



**HAL**  
open science

# Le renouvellement urbain des grands ensembles : pour quelles formes urbaines, et avec quelle place pour l'habitant ?

Daniel Pinson

► **To cite this version:**

Daniel Pinson. Le renouvellement urbain des grands ensembles : pour quelles formes urbaines, et avec quelle place pour l'habitant ?. Frédéric Winter. Quelles nouvelles formes architecturales et urbaines pour les grands ensembles ?, 2001: (collection " Les dossiers "), Urbaponts en collaboration avec la DGUHC, la CDC et l'ENPC, CDU, pp.41-55, 2001, Dialogue de Soirée. hal-01121302

**HAL Id: hal-01121302**

**<https://hal.science/hal-01121302>**

Submitted on 28 Feb 2015

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

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

Daniel Pinson

### **Le renouvellement urbain des grands ensembles : pour quelles formes urbaines, et avec quelle place pour l'habitant?**

(paru dans « Quelles nouvelles formes architecturales et urbaines pour les grands ensembles ? » in *Dialogue de Soirée*, Urbaponts en collaboration avec la DGUHC, la CDC et l'ENPC, collection « Les dossiers », Paris, CDU, 2001, p. 41-55 :

[http://www.cdu.urbanisme.equipement.gouv.fr/IMG/pdf/pinson\\_cle176755.pdf](http://www.cdu.urbanisme.equipement.gouv.fr/IMG/pdf/pinson_cle176755.pdf) )

Le "renouvellement urbain" semble être devenu une doctrine officielle dans le champ de l'urbanisme. Ce concept est désormais utilisé pour désigner des actions d'urbanisme qui concernent une grande diversité de situations en ville. Leur dénominateur commun réside dans l'idée qu'il faut intervenir sur la ville existante, "reconstruire la ville sur la ville", pour en récupérer les parties les plus abandonnées, les plus obsolètes, bien situées en regard de leur équipement, afin d'y développer des réalisations répondant aux besoins actuels des villes.

Il s'agit de rompre avec une pratique antérieure ancienne, ancrée dans les habitudes urbanistiques, qui consistait à créer, en dehors du territoire déjà urbanisé de la ville, les ensembles de construction dont avait besoin sa croissance, tant pour l'habitat que pour les activités.

La présente contribution s'intéressera au renouvellement urbain relatif aux grands ensembles. La question de leur résorption progressive est, nous semble-t-il, en filigrane de ce concept. L'acceptabilité d'une telle perspective, la nature des solutions de remplacement de ce qui sera "renouvelé" et la manière de les conduire, en particulier avec les habitants, sont alors immédiatement posées.

En effet, si les modalités du renouvellement sont abordées à travers un ensemble de principes et de réflexions relativement approfondies, il n'en est pas de même en ce qui concerne la forme urbaine de substitution. Il est important de souligner ici l'enjeu culturel de ces "reconstructions-démolitions", en particulier l'importance des leçons qu'il faut tirer de l'architecture du logement social des années 60, avec ce que sa faillite doit au déficit de sens de l'architecture "internationale" qui les a inspirés, et l'importance d'y réintroduire les valeurs fondamentales de l'habiter, avec une implication des habitants qui ne soit pas une simple participation incantatoire.

### ***La recherche tâtonnante de la meilleure production de la ville***

Le concept de "renouvellement urbain" apparaît fédérer aujourd'hui des pratiques réparatrices qui n'opposent plus la démolition et la réhabilitation, mais au contraire les réconcilie, procède à leur dosage respectif avec plus de circonspection et moins de prévention.

Le concept de "renouvellement urbain" a cependant, semble-t-il, une certaine antériorité dans son application aux ensembles d'habitat social des années 60. Il a été avancé, au milieu des années 90, comme concept alternatif à celui de réhabilitation. Ce dernier, né dans les années 75, avait été emprunté aux quartiers anciens, pour lesquels il constituait lui-même une alternative au concept de rénovation, caractérisant, dans les années 60, des opérations de démolition intégrale de quartiers trop rapidement indexés comme insalubres.

La réhabilitation, comme pratique de réparation des quartiers dégradés, s'est alors imposée tant dans les quartiers des centres anciens que dans les ensembles des années 60. Elle paraît

cependant plus adaptée, plus efficace, dans les quartiers anciens, où les OPAH ne sont pas sans connaître un certain succès.

