



Paris, grand ensemble des Hauts de Belleville. P. Sechet/CSTB

Michel Bonetti

# LES RISQUES DE DÉRIVE DANS LA TRANSFORMATION DES GRANDS ENSEMBLES

ANALYSE D'UNE VINGTAINÉ DE PROJETS DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Les postures des acteurs et notamment des maîtres d'œuvre des grands ensembles conditionnent leur conception du renouvellement urbain. Elles obèrent souvent la compréhension des processus de dégradation inhérents à chaque quartier, car elles tendent à en donner une vision générique. Certains nourrissent une véritable vénération à l'égard de ces quartiers et de leurs concepteurs initiaux. Leur approche s'apparente au mouvement qui a conduit à « dégager » les cathédrales de l'imbroglia des constructions du moyen âge qui les enserraient, pour constituer des esplanades permettant d'avoir de larges vues en perspective. Ils valorisent tout particulièrement les bâtiments symbolisant le mieux l'architecture moderne et comportant des dispositifs spatiaux particulièrement significatifs de ce style : constructions sur pilotis, fenêtres bandeaux, plans libres, balcons filants, etc. Et surtout ils répugnent à porter atteinte à ces formes dans le traitement de ces bâtiments en refusant toute adjonction de balcons ou de toiture à deux pentes, et toute intervention qui atténuerait leur uniformité et leur massivité. Ils ajoutent au contraire des halls majestueux, des couronnements, des soubassements linéaires ou de grands porches. Sur le plan urbain, cette approche se traduit par le percement des grandes avenues, d'immenses places, d'escaliers majestueux, pour être soi-disant « à l'échelle » des constructions. Cette approche formelle renforce souvent la conception d'origine en reproduisant sa logique. Elle aboutit notamment à accroître les vides urbains et la minéralisation de l'espace. Elle se réfère à la Renaissance et prend comme modèle Florence en affirmant que « l'univers urbain doit exclure tout aménagement paysager le long des bâtiments ou en bordure des rues ».

La posture opposée qui rejette l'architecture d'origine vise à éradiquer le maximum de bâtiments et à vouloir faire table rase. Les plus intransigeants refusent même de participer à des projets de renouvellement si on ne leur laisse pas la possibilité de tout démolir. Ceux qui consentent à transformer ces quartiers sans en démolir l'essentiel, proposent néanmoins

de détruire plus de la moitié des bâtiments, ce qui peut représenter 700 logements comme dans les projets concurrents élaborés par Fuksas, Sarfati ou Chemetov pour restructurer le quartier de la Source à Orléans. Ils s'attaquent en priorité aux tours et aux barres immenses, soutenus en cela par l'opinion publique majoritaire, hostile à cette architecture « inhumaine ». Ils légitiment leur approche par la création de nouveaux types d'habitat correspondants à la nouvelle modernité. Ce point de vue est partagé par certains bailleurs qui estiment qu'il faut effectivement créer de nouveaux « produits logements ».

## L'approche par la voirie

Tout un courant d'urbanistes privilégie la transformation des voiries et de la trame urbaine, donnant l'impression qu'ils ne se préoccupent guère du devenir des bâtiments. Après une brève visite du site, visiblement ils ne travaillent que sur le plan masse pour modifier le réseau de voiries existantes ou en créer de nouvelles. L'appréhension des quartiers se limite à l'organisation de la circulation automobile, avec parfois une certaine attention pour les cheminements piétonniers.

Un examen plus précis de ce genre de démarche révèle deux approches sensiblement différentes. La première est centrée sur l'aménagement de grandes avenues en créant des « axes structurants », qui traversent de part en part les quartiers et les relient aux voies d'accès extérieures. Cette démarche délaisse en quelque sorte les voies de desserte secondaire et les modes d'accès aux bâtiments. Il s'agit d'une approche à grande échelle qui renvoie à la culture des ingénieurs ou des urbanistes chargés des grands plans d'aménagement urbain. Ceci conduit à proposer de démolir les bâtiments qui sont implantés sur le tracé des voies projetées, sans chercher à dévier un tant soit peu certains tracés pour préserver des bâtiments de qualité. D'autres bâtiments sont promis à la démolition.

