

Projet de Requalification  
de la résidence Les Vignes, La-Seyne-sur-Mer



# Ateliers de co- conception des espaces extérieurs

Les lundis des Vignes

#1 : Diagnostic spatialisé      22 juin 2026

Mission de concertation et  
de co-conception des espaces  
extérieurs des Vignes



Le présent livret s'inscrit dans le cadre d'une mission d'organisation et d'animation de la démarche de concertation locative confiée par Toulon Habitat Méditerranée à l'agence Adéus, en partenariat avec l'agence de paysage TeM, afin d'accompagner le projet de requalification de la résidence Les Vignes à La Seyne-sur-Mer, avec une attention particulière portée aux espaces extérieurs.

Ce projet intervient dans un contexte particulier. Une première opération de résidentialisation avait été menée dans le cadre du premier Programme National de Rénovation Urbaine (ANRU 1), reposant sur une logique de fermeture de la résidence. Cette intervention a toutefois été perçue comme inadaptée par les habitants et n'a pas permis d'atteindre les objectifs recherchés en matière d'appropriation des espaces et de qualité résidentielle.

Plusieurs évolutions offrent aujourd'hui un contexte favorable à l'engagement d'une nouvelle démarche : le renouvellement de la population – notamment au sein de la tour Les Vignes 4 -, les travaux actuellement en cours sur cette dernière (à vérifier), ainsi que le renforcement des actions de gestion. Ces opportunités permettent d'engager un nouveau cycle de réflexion sur le fonctionnement de la résidence.

L'ambition est de construire, avec les habitants et les acteurs institutionnels, un projet de résidentialisation permettant de trouver un équilibre entre qualité des usages, modalités de gestion et appropriation des espaces extérieurs, en tenant compte des conditions climatiques extrêmes à venir dans le contexte urbain.

La concertation s'organise autour d'une série de quatre ateliers participatifs intitulés « Les Lundis des Vignes », permettant d'associer progressivement les habitants à la définition de la résidentialisation : comprendre les usages et pratiques, identifier les dysfonctionnements et les qualités, pour, in fine, aboutir à une programmation équilibrée et co-construite. Suite à ce premier atelier « diagnostic spatialisé », trois autres ateliers viendront donc prolonger ce dernier :

**Atelier « Prospective » (29 juin 2026)** qui visera à traduire spatialement les besoins et élaborer collectivement les premières pistes d'aménagement sur la base du diagnostic partagé ;

**Atelier « Enjeux de gestion urbaine » (6 juillet 2026)**, visant à analyser les dysfonctionnements selon une approche systémique, cherchant à identifier les différentes causes liées aux problématiques rencontrées et à construire des pistes d'actions portant autant sur l'aménagement que sur les modalités de gestion ;

**Atelier « Programmation spatialisée » (13 juillet 2026)**, durant lequel la formalisation des intentions d'aménagement sur plan, sur la bases des trois ateliers précédents, pourra se dessiner l'élaboration d'une première programmation des espaces extérieurs.

Le présent livret fait état de ce premier atelier qui a réuni une trentaine d'habitants aux différents profils (femmes, hommes, familles avec de jeunes enfants), répartis autour de trois tables de travail. Les partenaires institutionnels étaient également présents : Toulon Habitat Méditerranée, la Ville de La Seyne-sur-Mer ainsi que la Métropole Toulon Provence. Les habitants ont été préalablement informés de la démarche par le bailleur et invités à y participer. L'objectif de ce dernier était de produire un diagnostic partagé des espaces extérieurs en identifiant leurs qualités, leurs dysfonctionnements et leurs potentiels d'évolution. Les habitants ont été invités à annoter sur plans – à spatialiser les différents enjeux -, à échanger collectivement sur leurs usages quotidiens et à restituer les principaux constats et enseignements. Les échanges ont essentiellement porté sur la végétalisation, le confort des espaces extérieurs, le stationnement, la gestion quotidienne (notamment des déchets), la sécurité, le mobilier urbain et les usages des espaces communs.

# Carte des constats et enjeux

L'atelier diagnostic a permis de générer 3 cartes collaboratives spontanées sur les perceptions des habitants et habitantes de leur milieu de vie. En voici une synthèse, faisant émerger 4 enjeux globaux pour le projet de résidentialisation : Fermer, Se garer, Entretenir, Profiter.

