phase, plusieurs nouveaux quartiers majoritairement résidentiels ont émergé, déconnectés de la maille urbaine centrale. Aujourd’hui la ville présente une structure linéaire multipolaire constituée de quatre pôles connectés par des axes routiers (Salamoni, 2003).

Jusqu’à janvier 2015, 1’860 logements urbains ont été financés par le programme MMMV à Santa Maria, distribués en quatre ensembles résidentiels destinés aux familles avec un revenu de 0 à 3 salaires minimums, selon la table ci-dessous :

Nom	Nombre d’unités	Valeur totale	Date <sup>3</sup>
<i>Residencial Videiras</i>	420	R\$ 18’992’659,94	30/12/2009
<i>Residencial Zilda Arns</i>	500	R\$ 20’500’000,00	31/08/2010
<i>Residencial Dom Ivo Lorscheiter</i>	578	R\$ 36’992’000,00	11/01/2013
<i>Residencial Leonel Brizola</i>	362	R\$ 23’168’000,00	23/05/2014

Table 3 – Logements financés par le programme MMMA à Santa Maria. Source : élaborée depuis les informations disponibles sur le site de la *Caixa Econômica Federal* (caixa.gov.br), consulté en février 2015.

Afin de pouvoir effectuer la double analyse (spatiale et sociale), les projets analysés devaient être livrés aux habitants avant la collecte de données effectuée en juillet 2014. Ainsi, seuls le *Residencial Videiras* et le *Residencial Zilda Arns* ont pu faire l’objet de l’analyse proposée dans ce

<sup>3</sup> Date de signature du contrat à la banque (*Caixa Econômica Federal*).

travail, vu que les logements du *Residencial Dom Ivo Lorscheiter* ont été livrés en décembre 2014 et le *Residencial Leonel Brizola* est prévu pour janvier 2016.

Finalement, l'analyse de ces deux études de cas se révèle très riche, aussi en raison de leurs nombreuses différences. Le premier cas, *Videiras*, consiste en une copropriété fermée de 21 bâtiments résidentiels multifamiliaux. Le deuxième cas, *Zilda Arns*, consiste en un lotissement de 500 maisons unifamiliales géminées deux à deux.

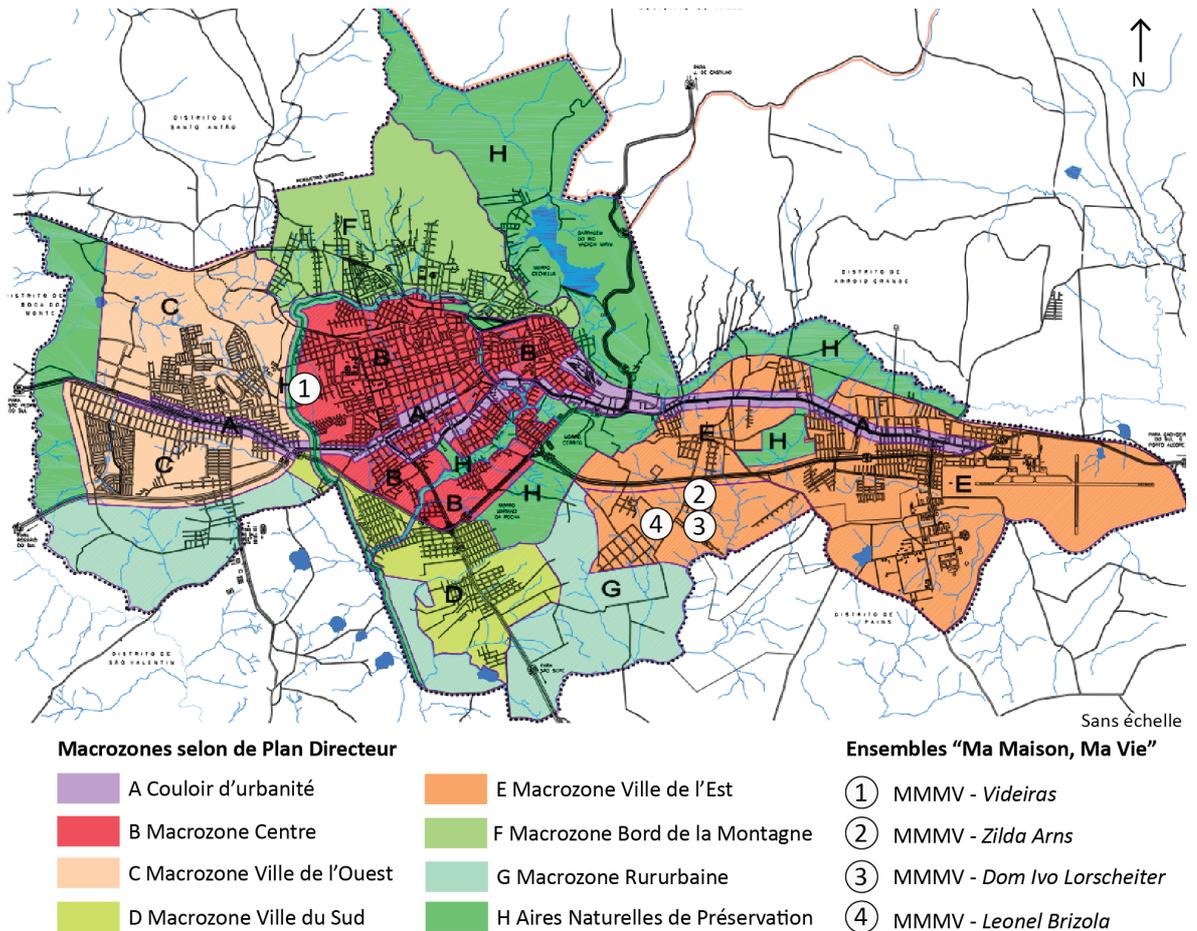


Figure 4 – Localisation des ensembles MMMV sur la carte du périmètre urbain de Santa Maria. Source : adapté par l'auteure à partir du Plan Directeur de Santa Maria de 2006.

## 3.2 La technique de la collecte des données : la grille d'analyse et les questions directrices

### 3.2.1 L'analyse spatiale et matérielle

L'analyse spatiale et matérielle des quartiers sera faite en trois étapes, à partir d'une grille d'analyse considérant trois échelles principales, de la petite échelle de la ville à la grande échelle du logement. La première échelle, celle de l'insertion urbaine, met en relation le nouveau quartier et la ville, considérant l'accessibilité, la présence d'infrastructure et des services publics et

l'intégration dans la maille urbaine. La deuxième échelle, celle de l'ensemble, consiste en l'analyse de l'implantation des logements sur le terrain, compte tenu de la relation avec les alentours, l'intégration des bâtiments, les espaces de circulation, les espaces verts et les vides. Finalement, la troisième échelle est celle du logement et vise l'analyse du dimensionnement, de la flexibilité du plan et le confort. Les paramètres d'analyse ont été choisis pour chaque échelle, selon la table ci-après.

Échelle d'analyse	Paramètres	
Insertion urbaine	Localisation et accessibilité	Liaisons avec la maille urbaine existante
		Offre de transport public
	Infrastructure et services urbains	Eau potable
		Traitement des égouts
		Énergie
		Éclairage public
		Traitement de déchets
		Équipements d'éducation, santé et loisirs
Activités (commerces, services, industries)		
Implantation	Environnement	Impacts environnementaux
		Paysagisme et zones vertes
	Bâti	Forme d'occupation du terrain
		Espaces de loisirs
		Densité
Logement		Dimensionnement
		Flexibilité
		Distribution des unités dans l'étage
		Confort et efficacité énergétique

Table 4 – Paramètres de l'analyse spatiale et matérielle. Source : l'auteur.

L'objectif de la méthode d'observation avec l'appui d'une grille d'analyse divisée en trois échelles est de systématiser la collecte de données. Pourtant, il est important de souligner que nous partons de l'hypothèse qu'une évaluation positive dans une seule échelle n'est pas suffisante pour garantir la qualité de l'habitat. Ainsi, la qualité du projet est évaluée par la bonne relation entre les trois échelles et avec le contexte urbain dans lequel le projet est inséré. Un bon exemple du besoin de la mise en relation entre les différents paramètres et les échelles est fourni par le

cas de la densité. Sommairement, le terme densité indique une notion quantitative définie par le rapport entre une quantité d'éléments (habitants, logements, surface construite, etc.) et une surface. Mais seule la notion quantitative de la densité n'est pas suffisante à qualifier un espace urbain donné. De cette façon, il s'avère nécessaire d'aborder cette notion selon une autre dimension, de nature qualitative, mettant en relation les divers paramètres cités dans la grille ci-dessus. En effet, Marchand (2009) présente quatre points fondamentaux pour analyser qualitativement la densité : la densité en fonction de la qualité des espaces publics et des espaces verts auxquels elle est associée ; la densité associée à la mixité fonctionnelle, sociale et générationnelle ; le rapport entre densité et qualité architecturale ; et la relation entre la densité et le contexte dans lequel elle est insérée en prenant en compte des aspects tels que les conditions d'accessibilité multimodale, les impacts environnementaux et la morphologie naturelle du lieu.

### **3.2.2 L'analyse sociale**

L'objectif de l'analyse sociale est d'évaluer les projets des nouveaux quartiers selon le degré de satisfaction des habitants et leurs témoignages de la vie quotidienne, afin d'identifier les points positifs et les points négatifs de chaque projet et les problématiques les plus urgentes. Cette étape s'avère aussi intéressante afin de confronter nos analyses à l'avis des usagers et à la réalité du terrain. Ainsi, en s'agissant d'une analyse qualitative, des entretiens semi-directifs ont été menés auprès des habitants afin de leur laisser une certaine liberté, permettant ainsi à l'auteure de saisir une variété d'informations relatives aux représentations et aux usages.

Le *script* des interviews a été élaboré à partir de trois questions directrices : la perception des habitants des *avantages et inconvénients* du nouvel habitat ; la *cohésion sociale* et le *sentiment d'appartenance* ; et la perception du rôle du nouveau logement dans le *parcours des familles* (envie d'y rester ou logement temporaire).

Comme nous ne cherchons pas une signification statistique, mais une exploration des principaux enjeux, des interviews ont été menées auprès des habitants de chaque quartier jusqu'au point où les informations ont commencé à se répéter. Ainsi, les représentants de 15 ménages ont été interviewés dans le quartier *Videiras* et 18 dans le quartier *Zilda Arns*, totalisant 33 entretiens. Un entretien a été mené aussi auprès de la responsable du secteur d'assistance sociale du Département d'habitation de la municipalité de Santa Maria afin de comprendre le contexte dans lequel les logements ont été rendus aux nouveaux propriétaires et le rôle de la Municipalité dans ce processus.

## 4 ÉTUDES DE CAS

### 4.1 Quartier *Videiras*

Le projet de quartier *Videiras* a été approuvé par la *Caixa Econômica Federal* en décembre 2009 et les logements ont été rendus aux nouveaux habitants en octobre 2011. Le projet est caractérisé par l'établissement d'un complexe résidentiel sécurisé (« *gated community* ») du type *condominium*<sup>1</sup>, avec 420 appartements distribués dans 21 bâtiments et dont le terrain et les infrastructures internes sont propriété commune. Selon la législation municipale, lors d'un projet de *gated community*, 35% de la surface du terrain doit être destiné aux espaces communs, tels que les espaces de circulation, la zone verte et les équipements d'usage commun. Le projet établit aussi le règlement interne de copropriété avec les règles qui portent sur le cadre bâti et aussi sur les modes de vie des habitants, tels que la présence d'animaux, le mode d'utilisation des espaces communs, l'utilisation des fenêtres, entre autres.



Figure 5 – Images de la copropriété *Videiras*. Source : <https://www.santamaria.rs.gov.br/habitacao>.

Les 420 copropriétaires ont été choisis à partir d'un tirage au sort d'une liste d'environ 800 familles sélectionnées par la municipalité de Santa Maria à partir des critères établis par l'Ordonnance fédérale n. 140 du 5 avril 2010, la Loi municipale n. 5378 du 16 novembre 2010 et l'Ordonnance municipale n.157 du 15 décembre 2010. Finalement, cette liste a été composée de familles habitant à Santa Maria dont les revenus mensuels bruts étaient inférieurs à R\$ 1'395,00<sup>2</sup> et qui remplissaient au moins un des quatre critères listés ci-dessous :

- Les familles habitant dans des zones de risque, dans des conditions d'insalubrité ou dans des zones de protection environnementale.
- Les familles dont le chef de ménage est une femme.

---

<sup>1</sup> Les *condominiums (condos)* sont des ensembles d'appartements dont le terrain est propriété commune (Mangin, 2004). En portugais ces ensembles sont appelés *condomínios*.

<sup>2</sup> Valeur équivalente à trois salaires minimums à l'époque.

- Les familles dont un des membres est handicapé physique ou mental.
- Les familles avec des personnes âgées (plus de 60 ans).

Selon des informations obtenues lors de l'entretien avec la responsable de l'assistance sociale du Département d'habitation de Santa Maria, une enquête menée fin 2011 auprès de 406 familles a identifié que 5% des ménages ont des revenus mensuels inférieurs à un salaire minimum, 2 familles ont des revenus supérieurs à trois salaires minimums et les autres, entre 1 et 3 salaires mensuels. En ce qui concerne le genre et l'âge des chefs de famille, 96% sont des femmes et 8,86% sont des personnes âgées. Finalement, sur l'ensemble des habitants, 31 sont handicapés, dont 13 en chaise roulante.

Selon le règlement interne de la copropriété, chaque année une élection est organisée afin d'élire un *manager* de la copropriété et un représentant de chaque bâtiment afin de former le conseil du *condominium*. Ce conseil a la responsabilité de gérer les espaces communs et les finances de la copropriété et de faire valoir les règles internes, en appliquant des avertissements et des amendes si nécessaire.

### **Analyse spatiale et matérielle**

#### Insertion urbaine

Le quartier *Videiras* est localisé dans les bords de la macrozone Centre de Santa Maria et il longe l'Aire Naturelle de Préservation du ruisseau *Cadena* qui divise cette région de la macrozone Ville de l'Ouest. Observé à l'échelle de la ville, le quartier est localisé dans une position centrale, entre deux centralités importantes, la principale (centre-ville) et celle de l'ouest. En plus, il est localisé entre une voie principale le long de l'Aire de Préservation, aménagée récemment avec une piste cyclable et un large trottoir, et une voie secondaire, la rue *Venâncio Aires*. Selon la Loi de l'Occupation du Sol de Santa Maria, les voies principales, aussi appelées « artères<sup>3</sup> », sont responsables de la connexion des différentes zones de la ville entre elles, pendant que les voies secondaires ou « collectrices » reçoivent et distribuent les flux entre les voies locales et principales.

En ce qui concerne les transports publics, le quartier est desservi par quatre lignes de bus qui connectent le quartier au centre-ville et à la région ouest. Cependant, les horaires de desserte de ces lignes sont assez variables selon la période de la journée et le jour de la semaine. Pendant la semaine, certaines lignes fonctionnent avec des intervalles qui dépassent une heure d'attente au

---

<sup>3</sup> [Traduction libre] *Arteriais*.

milieu de la journée et pendant le weekend la desserte diminue significativement, notamment le dimanche et les jours fériés. Dans ce contexte, la mobilité douce peut jouer un rôle important dans la vie des habitants du quartier, depuis la rue *Venâncio Aires* le centre-ville est accessible en moins de 30 minutes de marche et 15 minutes en vélo et les centralités à l'ouest sont accessibles en environ 15 minutes de marche. Néanmoins, cette rue ne dispose pas des conditions urbaines optimales pour la mobilité douce soit à cause des problèmes d'infrastructure qui compromettent l'accessibilité, soit à cause du manque d'animation urbaine dans certains tronçons du chemin, ce qui donne l'impression aux piétons de parcourir des distances trop longues. Selon Gehl, « *si la surface est de bonne qualité et que le parcours est intéressant, on accepte souvent de marcher plus longtemps. Inversement, si le chemin est ennuyeux et que, de ce fait, il semble éreintant, le désir de marcher diminue considérablement* » (Gehl, 2012 : 133).