*Les Annales de la recherche urbaine n° 97, 0180-930-XII-04/97/pp. 35-42 © METATM*

tion pour élargir certaines voies, y compris en supprimant des espaces résidentiels très agréables ou des parkings indispensables.

Une autre approche, apparemment plus subtile mais aux effets tout aussi dévastateurs, consiste à choisir une trame urbaine *a priori* pour découper des îlots uniformes, et à l'appliquer par transparence sur le plan du quartier. Ceci conduit à réduire la longueur des barres ou à les découper en deux éléments (en



Hauts de Belleville : clarté des tours/esplanade obscure.

supprimant la partie centrale) pour faire passer les différentes voies aux endroits prévus, voire à les supprimer, pour respecter scrupuleusement la trame choisie. Certains urbanistes vont jusqu'à vouloir transposer dans les quartiers d'habitat social la trame urbaine du centre ville, sous prétexte que cela devrait permettre aux habitants de se sentir intégrés à la ville !

Il est fréquent que les concepteurs soient soucieux de préserver l'unité des grands ensembles, ou de la reconstituer quand ils sont composés d'îlots hétérogènes. Cela conduit souvent à vouloir reconstituer une centralité urbaine à laquelle ils s'efforcent de rattacher les différentes parties du quartier. Cette approche revient à renforcer les relations internes, et se trouve de fait en contradiction avec la volonté d'améliorer l'intégration à l'environnement urbain. Elle peut également se traduire par le rattachement de ces parties à un grand axe traversant l'ensemble du quartier.

Rompre cette unité, décomposer le quartier en unités relativement autonomes, en favorisant leur différenciation et leur rattachement à l'environnement extérieur, demande de prendre appui sur les différences de localisation, de composition, de fonctionnement social existantes pour les amplifier, et sur les attentes et les pratiques des habitants pour leurs courses, leurs loisirs, leurs activités professionnelles. De nombreux projets ne s'en donnent pas réellement les moyens.

## Le rôle structurant attribué aux équipements publics

Les pouvoirs publics ont tendance à surestimer l'influence des équipements publics sur la dynamique sociale et l'attractivité d'un quartier. C'est en effet l'un de leur moyen d'intervention essentiel. Cette conception est largement partagée par de nombreux urbanistes. Bien entendu certains équipements (écoles, poste, PMI, équipements sportifs, etc.) sont très appréciés par les habitants et indispensables au fonctionnement d'un quartier. Mais la plupart des enquêtes montrent que seulement 10 à 20 % des habitants fréquentent les équipements sociaux et culturels. Avant de vouloir créer de nouveaux équipements, il conviendrait de s'interroger sur l'efficacité du fonctionnement de ceux qui existent déjà, or il est rare que l'on procède à de telles analyses.

Cette tendance à surestimer le rôle des équipements se traduit par leur prolifération dans de nombreux projets. Cela permet aux urbanistes de résoudre deux problèmes majeurs. Comme les démolitions créent d'immenses vides urbains, ils les remplissent en multipliant les équipements sans toujours s'interroger sur leur utilité et leur viabilité. De plus cette nécessité de remplir les vides urbains conduit à un étalement des équipements, dont l'emprise au sol paraît souvent démesurée par rapport à leur réel besoin d'espace. Cet étalement fait qu'au lieu de structurer l'espace, ces équipements créent de nouvelles coupures urbaines, multiplient les clôtures qu'il faut contourner. Les urbanistes ce faisant répondent à la pression de certains acteurs ou des associations. Ils ont également le sentiment de remplir leur rôle, car la programmation des équipements est une fonction essentielle de leur activité. Ils sont quelque peu dépités quand des études préalables montrent que le quartier dispose déjà des équipements nécessaires. Il est surprenant de voir que les projets prévoient souvent la création de nombreux équipements commerciaux, alors que des grandes surfaces sont installées à proximité. En fait, la majorité des équipements programmés ne seront jamais réalisés, faute de moyens pour les financer, ou péricliteront rapidement.