Sur les cartes collaboratives spontanées sont déjà annotées des prospectives et intentions plus précises, nous les détaillerons grâce aux thématiques et à leurs résumés.



## Fermer



La logette Nord-Ouest, accessible à tous, serait devenue le dépotoir du quartier.



Des voitures externes à la résidence viendraient profiter d'un stationnement libre aux Vignes.

## Se garer



Les places Ouest accaparées par la mécanique de rue dissuaderaient les résidents et résidentes de venir s'y garer.



Le besoin de stationnement serait ainsi supérieur à la disponibilité vécue.

## Entretenir



Les logettes et poubelles débordent.



L'accessibilité restreinte aux autres résidences de celle située au Sud-Est accentuerait son désordre et sa saleté.



La strate herbacée constituerait plutôt une strate sèche.

## Profiter



Les creux seraient vides d'usages.



Les habitants et habitantes ne seraient pas amenées à parcourir leur résidence, une frontière invisible séparerait leurs quotidiens.



Les cheminements piétons ne seraient pas suffisamment confortables.



Avenue Jean Bartolini

Rue Le Corbusier

Allée des Colombes

Rue Le Corbusier

Avenue Yitzhak Rabin



# Cartes thématiques de diagnostic

## Des espaces extérieurs en « mal d'appropriation »

L'ensemble des groupes de travail a décrit les espaces extérieurs comme peu appropriés. Perçus avant tout comme des lieux de passage, sans fonction ni qualité d'usage particulière, ils sont qualifiés par certains de « grand rien ». L'absence de mobilier, de lieux de rencontre, d'espaces de convivialité, de jeux pour les enfants ou d'espaces ombragés conduit les habitants à ne faire que les traverser. Les cheminements eux-mêmes sont jugés peu attractifs et ne participent ni à la qualité résidentielle du site, ni à un partage clair des usages entre voies piétonnes et voies carrossables.

Cette faible appropriation apparaît toutefois davantage comme la conséquence d'un manque d'aménagement que d'un désintérêt des habitants : ces derniers soulignent que ces espaces pourraient devenir de véritables lieux de « vie » grâce à une végétalisation plus généreuse et entretenue et à l'installation de bancs – en particulier à proximité de potentielles aires de jeux, permettant aux parents de surveiller leurs enfants tout en partageant des moments de convivialité. Au-delà de leur fonction récréative, ces équipements sont envisagés comme de véritables supports de sociabilité, susceptibles de renforcer les liens de voisinage ou d'en créer avec les nouveaux résidents.

Point de vigilance : les aires de jeux en pied d'immeuble ou entre deux lots, peuvent être susceptibles de créer des nuisances. Des questionnements ont été soulevés quant à la création d'un city-stade ou « mini-stade », toutefois, elles se posent moins – plusieurs équipements de ce type existant déjà à proximité de la résidence – que pour une aire de jeux mutualisée destinée aux jeunes enfants (3 à 12 ans), pour laquelle le besoin reste entier.

Ce manque d'aménagement et de lieux de rencontre est également lié à ce que les habitants ont nommé une « frontière invisible » ressentie entre les secteurs est et ouest de la résidence, qui crée une rupture dans les espaces libres mais aussi dans les liens de proximité entre habitants : « Si j'habite dans l'immeuble à l'Ouest, je ne vais pas de l'autre côté ». La requalification d'espaces communs pourraient permettre aux deux secteurs de se rejoindre davantage.



## Des espaces extérieurs en « mal d'appropriation »



Des parkings dédiés aux véhicules.

*ou*



Des espaces vides de vie (ou délaissés par conflit d'usage - mécanique de rue).