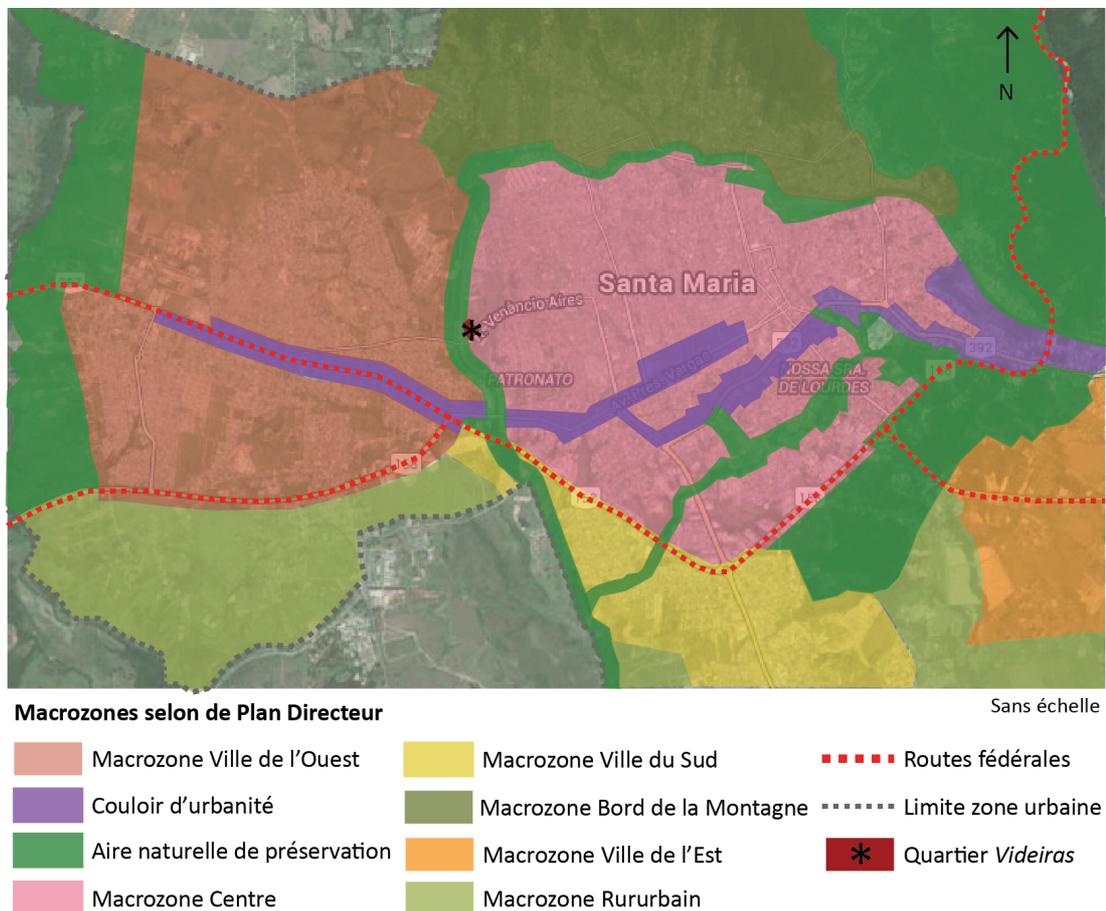


Figure 6 – Localisation de la copropriété *Videiras*. Source : élaboration de l'auteur sur base Google Maps depuis les informations du plan directeur.

Observé à une plus grande échelle, l'échelle locale, le quartier est peu connecté à la maille urbaine environnante, vu qu'il se localise au milieu d'une zone verte non bâtie, entre deux zones urbaines distinctes. En plus, étant donné que le quartier est fermé (sécurisé), il existe seulement une connexion possible avec la maille urbaine existante, à partir de l'accès principal à la rue

*Venâncio Aires*. L'accès aux bâtiments depuis la portion la plus au nord du terrain est impossible, d'abord par le manque de cheminement liant le quartier à l'Avenue *Maestro R. B. Ribas* et ensuite parce que la barrière métallique empêche le passage des piétons. Ainsi, même si la maille urbaine environnante se développe constituant un morceau de ville plus dense et fluide, le quartier constituera toujours une entrave urbaine en raison de sa fermeture.

En ce qui concerne l'infrastructure, le résidentiel est desservi par des réseaux d'eau potable, d'énergie électrique et de traitement d'égouts fournis par la ville. Comme il s'agit d'une *gated community*, l'entretien de l'infrastructure des zones internes est de la responsabilité des copropriétaires, telle que l'éclairage et l'entretien des rues, trottoirs, jardins et autres espaces de loisirs. De plus, l'entreprise responsable pour la distribution d'eau potable fournit un seul hydromètre pour contrôler la consommation du *condominium*, c'est-à-dire, pour l'ensemble des 420 appartements distribués dans 21 bâtiments. De ce fait, il est de la responsabilité des habitants de récolter les valeurs proportionnelles à la consommation individuelle afin de payer la facture mensuelle. Actuellement, la copropriété a une dette avec l'entreprise de distribution d'eau en raison du manque de paiement de plusieurs propriétaires, ce qui a causé la rupture de l'approvisionnement en eau pour l'ensemble de logements à plusieurs reprises. Cette dette est en train d'être négociée avec l'entreprise, ainsi que la demande de l'installation d'hydromètres par bâtiment afin de faciliter le contrôle du paiement.

La récolte et le traitement des déchets de la ville de Santa Maria sont faits par une entreprise privée contractée par la municipalité. Cette entreprise récolte les déchets déposés dans les containers devant le *condominium* trois fois par semaine. La gestion et le triage des déchets dans les zones internes sont de la responsabilité des habitants. Il a été vérifié pendant la visite sur place que les containers disponibles pour le dépôt des déchets ne sont pas adaptés au triage et qu'ils ont une capacité inférieure aux besoins, principalement pendant le weekend.

Le *condominium Videiras* est 100% résidentiel. En effet, la Loi n. 11.977 interdisait les commerces et activités au sein des copropriétés MMMV. Cette règle a été modifiée par la Loi n. 12.424 du 16 juin 2011 qui autorise les espaces commerciaux appartenant aux copropriétés comme source de revenus pour financer l'entretien des espaces communs.

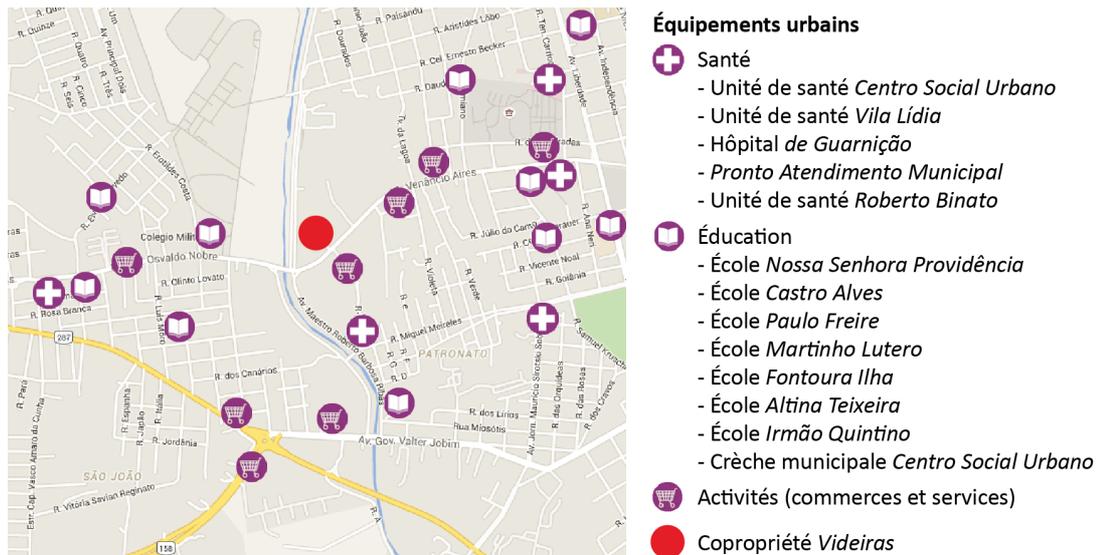


Figure 7 – Carte de localisation des équipements urbains à proximité de la copropriété *Videiras*. Source : élaborée par l’auteur sur base Google Maps.

### Implantation

Les 420 unités d’habitation sont distribuées en 21 bâtiments de cinq étages (rez-de-chaussée + 4 étages), disposés en quatre rangées alignées dans le sens de la longueur du terrain. Les espaces vides entre les bâtiments sont très arides et sans arborisation, une fois qu’ils sont déterminés notamment par les places de parc et les voies carrossables. Quand les bâtiments ne sont pas séparés par les espaces destinés aux automobiles, les distances entre eux sont minimales, soit de 5,5 mètres. Cette proximité entre les bâtiments d’environ 16 mètres de hauteur entraîne des problèmes d’ombre portée, notamment dans les appartements du rez-de-chaussée, et des problèmes de vis-à-vis entre les appartements des blocs voisins.

Malgré le fait que la copropriété soit localisée à côté d’une Aire Naturelle de Protection, elle n’a aucune relation avec l’espace naturel voisin et elle ne dispose pas d’espaces verts qualifiés. Malgré l’existence d’une bande de terrain libre tout le long des limites de la parcelle, ces espaces ne sont pas aménagés pour être accessibles et utilisés par les habitants. Actuellement quelques ménages utilisent cet espace de manière improvisée pour sécher le linge, en raison d’un manque d’espace à l’intérieur des appartements. De plus, une logique d’implantation des bâtiments selon l’incidence solaire ou la ventilation locale n’a pas été identifiée, l’étage type en forme de ‘H’ dispose de quatre appartements identiques avec des orientations diverses.

Nous pouvons ainsi déduire que la solution d’implantation choisie pour le projet est dictée par l’utilisation optimale des potentiels constructibles du terrain, en priorisant la place des transports individuels motorisés et en négligeant les espaces communs. En ce qui concerne la place des automobiles, l’espace de stationnement comporte 290 places pour les automobiles, mais le *condominium* ne dispose d’aucun espace ou infrastructure pour le dépôt de vélos. Les espaces de

loisirs aménagés sont localisés à l'entrée du *condominium*. Il s'agit d'un terrain de sports, de deux places de jeux pour les enfants et d'un bâtiment destiné aux événements, avec grand salon, cuisine et w.c.. Pour que les habitants puissent utiliser ce bâtiment, ils doivent payer une taxe de nettoyage. À part cette partie frontale, les autres espaces communs tels que les chemins piétons et les espaces environnants des bâtiments ne sont pas aménagés pour d'autres usages que le déplacement. Quelques habitants amènent des chaises de leurs appartements et utilisent les places de parc vacantes pour les loisirs, notamment pendant le weekend. Ainsi, les espaces communs aménagés ne répondent pas aux besoins des divers groupes d'âge et n'offrent pas une variété d'usages pour les habitants étant donné que la presque totalité des espaces est destinée aux enfants et adolescents. Finalement, la contribution du quartier à l'animation de l'espace public est faible vu que les bâtiments sont implantés en retrait par rapport à la rue et la relation visuelle est entravée par le grillage et le bâtiment d'usage commun localisé à l'entrée.



Figure 8 – Implantation Videiras. Source : élaborée par l'auteure à partir des informations du projet. Photos juillet 2014.

La densité de logements sur la parcelle de 20'000m<sup>2</sup> est de 210 logements par hectare. Considérant une moyenne de 4 habitants par appartement, l'ensemble présente une densité de 840 habitants par hectare. Quantitativement, cela représente une densité élevée, ce qui dans la perspective du développement durable pourrait être une condition positive, si elle était accompagnée d'une qualification des espaces privés et de l'espace urbain. Cependant, dans le cas de *Videiras* cette forte densité peut être problématique dès lors que le quartier n'offre pas un cadre urbain qualifié à ces habitants, d'abord à cause du manque d'espaces verts aménagés et accessibles aux habitants, puis à cause des espaces de loisirs aux usages limités, enfin en raison des faiblesses à l'échelle du logement, présentées ci-après. Si le même nombre de logements était distribué dans des bâtiments plus hauts, de six ou sept étages, cela permettrait de dégager plus d'espace au sol donc plus de marge de manœuvre à la qualification des espaces communs. Cependant, la hauteur des bâtiments est limitée normalement pour éviter les coûts d'acquisition et d'installation d'un ascenseur, étant donné que la loi municipale autorise la construction de bâtiments de cinq étages sans ascenseur dans le cas des logements sociaux.

Le rez-de-chaussée et les 4 étages du bâtiment type ont la même configuration, avec quatre appartements distribués autour d'une cage d'escalier et sans ascenseur. Ce type de solution permet l'utilisation d'un espace de circulation minimal, ce qui entraîne une réduction des coûts de construction. Cependant, comme les conditions de confort diffèrent selon l'orientation de l'appartement, cette solution implique qu'au moins un appartement dispose d'un faible éclairage naturel, notamment quand les bâtiments sont orientés dans le sens nord-sud.

### Logement

Au total, l'ensemble *Videiras* comporte 420 appartements de 3 pièces et demi (deux chambres, salon avec cuisine intégrée et salle de bain), dont 8 sont adaptés aux personnes handicapées. Tous les appartements ont une surface totale de 47 m<sup>2</sup> et une surface interne utile de 40,7 m<sup>2</sup>. Même si le projet est conforme aux dimensions minimales établies par les normes, un tel métrage par rapport au nombre de pièces indique que les espaces sont assez exigus pour une famille composée de quatre personnes, par exemple. La quantité de cordes à linge installées à l'extérieur du bâtiment, accrochées à la façade ou dans les espaces communs au rez-de-chaussée indique par exemple que les surfaces privatives ne sont pas suffisantes pour l'ensemble des besoins des familles. En plus, les surfaces réduites imposent la monofonctionnalité des pièces retraignant la flexibilité des espaces selon les besoins individuels. La cuisine intégrée au salon par exemple, ne peut pas être fermée sans compromettre fortement l'usage d'une des deux pièces et les dimensions des chambres ne permettent pas l'installation d'une table d'études si elles sont

occupées par deux enfants. Les appartements ne disposent pas de balcons, loggias ou terrasses, malgré le fait qu'ils pourraient amener plus de confort aux appartements et offrir un espace extérieur privé aux habitants.

Le système constructif des bâtiments est la maçonnerie structurale avec des blocs en béton. Dans ce type de construction, étant donné que les murs sont portants, la flexibilité et les changements de configuration des appartements sont fortement limités et doivent faire l'objet d'un projet structurel spécifique.