## La croyance dans l'efficacité sociale des transformations du bâti

Certains acteurs sont persuadés qu'il suffit de restructurer les quartiers et de diversifier les formes d'habitat pour transformer magiquement les dynamiques résidentielles. Ils sont favorables à des démolitions et des restructurations de grande ampleur et à la reconstruction immédiate de nouvelles formes d'habitat plus attractives, à la place des bâtiments démolis. Ils sont convaincus que cela suffira à attirer les « couches moyennes » ; ce qui les autorise à ne pas se

préoccuper de l'amélioration de la gestion et à ne pas prendre en compte les attentes des occupants actuels, puisqu'il s'agit de construire des bâtiments destinés à une nouvelle population.

Nous pensons qu'il faut plutôt améliorer progressivement les situations, adapter les modes de gestion et favoriser la régulation des relations sociales. En analysant les problèmes majeurs générés par la vétusté des bâtiments et l'organisation de l'espace urbain, on peut envisager les transformations et les démolitions susceptibles de produire des améliorations importantes. L'accent doit être mis sur la requalification des espaces urbains existants, sur l'amélioration de leur gestion, sur la prise en compte des attentes des occupants. C'est leur satisfaction qui peut susciter un accroissement de l'attractivité des sites concernés pour de nouveaux habitants potentiels.

## La place conférée au traitement paysager

La place conférée au traitement des espaces paysagers oriente fortement la conception des projets. Certains urbanistes plaident pour conserver aux grands ensembles un aspect essentiellement minéral. Ils acceptent la préservation d'espaces verts, mais en les délimitant clairement, en les séparant des espaces minéraux. Il faut plutôt s'efforcer de créer différentes ambiances paysagères, afin d'adoucir la dureté et la violence des grands espaces recouverts de macadam et des constructions en béton brut chères à l'architecture moderne, paysager les voiries, les parkings et les abords des immeubles, de manière à faire réellement pénétrer la nature dans l'espace urbain. Les aménagements paysagers permettent également d'améliorer la sécurité des immeubles et de réduire le vandalisme tout en embellissant l'espace. Il suffit de planter des haies au pied des immeubles pour protéger les pignons nus des tags et limiter les cambriolages des logements situés au rez-de-chaussée. La variation des essences choisies permet aussi de différencier les espaces et notamment les entrées d'immeubles et de pallier ainsi l'uniformité de l'architecture. On peut également créer des espaces ombragés conviviaux abrités du vent, (Sechet P., Bonetti M., 2000).

## La résidentialisation des immeubles

Une controverse s'est développée à l'égard des projets visant à résidentialiser les immeubles en séparant des unités résidentielles composées d'un ou de plusieurs immeubles. Les quartiers d'habitat social sont implantés dans des espaces ouverts, sans délimitation entre espaces publics et espaces intermédiaires (semi-publics). Il est possible de circuler librement d'un bâtiment à l'autre et à l'intérieur des bâtiments eux-mêmes, certains halls traversants servent de passages

publics. Les défenseurs de l'urbanisme moderne se prononcent pour la préservation de ce mode « ouvert » d'organisation de l'espace. Ils estiment qu'il faut préserver la fluidité de l'espace et son unité formelle et ne pas le couper par des séparations brutales. La majorité des sociologues estiment qu'il ne faut pas porter atteinte à des espaces dont l'usage est presque entièrement public, qu'il ne faut pas réduire les espaces publics au profit d'une privatisation des espaces résidentiels.

Pourtant l'absence de distinction entre les espaces publics et les espaces privés contribue fortement à la dégradation des espaces. Cette confusion favorise le développement des conflits, car elle ne permet pas d'inscrire dans l'espace des règles d'usage et de vie collective. En outre les relations sociales ne se développent pas à l'échelle d'une masse indifférenciée de plusieurs milliers d'individus, car cela génère au contraire une profonde insécurité, chacun voulant se distinguer de cette masse qui lui paraît menaçante. Il convient de favoriser la formation d'identités collectives intermédiaires, à l'échelle de 100 ou 200 ménages partageant un espace commun auquel ils peuvent s'identifier et qu'ils peuvent s'approprier collectivement, en délimitant des espaces résidentiels qui peuvent communiquer entre eux. Réduire la résidentialisation à l'instal-



Un arbre à la place de la passerelle changerait l'ambiance.

lation de clôtures autour des immeubles, sans se préoccuper de l'articulation des espaces privés avec l'espace public risque de créer un univers carcéral particulièrement inquiétant.