Le concept de réhabilitation a fait florès dans les années 80-90, mais n'a cessé de s'épuiser, étant donné son incapacité à inverser la dégradation tendancielle des ensembles d'habitat social. Dans ces cités, l'architecture et l'urbanisme sont en effet marqués par des défauts structurels, des "vices rédhibitoires" (sur lesquels je m'expliquerai plus loin) qui rendent les réhabilitations souvent vaines. Leur répétition et leur inefficacité font parler d' "acharnement thérapeutique" et remettent à l'ordre du jour la démolition.

De ci de là, la démolition partielle ou totale d'immeubles se met dès lors en pratique. Autrefois inenvisageable, pour des immeubles récents et sur lesquels couraient encore les crédits à long terme de l'État et de la CDC (Caisse des Dépôts et Consignations), l'idée a fait son chemin, s'engageant parfois, comme à Grande Synthe, ville voisine de Dunkerque, ruinée par l'effondrement de la sidérurgie, sur une échelle assez considérable. La médiatisation spectaculaire qui a entouré certaines de ces démolitions inspire cependant un sentiment de gâchis et soulève souvent l'hostilité des habitants, partagés entre la honte d'y habiter et l'attachement vis-à-vis de leur quartier.

Ainsi la démolition d'immeubles de grands ensembles est longtemps restée une solution d'exception, se faisant plutôt au coup par coup, soit dans la plus totale discrétion, soit à grand renfort de publicité, à l'initiative de certains organismes HLM et municipalités, mais avec la plus extrême réserve de l'État.

### ***De la vacance structurelle à la "reconstruction-démolition"***

En dépit d'une forte demande de logements, le retour d'une importante inoccupation des logements a été observé dans les années 95 dans certains ensembles HLM. Il n'est pas exactement facile d'y voir clair dans les raisons qui ont engendré cette "vacance".

Dans certains cas, les organismes HLM freinent l'accès des populations immigrées dans les quartiers où ces ménages constituent déjà une proportion majoritaire. Dans d'autres cas, des ménages précarisés, y compris d'origine immigrée, refusent l'attribution dans des quartiers stigmatisés, dont la mauvaise réputation va encore accroître leur sentiment d'indignité. La vacance structurelle de certains immeubles et les déficits de gestion qu'elle entraîne convainquent alors les organismes et les maires de diverses communes, du bien-fondé d'une démolition discrète et progressive de ces immeubles. Elle les conduit par ailleurs à rechercher une stratégie de remplacement : il s'agit de proposer aux familles modestes une offre de logements plus attrayante, dans des conditions d'accessibilité comparable.

Sur cette base, la CDC (Caisse des Dépôts et Consignations) et UNFOHLM (Union nationale des fédérations d'organismes HLM) proposaient à l'échelle de bassins d'habitat, relevant d'agglomérations et aussi de villes moyennes, des "plans de renouvellement urbain du patrimoine social". "Élaborés et mis en œuvre dans le cadre d'un partenariat associant les collectivités locales, les organismes HLM, l'État et la Caisse des Dépôts, ces plans sont à concevoir comme des outils de référence" précisait le document d'orientation adopté en 1996. Ces plans sont censés assurer :

- "une plus grande mixité sociale et urbaine",
- la "remise en ordre des situations patrimoniales",
- la "relance d'une offre nouvelle dans le cadre des PLH",
- le "déblocage de l'aménagement urbain".

Partant du constat d'un nombre de 5 000 logements démolis par an à la fin des années 90, et d'une accentuation tendancielle de la vacance, une montée en puissance de la démolition-reconstruction était envisagée au rythme de 10/15 000 logements par an.

Un ordre de grandeur assez précis était ainsi donné à une démarche qui avait déjà été inscrite dans le code de l'urbanisme, à travers la notion de "restructuration urbaine", présente dans le Pacte de relance sur la ville de 1996. Une circulaire postérieure, datée du 8 juillet 96, précise encore la procédure de "démolition" des HLM, en conditionnant les financements pour la démolition à la réalisation d'un "projet urbain" de substitution dont la conduite sociale est également très étroitement encadrée.

On le voit : une méthodologie et des moyens ont ainsi été promus pour une restructuration urbaine qui inclut la démolition, mais le débat sur la pertinence de celle-ci a été vif et le contenu des solutions de substitution reste entièrement posé. Ce contenu, c'est-à-dire le type de logement proposé, son rapport à la ville et à l'espace public (la rue, notamment), comme sa relation à d'autres activités que résidentielles, interroge directement la question de la forme urbaine, à la fois en terme de définition architecturale et de recevabilité par les populations concernées.

### ***L'enjeu social de la forme urbaine***

Arrêtons-nous précisément sur cette question de la forme urbaine, pour en apprécier les enjeux qualitatifs et sociaux. La thèse de l'effet de la forme urbaine sur le mode d'habiter et plus largement sur la vie sociale est ici directement interpellée. On le sait, cette thèse est combattue par de nombreux chercheurs.