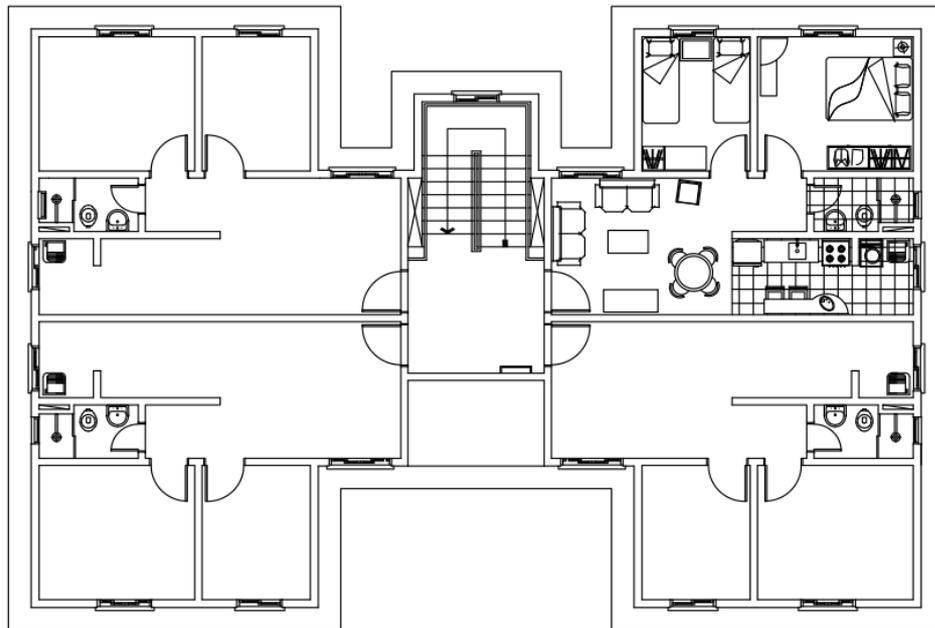


Figure 9 – Plan de l'étage type de Videiras. Source : Architecte Elizabeth Moreira.

### **Analyse sociale**

En juillet 2014, quinze copropriétaires ont été interviewés dont 14 femmes et un homme. La taille des ménages varie d'un à six habitants et sept familles étaient composées d'une femme avec des enfants. Interrogés par rapport aux avantages du quartier, tous ont mentionné le fait d'être propriétaire comme le principal avantage du logement. L'importance donnée au fait de devenir propriétaire a aussi été relevée par les habitants à propos de leurs attentes et leurs soucis avant de déménager, même si près de la moitié a affirmé ne pas avoir réfléchi aux attentes ou aux soucis et qu'ils étaient juste heureux et soulagés d'avoir été tirés au sort et d'avoir leur *casa própria*<sup>4</sup>. D'autres avantages rapportés sont la localisation et la proximité des commerces,

---

<sup>4</sup> La traduction de « *casa própria* » est maison propre. C'est une expression largement utilisée au Brésil pour désigner le fait d'être le propriétaire de sa maison. Plusieurs publicités immobilières utilisent le slogan « *realizar o sonho da casa própria* » (réaliser le rêve de la *casa própria*).

services et équipements publics (cité par un tiers des interviewés) et les relations de voisinage (cité par un habitant).

Questionnés sur les inconvénients du quartier, huit interviewés ont mentionné les charges élevées qui pour certains rendent le coût mensuel de l'habitation actuelle plus élevé que dans leur logement précédent. Le même nombre de personnes a cité les problèmes de voisinage tels que le bruit, le désordre et les actes de vandalisme et trois ont parlé du manque de sécurité. Parmi ceux qui ont abordé les problèmes de voisinage, six ont associé ces problèmes aux conflits dans l'utilisation des espaces publics, tels que l'excès de bruit dans les espaces de jeu, le désordre et la saleté provoqué par les enfants qui jouent « dans la rue », les problèmes de drogue entre les adolescents « dans les coins » du quartier, entre autres. Malgré le fait que plus de la moitié des interviewés signale les problèmes de cohabitation comme des inconvénients du quartier, dix habitants ont affirmé ne pas avoir des problèmes avec les voisins directs, même si les contacts se limitent à « bonjour – au revoir<sup>5</sup> » lors qu'ils se croisent dans le couloir. Dans ce cas, nous avons interprété que ces habitants considèrent *leurs* voisins comme ceux qui habitent à proximité, voire au même étage et avec qui ils ont un contact plus direct, même s'il est bref, lors des rencontres éventuelles. Les responsables des nuisances seraient *les autres*, c'est-à-dire, ceux qu'ils ne connaissent pas, qui habitent dans les autres bâtiments. Ceci serait une raison pour laquelle les habitants n'organisent pas des activités en commun tels que les fêtes de voisins ou les repas de Noël. Les interviewés ont mentionné que pendant la première année ils ont organisé une fête pour l'ensemble des habitants et que cela s'est mal passé, alors actuellement ils ne veulent plus répéter l'expérience. Le manque d'une plus grande variété d'espaces en commun empêche aussi les petits évènements concernant seulement les habitants d'un bâtiment donné.

Les habitants ont aussi raconté que des actes de vandalisme et des vols sont commis par des individus qui n'habitent pas dans la copropriété, mais qui arrivent à rentrer dans le quartier parce que le *condominium* n'arrive plus à payer le personnel responsable pour la sécurité. Quelques interviewés ont encore affirmé avoir parfois des vêtements volés quand disposés dans les lignes à linge dans les espaces communs, mais qu'ils continuent à les mettre dehors par manque de choix.

En ce qui concerne les déplacements pour le travail ou les loisirs, près de la moitié des interviewés utilisent les transports publics comme mode principal de transport, un tiers utilisent les transports motorisés individuels (TIM) et un seul interviewé a mentionné se déplacer majoritairement à pied. La majorité des habitants interviewés se sont plaints de la fréquence de la desserte des

---

<sup>5</sup> Expression utilisée par les habitants lors les entretiens pour caractériser leur relation avec les voisins.

transports publics, raison pour laquelle certains utilisent les TIM. Aucun habitant n'a déclaré utiliser le vélo pour les déplacements.

Presque tous les habitantes ont déclaré qu'ils auraient aimé pouvoir participer aux décisions relatives au projet avant la construction. La plupart auraient proposé une organisation différente des espaces publics, avec un contrôle plus rigide de l'entrée du quartier. Seulement quatre personnes interviewées ont abordé des questions liées au projet architectonique tels que la faible qualité des portes et fenêtres, les problèmes d'humidité dans les appartements au rez-de-chaussée et le manque de revêtement au sol dans le salon et les chambres des appartements.

Finalement, un peu plus de la moitié des interviewés a affirmé avoir l'intention de quitter le quartier dès que possible et un tiers de ceux qui désirent déménager ont déclaré vouloir habiter dans une maison unifamiliale.

### **Considérations sur l'étude de cas Videiras**

Informations générales	Quartier fermé ( <i>condominium</i> ) - 420 unités / 2 ha.
Localisation et accessibilité	Zone urbaine centrale. Mal connecté à la maille urbaine environnante.
	4 lignes de bus – direction centre-ville, ouest et nord de la ville.
Infrastructure et services urbains	Desservi par les réseaux publics d'eau, d'énergie et d'assainissement. Problème avec le paiement de la facture de l'eau en raison de l'existence d'un seul hydromètre.
	Eclairage public au sein du quartier fermé en charge de la copropriété.
	Récolte (3x par semaine) et traitement des déchets de responsabilité de la ville.
	Equipements d'éducation et santé à proximité.
	<i>Condominium</i> 100% résidentiel. Commerces et services à proximité.
Implantation - environnement	Pas d'impacts environnementaux majeurs vérifiés.
	Manque d'aménagement paysager. Zone verte mal localisée et sans connexion avec l'Aire Naturelle de Préservation voisine.
Implantation – bâti	Terrain occupé par la répétition d'une même typologie en quatre rangées de bâtiments. Solution d'implantation dictée par l'utilisation optimale des potentiels constructibles du terrain. Priorité à la place des TIM.
	Un terrain de sports, deux places de jeux et un bâtiment commun. Espaces de loisirs ne répondent pas aux besoins des divers groupes d'âge et n'offrent pas une variété d'usages.
	Forte densité : 210 logements par hectare.
Logement	Appartement de 3,5 pièces. 47 m <sup>2</sup> .

	Agrandissement impossible. Changements internes limités.
	Manque d'espace ouvert privé.

Table 5 – Synthèse des analyses de *Videiras*. Source : l'auteur.

La localisation du quartier et la proximité des commerces, services et équipements publics sont des avantages perçus par la majorité des habitants. Cependant, la plupart travaille loin et doit prendre les transports publics ou utiliser les TIM. Comme la fréquence de la desserte de bus est faible dans certaines périodes de la journée, ceux qui ont des moyens financiers suffisants utilisent les véhicules automobiles comme principal moyen de transport. Ainsi, une grande partie des espaces communs sont destinés à la circulation et au parcage des véhicules, empêchant le traitement paysager de ces espaces ou même leur aménagement pour les loisirs. En plus, malgré le fait que les habitants apprécient les commerces et services à proximité du quartier, aucun interviewé n'a mentionné utiliser les espaces voisins pour les activités de loisir.

Ainsi, le manque de diversité des espaces communs et des espaces « tampons » semi-communs empêche une transition de qualité entre les espaces communs et les espaces privés. Ceci s'avère être l'une des raisons des conflits identifiés entre les habitats. Cette situation nuit notamment à la cohabitation entre les habitants de différents âges. Les prises de décision, l'organisation interne et l'entretien des infrastructures du quartier, c'est-à-dire, la gestion de la copropriété, est aussi identifiée comme l'une des raisons des conflits entre les habitants, autant à cause des divergences d'opinions, qu'à cause des situations financières diverses. Le problème avec le paiement de la facture de l'eau est un exemple qui divise la population entre « ceux qui paient » et « ceux qui ne paient pas ». Il est important de souligner que même si les revenus par ménage sont assez homogènes, entre 1 et 3 salaires minimums dans la majorité des cas, certains ménages comptent 6 personnes, pendant que d'autres en ont une ou deux. Cette situation indique une certaine hétérogénéité sociale, ce qui peut être un point positif dans la perspective d'une mixité sociale, mais la cohabitation est bien vécue dans l'espace seulement si chacun dispose des ressources financières minimales pour respecter les engagements de base.

Les problèmes de gestion du quartier sont aggravés par le fait qu'il s'agit d'un quartier fermé où d'un jour à l'autre 420 nouveaux copropriétaires ont dû partager les responsabilités et les coûts de l'ensemble. Cette situation nous amène donc à réfléchir à deux problématiques différentes : le système de la copropriété et son évolution dans le temps et la question des quartiers fermés. D'abord, il faut considérer que la majorité des habitants n'avait jamais vécu l'expérience de vivre dans un bâtiment multifamilial et d'autres, ceux qui vivaient dans des taudis, n'avaient même pas le sens de la responsabilité d'avoir des charges fixes à payer. Ainsi, organiser les copropriétaires afin de trouver un consensus aux moyens et objectifs divers s'avère très difficile. En fait, la

copropriété dispose d'une convention du condominium et d'un règlement interne, les deux organisés par la *Caixa Econômica Federal*, et les copropriétaires ont élu un *manager* et un conseil administratif. Mais plusieurs habitants ont affirmé que les responsables de l'organisation du *condominium* ne suivent pas les normes et que les décisions sont prises sans la participation des habitants qui mettent en doute la légitimité des décisions, notamment par rapport la valeur des charges à payer.

En ce qui concerne la problématique des *gated communities*, ce type de quartier, où l'accès est contrôlé et interdit aux non résidents et dans lesquels l'espace public est privatisé, est prédominant dans les classes supérieures qui cherchent l'homogénéité sociale, la maîtrise de leur environnement et la sécurité (Fijalkow, 2011). Selon Atkinson et Flint (2004), ce phénomène exprime aussi une réelle défiance à l'égard des pouvoirs publics. À part les effets nocifs de ce type d'enclavement pour la ville et la société, ici ce phénomène s'avère encore plus étrange puisqu'il s'agit du résultat d'une politique publique de logement social. Dans ce cas, exclure ces espaces de la ville ne nuit pas seulement à l'espace urbain environnant, mais aussi aux propres habitants du quartier qui en plus de souffrir avec des problèmes de sécurité en raison du manque de capacité de payer un gardien, ils se voient eux-mêmes responsables de la gestion des espaces typiquement publics, tels que les rues, places et espaces de loisirs.

Il semble que ce choix d'opter pour un quartier fermé découle de la Loi Municipale d'Utilisation et d'Occupation du sol de Santa Maria. Nous avons observé qu'il est plus rentable pour les promoteurs immobiliers de construire des quartiers fermés que de faire des lotissements ouverts. En effet, lors du parcellement du sol pour le processus de lotissement, le promoteur est obligé de transférer 35% du terrain à la ville, pour les équipements urbains et communautaires, les systèmes de circulation et les espaces verts dans le cas d'un quartier ouvert. Tandis que pour un projet de quartier fermé, la municipalité ne peut pas exiger le transfert au domaine public de plus de 5% de la surface du terrain. Les autres 30% destinés à des espaces communs au sein de la copropriété, peuvent donc être intégrés dans le calcul du prix des immeubles, ce qui augmente d'autant le gain du promoteur.

Lors de l'évaluation du quartier par les habitants, la majorité des interviewés ont affirmé avoir l'intention de déménager dès que possible. En effet, plusieurs propriétaires ont déjà quitté le *condominium* et, malgré l'interdiction de louer ou vendre les unités pendant une période de dix

ans, ils ont loué les appartements avec des *contratos de gaveta*<sup>6</sup>. Des interviewés ont affirmé que certains propriétaires ont habité moins d'une année dans l'appartement et que les nombreux changements de voisins sont un problème pour les relations de voisinage. Cela nous amène donc à formuler deux hypothèses possibles. La première, le désir de partir habiter dans une maison ou dans un appartement plus grand est nourri par le fait que le programme produit un effet indirect positif d'être un ascenseur social, les logements seraient ainsi une situation transitoire jusqu'à ce que les habitants aient les moyens de partir. La deuxième hypothèse, nous ne pouvons pas affirmer que les personnes qui ont quitté les appartements pendant les deux premières années ont eu le temps de vivre une ascension sociale grâce au programme, ce qui nous amène à penser qu'en fait ces familles n'avaient pas besoin d'aide en termes de logement, démontrant ainsi qu'il existe un problème dans la sélection des bénéficiaires du programme.

Enfin, il nous semble aussi important de réfléchir au futur du quartier si la majorité des habitants partent, soit grâce à l'ascension sociale, soit à cause du poids des inconvénients. Étant donné que les logements ne sont pas distribués dans la ville dans une condition de mixité sociale, le fait que les habitants qui ont une ascension sociale partent habiter ailleurs et qu'il reste seulement les plus pauvres et sans choix, ne caractérisait-il pas le quartier comme un territoire de *relégation*<sup>7</sup>? Si de telles pratiques venaient à se généraliser alors le risque serait grand que le quartier devienne un espace de concentration de la pauvreté, ségrégué et stigmatisé. Il existe donc un besoin éminent d'une réhabilitation de cet ensemble afin d'atteindre les vrais besoins des habitants les plus pauvres en comblant les lacunes et les problèmes et en accentuant les qualités, notamment celles liées à sa localisation optimale dans la ville. Dans ce contexte, promouvoir les améliorations dans le quartier afin de rendre souhaitable la permanence de certains ménages dont la situation socio-économique s'est modifiée peut faciliter la mixité sociale telle que la prévoit Dansereau et al. (2002).

## 4.2 Quartier *Zilda Arns*

Le projet de quartier *Zilda Arns* a été approuvé par la *Caixa Econômica Federal* en août 2010 et les logements ont été rendus aux nouveaux habitants en juin 2012. Le projet a fait l'objet de ce que la municipalité appelle un « lotissement attaché », ce qui consiste en un projet de lotissement déjà attaché à un projet architectonique pour les bâtiments. Ainsi, le projet a déterminé la

---

<sup>6</sup> La traduction de « *contrato de gaveta* » est contrat de tiroir. Cette expression est utilisée par les propres habitants afin de désigner des accords particuliers de location étant donné l'interdiction de quitter l'appartement.