Créer des espaces résidentiels paysagés particulièrement soignés autour des immeubles, utiliser des aménagements pour différencier les résidences et créer ainsi des supports identitaires, peut développer au contraire le « potentiel identitaire socio-spatial » de chaque îlot. Cette démarche passe par la mise en place de séparations symboliques, avec des petites clôtures et des haies basses pour qualifier du même coup l'espace public qui jouxte ces résidences, (Sechet P., Laforgue J.-D., 2001). Cela revient à « favoriser l'étagage mutuel de l'espace public et de l'espace privé » en les adossant l'un à l'autre.

## La prise en compte des enjeux de gestion

La conception architecturale des grands ensembles a royalement ignoré les problèmes de gestion qu'elle pouvait engendrer, en créant notamment des espaces urbains dont les coûts de gestion sont considérables, en multipliant les espaces résiduels et les recoins, en confondant les espaces publics et les espaces privés. Services municipaux et bailleurs se renvoient mutuellement la responsabilité du déficit d'entretien et de la dégradation de ces « espaces extérieurs ». La dégradation de ces quartiers et la nécessité d'engager des processus de renouvellement urbain résultent de ces difficultés de gestion. Or de nombreux projets de renouvellement n'accordent qu'une importance secondaire aux enjeux de gestion, et considèrent l'amélioration de la gestion comme une « mesure d'accompagnement ». Depuis près de trente ans on dénomme « accompagnement » les démarches d'action sociale dans le cadre des opérations de réhabilitation urbaine.

Même lorsque les acteurs ont un véritable souci d'améliorer la gestion, les enjeux financiers des projets de restructuration urbaine (plus de 100 millions d'euros pour des quartiers de 2000 logements) sont tels que les problèmes de gestion finissent souvent par apparaître secondaires. Pourtant la gestion d'un logement social représente environ 1300 euros par an pour un bailleur, et près de la moitié de cette somme pour la collectivité locale. Sur vingt ans les coûts de gestion de ces quartiers représentent 80 millions d'euros, et ils équivalent pratiquement à ceux des restructurations urbaines projetées ! Les dépenses de gestion sont réalisées au fil de l'eau, dans le cadre des différents budgets de fonctionnement, elles financent pour une large part les rémunérations du personnel et les



La suppression de cette passerelle permettrait de réhabiliter un habitat en pied d'immeuble.

organismes qui les emploient et concernent une multitude d'actions donc la visibilité est limitée, de sorte qu'il est difficile de se représenter leur importance.

Le fait de transformer l'espace urbain d'un quartier, de démolir des tours immenses et des bâtiments

gigantesques, confère un sentiment de puissance aux acteurs qui s'investissent dans ces projets, presque aussi important que celui que pouvaient éprouver les promoteurs de ces quartiers. L'amélioration laborieuse des systèmes de gestion de l'entretien et du nettoyage, ou du ramassage des ordures, ne suscitera jamais de telles gratifications.

Certains acteurs ont cependant le souci d'améliorer la gestion avant d'engager des projets de renouvellement urbain, afin d'enrayer les processus de dégradation et de créer des conditions permettant d'optimiser l'efficacité des investissements projetés. Mais cette approche est assez rare. La tendance dominante conduit plutôt à réduire les efforts en matière de gestion quand une décision de démolir est prise, au nom du fait qu'il est anormal de continuer à entretenir un patrimoine voué à disparaître. On oublie souvent que le relogement des habitants prend du temps et que l'engagement des travaux est généralement différé de cinq à dix ans, période au cours de laquelle la dégradation tend à s'accélérer en raison précisément de la réduction des moyens de gestion.