Il faut alors aller plus au cœur du problème de cette forme urbaine, dans son rapport à ce que j'appellerai, pour se démarquer du concept de "confort" son "habitabilité". Il existe en effet une difficulté des théories en sciences sociales à penser les artefacts matériels produits par les sociétés. Les avancées réalisées en ce sens sont à réactualiser en permanence dans un modèle de conception qui a du mal à rompre avec la pensée analytique issue des Lumières et à appréhender de manière systémique ou complexe la relation qu'entretiennent ces artefacts avec les usages dont ils sont à l'origine ou qu'ils servent.

L'anthropologie y a beaucoup aidé. Mais les intuitions et les tentatives qui naissent à ces occasions semblent se perdre dans le retour d'une réduction des pratiques et des représentations socio-spatiales au seul socio-social, à oublier ce qu'Antony Giddens appelle la "régionalisation" des interactions sociales. La théorie de l'anthropologie symétrique (Latour, 1992) peut nous aider à surmonter cette coupure que le positivisme a définitivement introduit après Kant entre sciences physiques et pensée sociale, et réintroduire ainsi, dans l'appréhension des grands ensembles, et autrement que par de généreuses allusions humanisantes, une analyse des interfaces entre le cadre physique des grands ensembles, les systèmes de pensée qui les ont conçus comme "hybrides", dispositifs idéologico-matériels, et le complexe de pratiques et de représentations propres à leurs habitants.

L'habitat social des années 60 peut dès lors être considéré sous cet angle. Il est trop simple, pour en justifier la conception, de renvoyer à la crise du logement et à la production massive qu'elle réclamait. Cet habitat véhicule aussi une pensée technico-sociale qui traduit parfaitement les visées de la société industrielle pour l'homme de la société fordiste.

Cette pensée est d'abord une pensée de la séparation totale et systématique des fonctions urbaines. Elle part d'une première rationalité qui fonde l'ordre urbain sur des séparations empruntées tant à une conception de la science qui, aux fins de classement, s'efforce de

comprendre en disséquant et en séparant, qu'à un ordre industriel naissant qui divise au maximum les opérations productives. Elle est aussi l'aboutissement d'un projet de rationalité sanitaire, qui participe du projet scientifique du XIXe siècle, et qui, lui aussi, sépare pour enrayer la propagation des épidémies, au point que, pour les classes dirigeantes, le projet social tend à résumer le cadre de vie de l'homme, être biologique, à des exigences prioritaires de salubrité, dont la séparation entre résidence et production est l'une des expressions majeures dans l'urbanisme.

Cette double rationalité ouvre alors également la voie à la mécanisation des modes de reproduction et de consommation domestiques. Cette conception est résumée dans le concept de "confort" qui trouve, dans les prescriptions du CSTB (Centre scientifique et technique du bâtiment) relatives au logement, l'encadrement normatif utile à sa production en série (Dreyfus, 1990). La part de l'influence des théories du Mouvement moderne est considérable dans cette manière de voir et de concevoir.

À ce stade il est pourtant essentiel de comprendre ce qui a aussi été liquidé lors de cette offensive techniciste et normative.

L'équipe du ISU (Institut de Sociologie Urbaine) dirigée par le sociologue Henri Raymond, en opposant, à cet habitat moderne des années 60, le pavillon, a pointé le vide qui a, dès l'origine, condamné l'urbanisme des barres et des tours. Son absence d'orientation autre qu'héliothermique, en particulier, laisse sans réponse cette structuration anthropique essentielle qu'est la distinction entre le devant et le derrière, qui, elle-même, hiérarchise les degrés de privautés et codifie un ensemble de rapports sociaux propres à des modèles culturels bien précis (Raymond et alii, 1966). Cette absence d'orientation sur le plan horizontal est redoublé sur le plan vertical : l'immeuble n'exprime plus la dynamique de la fondation et de l'élévation, entre terre et le ciel, de la "cave au grenier" comme l'exprime la "maison tierce" de Bachelard.