<sup>7</sup> Le terme *relégation* a été abordé par Donzelot (2004).

division d'un terrain de 159'020,56 m<sup>2</sup> en 500 parcelles destinées à des maisons unifamiliales. Pour ce faire, un maillage de rues a été prévu ainsi que la désignation des surfaces destinées à une zone verte publique et une aire institutionnelle. Celles-ci sont exigées par la municipalité locale lors d'un processus de morcellement du sol selon la Loi Municipale Complémentaire n. 072 du 04 novembre 2009. La zone verte consiste en une zone de loisirs publique non bâtie et la zone institutionnelle est destinée à la construction d'un équipement public selon les besoins locaux, tels qu'une maison de quartier, une école ou crèche, un centre de santé, entre autres. Finalement, des 16 ha de terrain, 51% ont été destinés aux parcelles, 34% à la voirie, 5% à la zone verte et 5% à l'aire institutionnelle.



Figure 10 – Images du lotissement *Zilda Arns*. Source photo de gauche : ©Fernando Ramos sur le site [http://www.clubefloriparep.com.br/noticias\\_ver.html?id=1994](http://www.clubefloriparep.com.br/noticias_ver.html?id=1994). Source photo de droite : ©João Alves sur le site <http://www.santamaria.rs.gov.br/habitacao/noticias/3936-prefeitura-convoca-300-suplentes-do-zilda-arns-para-palestra-de-orientacao-nesta-terca>.

Les 500 propriétaires ont été choisis à partir d'un tirage au sort d'une liste d'environ 3500 familles sélectionnées par la municipalité de Santa Maria à partir des critères établis par l'Ordonnance fédérale n. 610 du 26 décembre 2011, la Loi municipale n. 5378 du 16 novembre 2010 et la Loi Complémentaire Municipale n.080 du 17 janvier 2011. Cette liste comprenait des familles habitant à Santa Maria dont les revenus mensuels bruts étaient inférieurs à R\$ 1'600,00<sup>8</sup> et qui remplissaient au moins un des quatre critères listés ci-dessous :

- Les familles habitant dans des zones de risque, dans des conditions d'insalubrité ou dans des zones de protection environnementale.
- Les familles dont le chef de ménage est une femme.
- Les familles dont un des membres est handicapé physique ou mental.
- Les familles avec des personnes âgées (plus de 60 ans).

---

<sup>8</sup> En fonction des variations des valeurs du salaire minimum, la valeur fixe de R\$1600 a été établie par la Loi 12.424 de 2011.

Selon la liste des personnes retenus après le tirage au sort<sup>9</sup>, 3% des chefs de famille ont plus de 60 ans, 2% des familles ont un membre handicapé et 50% habitaient dans des zones de risque.

### **Analyse spatiale et matérielle**

#### Insertion urbaine

Le quartier *Zilda Arns* est localisé dans la macrozone Ville de l'Est<sup>10</sup>, une région urbaine assez hétérogène, comprenant des zones denses et de larges extensions qui sont vides. Observé à l'échelle de la ville, le quartier est localisé dans une zone d'expansion urbaine très peu dense, où il existe des propriétés agricoles et des grands terrains industriels à l'Est et à l'ouest du quartier. Une route fédérale sépare le lotissement des quartiers localisés au nord, dont deux quartiers résidentiels fermés des classes aisées construits depuis les années 2000 et le quartier *Sao José* qui s'est développé depuis les années 1980 et où habitent actuellement des familles pauvres et de classe moyenne. Des établissements commerciaux et des services, ainsi que des équipements publics d'éducation, santé et loisirs sont localisés au milieu de *Sao José*, caractérisant une petite centralité locale. Au sud, le lotissement est localisé à proximité de la *Vila Maringá*, un quartier de logements sociaux construit par la municipalité au début des années 2000 afin de loger des habitants qui provenaient des zones de risque de diverses régions de la ville. Un nouveau projet MMMV a été construit dans la région en 2014, entre la *Vila Maringá* et *Zilda Arns* et un troisième quartier MMMV est en construction à proximité. Ainsi, le quartier s'insère dans une région d'urbanisation récente caractérisée majoritairement par la succession d'ensembles de logement social présentant une très faible mixité fonctionnelle.

En ce qui concerne les transports publics, le quartier est desservi par deux lignes de bus qui connectent le quartier au centre-ville et une ligne qui passe à proximité et fait la connexion avec l'est de la ville. Cette desserte semble insuffisante en termes quantitatifs étant donné la croissance démographique de la région, engendrée par les lotissements récents de logement social et le manque d'une offre de commerces et services, ce qui exige les longs déplacements quotidiens des habitants. Dans ce contexte, la logique urbaine basée sur les déplacements automobiles est renforcée.

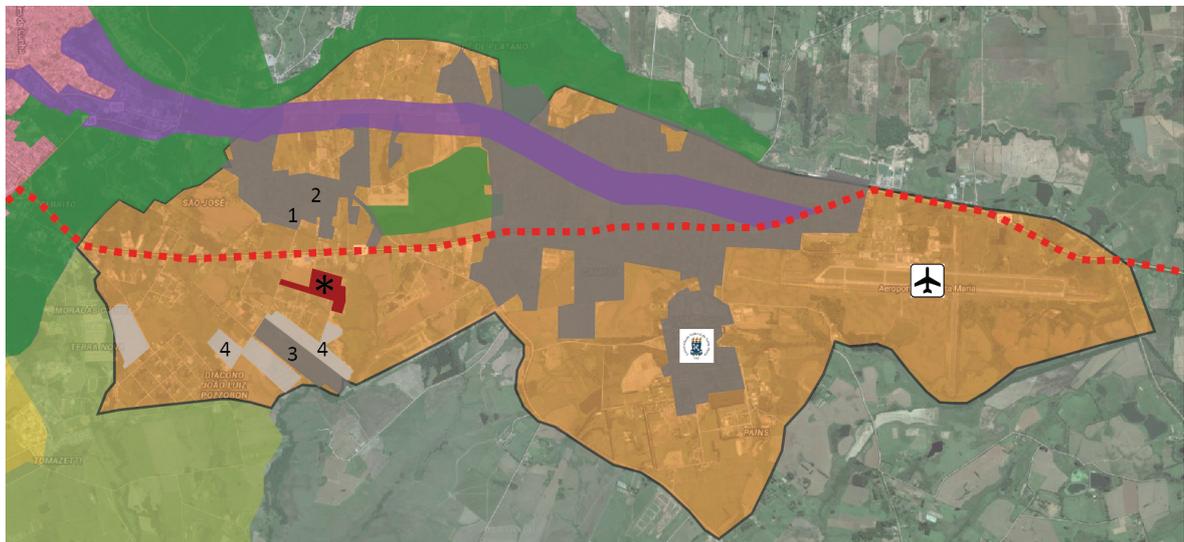
Une étude analysant l'insertion urbaine de divers projets du programme MMMV au Brésil a constaté que la plupart des ensembles destinés à la modalité de 0 à 3 salaires minimums sont

---

<sup>9</sup> Disponible sur : <https://www.santamaria.rs.gov.br/docs/noticia/2011/11/D03-183.pdf>

<sup>10</sup> [Traduction libre] *Cidade Leste*.

localisés dans les franges des villes brésiliennes ou déconnectés des centralités urbaines. De cette façon, les promoteurs font des bénéfices en raison de la faible valeur de ces terrains dans un investissement sans risque, une fois que la *Caixa econômica federal* achète les logements et ensuite les met à disposition d'habitants qui n'ont pas le choix de la localisation de leur habitat (Ferreira et al, 2012).



#### Macrozones selon de Plan Directeur

- Macrozone Ville de l'Est
- Couloir d'urbanité
- Aire naturelle de préservation
- Macrozone Centre
- Macrozone Ville du Sud
- Macrozone Rururbaine

#### Observations de l'auteur sur l'image aérienne

- Route fédérale (BR287)
- \* Projet de quartier *Zilda Arns*
- Aires urbains consolidées
- Nouveaux lotissements résidentiels
- ✈ Aéroport
- 🏛 Université Fédérale de SM

Figure 11 – Carte schématique de l'insertion du quartier dans la ville. Source : élaborée par l'auteure à partir d'une base Google maps avec des informations du Plan Directeur Communal de Santa Maria.

Quand observé à l'échelle locale, nous pouvons constater qu'il y a eu dans le projet une intention d'articuler le nouveau quartier au maillage existant. Cependant, cette connexion est faible à cause des diverses ruptures dans la maille urbaine, provoquées principalement par l'existence de grandes parcelles vides entre les lotissements. De plus, au nord du quartier, la route BR-287 qui pourrait être considérée comme un connecteur urbain routier faisant la liaison entre l'ouest et l'est de la ville, elle est ici un facteur de rupture urbaine important. Elle n'est pas suffisamment desservie par les transports publics et il n'existe aucun contrôle du trafic dans le carrefour avec l'Avenue Antônio Inácio D'Avila, ce qui rend difficile la connexion nord-sud, notamment pour les piétons. Ainsi, au-delà des vraies ruptures urbaines, l'impression d'isolation du quartier est aggravée par les grandes distances à parcourir dans un territoire homogène et sans animation.

Le quartier est desservi par les infrastructures de base, telles que réseau d'eau potable, traitement des égouts, énergie électrique et éclairage public. La récolte des déchets est faite trois

fois par semaine par une entreprise contractée par la ville. Toutefois, au moment de l'analyse du terrain, soit deux ans après l'occupation du quartier, les maisons n'avaient pas encore reçu de code postal et donc n'étaient pas desservies par les livraisons de la poste, obligeant les habitants à chercher leur courrier à l'agence postale au centre-ville.

En ce qui concerne les équipements publics, le quartier est très mal desservi : les petits établissements localisés dans les quartiers alentour n'ont pas la capacité d'accueillir les habitants de *Zilda Arns*. En fait, l'aire institutionnelle déterminée par la municipalité lors du morcellement du sol (5% de la surface du terrain) devrait accueillir un équipement public qui a été identifié grâce aux résultats d'une analyse territoriale qui a été menée préalablement au développement du projet. Selon les informations obtenues lors de l'entretien au Département d'habitation, la construction d'une nouvelle crèche était prévue à la *Villa Maringá* et une unité de santé était prévue au nouveau lotissement MMMV, répondant ainsi aux besoins locaux. Cependant, au moment de l'analyse de terrain (juillet 2014), aucun de ces équipements n'était en construction. En revanche, un bâtiment destiné à accueillir une maison de quartier avait été construit et livré à la municipalité par le promoteur du lotissement, mais cette construction était fortement endommagée par des actes de vandalisme et n'était plus accessible à la population lors de notre visite.

Aucun établissement commercial n'était prévu dans le périmètre du projet du quartier et les quartiers les plus proches, au sud du terrain, ne disposent pas non plus d'une offre suffisante de commerces et services. Ainsi, trois propriétaires de *Zilda Arns* ont fait des travaux d'agrandissement afin d'établir des petits commerces adjacents à leur maison, offrant finalement aux habitants locaux un petit bar et un local de vente de boissons et deux petits marchés.



Figure 12 – Carte de localisation des équipements urbains à proximité du lotissement *Zilda Arns*. Source : élaborée par l'auteure sur base Google Maps.

## Implantation

Les 500 parcelles sont déterminées à partir du dessin de la voirie selon une maille orthogonale parallèle aux limites du terrain. Ensuite, les limites des parcelles ont été déterminées successivement depuis l'accès principal jusqu'au fond du terrain. Les terrains résiduels, avec des formes irrégulières, ont été destinés aux espaces publics exigés par la municipalité. Ainsi, l'aire institutionnelle est divisée en trois morceaux et la zone verte en deux, totalisant 10% de la surface totale du terrain, pendant que la surface destinée à la voirie représente 34% du total.

La forme d'implantation du lotissement illustre l'importance accordée à l'infrastructure routière et à la maximisation de la rentabilité du sol au détriment d'une localisation optimale des espaces publics. De plus, en ce qui concerne les aménagements des zones publiques ni les voiries ni les zones dites de loisirs ne possèdent un traitement paysager de qualité. Dans une région où il fait des températures assez élevées pendant l'été, le manque d'arborisation dans les espaces de circulation est regrettable.



Figure 13 – Implantation *Zilda Arns*. Source : élaborée par l'auteure depuis des informations du projet. Photos juillet 2014.

La densité du lotissement est de 31,45 logements par hectare, ce qui correspond à environ 125 habitants par hectare. Cette faible densité peut entraîner un gaspillage du sol, augmenter les coûts des infrastructures et la consommation d'énergie. En plus, elle est souvent responsable

d'une faible intensité urbaine, notamment quand elle est associée à un manque d'équilibre entre habitat, activités et services et à des espaces publics de faible qualité. Cependant, nous avons observé pendant la visite que quelques habitants profitent des possibilités d'agrandissement de leurs immeubles, ce qui à long terme peut signifier pas seulement une densification du quartier, mais aussi des opportunités de travail pour la communauté dans des établissements de commerce et services.



Figure 14 – Exemples d'agrandissements entrepris par les habitants. Source : l'auteure. Juillet 2014.

### Logement

En ce qui concerne l'échelle du logement et l'architecture de l'ensemble, les maisons suivent un style architectural typique des maisons unifamiliales au Brésil, construites en maçonnerie avec un revêtement extérieur en crépi peint et avec une toiture de tuile de terre cuite à deux pans. Comme les 250 paires de maisons jumelées ont le même dessin architectural, l'image donnée au quartier est assez anonyme, situation qui est aggravée par le manque d'autres repères au milieu du lotissement tels que des places, des commerces ou des équipements publics. Cette situation est aggravée par le fait que les deux autres lotissements MMMV utilisent le même projet architectural des maisons, ce qui entraîne l'existence de plus de 1000 unités identiques dans la région. Cependant, l'image actuelle du quartier a déjà évolué par rapport à l'année dernière, lors de l'occupation du quartier, grâce aux divers changements que les habitants initient dans les maisons et dans l'aménagement des espaces extérieurs. Ainsi, indépendamment des perceptions et des représentations sociales personnelles de l'architecture, le projet est ouvert aux changements et transformations souhaités par les habitants.

Les maisons ont été rendues aux propriétaires dans des parcelles ouvertes, c'est-à-dire, sans une délimitation entre l'espace public (le trottoir) et l'espace privé (l'intérieur de la parcelle) et sans aucun aménagement paysager. Les limites entre les parcelles n'étaient pas démarquées non plus. Deux ans après l'occupation, la majorité des maisons sont délimitées et plusieurs ménages ont aussi installé des grillages et des murs devant leurs maisons. Le fait que chaque ménage dispose d'un jardin frontal et d'un autre jardin à l'arrière de la maison rend possible une diversité d'usages et de degrés d'intimité.

Les maisons unifamiliales ont chacune trois pièces et demie, composées de deux chambres, un salon avec cuisine et des w.c. avec douche, le tout avec une surface totale de 35,35 m<sup>2</sup>. 5% des unités sont adaptées aux personnes en chaise roulante grâce à des changements dans la distribution des pièces du plan type, mais avec exactement le même métrage que les autres maisons. Le projet prévoit l'agrandissement de la maison par la construction de deux nouvelles pièces, mais ces changements sont à la charge du propriétaire. La répétition d'une seule typologie dans le quartier ne prend pas en considération la diversité des structures familiales et les surfaces assez réduites des pièces limitent la flexibilité des espaces selon les besoins individuels. Les maisons ont été rendues aux habitants avec des revêtements au sol seulement dans les zones humides (cuisine et w.c.). L'installation des revêtements dans le salon et les chambres était à la charge des propriétaires. Nous avons observé pendant les visites que certains habitants ont réussi à finaliser leurs maisons, mais d'autres avaient encore le sol brut et quelques aménagements improvisés dans le jardin.