La prise en compte des problèmes de gestion lors de l'élaboration des projets de restructuration se limite souvent au redécoupage de la propriété foncière entre les bailleurs et les collectivités locales, pour clarifier les espaces publics et les responsabilités respectives. Les autres éléments pour lesquels le point de vue des gestionnaires est sollicité concernent le profil des futurs habitants et le statut d'occupation des nouveaux programmes de logement qui seront réalisés ainsi que leur localisation.

Il est extrêmement rare que les projets de restructuration urbaine soient fondés explicitement sur des réorganisations de l'espace visant à créer des îlots constituant des unités de gestion de l'ordre de 100 à 200 logements clairement délimitées, à supprimer les espaces résiduels inutiles et ingérables et à concevoir une organisation des espaces urbains en tant qu'espaces de gestion. La majorité des urbanistes refusent d'asservir la conception urbaine aux impératifs de gestion, quels que soient les risques de cette position.

## La prise en compte des attentes des habitants

L'implication des habitants dans l'élaboration d'un programme de renouvellement urbain est souvent limitée à une consultation. Le recueil des points de vue exprimés lors d'une réunion publique de présentation de différents scénarii de restructuration tient rarement compte de leurs réactions. Or la restructuration du quartier des Hauts-de-Belleville avec l'OPAC de Paris par exemple montre qu'il est tout à fait possible d'associer plusieurs centaines d'habitants à l'élaboration d'un tel programme, (Sechet P., Laforgue J.-D., 1996).

Certains acteurs estiment que les projets de renouvellement urbain visent avant tout à renouveler la population, à accueillir de nouveaux habitants, et que les 20 à 30 % des habitants concernés ne doivent pas être consultés, car leurs attentes sont profondément différentes de celles de la nouvelle « clientèle » qu'ils s'efforcent d'attirer. Or la dynamique résidentielle d'un quartier est construite par ceux qui y sont déjà installés, et qui y resteront. Le nouveau quartier projeté ne sera attractif pour de futurs habitants que dans la mesure où ceux qui y résident les accueilleront positivement grâce à des améliorations sensibles liées à leur arrivée. Les habitants déjà là sont les principaux prescripteurs qui peuvent encourager d'autres ménages à s'installer. S'ils ont l'impression que leurs conditions d'habitat ne s'améliorent pas, ou bien s'ils ont le sentiment que les réaménagements bénéficient seulement aux nouveaux venus, ils développeront des réactions de rejet à leur égard et essaieront de les dissuader de s'installer. Le nouveau quartier risque de connaître des tensions.

Mais la majorité des projets de restructuration sont conçus sans que les acteurs disposent de la moindre connaissance des dynamiques résidentielles et des usages de l'espace. Leurs connaissances se limitent à l'analyse d'une trentaine d'entretiens auprès des habitants, ou bien aux résultats d'enquêtes de satisfaction par sondage. Ces éléments ne permettent pas de comprendre les différents modes d'habiter qui se sont développés dans ces quartiers. En l'absence de cette connaissance, les concepteurs s'appuient sur les revendications exprimées par les associations et sur les représentations spontanées des acteurs sociaux, qui mettent au premier plan les problèmes de sécurité, en oblitérant les modalités concrètes de l'attachement d'une grande partie des habitants au quartier.

L'analyse de la composition sociale de la population à partir de statistiques socio-économiques ne peut tenir lieu de connaissance des modes d'habiter. Les analyses des dynamiques résidentielles réalisées par Barbara Allen, par exemple, montrent qu'il n'y a pas de corrélation mécanique entre les difficultés socio-économiques auxquelles sont confrontés les habitants et les problèmes de délinquance, (Allen B., Bonetti M., 1998).

L'absence de connaissance des modes d'habiter et des attentes des habitants, la non évaluation des capacités qualitatives d'accueil des quartiers, conduit à des contresens dans les choix de restructuration. Elle aboutit par exemple à vouloir à tout prix former des sous-quartiers et forcer les habitants à partager de petits espaces communs, même s'ils s'inscrivent déjà dans une organisation urbaine qui sépare clairement les îlots et les lieux de vie. La même ignorance amène à vouloir créer des espaces de centralité, alors que la majorité des habitants n'a aucune raison de les fré-

quenter. En revanche on refusera de créer une liaison jugée indispensable par la plupart d'entre eux, et pratiquée informellement, ce qu'on appelle aux États-Unis les *desire lines*, et on supprimera un espace paysagé très apprécié.