### Mes commentaires

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



Avenue Jean Bartolini

Rue Le Corbusier

Allée des Colombes

Rue Le Corbusier

Avenue Yitzhak Rabin



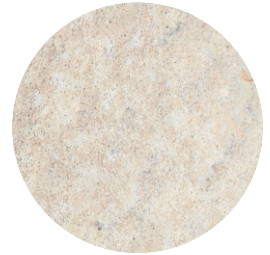
## Confort climatique et qualité paysagère

La végétalisation constitue l'un des sujets les plus consensuels de l'atelier. Les habitants évoquent un manque notable d'ombre, particulièrement en période estivale, qu'ils associent à la faible présence des arbres – hors des contours du périmètre résidentiel – au mauvais entretien des espaces verts, qualifiés même par certains habitants « d'espaces secs » et à la prédominance de surfaces imperméables et minérales. La couleur sombre de l'enrobé, en particulier sur les espaces de stationnement qui occupent une large part de la résidence, tend à retenir la chaleur (faible albédo) et à accentuer les effets d'îlot de chaleur urbain (ICU). L'ensemble traduit un déficit global de qualité paysagère.










Les attentes portent à la fois sur le confort thermique et sur l'amélioration plus générale du cadre de vie : plantations d'arbres et d'arbustes fleuris, végétalisation des cheminements, création d'espaces ombragés pour les enfants comme pour les adultes. Cette demande traduit un déficit de confort à la fois climatique et « physique », dans une résidence qui, pour la majorité des habitants, ne remplit plus qu'une fonction : celle de « dormir ».

Point de vigilance : cette volonté de végétalisation est néanmoins nuancée par une préoccupation sanitaire importante : les espaces plantés en pied de façade sont aujourd'hui identifiés comme des refuges pour les rats creusant dans le sol, atteignant les canalisations et pénétrant dans les appartements, un phénomène qui n'est pas isolé. Plusieurs habitants ont alors proposé de repenser ces zones de pleine-terre, certains allant jusqu'à souhaiter de bétonner ces espaces et reporter la présence végétale ailleurs dans la résidence.

A ces éléments, s'ajoute un enjeu d'entretien souvent sous-estimé : les eaux de pluies stagnent par endroits, générant flaques et boue, ce qui doit être pris en compte dans la requalification des sols et des cheminements.



# Confort climatique et qualité paysagère

-  Des parkings en enrobé, non perméables, qui participent à augmenter la chaleur réelle et perçue en été.
-  Des cheminements piétons formels en dalles gravillonnées claires, non perméables, qui limitent une surchauffe des pieds d'immeubles l'été, et qui améliorent le confort piéton.
-  Un espace creux perméable en sable stabilisé clair, dessiné mais sans aménagements.
-  Un creux résiduel des précédents chantiers routiers, accessible et perméable, en terre nue, mais inhabité.
-  Des trous dans lesquels se logent les rats jusqu'à atteindre les pieds d'immeubles.
-  Des flaques d'eau qui stagnent.
-  De l'huile au sol qui s'infiltré dans les chaussures et les égouts.
-  Une strate basse sèche et non entretenue.
-  Des arbres développés, presque sur tout le pourtour de la résidence ainsi que dans les creux.

## Mes commentaires

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

Rue Le Corbusier

Avenue Jean Bartolini



Allée des Colombes

Rue Le Corbusier

Avenue Yitzhak Rabin



## **Repenser l'accessibilité      Maîtriser les accès sans s'enfermer ?**

Une attente forte porte sur la maîtrise des accès à la résidence. Le portail actuellement hors service est régulièrement cité comme un facteur favorisant les dépôts de déchets et le stationnement de personnes ne résidant pas aux Vignes. Les habitants ne demandent pas uniquement davantage de fermeture, ils expriment le souhait d'une résidentialisation lisible, combinant plusieurs dispositifs : (re)mise en fonction des accès sécurisés, accès par badge, requalification des clôtures existantes mais aussi recours à une résidentialisation paysagère – haies, arbustes – permettant de qualifier les limites de la résidence sans recourir systématiquement à des dispositifs entièrement fermés.

### **Une praticabilité piétonne à améliorer**

Le confort des cheminements recouvre plusieurs dimensions concrètes et ce, au-delà de la question de végétalisation :

Marcher à l'ombre des arbres ;











Disposer d'un éclairage fonctionnel (une grande partie des habitants ayant indiqué devoir s'éclairer à l'aide de leur téléphone la nuit tombée) ;

Bénéficier de chemins qui se croisent, en lien avec la notion de « frontière invisible », citée plus haut ;

Garantir une accessibilité PMR ou pour les poussettes jusqu'au trottoir, via des « bateaux » adaptés et l'évitement de revêtements difficilement praticables pour les personnes à mobilité réduite ou fragiles.