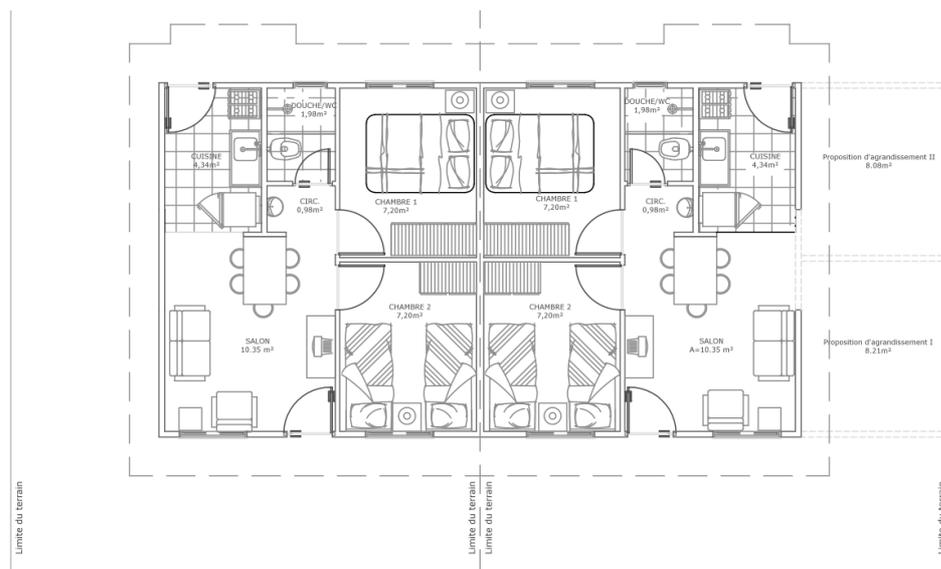


Figure 15 – plan des logements *Zilda Arns*. Source : adapté par l'auteure à partir du projet fourni par l'auteure du projet (A3 Arquitetas).

### **Analyse sociale**

En juillet 2014, dix-huit habitants ont été interviewés dont treize femmes propriétaires, quatre hommes conjoints des propriétaires et un homme locataire d'une maison. Interrogés par rapport aux avantages du quartier, les interviewés ont des opinions diverses. Le fait d'être le propriétaire de la maison a été identifié comme l'un des avantages par un peu plus d'un tiers des interviewés. La tranquillité du quartier ou le voisinage ont été identifiés comme des points positifs par cinq personnes. La desserte de bus à proximité de la maison est vue comme un avantage par presque

un quart des interviewés. Les autres avantages cités par les interviewés sont les rues et les trottoirs bien entretenus et éclairés (deux citations), la proximité à l'université (une citation), le jardin individuel (une citation) et finalement, le fait de pouvoir développer une activité commerciale (une citation).

Questionnés par rapport aux inconvénients du quartier, quinze interviewés ont mentionné la distance des commerces, des services et des équipements, tels que des unités de santé<sup>11</sup> et des écoles. Le manque de sécurité a été signalé par huit des habitants questionnés. D'autres inconvénients identifiés sont la proximité d'une route (BR287) perçue comme dangereuse (une citation), les véhicules qui roulent vite dans les rues du quartier (une citation) et des disputes entre voisins (une citation). Concernant le voisinage, à la date des entretiens il n'y avait pas une association de quartier ou un autre type d'organisation où les habitants pouvaient prendre des décisions communes par rapport au quartier. La totalité des interviewés a affirmé avoir une bonne relation avec les voisins les plus proches, mais que ces relations ne s'élargissent pas partout dans le quartier. Ainsi, plusieurs petits groupes de voisins se sont formés dans certaines zones du quartier dont quelques uns organisent des événements collectifs comme des fêtes de voisins, des repas de Noël, entre autres.

En ce qui concerne les déplacements pour le travail ou les loisirs, dix habitants ont affirmé utiliser les transports publics et huit les TIM. Des familles qui utilisent les transports individuels motorisés, sept ont déclaré devoir emmener les enfants à l'école ou payer un transport privé pour ce fait étant donné que les écoles sont distantes du quartier et qu'elles considèrent les bus dangereux soit parce que l'arrêt est localisé sur la route où les voitures roulent vite, soit parce que les lignes ne sont pas directes et demandent des changements au centre-ville. Deux mères de famille ont affirmé que l'argent qui avant était dépensé pour payer le loyer maintenant est utilisé pour payer le transport privé des enfants, et deux autres femmes ont affirmé avoir quitté le travail parce que les charges des transports publics étaient presque équivalents à leur salaire de femme de ménage. Ces exemples montrent que les nouveaux logements ne représentent pas forcément d'avantage économique pour certaines familles à cause des nouvelles dépenses en fonction de la localisation du quartier.

La majorité des habitants (quinze) a déclaré qu'ils auraient aimé pouvoir participer aux décisions relatives au projet avant la construction du quartier. Parmi ces habitants, cinq auraient proposé des espaces pour les activités des enfants et trois n'auraient pas construit le bâtiment

---

<sup>11</sup> Des Unités de Santé de la Famille (USF) sont des établissements médicaux qui offrent les soins basiques à la population d'un territoire donné et ils sont définis par le Système Unique de Santé (SUS),

communautaire de la même manière. Finalement, sept auraient fait des changements dans le projet des maisons tels que l'installation d'un revêtement dans le sol de l'ensemble de la maison et ils auraient proposé des maisons isolées ou jumelées du côté du mur du salon au lieu du mur des chambres, situation qui, selon les interviewés, nuit à l'intimité des ménages actuellement.

Finalement, six des interviewés ont affirmé avoir l'intention de quitter le quartier notamment à cause du sentiment d'insécurité et douze ont affirmé ne pas avoir l'intention de quitter le quartier parce qu'ils sont en train de faire des investissements pour améliorer leur maison et plusieurs planifient des projets d'agrandissement pour le futur.

### **Considérations sur l'étude de cas Zilda Arns**

Informations générales	Lotissement de maisons jumelées - 500 unités / 16 ha.
Localisation et accessibilité	Zone périphérique d'expansion urbaine. Quartier mal connecté à la maille urbaine environnante – grandes distances à parcourir.
	2 lignes de bus – direction centre et est de la ville.
Infrastructure et services urbains	Desservi par les réseaux publics d'eau, d'énergie et d'assainissement. Manque de code postale.
	Bonne infrastructure d'éclairage public.
	Récolte (3x par semaine) et traitement des déchets de responsabilité de la ville.
	Manque d'équipements d'éducation et santé à proximité.
	Quartier majoritairement résidentiel. Très faible offre de commerces et services à proximité.
Implantation - environnement	Pas d'impacts environnementaux majeurs vérifiés.
	Manque d'aménagement paysager. Zone verte mal localisée.
Implantation – bâti	Terrain occupé par la répétition d'une même typologie. Implantation dictée par les espaces de voirie.
	Espaces publics de loisirs localisés dans des espaces résiduels et mal aménagés.
	Faible densité : 31,25 logements par hectare.
Logement	Logement de 3,5 pièces. 35 m <sup>2</sup> .
	Agrandissement possible. Changements internes limités.
	Jardin individuel.

Table 6 – Synthèse des analyses de *Zilda Arns*. Source : l'auteure.

La localisation du quartier, distant des centralités et mal connecté à la maille urbaine, et le manque de services publics et de commerces de proximité s'avèrent être les problèmes majeurs du quartier *Zilda Arns*. Cette situation n'entraîne pas seulement des coûts financiers

supplémentaires dus aux déplacements motorisés ou en transport public, mais aussi des problèmes dans l'organisation de la vie quotidienne des habitants. Par exemple, lors des entretiens quelques mères de famille ont affirmé avoir dû quitter le travail afin de garder les petits enfants à la maison en raison du manque de crèche ou d'autres espaces pour les accueillir pendant la journée. En même temps, le manque d'activités à proximité du quartier n'offre pas des opportunités de travail dans la région. Dans ce contexte, la desserte d'une ligne de bus au sein du quartier est appréciée malgré ses limites en termes de capacité.

Pendant que quelques habitants envisagent de déménager dans le futur à cause du sentiment d'insécurité, la tranquillité est vue comme l'un des avantages du quartier. Cela confirme l'importance de la préservation de la sphère privée dans l'appréciation faite par les habitants qui trouvent dans leur maison des possibilités de se protéger des contraintes de l'extérieur. En effet, chaque parcelle offre aux habitants, en plus de l'espace interne du logement, un jardin privatif au fond de la parcelle et un jardin frontal faisant la transition entre l'espace privatif et l'espace public (trottoir). En ce qui concerne le sentiment d'insécurité, la plupart des interviewés ont mentionné le danger issu des malfaiteurs des ensembles voisins. Le quartier *Zilda Arns* est localisé dans une région occupée par plusieurs lotissements de logement social. Il serait important donc de comparer l'occurrence réelle des problèmes de violence par rapport au sentiment d'insécurité rapporté par les habitants afin de vérifier si ce sentiment d'insécurité n'est pas lié à une stigmatisation des quartiers de logement social.

Deux ans après l'occupation des logements, il est possible d'observer que les habitants s'approprient l'espace et investissent des moyens selon leurs capacités dans des travaux d'agrandissements, l'insertion d'espaces commerciaux et des aménagements des espaces privés. Cela indique que les problèmes actuels tels que le manque d'intensité urbaine et le déficit des commerces et services locaux peuvent être résolus à long terme lors du développement du quartier. Toutefois, des problèmes plus simples tels que les aménagements des espaces publics et l'absence du code postal auraient pu être résolus si une organisation sociale des habitants sous forme d'une association de quartier par exemple avait été mise en place afin de planifier la gestion du quartier et de représenter les intérêts de l'ensemble devant la municipalité. L'organisation sociale des habitants serait importante aussi pour la récupération de l'espace destiné à la maison de quartier qui pourrait être utilisée pour diverses activités sociales, telles que des activités pour les enfants, des cours ou des officines pour les adultes, entre autres.

Ainsi, la collaboration entre les habitants et la municipalité afin de définir une planification stratégique de l'évolution du quartier s'avère importante, ainsi qu'une organisation représentative des habitants afin d'exposer et de faire valoir leurs besoins auprès des pouvoirs

publics et de développer des actions internes d'amélioration du lotissement. En fait, les habitants essayent de créer une association d'habitants depuis l'occupation du lotissement, mais faire s'organiser une population de plus de 1000 habitants semble être une tâche très difficile. Une assistance sociale de la part de la municipalité afin de guider l'organisation de l'association (élection d'un représentant, élaboration des documents, etc.) s'avère ainsi fondamentale.

Finalement, à part les problèmes liés à la localisation et à l'offre de commerces et services, les autres questions ont été abordées ponctuellement par quelques habitants, exposant certainement des problématiques à être traitées, mais sans représenter des enjeux majeurs du quartier. En effet, inversement au cas de *Videiras*, l'analyse sociale a globalement juste confirmé les situations constatées dans l'analyse spatiale et matérielle.

### **4.3 Analyse comparative**

Les deux quartiers étudiés ont des caractéristiques spatiales et physiques assez distinctes. En ce qui concerne l'insertion urbaine, pendant que l'ensemble d'habitation *Videiras* est localisé dans une zone urbaine consolidée qui présente une variété d'usages et est bien connectée à d'autres centralités, le *Zilda Arns*, à son tour, malgré le fait d'être localisé au sein d'une zone urbaine selon la planification locale, il est situé au milieu d'un grand vide et à côté d'une route qui peut faire l'objet d'un obstacle urbain. En fait, ce quartier fait partie d'un ensemble de plusieurs lotissements de logement social avec une mixité fonctionnelle très faible. Pourtant, paradoxalement le quartier le mieux situé est celui qui suscite le plus de critiques dans les analyses effectuées. Nous pouvons interpréter ce constat de trois manières différentes : d'abord par le fait que la faible densité de *Zilda Arns* laisse de la marge pour que les problèmes majeurs identifiés puissent être comblés avec le développement du quartier et ses alentours ; ensuite par le fait que les problèmes identifiés dans le quartier *Videiras* sont plus complexes dans la mesure où les enjeux à leur origine ne sont pas toujours évidents, ce qui rend plus difficile de trouver les solutions ; finalement ce constat peut être expliqué aussi par le fait que les problèmes identifiés à *Videiras* touchent plus la sphère privée des habitants que ceux de *Zilda Arns*, par exemple, pendant que les habitants du deuxième peuvent trouver eux-mêmes des alternatives au manque de commerces et services de proximité, pour les habitants de *Videiras* il est difficile d'éviter les nuisances provoquées par les voisins, ou encore, ceux qui payent les charges de l'eau potable par exemple, subissent à la rupture de l'approvisionnement à cause de ceux qui ne payent pas.

Quant à l'implantation et la relation des logements avec l'entourage immédiat, les deux cas présentent des caractéristiques similaires. Ils sont mal connectés avec les mailles urbaines environnantes et possèdent des possibilités d'accès limitées, ce qui rallonge les parcours et

constitue une situation problématique notamment pour les piétons. Quant à l'implantation du bâti, dans les deux cas, la grande répétition de typologies identiques sans un soin spécial de la qualité architectonique et paysagiste ne stimule pas une relation affective avec le lieu et nuit à l'utilisation des espaces publics. Cependant, le projet de *Zilda Arns* laisse une plus grande liberté aux habitants qui souhaitent s'investir dans l'appropriation de l'espace rendant possible des travaux dans les maisons, les aménagements des espaces verts, etc. Le projet *Videiras* est moins flexible soit à cause du manque d'espace, soit parce que la copropriété limite les volontés individuelles de changements dans l'espace construit même si elles sont portées par tous les habitants de l'ensemble ou par tous ceux d'un seul bâtiment. La différence d'engagement des habitants est bien perceptible lors de l'analyse des photos des quartiers à l'époque où ils ont été livrés en comparaison avec l'état actuel. Alors que *Videiras* ne présente pas de changement important ni dans les bâtiments ni dans les aménagements extérieurs après trois ans d'occupation, le quartier *Zilda Arns*, en revanche, a vu son paysage changé significativement en deux ans d'occupation.

Finalement, les deux cas présentent des typologies architectoniques différentes, pendant que le premier dispose de bâtiments de 5 étages dans une situation de forte densité, le deuxième consiste en des maisons unifamiliales jumelées deux à deux. Cependant, les unités d'habitation des deux cas sont très semblables, composées de deux chambres, w.c. avec douche et salon avec cuisine intégrée. Nous vérifions ainsi que les projets, malgré le fait qu'ils respectent les conditions minimales d'habitabilité établis par les normes, ne prennent pas en compte la diversité de la taille des ménages et d'organisations familiales étant donné qu'une seule et unique configuration de l'intérieur du logement a été offerte comme futur lieu de vie à 920 familles différentes.

À partir de ces informations, nous pouvons comparer les deux cas selon les éléments présentés dans la théorie de l'appropriation proposée par Tapie (2014). À propos de la perception et la représentation sociale de l'architecture, les styles architectoniques des deux ensembles ne présentent pas des caractéristiques particulières et sont très communs dans les villes brésiliennes. Cependant, la grande répétition successive de la même typologie confère aux deux cas un aspect anonyme typique des ensembles de logements sociaux. Par conséquent, à l'exemple du projet de Le Corbusier à Pessac (Boudon, 1977), l'appropriation de l'espace par les habitants permet d'adapter l'architecture des bâtiments selon leurs images et significations, ce qui est possible dans le cas de *Zilda Arns* et très difficile (sinon impossible) dans le cas de *Videiras*. Concernant la vie collective dans l'unité résidentielle, Tapie signale que la forme urbaine doit rendre possibles les différents types d'utilisation de l'espace et d'échanges sociaux sans pénaliser les choix individuels. Dans les deux cas étudiés, même que dans des degrés d'urbanités différents et avec

les contraintes liées à la faible qualité des espaces communs, la référence à un collectif de voisinage est possible. Mais dans le cas de *Videiras* les conditions préservant la vie privée et le repli sur soi sont insuffisantes. Ce nous amène donc à réfléchir au troisième élément du processus d'appropriation : le logement. Tapie affirme que le projet des logements doit répondre au besoin d'individualité et à la diversité de structures familiales. En effet, un des problèmes majeurs des deux cas étudiés est la faible flexibilité des logements et l'offre d'une seule typologie de trois pièces et demie à une grande variété de ménages. Cependant, l'évaluation des résultats du programme selon la satisfaction des habitants est une tâche très complexe à effectuer étant donné la variété des conditions d'habitation précédentes au programme. Par exemple, lors des entretiens nous avons rencontré de jeunes couples qui habitaient auparavant chez leurs parents qui, même dans l'informalité et avec les contraintes économiques, ont réussi à autoconstruire leur maison de façon à répondre aux besoins de la famille. D'autres, contrairement, habitaient dans des taudis insalubres dans des zones de risque. Il est ainsi évident que la satisfaction par rapport au logement actuel peut changer selon la situation antérieure des familles.