## La mixité sociale

La croyance selon laquelle la création de nouveaux « produits logements » suffit à attirer des ménages d'un statut social plus élevé est très répandue. Ce n'est pas aussi mécanique. Il n'y a aucune raison pour que le développement des copropriétés dégradées ne se poursuive pas dans les opérations de renouvellement urbain. On connaît également les déboires des



Passerelle à supprimer, au pied des immeubles des Hauts de Belleville.

bailleurs qui ont espéré favoriser la mixité sociale en réalisant des opérations PLA depuis 1980 dans les quartiers d'habitat social. Une grande partie de ces opérations ont connu rapidement une forte paupérisation, ainsi que des taux de vacance et de rotation très élevés. Dans deux grands ensembles fameux d'Orléans (La Source et l'Argonne), par exemple, les opérations PLA réalisées depuis 1990 sont les îlots les plus paupérisés de ces quartiers, avec un taux de rotation très élevé et plus de 30 % de logements vacants. Ce sont ces opérations qui ont mis l'office HLM en grande difficulté financière. À Soissons, un programme PLA de 300 logements, réalisé par Paul Chemetov et Huidobro dans le quartier HLM de Cheveux en 1985, est tout aussi paupérisé que les constructions antérieures et connaît des tensions beaucoup plus vives. La conception massive de ce programme pose de tels problèmes que la municipalité a décidé de le restructurer seulement quinze ans après sa construction.

L'arrivée des ménages d'un statut social plus élevé dans des constructions nouvelles réalisées à proximité

des bâtiments existants n'entraîne d'ailleurs pas magiquement un développement des relations sociales entre ces deux populations. Il suffit de visiter les grands ensembles qui jouxtent des zones pavillonnaires, des copropriétés ou des immeubles locatifs occupés par des classes moyennes pour constater que les occupants de ces logements fréquentent rarement la population des grands ensembles, et essaient plutôt de s'en protéger en installant des clôtures, jusqu'à ériger parfois des murs de séparation hauts de plusieurs mètres.

Une analyse fine des configurations urbaines et des dynamiques résidentielles des quartiers concernés est indispensable pour identifier les zones dans lesquelles il est envisageable de reconstruire. La requalification

anciennes et nouvelles et dissuader définitivement des ménages bénéficiant d'une situation sociale satisfaisante de s'installer dans les immeubles reconstruits.

## Les vertus de l'historicité

Les démarches de renouvellement urbain postulent la nécessité de faire évoluer des quartiers dont la structure est restée figée depuis trente ou quarante ans et de ne pas se contenter d'un *lifting* des façades, comme ce fut souvent le cas lors de la réhabilitation de ces bâtiments. Nous ne pouvons que souscrire à cette perspective, qui prend acte du renouvellement continu des formes urbaines et des bâtiments dans les villes.

Mais cette démarche de renouvellement, de changement historique, peut être sous-tendue par des conceptions radicalement opposées. Pour certains il s'agit de donner un coup de pied dans la fourmilière et de faire table rase du passé. Cette conception oblitère le fait que ces quartiers ont en fait une histoire et leurs habitants également. Et l'histoire tissée par les habitants s'appuie sur l'histoire de cet environnement. Même si cette histoire est marquée souvent par la dégradation de ces espaces urbains, scandée par des émeutes ou des événements traumatisants, elle est également nourrie par une foule de souvenirs riches en émotions. L'histoire de chaque individu se fonde sur l'histoire des lieux dans lesquels il a vécu, qui sont autant de repères existentiels et leur disparition représente une perte douloureuse, (Bonetti M., 1995). Le fait de vouloir démolir brutalement ces quartiers revient à éradiquer leur historicité. Cela rappelle les opérations de rénovation urbaine de grande ampleur menées dans les années 60 dans les centres villes, qui ont profondément déstabilisé leurs habitants.