# Repenser l'accessibilité

-  D'anciennes clôtures retirées aux dépens des habitants et habitantes.
-  Des clôtures abîmées.
-  Des clôtures grillagées encore fonctionnelles.
-  Deux accès aux véhicules continuellement ouverts.
-  Des porosités piétonnes qui ne semblent pas être utilisées.
-  Des accès piétons vastes et appréciés.
-  Des parcours piéton privilégiés.
-  Des éclairages régulier à faire réviser.
-  Des obstacles à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.
-  Quelques continuités existantes par bateaux.

## Mes commentaires

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



Avenue Jean Bartolini

Rue Le Corbusier

Allée des Colombes

Rue Le Corbusier

Avenue Yitzhak Rabin



## Une omniprésence automobile qui fragilise les espaces extérieurs

Les problématiques de stationnement ont occupé une place importante dans les échanges. Au-delà du manque de places disponibles, les habitants ont également pointé du doigt des pratiques qui nuisent au bon fonctionnement de la résidence : voitures ventouses, véhicules abandonnés, mécanique de rue, manque de places PMR (les rares places existantes n'étant pas réellement marquées – ainsi une problématique émerge liée à la signalétique - ou étant occupés par des véhicules ventouses) et le stationnement sauvage sur les cheminements piétons.

Ces usages génèrent des conflits entre les modes de déplacement et limitent fortement la qualité des espaces extérieurs. Les activités de mécanique de rue sont perçues comme une source de nuisance importante, en raison des écoulements d'huile sur la chaussée : « J'ai les chaussures pleines de d'huile », témoigne Yassine, un enfant vivant dans la résidence. Mais également, des risques de chutes pour les enfants qui jouent dans ces espaces (ou qui se déplacent à vélo, trottinette ou courent) et les publics vulnérables et de la dégradation générale du cadre de vie. Les motos sont par ailleurs parfois entreposées dans les bâtiments, certains habitants allant jusqu'à les démarrer à l'intérieur, accentuant le sentiment de dangerosité et de nuisance. Un paradoxe a également été relevé concernant les deux roues, un local à vélos existe au sein de la résidence, en revanche, les habitants n'en possèdent pas la clé, cela relève à la fois d'un problème de gestion et d'aménagement, ce qui les contraint à stocker vélos et trottinettes sur leurs balcons. D'où une attente forte de locaux dédiés aux motos à l'extérieur de la résidence et aux vélos à l'intérieur de la résidence qui soient réellement accessibles. Tout comme les dysfonctionnements et mésusages présentés, les propositions formulées relèvent à la fois de l'aménagement et de la gestion :







**Aménagement** : clarification des circulations, distinction des usages, signalétique, création de locaux pour motos et vélos, meilleure organisation et numérotation des places de stationnement, installation de caméras de surveillance ;

**Gestion** : retrait des véhicules ventouses ou abandonnés, réglementation des activités de mécanique de rue.

L'enjeu d'accessibilité PMR et poussettes dépasse ici la seule question des places de stationnement, il concerne aussi la possibilité de monter en sécurité sur les trottoirs (comme vu précédemment via des « bateaux » adaptés). Enfin, une partie des nuisances de stationnement est imputée à des personnes extérieures à la résidence venant s'y garer, ce qui alimente une demande de meilleure maîtrise des accès.



# Une omniprésence automobile qui fragilise les espaces extérieurs

-  Environ 120 places formelles de parking.
-  Des stationnements informels qui débordent et entravent la circulation.
-  Des stationnements informels qui débordent et gênent les cheminements piéton.
-  De nombreuses voitures ventouses ou de résidences voisines qui s'accaparent des places.
-  Des places perdues, abandonnées à la mécanique de rue.
-  Un manque de places pour personnes à mobilité réduite. (5 recensées)