Une comparaison intéressante à faire ici consiste aussi à mettre en relation les résultats des analyses sociales entre elles et par rapport à la situation physique et spatiale de chaque cas. Cette relation est instructive car la plupart des habitants interviewés ont exprimé volontairement leur opinion par rapport à l'autre étude de cas et/ou une situation trouvée dans l'autre exemple. Cela peut être justifié par le fait qu'ils étaient à l'époque les seuls projets réalisés et occupés dans le cadre du programme *Ma Maison Ma Vie* à Santa Maria et aussi parce que plusieurs habitants sélectionnés pour *Zilda Arns* avaient déjà participé au tirage au sort de *Videiras*. Dans cette analyse comparative, quatre points méritent une réflexion plus approfondie : la localisation centrale et la proximité aux services et aménités de la ville ; la densité ; la maison individuelle et le quartier fermé.

Les trois premiers éléments peuvent être analysés parallèlement. Plusieurs habitants de *Videiras*, se montraient satisfaits par l'offre de services à proximité de leur logement et par leur proximité du centre-ville, mais ils exprimaient aussi le regret d'avoir été sélectionnés au premier tirage au sort plutôt qu'au deuxième, qui leur aurait donné accès à une maison individuelle. Parallèlement, la majorité des interviewés du quartier de maisons individuelles *Zilda Arns* se sont plaint de l'isolation du quartier et du manque de services de proximité, ce qui entraîne une dépendance du véhicule automobile dans la mesure où le transport public est de mauvaise qualité et insuffisant. Ces deux situations contradictoires reflètent une problématique propre aux pays capitalistes : la relation entre la localisation et le prix des terrains, dont la discussion est mise en évidence actuellement au Brésil notamment en fonction du programme « *Ma Maison, Ma Vie* ».

La forte densité est normalement une solution préconisée par les promoteurs immobiliers afin de rentabiliser les projets sur des terrains centraux, bien desservis par les infrastructures de la ville et à proximité des aménités et aussi, par conséquent, plus chers. Cette densité est encore plus significative lors de la construction de logements sociaux dont le prix des unités est plus modeste. Pourtant, quand la forte densité ne vient pas accompagnée d'un projet urbanistique et architectonique de qualité, elle peut nuire à la cohabitation et être mal perçue par les habitants qui voient dans la maison individuelle la solution aux problèmes associés à la densité, tels que les conflits dans la cohabitation, le manque d'intimité, les limites d'espace et de flexibilité, entre autres. Quand les terrains plus périphériques et donc moins chers sont choisis pour la construction de logements, la solution rencontrée est normalement celle de reproduire le modèle de la maison pavillonnaire des classes moyennes. Dans ce cas, un grand nombre de logements identiques sont construits dans de grandes parcelles afin d'optimiser les coûts et rentabiliser la construction en fonction du nombre d'unités. Ce type de projet entraîne des coûts supplémentaires pour amener des réseaux dans les régions encore non urbanisées, offrir les services de transport public, de distribution du courrier de la poste, de collecte des déchets et, finalement, la construction des équipements urbains. En plus, ces quartiers n'entraînent pas seulement des coûts financiers, mais aussi des coûts environnementaux.

Le quatrième facteur traite des quartiers fermés. Quelques habitants de *Zilda Arns* ont exprimé leur souhait de fermer leur quartier pour qu'il devienne, soi-disant, plus privatif et sécurisé. En même temps, la population qui habite à *Videiras* souffre avec la difficulté de garantir la sécurité et l'entretien des espaces internes, puisque le quartier est fermé et la municipalité n'intervient pas sur l'entretien et le contrôle des zones privées.

Nous pouvons conclure de l'analyse de ces quatre facteurs que les opinions et les envies des habitants sont souvent basées sur une image qu'ils ont des quartiers sécurisés et de la maison individuelle, sans prendre en compte la réalité ou les conséquences que ces typologies entraînent dans la vie de la population, la ville et l'environnement. Dans le cas du programme MMMV, cette situation est aggravée par le fait que les mêmes familles peuvent se retrouver sur plusieurs listes différentes jusqu'à ce qu'elles soient tirées au sort, suscitant ainsi le regret de n'avoir pas été choisi pour un autre site jugé meilleur. Dans ce contexte, deux questions déjà abordées précédemment s'avèrent fondamentales dans l'analyse de la réussite du programme : le programme exerce-t-il la fonction d'ascenseur social, ce qui permettrait aux familles de choisir dans le futur un logement qui répond à leurs envies et besoins ? Ou encore, le programme offre-t-il aux habitants la possibilité d'investir les logements afin de les adapter à leurs envies et besoins ?

Nous pouvons aussi déduire qu'un des principaux défis en termes de logement est d'identifier les vrais besoins de la population au-delà des images préconçues de la ville et essayer de répondre à ces besoins d'une manière plus durable. Ainsi, à partir des résultats des analyses effectuées pour chaque étude de cas nous pouvons identifier quelques enjeux qui se cachent derrière le désir de la maison individuelle et des quartiers fermés. En effet ces envies reflètent la société contemporaine, caractérisée par l'individualité et l'envie de liberté et de flexibilité parallèlement à la coexistence dans la ville de divers modes de vie et l'envie de mobilité, de connexions et de choix multiples. Il nous reste finalement le défi de répondre à ces besoins divers à partir de solutions durables en prenant en compte les situations existantes.

Par rapport à la situation actuelle des quartiers *Videiras* et *Zilda Arns*, ils présentent des forces et des faiblesses distinctes et les deux demandent des changements et des améliorations pour le futur. Cependant, le niveau des interventions requises et leurs temporalités diffèrent d'un cas à l'autre. Le cas de *Videiras* semble être le plus urgent pour deux raisons, la première parce que la majorité des habitants s'est déclarée insatisfaite manifestant l'envie de partir et ensuite parce qu'il n'y a pas moyen que les faiblesses identifiées se modifient naturellement avec le développement du quartier. Elles demandent forcément des interventions et des changements majeurs dans la configuration actuelle de la copropriété. Le quartier *Zilda Arns*, à son tour, demande une plus forte organisation sociale et une planification stratégique qui prennent en compte les besoins des habitants afin de guider le développement du quartier, mais sans forcément demander des changements majeurs dans la configuration actuelle du lotissement.

Les résultats des analyses physiques et sociales menées pour les deux études de cas nous permettent de proposer ici quelques pistes d'actions destinées notamment aux autorités de Santa Maria. Étant donné que quelques situations rencontrées dans ces deux études de cas sont communes à d'autres ensembles de logements sociaux du programme MMMV, les pistes seront présentées par thématique, même si elles sont toujours associées aux cas étudiés. L'objectif de ce chapitre n'est pas de donner des réponses aux problèmes rencontrés ni d'élaborer de véritables projets pour chaque cas. Comme le nom l'indique, l'objectif est d'éclairer les problématiques à partir des pistes d'actions élaborées à partir d'exemples et de références qui nous amènent à réfléchir d'une manière plus approfondie aux dimensions de la qualité des ensembles de logements sociaux.

#### Piste 1 : Chercher à qualifier la densité selon le contexte

La question de la densité est apparue comme une problématique majeure dans les deux études de cas. Cependant, l'objectif n'est pas de chercher une même densité pour les deux quartiers, mais de chercher un rapport idéal entre densité et qualité en considérant le contexte dans lequel chacun s'inscrit. Malgré le fait d'être localisée dans un contexte urbain, la densité de la copropriété *Videiras* est mal perçue par les habitants parce qu'elle n'offre pas un cadre de vie de qualité et confortable. Ainsi, une réhabilitation de l'ensemble et des espaces adjacentes s'avère nécessaire selon les perceptions et les besoins de la population. Dans ce cas, une forte densité exige un soin particulier dans la conception des espaces ouverts, la relation entre les espaces ouverts et le bâti, la qualité de la construction (isolation visuelle et sonore, la conception du plan-type) et la gestion dans la durée d'un ensemble marqué par la copropriété.

À l'inverse, le lotissement *Zilda Arns* s'insère dans un contexte périurbain où l'enjeu est de combler les problèmes liés à la faible densité, tels que le manque d'intensité urbaine, les grandes distances à parcourir, la dépendance des transports individuels motorisés, l'usage non optimal du sol urbanisé, entre autres. Mais force est aussi de constater qu'un tel ensemble offre davantage d'opportunité pour prendre des initiatives individuelles et ainsi s'approprier son lieu de vie.

Comme nous avons mentionné précédemment, la question de la densité ne peut pas être pensée de manière isolée, mais doit être traitée simultanément avec d'autres facteurs discutés ci-après.

## Piste 2 : Offrir des espaces publics et des espaces verts de qualité

Les espaces publics ont la fonction de structurer la forme urbaine, mais aussi de servir de support aux échanges sociaux et aux différents modes de déplacement. Dans les deux cas étudiés, les espaces publics sont majoritairement destinés aux espaces de voirie et les autres fonctions sont concentrées dans des espaces résiduelles de terrain. Ils sont donc globalement mal aménagés et/ou ils ont des usages limités. Afin de réfléchir à la requalification des espaces publics, nous reprenons ici trois approches proposées par le Certu (2007) pour identifier les enjeux de la qualité urbaine : l'approche spatiale, l'approche paysagère et l'approche par les usages. D'abord, l'approche spatiale doit prendre en compte la morphologie de l'espace public, son organisation interne et son articulation avec les autres éléments bâtis et non bâtis du tissu urbain afin de garantir la lisibilité, la continuité et la diversité des aménités urbaines. Ensuite, l'approche paysagère fait appel aux appréciations culturelles, subjectives et sensibles des espaces publics pour qu'ils puissent accueillir une diversité d'ambiances. Finalement, l'approche par les usages met en évidence le rôle social de l'espace public et vise à favoriser la polyvalence des possibilités d'investissements des lieux par les usagers (la rencontre et l'accueil, le jeu et la détente) et à faire cohabiter les différents modes de déplacement (TIM, transports publics, vélos, piétons, etc).

Afin d'illustrer ces approches, nous pouvons identifier quelques enjeux à considérer lors de la formulation des directives de projet de réaménagement des espaces publics dans les deux cas étudiés, selon la table ci-dessous. Selon l'enjeu, le périmètre concerné peut dépasser l'aire du quartier lui-même, raison pour laquelle la problématique des quartiers fermés est l'un des enjeux majeurs du quartier *Videiras*.

	<i>Videiras</i>	<i>Zilda Arns</i>
Approche spatiale	<ul style="list-style-type: none"><li>• marquer la transition entre la macrozone centre et la macrozone de l'ouest.</li><li>• établir une relation avec l'aire naturelle de préservation.</li><li>• promouvoir une plus forte fluidité entre la copropriété et les quartiers environnants.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• combler l'effet de coupure nord-sud de la route fédérale.</li><li>• établir une relation avec l'aire naturelle de préservation et le lotissement <i>Dom Ivo</i>, localisé de l'autre côté du ruisseau.</li><li>• promouvoir une plus forte fluidité entre le lotissement et les quartiers environnants.</li></ul>
Approche paysagère	<ul style="list-style-type: none"><li>• aménager les espaces publics selon l'ambiance (diurne et nocturne) que les habitants souhaitent leur attribuer.</li><li>• offrir du confort pour les divers usages des espaces publics : espace calme, protégé des bruits, ombragé, ensoleillé...</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• aménager les espaces publics selon l'ambiance (diurne et nocturne) que les habitants souhaitent leur attribuer.</li><li>• offrir du confort pour les divers usages des espaces publics : espace calme, protégé des bruits, ombragé, ensoleillé...</li></ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• promouvoir une transition adéquate entre les espaces privés et les espaces publics.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• faciliter la lisibilité de l'espace (les accès au lotissement, les espaces de loisirs, les connexions aux quartiers voisins, etc) et créer des points de repère au sein du quartier.</li> </ul>
Approche par les usages	<ul style="list-style-type: none"> <li>• rendre l'espace plus disponible pour tout le monde et pour tous les usages (enfants, adolescents, adultes, personnes âgées, détente, repos, jeux, déplacements, etc).</li> <li>• réorganiser les espaces de stationnement et faire cohabiter les différents modes de déplacement.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• rendre l'espace plus disponible pour tout le monde et pour tous les usages (enfants, adolescents, adultes, personnes âgées, détente, repos, jeux, déplacements, etc).</li> <li>• faire cohabiter les différents modes de déplacement et promouvoir la mobilité douce.</li> </ul>

Table 7 – Pistes d'actions pour les espaces publics. Source : l'auteur.

Les approches présentées ci-dessus servent à formuler des directives de projet des aménagements publics. Indépendamment des enjeux à prendre en compte selon le contexte local, Gehl nous propose 12 critères de qualité pour les espaces fréquentés par les piétons :

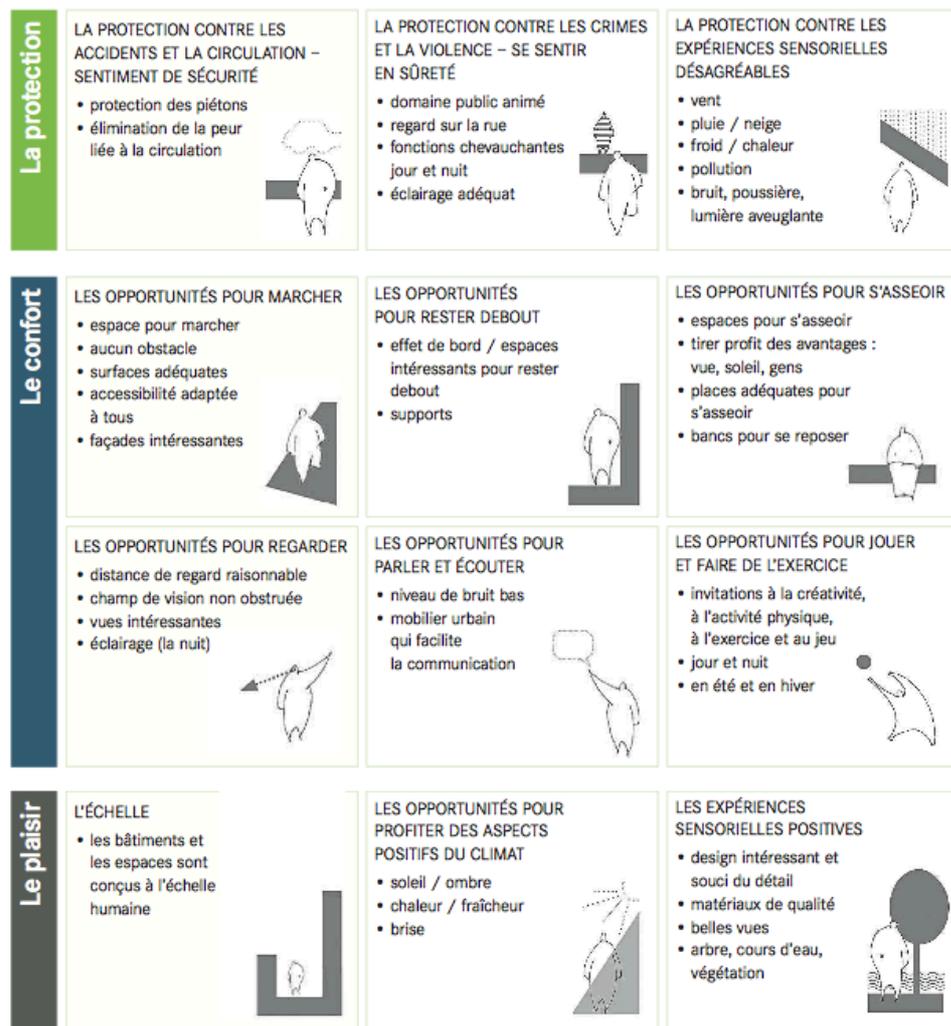


Figure 16 – Les 12 critères de qualité de l'espace piéton. Source : Gehl, 2012 : 251.