Cette approche repose sur la croyance dans la modernité et dans les vertus de tout ce qui est nouveau et neuf, qui est supposé combler toutes les attentes. Or dans l'histoire, toutes les démarches qui ont prétendu abolir le passé pour créer un monde radicalement nouveau ont rarement tenu leurs promesses, et ont privé les individus concernés de tout ancrage dans l'histoire, de tout étayage sur le passé. Les sociétés, tout comme les individus, ont absolument besoin de cet étayage pour se construire. Mais lorsque le passé est aboli, il est impossible de se situer par rapport à lui. Cornélius Castoriadis (1975) montre bien que pour se déprendre du passé, il ne suffit pas de l'annuler, il faut pouvoir négocier son rapport avec lui à travers un travail de réévaluation critique.

Cette approche brutaliste du renouvellement urbain est d'autant plus curieuse qu'elle reproduit les conceptions qui ont sous-tendu la réalisation des grands ensembles. Ceux-ci se sont posés en rupture



La symétrie de la conception produit de chaque côté les mêmes problèmes

préalable du quartier et l'amélioration de sa gestion doivent enrayer le processus de paupérisation avant de songer à reconstruire et espérer attirer une population d'un statut social plus élevé. On peut alors accueillir des ménages d'un statut social légèrement supérieur à celui des occupants en place, mais il est illusoire de vouloir y reloger des professions intermédiaires ou des cadres moyens. Les tentatives de ce type montrent en effet que ces couches sociales ne restent que quelques années et n'ont de cesse de déménager au plus vite, sauf dans quelques situations exceptionnelles.

Si les quartiers continuent à se dégrader avant de réaliser de nouvelles constructions, les occupants en place les plus solvables sont les premiers à demander à être relogés ailleurs. Si on n'y prend pas garde, les processus de démolition-reconstruction risquent donc d'avoir les effets inverses du but recherché, puisqu'ils peuvent entraîner la paupérisation de la population en place, accroissant l'écart avec les habitants futurs. Ceci ne peut qu'accroître les tensions entre les popu-

radicale avec les formes urbaines et architecturales antérieures, avec leur environnement et son histoire, pour promouvoir la modernité. Or les habitants des grands ensembles ont particulièrement souffert de cette rupture de l'historicité, de cette absence d'histoire des lieux dans lesquels ils se sont installés. C'est au moment même où une trame historique a pu se constituer, même si elle est à certains égards problématique, que l'on envisage sa suppression brutale en reproduisant le mouvement même qui avait rendu difficile sa formation.

La négation de l'historicité des grands ensembles est déjà présente dans la façon de les appréhender, à travers l'effacement de leur diversité et tout particulièrement la diversité de leurs modes de développement historique. Si certains quartiers ont été conçus et réalisés globalement, ou à travers des phases de construction rapprochées et relativement homogènes, d'autres ont été réalisés très progressivement, les constructions s'étalant sur vingt ou trente ans. Ces derniers ont connu plusieurs modifications des plans initiaux, avec l'adjonction de nouvelles constructions ou d'équipements. Cette histoire de leur construction s'est souvent traduite par une relative diversité des formes urbaines et des bâtiments, des techniques employées et de leur valeur économique et sociale. Or il apparaît que cette diversité historique a généralement facilité la formation d'une histoire de ces quartiers et de leurs habitants, car chacun des sous-quartiers correspondant à ces différentes périodes de construction a correspondu à un projet politique particulier, a connu des modes d'occupation et des événements propres. Cette fabrication historique s'oppose aux grands ensembles réalisés d'une seule pièce, où ce jeu de différences temporelles n'a pas pu se développer.

Le renouvellement urbain devrait donc correspondre à une conception du changement et des projets urbains conforme à un tel processus historique. Cette conception se retrouve dans les projets qui visent à réaliser des améliorations progressives à travers la requalification ou le remodelage de certains espaces, la démolition de quelques bâtiments particulièrement problématiques, la création d'immeubles ou d'équipements sur des terrains disponibles. Cette approche, même si elle nécessite d'établir des principes orientant une programmation d'ensemble, repose sur l'esquisse de plusieurs phases de réalisation s'étalant dans le temps, et sur une programmation ouverte, laissant la place à des modifications futures. C'est la dynamique historique induite par les actions engagées qui oriente la conception de ces projets.