Il faut aussi, avec une posture qui n'est pas sans référence à l'ethnométhodologie, prendre plus au sérieux un certain nombre de truismes que l'on aurait tort de rejeter au prétexte qu'ils sont avancés par le "sens commun" : le "gigantisme" des opérations, la rupture brutale des paysages urbains qu'elles ont introduite, leur éloignement ou leur isolement des centralités existantes, mais aussi d'autres dimensions dont la mise en évidence est plus délicate, comme :

- le panoptisme interne de ces ensembles, qui font de chaque fenêtre un poste d'observation, et la transparence sonore des logements, qui expose les intimités et les différences de modes de vie plus que de mesure, et en font des munitions pour les querelles de voisinage,
- l'indéfinition des espaces publics : addition de voies, de parkings et de zones gazonnées, pensés d'abord comme prospects entre constructions, plaçant les immeubles d'habitation et les équipements comme des objets isolés au cœur d'une vaste emprise foncière,
- la sérialisation des logements, qui provoque ce que j'ai appelé une "identité" des logements, traduction d'une égalité qui n'a de sens que pour marquer la condition du pauvre (alors que la production industrielle moderne a développé les variantes dans la série),
- l'inversion des valeurs urbaines, avec une monumentalisation du logement (qui met en scène l'œuvre d'assistance de l'État-Providence dans le champ du logement) et, au contraire, la banalisation de l'édifice public qui devient "équipement", soit un espace

dénué de cette part de symbolisme qui caractérisait traditionnellement l'édifice public (cf. le couple école-mairie).

Ces anomalies ne sont pas sans jouer un rôle sur la dépréciation accentuée des ensembles HLM. Un enchaînement, une imbrication de causalités se font écho pour désigner un modèle d'habitat obsolète, centro-administré, devenu zone de confinement des populations les plus atteintes par les effets d'une crise à peine dépassée.

### ***Revenir aux conventions édilitaires éprouvées***

Toutes ces anomalies compromettent ce qu'à la différence du "confort", j'appellerai volontiers l' "habitabilité" des logements, une somme de qualités qui ne renvoient pas seulement aux exigences de l'hygiène (dont les théories du Mouvement moderne sont en quelque sorte le parachèvement), mais à un ensemble de qualités spatiales qui, par une adhésion forte de l'habitant, contribuent à sa construction comme être social, habitant-citadin-citoyen.

La modernité comme rupture ou comme mouvement de transformation radicale entraîné par la "société machiniste" (Le Corbusier), a trop facilement réduit les manières d'habiter à des techniques, a nié trop rapidement les modèles culturels ou les habitus au nom du "pouvoir de la mécanisation" (pour reprendre l'expression de S. Giedion ), et aujourd'hui, en s'appuyant sur les différents travaux d'histoire architecturale et urbanistique , on conçoit davantage le développement urbain par un renouvellement des modèles existants que par leur liquidation au profit de solutions inédites puisées dans l'imaginaire technico-utopique (Balandier, 1985).

Ainsi, à titre d'exemple, le concept de "l'îlot libre" avancé par Christian de Portzamparc peut être considéré comme une régénération de la "cour ouverte" d'Augustin Rey (voir note 13), l'architecte lauréat du concours de la Fondation Rotshild, rue de Prague (1904). Sans être totalement explicite sur son adéquation à une attente sociale clairement identifiée en terme d'habitat, "l'îlot libre" est implicitement nourri d'attention aux aspirations propres à une population urbaine, désireuse de trouver en ville un équilibre entre urbanité et nature, entre urbanité et privauté. Sa mise en œuvre à une échelle assez vaste (en particulier dans la ZAC Masséna, à l'est de Paris) constitue, sinon un exemple, du moins une expérimentation digne d'intérêt.

Au demeurant, le grand ensemble est peut être celui des modèles qui, comme caricature des ruptures les plus radicales introduites par le Mouvement moderne en regard des modèles antérieurs, est le plus difficile à régénérer. D'une certaine manière les échecs des nombreuses réhabilitations qui y ont été appliquées viennent en donner une certaine démonstration. Il est en effet difficile d'y réintroduire ce que Henri Raymond appelle la "noblesse de la petitesse" en opposition au "gigantisme", de rendre à l'architecture du logement ce caractère de familiarité domestique dont est investi le logement et qu'il perd en étant à la fois banalisé et "monumentalisé" dans la tour.

La démolition s'impose dès lors comme l'avenir des grands ensembles, au profit d'opérations qui, par leur échelle tant urbaine qu'architecturale, puissent fondre le logement social dans la continuité et la mixité de l'espace urbain , sans introduire nécessairement l'opposition trop souvent faite entre habitat collectif et individuel, ni exclure les solutions d'habitat intermédiaires qui ont été faites avec l'espoir de la surmonter.

La mise en avant de ces quelques principes reste pourtant incomplète, dès le moment où la question du statut de l'habitant n'est pas posée.