### Piste 3 : Promouvoir la mixité fonctionnelle

La majorité des habitants interviewés de *Zilda Arns* a affirmé que la distance des commerces, services et équipements publics était le plus grand inconvénient du quartier. En effet, le lotissement est localisé dans une zone majoritairement résidentielle et les habitants doivent marcher au moins 30 minutes et traverser une route fédérale avant d'arriver à la micro-centralité voisine. Ainsi, promouvoir la mixité fonctionnelle s'avère fondamental afin de diversifier l'offre de commerces, des services, des équipements et des transports publics et de renforcer les pratiques sociales différenciées et l'animation des espaces publics. Cela afin de qualifier l'espace urbain favorisant l'équité des accès aux aménités urbaines de proximité, réduisant les demandes de déplacements et les risques de ségrégation résidentielle (Da Cunha et al, 2009).

Dans ce contexte, en plus de promouvoir l'émergence de micro-centralités structurant une offre de services et commerces de proximité, la mixité fonctionnelle peut offrir des opportunités de travail à la population locale et aussi contribuer à l'animation des espaces publics. Les rues animées offrant une mixité de fonctions sont aussi, selon Jane Jacobs (1991), des facteurs préventifs de la criminalité. Gehl la rejoint sur cette idée en affirmant que « *au lieu de se concentrer sur la protection du domaine privé, on doit élargir le débat aux mesures permettant de se sentir en sécurité dans l'espace urbain commun. [...] En stimulant la vie urbaine, on renforce la sécurité tout comme le sentiment de sécurité* » (Gehl, 2012 : 110). Le traitement des rez-de-chaussée ouverts, accueillants et occupés joue un rôle important dans l'animation et donc dans la sécurité des espaces publics.

Ainsi, même si la copropriété *Videiras* est relativement bien desservie par des commerces et services, promouvoir la mixité fonctionnelle au sein du quartier en animant les rez-de-chaussée peut contribuer au sentiment de sécurité que les habitants ont réclamé. Mais tous les rez-de-chaussée de la ville ne peuvent être commerciaux, pour cette raison Masboungi attire l'attention sur le fait que les concepteurs peuvent trouver « *les ferments de l'animation des quartiers* » (2013 : 11) d'autres manières telles que par le traitement des socles des bâtiments, des programmes alternatifs comme les services et les équipements et l'ouverture sur la ville (cafétérias, bibliothèques, etc.).

### Piste 4 : Promouvoir la mixité sociale

La problématique de la ségrégation urbaine et des processus de ghettoïsation ont été abordés dans l'introduction de ce mémoire, lors de la comparaison du programme « Ma Maison, Ma Vie » au programme de logements sociaux chilien. Ensuite cette problématique a été reprise dans la recherche théorique lors de la réflexion sur *la ville à trois vitesses* décrite par Danzelot. Ainsi, nous

avons réfléchi à l'importance de promouvoir la mixité sociale comme l'un des outils de fabrication d'une ville plus inclusive et ouverte. Dans les études de cas de ce travail, cette problématique est apparue à une double échelle. D'abord à l'échelle de la ville, dans le cas du lotissement *Zilda Arns*, nous avons pu observer une forte fragmentation urbaine dans un espace où des quartiers fermés des classes plus aisées côtoient les quartiers pauvres et des ensembles de logement social sans établir aucune relation entre eux, comme deux mondes distincts séparés par des barrières. Cette question pourrait faire l'objet d'une recherche à part entière et nous ne sommes pas en mesure de rentrer en matière sur les pistes d'actions à cette échelle. Mais la constatation de cette situation devrait être mentionnée au moins avec le but de lancer le débat pour les recherches futures. En ce qui concerne les communautés fermées, Pedrazzini dénonce que « *la violence symbolique de leur installation dans la ville fabrique celle-ci au même titre, mais avec des moyens bien plus puissants, que la violence des ghettos ou celle, distincte, des cités et des favelas, des terres urbaines discriminées et dominées* » (2012 : 26).

Ensuite, la problématique de la ségrégation urbaine est apparue aussi à l'échelle des quartiers, marqués par l'homogénéité sociale. La mixité sociale s'avère donc fondamentale afin de promouvoir la cohésion sociale, la reconnaissance de « l'autre », la cohabitation pacifique et le développement des moyens d'ascension sociale. Comme la mixité sociale n'a pas été programmée dans les projets du programme MMMV, elle peut être instaurée lors du développement des parcelles adjacentes aux quartiers, à condition d'établir une relation avec ceux-ci ou à partir d'une qualification l'habitat pour que les familles ayant connu une ascension sociale puissent rester dans le quartier, par exemple, à partir d'un programme de diversification des formes résidentielles et de l'offre de services.

#### Piste 5 : Diversifier l'offre de logements et de services

Offrir un bâti diversifié en termes morphologiques et typologiques et une variété de services afin de prendre en compte les différentes structures familiales et les modes de vie actuels est fondamental à une bonne perception de la densité et à la promotion de la mixité sociale. Dans le cas de *Videiras*, concernant les logements, cette diversification entraînerait des travaux majeurs dans la configuration des étages types, afin d'offrir davantage de typologies, telles que des appartements de deux et quatre pièces. Dans le cas de *Zilda Arns* cette offre diversifiée peut être mise en place grâce aux possibilités internes offertes par la faible densité rendant possible l'évolution du quartier.

### Piste 6 : Qualifier les logements

Le cas du *condominium Videiras* a présenté une problématique majeure à l'échelle du logement, notamment à cause des dimensions réduites de l'espace privatif, du manque de possibilité d'agrandissement et de la faible flexibilité de l'espace intérieur. Dans ce contexte, une requalification des logements s'avère nécessaire pour offrir un cadre de vie de qualité et rendre possible une meilleure acceptation des espaces par les habitants.

D'abord, l'agrandissement de quelques logements, notamment ceux habités par les familles plus nombreuses, serait une solution envisageable afin d'offrir un cadre de vie plus favorable à la cohabitation. Cet agrandissement ne doit pas consister forcément en un plus grand nombre de pièces, mais surtout en des surfaces plus généreuses des pièces existantes pour faciliter la flexibilité d'usages. Ensuite, les terrasses, les loggias ou des espaces extérieurs privatifs sont importants dans la perception de la qualité de vie et dans les pratiques des habitants. Dans le cas de *Videiras*, l'intégration des espaces ouverts aux appartements pourrait répondre au besoin de nature et offrir un espace privé ouvert à l'extérieur, comblant le manque d'une transition agréable entre l'espace privé et l'espace public. Finalement, les terrasses, balcons ou loggias offrent aussi des possibilités aux habitants de s'approprier l'espace et changer l'image de leur habitat selon leurs envies.

### Piste 7 : Faire participer la population

Divers problèmes identifiés dans les quartiers auraient pu être évités si les habitants avaient participé aux décisions lors de l'élaboration du projet. En effet, une des principales faiblesses du programme « Ma Maison, Ma Vie » est de ne prévoir aucun type de participation de la population dans le processus de projet. De ce fait, il est fortement probable que des grands ensembles d'habitation, projetés pour une population anonyme, sans voix et homogène, présentent des sérieux problèmes d'appropriation des quartiers par les habitants. Selon Da Cunha et Kaiser, « *pour respecter les aspirations des habitants et prendre en compte les différents intéressements, l'urbanisme doit faire preuve de flexibilité tant au stade de la conception qu'au stade de la mise en œuvre. La participation engage inévitablement des processus de conception partagé et de gestion adaptative des projets* » (2009 : 49). Il est important de souligner que pour faire participer la population à la conception du projet dans le cas du programme MMMV le système d'attribution des logements par tirage au sort doit être complètement revu.

Le processus de réhabilitation des ensembles résidentiels et l'élaboration des lignes directrices de développement des quartiers sont des opportunités majeures pour faire participer la population locale et établir une collaboration entre les pouvoirs publics, les experts et les habitants.

### Piste 8 : Offrir une assistance professionnelle pour la gestion collective des quartiers

Un des problèmes rencontrés dans l'étude des cas est la difficulté rencontrée par les habitants de s'organiser pour la gestion collective des quartiers. Les habitants du quartier *Zilda Arns* n'ont pas réussi à organiser une association d'habitants et le quartier *Videiras*, malgré l'existence d'un conseil responsable pour la gestion du condominium, n'arrive pas à gérer le « vivre ensemble ». L'offre d'une assistance professionnelle pour la gestion collective des quartiers, au moins pendant une période donnée, est une alternative pour combler ce problème. En effet, le texte de la loi du programme « Ma Maison, Ma Vie » prévoit la mise en place d'un programme d'assistance sociale pour l'occupation de chaque ensemble, financé par un montant d'argent prévu dans le budget du projet. Ce montant est versé à la municipalité qui peut soit prendre en charge ce service, soit le déléguer à un tiers. Ce projet peut ainsi être développé afin de prendre en charge l'assistance professionnelle pour la gestion du quartier.

Les équipes responsables pour le support technique doivent être formées selon les caractéristiques spécifiques de chaque quartier et les potentiels locaux. Dans le cas de *Zilda Arns*, des assistants sociaux pourraient assister à l'organisation de l'association de quartier et d'autres professionnels pourraient orienter les aménagements des espaces publics (architecte, paysagiste, ingénieur), par exemple. Dans le cas de *Videiras*, une assistance dans l'organisation de la comptabilité du quartier s'avère importante. Dans le cas de Santa Maria, la ville accueille une université fédérale qui comprend plusieurs facultés dans des domaines divers et quelques facultés privées. Un partenariat pourrait être créé entre la municipalité et ces institutions d'enseignement et recherche afin d'aider au développement de ces quartiers.

## CONCLUSION

Le point de départ de ce mémoire a été la volonté de tester l'hypothèse lancée par Raquel Rolnik (2012) que le futur du programme « Ma Maison, Ma Vie » serait similaire à celui du programme de logement mis en place au Chili depuis les années 1970 et qui aujourd'hui présente des problèmes divers liés à la dégradation physique des logements, à l'insatisfaction des habitants, aux conditions de vie précaires à cause des grandes concentrations et au processus de ghettoïsation. En raison notamment du grand nombre de recherches menées sur la thématique du programme à l'échelle nationale, nous nous sommes intéressés à l'analyse empirique des résultats du programme à partir des études de cas, d'abord parce que cela rendrait possible la prise en considération de la satisfaction des habitants et ensuite afin d'élaborer des pistes d'actions à l'échelle locale. Ainsi, lors de ces analyses nous avons été amenés à répondre à deux autres hypothèses de travail : l'hypothèse que l'analyse de la réussite d'un projet de logement social doit considérer diverses échelles, telles que celle du logement, celle du quartier et celle de la ville ; et l'hypothèse que l'analyse technique (physique et spatiale) doit être accompagnée de l'analyse sociale afin d'offrir un diagnostic réel des logements produits.

En résumé, le premier cas étudié concerne la copropriété fermée *Videiras*, laquelle présente des avantages liés à la localisation centrale dans la ville et des problèmes de cohabitation entre les voisins et de gestion de la copropriété. Le deuxième cas concerne le lotissement *Zilda Arns* qui, contrairement au premier cas, présente des problèmes liés à la localisation distante des centralités et au manque de commerces et services de proximité, mais présente des avantages liés à la flexibilité des logements et des espaces ouverts privés. Ainsi, dans les deux cas nous avons vérifié que le triptyque du développement durable n'a pas été pris en considération dès lors que les enjeux économiques des projets ont pris le dessus sur les enjeux environnementaux et surtout sociaux. Dans ce contexte, le principal défi identifié est celui de comprendre les vrais besoins des habitants au-delà des images préconçues de la ville qui « vendent » l'idée de la maison individuelle et des « *gated communities* » comme les solutions idéales en termes d'habitation. Nous avons donc analysé les discours des habitants lors des entretiens, leurs modes d'appropriation de l'espace et leur satisfaction par rapport à la situation actuelle, ce qui nous a amené à confirmer dans notre analyse empirique les trois éléments fondamentaux des processus sociaux contemporains identifiés dans notre recherche théorique : l'individualité, la sécurité et l'urbanité. Ainsi, « *l'objectif est de se centrer sur son intimité, de se protéger et d'attendre du collectif un bien-être attaché à la nature humaine* » (Tapie, 2014 : 143).

Après avoir identifié les forces et les faiblesses des deux cas étudiés, nous avons proposé quelques pistes d'action afin de qualifier les quartiers, améliorant la qualité de vie de la population et leur satisfaction par rapport à l'habitat. Étant donné que l'objectif principal de ce travail était de faire le diagnostic des résultats du programme MMMV à Santa Maria, les pistes d'actions proposées ne sont pas exhaustives, mais servent à lancer la réflexion sur les actions à mettre en place afin de garantir le développement durable des quartiers et l'amélioration des conditions de vie des habitants.

Au terme de notre recherche, nous sommes en mesure de réfléchir à la pertinence des trois hypothèses présentées au début de ce travail. D'abord, la nature empirique de notre étude ne permet pas d'affirmer la première hypothèse pour l'ensemble des résultats du programme « Ma Maison, Ma Vie » au Brésil. Cela impliquerait l'engagement de temps, des moyens et des instruments pour prendre en compte toute l'hétérogénéité et le nombre élevé des résultats. Par contre, en ce qui concerne le cas de Santa Maria, nous avons constaté qu'en effet il existe le risque que les ensembles de logements sociaux présentent de sérieux problèmes dans le futur si des mesures pour les qualifier ne sont pas mises en place prochainement. En effet, nous avons vérifié avant tout que les deux cas étudiés n'offrent pas de vrai droit à la ville aux habitants, d'abord parce qu'ils subissent une situation alors qu'ils n'ont pas le droit aux choix de leur adresse, ni aux caractéristiques de leur logement et ils déménagent sans même avoir connaissance de la réalité urbaine de leur futur quartier. Ainsi, ils sont amenés à vivre soit dans les espaces isolés du reste de la ville, loin des opportunités de travail et des services publics, soit dans des conditions de cohabitation problématiques.

Les deux dernières hypothèses ont été vérifiées à la fois à travers l'analyse théorique, mais également par notre étude de terrain. La prise en compte des différentes échelles est fondamentale pas seulement dans le processus d'analyse, mais aussi lors de l'étape de projet. Même si l'échelle locale est souvent décisive lors d'un projet d'aménagement durable (Da Cunha, 2005), la réflexion sur l'articulation des échelles est fondamentale pour garantir la qualité urbaine (Dind et al, 2007). Dans l'analyse de l'appropriation de l'espace par les habitants, il faut aussi prendre en compte d'autres échelles telles que celle à l'intérieur du logement et celle de la vie collective du quartier par exemple. Nous pouvons ainsi illustrer la confirmation de cette hypothèse à partir d'un exemple relevé de l'étude de la copropriété *Videiras*, par exemple. Quand elle est analysée à l'échelle de la ville, le résultat est positif puisque elle est localisée dans une zone centrale, à proximité des aménités urbaines. Pourtant, à l'échelle du quartier, l'analyse est plutôt négative, notamment à cause de la mauvaise connexion avec la maille urbaine environnante et des espaces publics insuffisants.