## Mes commentaires

---

---

---

---

---

---

---

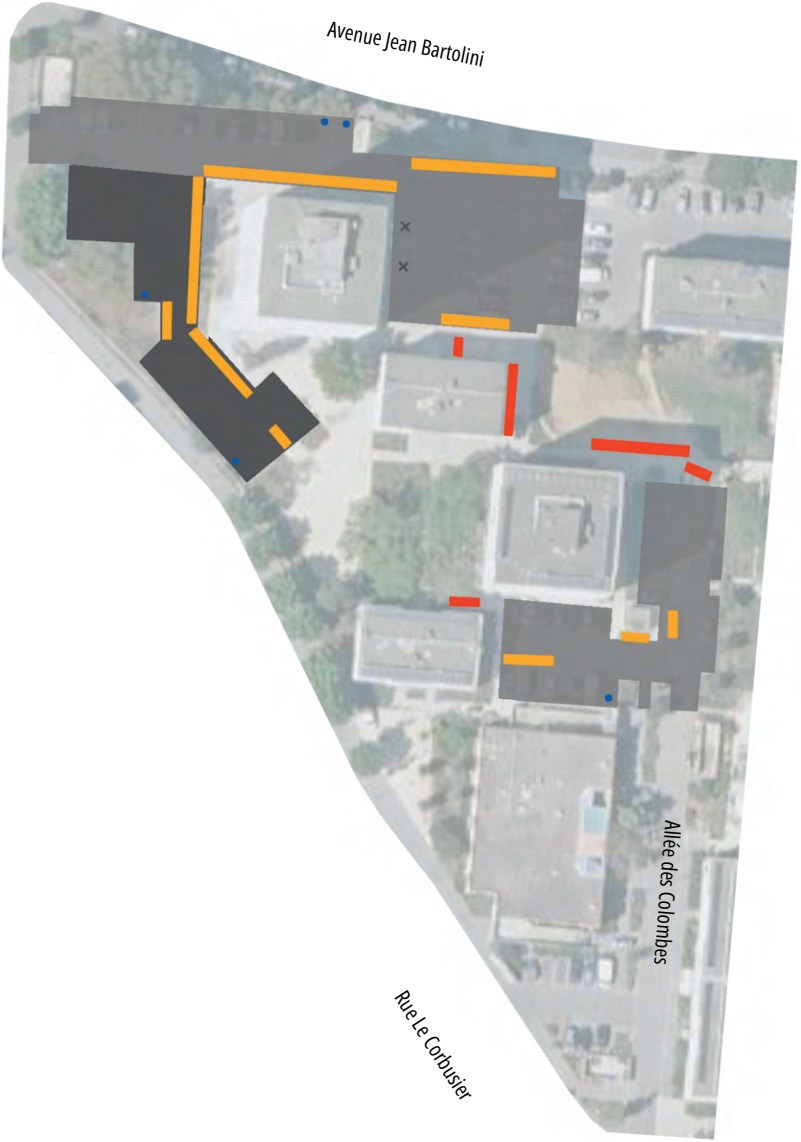
---

---

---

Rue Le Corbusier

Avenue Jean Bartolini



Allée des Colombes

Rue Le Corbusier

Avenue Yitzhak Rabin



## Un enjeu quotidien de propreté et de gestion des déchets

Les échanges ont montré que divers dysfonctionnements relèvent moins de l'aménagement que de la gestion quotidienne de la résidence. Les habitants ont signalé des dépôts sauvages – et ce notamment au cœur de certains espaces de pleine-terre – des encombrants, des déchets jetés depuis les fenêtres (un enjeu à la fois de propreté et de sécurité), une collecte des ordures insuffisante, des équipements dégradés, ainsi que la disparition des anciens grillages installés lors de la première résidentialisation (ANRU 1). Le fonctionnement des logettes a été également questionné, en effet, des personnes « extérieures » à la résidence – bâtiments pourtant à proximité immédiate du reste de la résidence - y jettent leurs ordures en les jetant par-dessus le muret et ces déchets tombent parfois à côté. Les logettes étant à ciel ouvert, ces déchets se retrouvent étalés au sol, générant des odeurs et des taches persistantes, nuisances accentuées par la chaleur et le soleil.