## ***Mieux faire jouer les compétences et les responsabilités de l'habitant***

La prise en considération de l'habitant, non plus seulement comme locataire, redevable d'un loyer moyennant l'octroi d'un logement, mais comme habitant-citoyen est sans doute un grand progrès dans la remise en cause du rapport bureaucratique qui s'était brutalement instauré entre logeurs et logés, avec la non moins brutale augmentation de taille de beaucoup d'organismes HLM, lors de la construction des grands ensembles. Un mot quasi-magique veille sur la nouvelle relation établie : la "participation".

### *- de la distance bureaucratique à la proximité participative*

Ce que l'on sait du fonctionnement fort variable de ces organismes, en dépit de leur fédération, laisse apparaître la multiplication des initiatives visant à les rapprocher des locataires. Pourtant les preuves de cette bonne volonté parviennent difficilement à réduire la distance qui sépare logeur et logé : elle est structurellement attachée au statut des uns et des autres. Au contraire elle tend à fonder un système d'opposition et de surenchère dont se nourrissent d'un côté les obsessions patrimoniales des logeurs et de l'autre les frustrations de propriété insatisfaite des locataires.

Fonctionnant à la manière du système de protection de la santé, qui encourage à s'en remettre à la surfréquentation des cabinets médicaux et à la surconsommation de médicaments, l'opposition du propriétaire et du locataire ne fera que favoriser les réflexes d'économie de l'un et les récriminations de l'autre, tant qu'un système de statut moins opposé dans le partage des responsabilités ne sera pas inventé. Or, de tels systèmes ont existé avant que la loi de Chalandon de 1971 ne vienne "simplifier" un éventail statutaire qui instituait par exemple le locataire-coopérateur. On en voit les effets manifestes sur un immeuble comme la Cité radieuse de Le Corbusier à Rezé, où le choix a été imposé aux locataires-coopérateurs de l'origine de se faire ou bien propriétaires ou bien locataires. Les incidences y sont notables en matière d'appropriation du logement et de vie de voisinage dans l'immeuble.

Là aussi les avantages de la petite taille des opérations ou des "reconstructions-démolition" proposées en alternative aux "grands ensembles" offrent pour la maîtrise d'ouvrage comme pour l'habitant une somme d'avantages évidents, fondés sur la proximité de gestion. Un simple retour sur certaines cités-jardins des temps héroïques du mouvement HLM, opérations qui ne dépassaient guère la cinquantaine de logements, montre la forte appropriation de ces ensembles, leur solide intégration dans le contexte urbain, le système de transmission familial et quasi-patrimonial qui les caractérise.

Certaines réalisations récentes, dont beaucoup sont inventoriées dans les "Palmarès de l'habitat" un temps promus par le Ministère de l'Équipement (années 80), ne sont pas sans renouer avec cette première tradition HLM, sans avoir une référence à un modèle aussi fort que celui des cités-jardins. De taille réduite en raison des difficultés des organismes HLM dans le neuf (prix du foncier et contrainte des prix de référence HLM), elles passent inaperçues dans la masse des crédits affectés à la réhabilitation des grandes cités des mêmes organismes, mais représentent, en terme de configuration, un type exemplaire d'arrangement substitutif aux barres dans le cadre du renouvellement urbain des grands ensembles. Elles apportent en effet une réponse à la diversité des attentes d'une population modeste. Le collectif et l'individuel s'y distribuent souvent harmonieusement, en présentant des gabarits confondus dans le paysage environnant et des implantations profitant des équipements existants.

*- de la diversité architecturale à la diversité statutaire*

Si, dans la reconstruction-démolition, la démolition appelle la plupart du temps le recours à des techniques sophistiquées et très spécialisées, le projet de reconstruction peut, en amont, intégrer, en impliquant les habitants directement concernés et ceux qui peuvent venir s'y ajouter, des modalités de réalisation et d'attribution ultérieures qui sont susceptibles, face à une population mieux cernée, d'aller vers une diversification non seulement des types d'habitation, mais aussi des contrats de location-accession.

Certes une telle orientation est difficile : on connaît les frustrations que la moindre différence dans les dispositions du logement d'un même ensemble suscite parmi ses locataires. "Bénéficiaires" passifs d'un droit au logement, pensé comme une "ration de logement" pour reprendre l'expression de Ernst May, ils vivent mal l' "identité" de leur logement, tout en guettant, pour la dénoncer, la moindre discrimination que le logeur pourrait introduire. Ce leurre d'équité cache mal la dépendance de l'habitant : le terme suspect d' "attribution" exprime bien plus l'octroi d'un produit indemnitaire de la pauvreté et confirme parfaitement le caractère désormais singulier du logement dans les modes de consommation. La voie pour son accès est totalement différente de celle que l'on emprunte pour choisir un produit dans d'autres domaines de satisfaction des besoins.