L'hypothèse que l'analyse technique (physique et spatiale) doit être accompagnée de l'analyse sociale afin d'offrir un diagnostic réel des logements produits a aussi été confirmée. D'abord parce que même lors d'une appréciation négative du projet en termes techniques, les habitants, pour des raisons personnelles, peuvent s'appropriier l'espace et le transformer selon leurs besoins, ce qui peut interférer de manière positive dans le développement du quartier. De plus, une double analyse considérant également la satisfaction des habitants peut déjà offrir de possibles solutions aux problèmes rencontrés à partir des témoignages des habitants.

Bien que nous ayons pu relever des constats importants par rapport aux études de cas, ce qui nous a permis de confirmer nos hypothèses de départ et encore de lancer quelques réflexions pour les actions futures, notre recherche présente quelques limites qu'il convient de présenter ici. D'abord, le travail présente des limites caractéristiques de la recherche basée sur l'analyse de cas spécifiques, ce qui ne permet pas d'avoir une vision plus large des résultats du programme et de faire des comparaisons par exemple entre les résultats des villes de tailles différentes. Ensuite, par manque de temps nous avons choisi de nous concentrer exclusivement sur l'analyse de l'existant pour en extraire les enjeux majeurs afin de réfléchir à l'évolution de ces territoires, mais une réflexion plus large sur le processus de projet aurait pu nous offrir des réponses par rapport aux lacunes dans le programme qui expliquent les problèmes rencontrés aujourd'hui. La dernière limite concerne la méthodologie de collecte des données. Comme l'objectif principal était de faire ressortir les principaux enjeux de chaque cas, nous avons interviewé les habitants jusqu'à ce que les discours commencent à se répéter. Cependant, en ce qui concerne l'appréciation finale de l'habitat lié à l'envie de rester dans le quartier ou de déménager, nous aurions pu appliquer un questionnaire d'enquête afin d'avoir un échantillon statistique plus représentatif pour affiner nos affirmations.

Finalement, cette recherche a démontré le besoin imminent d'une intervention dans les quartiers de logements sociaux du programme « Ma Maison, Ma Vie » afin de garantir un développement durable de ses ensembles et éviter les problèmes rencontrés actuellement dans le cas chilien. Ainsi, une nouvelle question se pose pour les recherches futures : comment mettre en place les changements nécessaires ? Étant donné que les logements sont des propriétés privées, comment financer ces améliorations ? Ces actions doivent-elles entrer dans le périmètre du programme MMMV ou doivent-elles faire l'objet d'un nouveau programme ? L'importance de la participation des habitants dans le processus de qualification ou le réaménagement des quartiers est évidente, mais qui seraient les autres acteurs à engager dans ce processus ? Voici quelques questions qui restent ouvertes.

## BIBLIOGRAPHIE

### Ouvrages, articles scientifiques et rapports

- Amore, C. S., Shimbo, L. Z. et Rufino, M. B. (Eds). (2015). *Minha casa... e a cidade?* Rio de Janeiro : Letra Capital.
- Ascher, F. (2008) Prendre en compte la diversité des villes. *Les Cahiers*, 149, 15-16. Ile-de-France : Institut d'aménagement et d'urbanisme.
- Atkinson, R. et Flint, J. (2004) Fortress UK? Gated communities, the spatial revolt of the elites and time-space trajectories of segregation. *Housing Studies*, vol. 6, 875-892.
- AULAB (2011). *L'habitat individuel dense. Un urbanisme durable répondant aux attentes des habitants*. [en ligne]. Disponible sur [http://www.ftpaulab.fr/Dossiers/dossier\\_habitat\\_individuel\\_dense.pdf](http://www.ftpaulab.fr/Dossiers/dossier_habitat_individuel_dense.pdf).
- Bonduki, N. (2009). Do Projeto Moradia ao Programa Minha Casa, Minha Vida. *Teoria e Debate*. N. 82.
- Bonduki, N. (2013). *Origens da habitação social no Brasil. Arquitetura Moderna, Lei do Inquilinato e Difusão da Casa Própria*. São Paulo : Estação Liberdade.
- Botelho, A. (2007). *O urbano em fragmentos : a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário*. São Paulo : Annablume ; Fapesp.
- Boudon, Ph. (1977). *Pessac de Le Corbusier, 1927-1967. Étude socio-architecturale*. Paris : Dunod.
- Bourdin, A. (2003). Anatomie des nouvelles centralités. *Centralité dans la ville en mutation. Quelles perspectives d'action pour les pouvoirs publics ?* Lyon : CERTU.
- Bugeja-Bloch, F. (2013). *Logement, la spirale des inégalités. Une nouvelle dimension de la fracture sociale et générationnelle*. Collection Le Lien social. Paris : Presses Universitaires de France.
- Cardoso, A. (Dir.) (2013). *O programa Minha Casa, Minha Vida e seus efeitos territoriais*. Rio de Janeiro : Letra Capital.
- Cardoso, A., Aragão, T. et Araujo, F. (2011). *Habitação de interesse social: política ou mercado? Reflexos sobre a construção do espaço metropolitano*. Rio de Janeiro: XIV Enanpur.
- Carvalho, C. S. et Roszbach, A. (Dir.) (2010). *O Estatuto da Cidade : comentado. The City Statute of Brazil : a commentary*. São Paulo : Ministério das Cidades. Alianças das Cidades.
- Certu (2009). *Pour un habitat dense individualisé. 20 formes urbaines diverses et contextuelles*. Paris : Certu.
- Certu (2007). *Comprendre l'espace public pour mieux programmer son aménagement, Approches sensibles*. Dossiers n. 182. Paris : Certu. Ministère de l'écologie du développement et de l'aménagement durables.
- Chamboredon, J.-C. et Lemaire, Madeleine. (1970). Proximité spatiale et distance sociale. Les

- grands ensembles et leur peuplement. *Revue française de sociologie*, XI-1.
- Choay, F. (2006). Le règne de l'urbain et la mort de la ville. In F. Choay, *Pour une anthropologie de l'espace*. 165-198. Paris : Seuil.
- Corboz, A. (1992). L'urbanisme du XXe siècle. Esquisse d'un profil. *Faces*, 24, 199-207.
- Da Cunha, A et Kaiser, C. (2009). Densité, centralité et qualité urbaine : la notion d'intensité, outil pour une gestion adaptative des formes urbaines ? *Urbia*, 9, 13-56.
- Da Cunha, A. et al. (2014). *Temporalités urbaines et projet*. Observatoire universitaire de la Ville et du Développement durable, IGD, Lausanne : PPUR.
- Da Cunha, A., (2005). Régime d'urbanisation, écologie urbaine et développement urbain durable : vers un nouvel urbanisme. In Da Cunha, A., Knoepfel, P., Leresche, J-P., Nahrath, S. *Enjeux du développement urbain durable : transformations urbaines, gestion des ressources et gouvernance* (pp. 13-32). Lausanne : PPUR.
- Dansereau, F., Charbonneau, S., Morin, R., Revillard, A., Rose, D., Séguin, A.-M. (2002). *La mixité sociale en habitation*. Rapport de recherche réalisé pour le Service de l'habitation de la Ville de Montréal. Disponible sur : <http://ocpm.qc.ca/sites/import.ocpm.aegirvps.net/files/pdf/P34/7i.pdf>
- Dind, J.-F., Thomann, M. et Bonard, Y. (2007). Quartiers et structure urbaine : quelles articulations pour un développement urbain durable ? *Urbia*, 4, 49-75. Lausanne : Université de Lausanne.
- Donzelot, J. (2004). Les villes à trois vitesses : gentrification, relégation, périurbanisation. *Esprit*. Mars – avril.
- Dubois-Taine et Chalas, Y. (1997). *La Ville émergente*. La Tour-d'Aigues : L'Aube.
- Ferreira, J. (2005). A cidade para poucos: breve historia da propriedade urbana no Brasil. In Anais do Simposio *Interfaces das representações urbanas em tempos de globalização*. UNESP Bauru e SESC Bauru.
- Ferreira, J. (Dir.) (2012). *Produzir casas ou construir cidades? Desafios para um novo Brasil urbano. Parâmetros de qualidade para implementação de projetos habitacionais e urbanos*. São Paulo: LABHAB; FUPAM.
- Fijalkow, Y. (2011). *Sociologie du logement*. Collection Repères. Paris : La Découverte.
- Fraser, N. (2001). From redistribution to recognition ? Dilemmas of justice in a 'postsocialist' age. In : S. Seidman ; J. Alexander. (Dir.). *The new social theory reader*. Londres : Routledge, pp. 285 – 293.
- Gehl, J. (2012). *Pour des villes à échelle humaine*. Montréal : Les Éditions Écosociété.
- Gwiazdzinski, L. (2007). Redistribution des cartes dans la ville malléable. *Espace populations sociétés* [En ligne], 2007/2-3. Disponible sur : URL : <http://eps.revues.org/2270>.
- Harvey, D. (2011). *Le capitalisme contre le droit à la ville. Néolibéralisme, urbanisation, résistances*. Paris : Amsterdam.

- IBGE. (2008). *Regiões de influência das cidades, 2007*. Rio de Janeiro : Auteur.
- IAURIF. (2007). Appréhender la densité. *Note rapide sur l'occupation du sol*. N. 440. Paris : Auteur.
- Jacobs, J. (1991). *Déclin et survie des grandes villes américaines*. Liège : Mardaga.
- Koolhaas, R. (2010). *Junkspace*. Paris : Payot.
- Lago, L. (Dir.) (2012). *Autogestão habitacional no Brasil: utopias e contradições*. Observatório das metrópoles. Rio de Janeiro: Letra Capital.
- Lefebvre, H. (2009). *Le droit à la ville*. Paris : Economica.
- Marchand, B. (2009). La densité du contexte. *Urbia*, 9, 77-86. Lausanne : Université de Lausanne.
- Maricato, E. (2000). Urbanismo na periferia do mundo globalizado. *Perspectiva*, São Paulo, v. 14, n. 4, p. 21-33.
- Maricato, E. (2009). Por um novo enfoque teórico na pesquisa sobre habitação. In *Cadernos Metrópole*. N. 21, 33-52.
- Marques, E. et Rodrigues, L. (2013). O Programa Minha Casa Minha Vida na metrópole paulistana: atendimento habitacional e padrões de segregação. *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*, 15, 159-177.
- Masboungi, A. (Dir.) (2013). *(Ré)aménager les rez-de-chaussée de la ville*. Paris : Le Moniteur.
- Massey, D. S. et Denton, N. A. (1993). *American apartheid : segregation and the making of the underclass*. Cambridge, MA : Harvard University Press.
- Morse, R. (1970). *Formação histórica de São Paulo*. São Paulo : Difel.
- ONU. (1948). *Déclaration universelle des droits de l'homme*. Disponible sur : <http://www.un.org/fr/documents/udhr/>
- Pattaroni, L., Kaufmann, V. et Rabinovich, A. (2009). *Habitat en devenir. Enjeux territoriaux, politiques et sociaux du logement en Suisse*. Lausanne : PPUR.
- Prudente, D. (2007). Densité, urbanité, durabilité. Consolidation et construction d'une forme urbaine compacte en marge des centralités. *Urbia*, 4, 103-122.
- Rodríguez, A. et Sugranyes, A. (Éds) (2005). *Los con techo. Un desafío para la política de vivienda social*. Santiago do Chile : Ediciones SUR.
- Rolnik, R. (2012). Eu sou você amanhã: a experiência chilena e o "Minha Casa, Minha Vida". Dans le *Blog Habitat Yahoo* [en ligne]. Disponible sur <http://br.noticias.yahoo.com/blogs/habitat/>.
- Salamoni, G. (2003). *O crescimento urbano por extensão e suas repercussões morfológicas em estruturas urbanas : Estudo de Caso : Santa Maria*. Dissertação de mestrado. Programa de pós-graduação em arquitetura. Universidade Federal de Porto Alegre, Brésil.
- Santos, A. (2013). Política Urbana : a importância de focalizar as cidades médias. In *Revista de*

*Direito da Cidade*, vol. 5, n. 2, 153-177.

Santos, M. (1979). *O espaço dividido : os dois circuitos da economia urbana dos países subdesenvolvidos*. Rio de Janeiro : Francisco Alves.

Segaud, M., Bonvalet, C. et Brun, J. (Dir.) (1998). *Logement et habitat : l'état des savoirs*. Paris : La Découverte.

Sieverts, T. (2004). *Entre-ville. Une lecture de la Zwischenstadt*. Marseille : Éditions Parenthèses.

Tapie, G. (2014). *Sociologie de l'habitat contemporain. Vivre l'architecture*. Collection eupalinos. Marseille : Parenthèses.

Villaça, F. (1986). *O que todo cidadão precisa saber sobre habitação*. São Paulo : Global.

Vivant, E. (2009). *Qu'est-ce que la ville créative ?* Collection La ville en débat. Paris : Presses Universitaires de France.

Wartchow, J. (2012). O acesso à terra para autogestão habitacional na Região Metropolitana de Porto Alegre: o caso do Loteamento Vivendas São Tomé. In L. Corrêa Lago (Dir.), *Autogestão habitacional no Brasil: utopias e contradições* (pp.201-219). Observatório das Metrôpoles. Rio de Janeiro: Letra Capital.

Yin, Robert K. (2010). *Estudo de caso : planejamento e métodos*. Traduction de Ana Thorell. Porto Alegre : Bookman.

#### **Textes législatifs et règlements**

BRASIL. Loi n. 10.257 du 10 juillet 2001.

\_\_\_\_\_. Loi n. 11.977 du 07 juillet 2009.

\_\_\_\_\_. Loi n. 12.424 du 16 juin 2011.

\_\_\_\_\_. Ordonnance Fédérale n. 140 du 05 avril 2010.

SANTA MARIA. Loi n. 5378 du 16 novembre 2010.

\_\_\_\_\_. Ordonnance Municipale n. 157 du 15 décembre 2010.

## ANNEXE

### Questionnaire avec des habitants

1. Comment vous avez choisi votre maison ? Vous aviez d'autres choix possibles ?
2. Où vous habitiez avant ?
3. Quelles étaient vos attentes et vos préoccupations par rapport au nouveau logement avant le déménagement ?
4. Selon vous, quels sont les avantages d'habiter ici ?
5. Et les inconvénients ?
6. Qu'est-ce qui vous manque dans le quartier ?
7. Comment évalueriez-vous votre qualité de vie dans le quartier ? Votre qualité de vie est meilleure qu'avant ? Pourquoi ?
8. Avez-vous participé des décisions du projet ?
9. Vous avez fait des changements chez vous ? Des travaux ?
10. Au cas négatif, auriez-vous voulu participer ? Pourquoi ?
11. Vous connaissez vos voisins ? Vous faites des activités ensemble ?
12. Vous participez d'une association de quartier ? Comment vous prenez des décisions par rapport le quartier ?
13. Vous travaillez où ?
14. Comment vous allez au travail ? Et les enfants à l'école ?
15. Si vous utilisez les transports publics, vous avez l'accès direct à votre lieu de travail ?
16. Vous vous sentez en sécurité dans votre quartier et chez vous ?
17. Il y a eu de changement en relation à la sécurité par rapport à votre ancien lieu d'habitat ?
18. Vous avez l'intention d'habiter longtemps dans le quartier ou vous aimeriez déménager d'ici ?