Par une ironie de l'histoire, les projets de renouvellement très ambitieux, qui prévoient la démolition brutale de 30 à 50 % des logements, voient leur réalisation différée dans le temps et sont ceux qui ont le

moins de chance de se réaliser en raison des moyens gigantesques qu'ils nécessitent. Les projets qui nient l'histoire, en prétendant transformer rapidement et globalement des quartiers et définir *hic et nunc* leur devenir, sont précisément ceux qui sont démentis par l'histoire qu'ils s'efforcent d'effacer. Les acteurs économiques rechignent à s'engager dans de tels paris risqués, les habitants s'y opposent et les responsables politiques sont inquiets des perturbations que cela va susciter. Les délais de plusieurs années nécessaires à la réalisation de ces projets ambitieux conduisent à la poursuite et à l'aggravation des processus de dégradation de ces quartiers.

## Unité du modèle, diversité du réel

Les discours sur les grands ensembles tendent à généraliser les situations, alors que les recherches que nous avons pu conduire font apparaître la grande diversité des modes d'habiter et des dynamiques résidentielles qui les traversent. Ces dynamiques elles-mêmes résultent de la composition d'espaces urbains et d'univers sociaux très variés. Il est intéressant de noter que le souci de la sociologie de dégager des tendances ou des typologies génériques tend à conforter ces discours globalisants et rejoint curieusement les approches formelles uniformisantes de la « morphologie des grands ensembles ». Les grands ensembles deviennent ainsi une catégorie générique homogène. Chaque grand ensemble ne serait que l'expression mimétique d'un genre, la classe d'un modèle unique reproduit à l'infini, *the same of a kind* diraient les anglo-saxons.

L'analyse de nombreux projets de renouvellement fait apparaître toute une « rhétorique opérationnelle » unique : désenclavement, création d'axes et d'équipements structurants, renforcement de l'intégration et de l'unité urbaine, formation d'une centralité, etc. (Bonetti M., 1998). Ces catégories sémantiques tiennent lieu d'armature conceptuelle et sont souvent appliquées, plaquées, sur des réalités très hétérogènes. Comme c'est en s'appuyant sur ces catégories génériques que ces quartiers sont appréhendés, leur diversité et leur complexité sont d'emblée obliérées. Ceux qui procèdent de la sorte peuvent ainsi faire l'économie de l'analyse de la situation concrète, ils peuvent se dispenser de s'interroger sur les usages et les significations associées aux différents espaces, sur la diversité des modes d'habiter, sur les problèmes de gestion, sur la stratégie de localisation des nouvelles constructions, sur la temporalité de la réalisation des projets. L'analyse sur plan-masse des formes urbaines et des projets facilite cette réduction et cette mise à distance de la complexité du réel, cette déréalisation de l'espace et du social.

**Michel Bonetti**



## RÉFÉRENCES

Allen B., Bonetti M., (1998), *La diversité des modes d'habiter et d'appréciation de la gestion dans neuf quartiers d'habitat social*, Paris, CSTB.

Bonetti M., (1995), *Le bricolage imaginaire de l'espace*, Paris, Desclée de Brouwer.

Bonetti M., (1998), *Les facteurs sous-tendant la conception des politiques et des projets urbains*, Paris, Plan Urbain.

Castoriadis C., (1975), *L'institution imaginaire de la société*, Paris, Seuil.

Sechet P., Bonetti M., (2000), *Le développement de l'espace paysager, enjeu majeur de la requalification urbaine*, Paris, CSTB.

Sechet P., Laforgue J.-D., (2001), *La résidentialisation des quartiers d'habitat social*, Paris, CSTB.

Sechet P., Laforgue J.-D., (1996), *La maïeutique de l'urbanité. La restructuration du quartier des Hauts-de-Belleville à Paris*, CSTB – OPAC de Paris.

---

**Michel Bonetti**, sociologue, est directeur de recherches au Centre scientifique et technique du bâtiment. Il intervient en conseil des bailleurs sociaux, notamment dans les programmes de renouvellement urbain.

< [bonetti@cstb.fr](mailto:bonetti@cstb.fr) >