La perspective de diversification évoquée plus haut est donc une voie moins facile en matière de gestion que la simpliste attribution d'un même logement pour tous. Il n'y a cependant pas de raison que l'habitant modeste soit tenu à l'écart des opportunités d'amélioration de son logement que constitue par exemple le bricolage, auquel se livrent plus amplement les classes moyennes et auquel se prête mieux la maison individuelle en accession. Toute l'histoire de l'habitation montre que l'auto-construction, partielle ou totale, participait de l'économie du logement et ce jusqu'à ce que cette dernière, en devenant plus urbaine, se transforme, pour le logement social, en une vaste entreprise publique de l'État-Providence. Au demeurant, une plus grande place donnée à l'engagement auto-constructeur ou auto-réhabilitateur de l'habitant des grands ensembles reconstruits pourrait participer du type de dispositions contractuelles qui sont susceptibles, en assouplissant les régimes d'occupation du logement, de légitimer la diversification des types architecturaux.

Ainsi, ce qui a été fait au niveau d'une maîtrise d'œuvre plurielle tant à Berlin par Rob Krier qu'à Paris par Pierre Riboulet, donnant une grande diversité architecturale sur la base de quelques règles urbaines (à laquelle participe implicitement le principe d'une petite échelle) peut alors être étendu à la compétence et au statut de l'habitant. De cette façon, la définition et la gestion de son cadre de vie par l'habitant, intégrerait cette part de lui-même, qui, par l'adhésion qu'il porte au projet auquel il a directement apporté sa contribution, l'attache ensuite à la gestion de ce bien dans lequel, non comme simple occupant, mais comme producteur de l'espace vécu, il a donné et continue de donner une partie de son énergie créative. À cet égard, on sait que la responsabilité vis-à-vis d'une cause, d'une chose ou d'une personne, ne va pas sans l'intérêt, et pas seulement matériel, mais aussi affectif et intellectuel, que l'on trouve dans la préoccupation et l'occupation de cette cause/chose/personne. Le logement peut représenter ce type d'intérêt, pas moins qu'une automobile, un animal ou une personne de compagnie.

*- diversification des genres de vie et engagement de l'habitant*

Enfin cette diversification, orientée tant vers l'architecture du logement que son mode d'occupation, coïncide avec la diversification constatée des modes de vie et d'habiter . Cette di-



versité de l'offre de logement, tant au niveau de sa fonction (strictement utilitaire), de sa valeur (patrimoniale, voire affective), qu'au niveau de sa forme, de sa localisation, de son environnement, de sa taille, de son équipement, de son statut, n'est pas moins importante en regard de la diversité plus large des genres de vie. Au demeurant on peut considérer que l'évolution de ces derniers s'oriente, en regard du logement, dans deux directions principales, susceptibles ensuite de trouver des déclinaisons plus fines : celle d'un fort investissement sur l'habitation, qui la met au centre du projet de vie, d'une part, et celle d'un plus grand détachement, qui la subordonne à d'autres projets, comme le voyage et les loisirs, d'autre part.

Or, parmi les habitants des grands ensembles, les frustrations naissent souvent du fait que ceux qui voudraient faire de leur habitation le centre de leur vie n'en aient pas les moyens. Ils restent alors dépendants de l' "entreprise publique du logement" (H. Raymond) qui a consenti à leur louer un appartement, sans qu'ils aient pleinement les possibilités de mettre en œuvre l'énergie appropriatrice dont ils sont porteurs. Ils la libèrent alors dans un cabanon situé à la campagne ou en bord de mer, ou, comme c'est le cas des primo-migrants marocains, dans une maison de retour, où ils déploient les économies qu'ils n'ont pas voulu dépenser dans le logement en France.

La perspective d'une implication constructive et d'un statut de locataire-propriétaire en puissance, à la mesure de cet investissement constructif, mérite à ce titre d'être étudiée et plus largement consentie à beaucoup des habitants des cités d'habitat populaire. Ces derniers, alors directement intéressés par la construction, la maintenance et la gestion de ce qui serait un bien partagé avec un maître d'ouvrage principal, s'engageraient avec plus de responsabilité dans le gouvernement de leur quartier, pour garantir une vie citoyenne de bonne qualité dont dépendrait par ailleurs la préservation de la valeur patrimoniale de leur bien potentiel.