Un sujet peu mis en avant, mais toutefois déterminant, concerne le manque global de points de collecte. Seules deux zones de déchets sont aujourd'hui identifiées pour l'ensemble de la résidence. Cette insuffisance, combinée à une accessibilité libre du site, fait que « tout le monde » - habitants comme personnes extérieures – vient y déposer ses déchets. Ce constat rejoint directement celui fait sur le stationnement précédemment, il interroge à la fois le périmètre de la résidentialisation et ses modalités de gestion et nourrit une volonté partagée de disposer d'un badge d'entrée, ainsi que de box pour voitures, les vélos et affaires personnelles. La question de l'éclairage, déjà évoquée, est elle aussi associée par les habitants aux enjeux de sécurité et de « praticité »/gestion des espaces communs.

**Ces derniers enjeux – stationnement et déchets – convergent ainsi vers une même question, non encore tranchée, celle de la résidentialisation elle-même, de son périmètre et de ses modalités de « fermeture » (végétalisation, grillages, ...). Le besoin exprimé par les habitants est avant tout celui d'une meilleure maîtrise des flux d'entrée et de création et gestion des espaces plutôt que d'une fermeture stricte.**



# Un enjeu quotidien de propreté et de gestion des déchets



Deux logettes à ordures ménagères, utilisées aux Vignes.



Une seule corbeille dans toute la résidence.



Du tri à [60 ; 115] m de chaque entrée d'immeuble.



Toujours deux accès à moins de 200m d'une collecte de tri.



Des poubelles accaparées par tout le quartier.



Des ordures qui débordent (et de la nourriture retrouvée sur les voitures).



De l'huile au sol qui s'infiltré dans les chaussures et les égouts.