Plus volontiers tourné vers un habitat individuel à caractère social, leur logement peut alors, et c'est un aspect de la mixité ou de la diversification, fort bien voisiner des petits collectifs d'appartements classiques et de configuration à la fois simple et de coût locatif suffisamment économique pour servir de pied à terre à ceux qui ont leur projet ailleurs que dans le logement : dans la fréquentation des autres en villes, dans celle des loisirs en milieu urbain ou naturel, ou encore dans la consommation des voyages et des expéditions lointaines, voire dans les aventures "extrêmes".

### ***En conclusion***

La reconstruction de la ville sur elle-même est une vieille question, aussi vieille que l'architecture et la ville. La guerre en a été la pourvoyeuse essentielle et Beyrouth comme Sarajevo nous en donnent des exemples encore frais. Notre sujet était ici plus modeste, mais on mesure combien il est sensible : il ne peut se réduire à une question purement technique ou économique.

La dimension culturelle du problème est en effet essentielle. La culture a aujourd'hui ses droits comme mémoire et l'objet technique vieilli qu'est la ville ancienne continue de porter dans ses configurations, qui sont un mixte de technique et de culture solidifiées, une somme de sens dont la société a besoin. Cette densité de sens continue de la rendre habitable et viable (au sens premier du terme), en dépit des adaptations dont elle a besoin de ce double point de vue (habitabilité et viabilité).

Culture et technique ne sont donc pas antagoniques. D'ailleurs la technique est culture comme la culture est pour partie (et peut être pas seulement pour partie, d'ailleurs) technique, comme l'a fort bien démontré Marcel Mauss, il y a bien longtemps (souvenons-nous qu'il parlait déjà, à propos des positions du corps, de "techniques du corps").

Dans le même sens, les grands ensembles ne sont pas dénués de culture, mais ils portent une culture de l'efficacité technique qui réduit l'homme complexe et divers à sa plus simple expression : son fonctionnement biologique. L'un des aspects de cette architecture, qu'on a aussi appelée "internationale", est précisément la négation de cette partie de la culture qui tient à nos histoires particulières. Elle imprime aux "techniques du corps" une épaisseur socio-anthropologique dont l'espace doit aussi être le lieu d'accueil, une "niche appropriée".

C'est sans doute l'une des raisons pour laquelle la réhabilitation des barres et des tours des années 60 est tellement problématique, plus que ne l'est celle des immeubles en centre ancien. Beaucoup de cette réduction de sens, de ce non-sens de l'architecture des grands ensembles, de ce malaise/mal-être, trouve son origine dans leur taille, leur monumentalité déplacée, et dans leur situation d'objet isolé, de dispositif panoptique, ouvert aux regards et ouvrant à un balayage panoramique qui peut être curiosité malsaine. La caricature de ce gigantisme et de ce panoptisme advient lorsqu'une muraille monumentale (la barre Debussy à La Courneuve) ouvre l'espace de proximité aux regards des yeux innombrables logés dans la barre et ferme en même temps le grand ensemble au reste de la ville.

Il n'est pas impossible qu'en certains cas on parvienne à réintroduire, sans démolition totale, la relation complexe qui institue les valeurs éprouvées de l'habitat, conduisant à ce rapport pertinent entre la domesticité et l'urbanité, entre l'individu et la société, entre le privé et le public, en démontant quelques logements et en construisant quelques petits immeubles, individuels ou collectifs, pour faire à la fois du logement et dessiner avec les nouveaux immeubles une vraie rue, donc un véritable espace public d'où l'homme marchant n'est pas exclu. Mais il y aura d'autres cas où l'introduction de cette interrelation ne pourra se faire qu'en démolissant plus amplement les tours et les barres monumentales au profit de logements eux-mêmes inclus dans des ensembles moins monofonctionnels.

Certes, les anomalies du grand ensemble ne se réduisent pas à cette seule relation spatiale, elles s'articulent à bien d'autres aspects : à la configuration du logement, à l'échelle de la cité dans lequel ce dernier s'insère, à l'ensemble de la ville dans sa globalité, à la place donnée à l'habitant dans la cité, à la capacité - ou l'incapacité - de ce dernier à y développer ses initiatives, au mode de gestion qui relie cet habitant, par le logement, au bailleur et à ses voisins.

Il ne suffira pas, dans le renouvellement urbain, de trouver la bonne solution architecturale et urbaine, il faut par ailleurs la trouver avec l'habitant, en lui donnant cette part de responsabilité tant au niveau de la conception qu'à celui du mode d'appropriation et d'occupation de son logement. Cet engagement est la condition pour que l'habitant s'intéresse directement à l'espace qu'il vit au quotidien : il sera ainsi co-auteur et co-acteur des réussites du quartier, mais il s'en prendra aussi à lui-même pour les erreurs qui auront été assumées conjointement dans la décision négociée; il maintiendra par ailleurs en éveil permanent sa vigilance en faveur de la qualité de vie dans son lieu de résidence et concevra cette qualité non comme un dû, mais comme une œuvre partagée, synthèse des compétences politiques des uns, professionnelles des autres et citoyennes de lui-même.

### ***Bibliographie :***

Balandier, Georges (1985), *Le détour*, Paris : Fayard.

Bataille, Philippe, Pinson, Daniel, (1992), « Maison radieuse de Rezé, de la proximité des locataires-coopérateurs d'autrefois à la distance propriétaires/locataires d'aujourd'hui », in *Regards sur le logement, une étrange marchandise* (Paul Cuturello, ed.), Paris, L'Harmattan, pp. 315-326.

R. Bekkar, N. Boumaza, D. Pinson, *Familles maghrébines en France, l'épreuve de la ville*, Paris : PUF.

Bulletin d'Informations Architecturales, IFA, supplément au n° 99, Paris, décembre 1985, pp. 16-17.

CDC (Caisse des Dépôts et Consignations) et FNAU (Fédération Nationale des Agences d'Urbanisme), *Douze propositions pour une ville renouvelée*, Paris, 1999.

CDC (Caisse des Dépôts et Consignations), UNFOHLM (Union nationale des fédérations d'organismes HLM), *Restructurer la ville, reconstruction, démolitions, renouvellement urbain*, document ronéoté, 1997.

Coing, Henri (1966), *Rénovation urbaine et changement social*, Paris : Les Éditions ouvrières.

Choay, Françoise (1965), *Urbanisme, utopies et réalités*, Paris : Le Seuil.

Dreyfus, Jacques (1990), *La société du confort*, Paris : L'Harmattan.

Dubet, François, Martuccelli, Dino (1998), *Dans quelle société vivons-nous?*, Paris : Le Seuil.

Dumont, Marie-Jeanne (1990), *Le logement HBM à Paris, 1850-1950*, Liège : Mardaga.

Hernandez, Frédérique, Zéphirin, Romanovski (1999), *L'intergénération : un nouveau concept d'habitat; "Résidensemble", 33 logements PLA à Gignac-la-Nerthe*, Aix-en-Provence : IAR.

Giddens, Antony (1987), *La constitution de la société*, Paris : PUF.

Giedion, Siegfried (1980), *La mécanisation au pouvoir*, Paris: Édition du CCI/Centre G. Pompidou.

Latour, Bruno (1992), *Nous n'avons jamais été modernes*, Paris : La Découverte.

Panerai, Ph., Castex, J., Depaule, J. Ch., (1977), *Formes urbaines, de l'îlot à la barre*, Paris : Dunod.

Mauss, Marcel (1905), « Essai sur les variations saisonnières des sociétés eskimos, étude de morphologie sociale » in *L'Année sociologique*, T. IX, 1904-1905), in Mauss, Marcel, *Sociologie et anthropologie*, Paris : PUF.

Pinson, Daniel (1987), *Du logement pour tous aux maisons en tous genres*, Paris, Plan construction et architecture.

Pinson, Daniel (1993), *Des banlieues et des villes*, Paris : Éditions ouvrières.

Pinson, Daniel (1993), *Usage et architecture*, Paris : L'Harmattan.

Pinson, Daniel (1996), « La monumentalisation du logement, l'architecture des ZUP comme culture », in *Les Cahiers de la Recherche Architecturale*, n°38-39, "Banlieues", Marseille, Editions Parenthèses, pp. 51-62.

Pinson, Daniel (2000), « Le grand ensemble comme paysage », in *Cahiers de la Méditerranée*, n° 60 : "Paysages urbains (XVIe-Xxe Siècles)", CMCC (Centre méditerranéen de Culture contemporaine, Université de Nice Sophia Antipolis), Tome II, Nice, pp.157-178.

de Portzamparc, Christian (1995), « L'âge III », in *Projet urbain* n° 3 : "La ville hors la ville", Paris : Ministère de l'Équipement, pp. 4-6.

Raymond, Henri (Dir.), (1966), *L'habitat pavillonnaire*, Paris : CRU.

Raymond, Henri (1984), *L'Architecture, les aventures spatiales de la raison*, Paris: Édition du CCI/Centre G. Pompidou.

Riboulet, Pierre (1999), « Unité d'ensemble et diversité des parties », in *Projet Urbain*, n° 18 : "Renouveler l'urbain", Paris : Ministère de l'Équipement, pp. 16-17.

Aldo Rossi (1966), *L'architecture de la ville*, Paris, L'Equerre, 1981.