## Mes commentaires

---

---

---

---

---

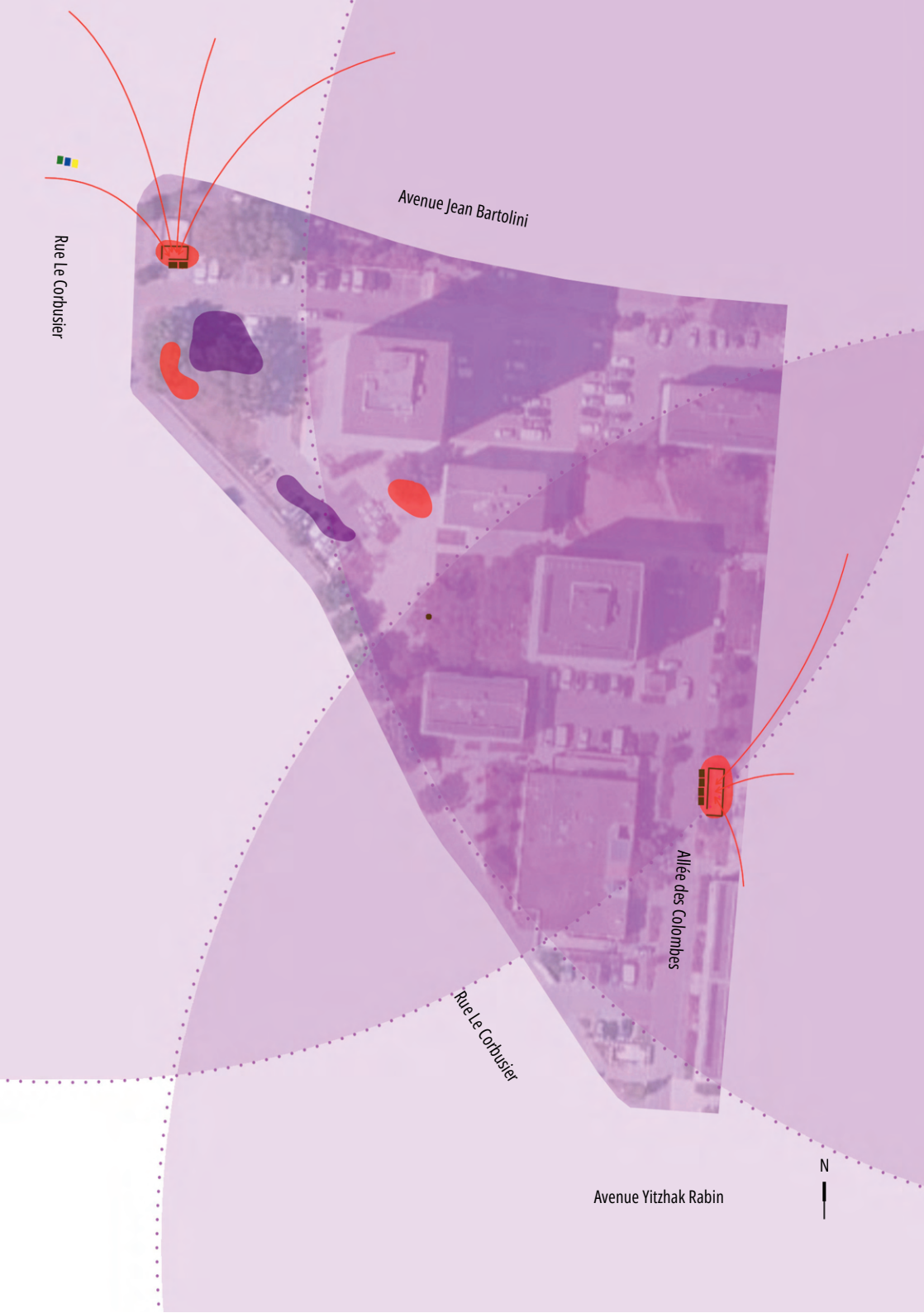
---

---

---

---

---



Avenue Jean Bartolini

Rue Le Corbusier

Allée des Colombes

Rue Le Corbusier

Avenue Yitzhak Rabin



# Lecture transversale des enseignements :

## **La résidentialisation comme enjeu d'usage plutôt que de périmètre ?**

Ainsi, semble se dessiner des « lignes de force » de ce premier atelier, au-delà des sujets traités.

Dans chacun des thèmes abordés, les dysfonctionnements ne relèvent jamais de l'aménagement seul ni de la gestion seule mais de leur articulation qui semble défailante, à savoir : des espaces sans mobilier ni entretien, des stationnements « sous-dimensionné » et non « régulés », un local à vélo existant mais inaccessible faute de gestion des clés, des points de collecte insuffisants pour un site largement ouvert. **La requalification ne pourra donc pas se limiter à un projet d'aménagement, elle devra intégrer, dès sa conception, un dispositif de gestion clairement défini**, sous peine de reproduire les mêmes mécanismes dysfonctionnels (ce qui sera abordé au cours du troisième atelier).

La « frontière invisible » entre les espaces Est et Ouest ne correspond pas à un obstacle matériel identifié mais elle se traduit davantage par une forme « d'évitement » (« Si j'habite dans la tour à l'Ouest, je ne vais pas de l'autre côté »). Mobilisée à la fois pour les lieux de rencontre et pour les cheminements, elle constitue un fil conducteur du diagnostic plutôt qu'un point isolé. La requalification des espaces communs devra être pensée comme un « outil de couture » entre ces deux espaces et pas seulement comme une amélioration qualitative ponctuelle. Le consensus principal de cet atelier concerne la demande de végétalisation mais se heurte à une expérience concrète, celle des plantations en pied de façade associées à la présence de rats. Cette tension n'oppose pas les habitants au végétal, elle exige plutôt une attention fine à sa localisation et à son entretien. La végétalisation est donc à traiter comme un sujet de conception (essences, implantation, gestion) et non comme un simple objectif quantitatif.

**Plus largement, ces constats – déficit conjoint d'aménagement et de gestion, rupture entre les espaces, rapport ambivalent à la végétalisation et incertitude sur la maîtrise des flux – dessinent une même réalité : celle des espaces extérieurs vécus comme simple support de circulation et de stationnement, plutôt que comme un lieu de vie. C'est ce constat d'ensemble qui fonde ainsi la démarche engagée : redonner à ces espaces une fonction d'usage et de sociabilité, en articulant étroitement aménagement et gestion.**



# Mission de concertation et de co-conception des espaces extérieurs dans le cadre du projet de requalification de la résidence des Vignes à La-Seyne-sur-Mer.



Toulon Habitat Méditerranée  
Le Saint Matthieu  
Avenue Franklin Roosevelt  
B.P. 1309 - 83076 Toulon Cedex  
[www.thmed.com](http://www.thmed.com)



L'Adéus  
80 rue Marengo  
13006 Marseille

[www.adeus-reflex.org](http://www.adeus-reflex.org)



TeM  
30 bd G. Clemenceau  
13600 La Ciotat

[www.tem-paysage.fr](http://www.tem-paysage.fr)