



Ambiances et rénovation urbaine. Santiago du Chili, trois quartiers, un siècle : 1910 - 2010

Ximena Arizaga

► To cite this version:

Ximena Arizaga. Ambiances et rénovation urbaine. Santiago du Chili, trois quartiers, un siècle : 1910 - 2010. Ambiances, tomorrow. Proceedings of 3rd International Congress on Ambiances. Septembre 2016, Volos, Greece, Sep 2016, Volos, Grèce. p. 733 - 738. hal-01414014

HAL Id: hal-01414014

<https://hal.science/hal-01414014>

Submitted on 12 Dec 2016

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.

Ambiances et rénovation urbaine. Santiago du Chili, trois quartiers, un siècle : 1910 - 2010

Ximena ARIZAGA

CEDEUS, Centro de Desarrollo Urbano Sustentable, Pontificia Universidad Católica de Chile, axarizaga@uc.cl

Abstract. *This article proposes a study of three sectors of the inner district of Santiago-Chile, which were renewed in three different moments by urban public policies. The objective is to illustrate the relation between urban pre-existences and ambiance. The neighbourhoods are studied in a morphological and praxeological perspective, thus, the proposition aims to discern how heritage shapes space's use and in return how use and practice redefine, shape and reappropriate space. It emerges that the permanences of the past are essential in the active practice of these spaces and revealed in inhabitants' discourses.*

Keywords: *urban renewal, ambiances, morphological analysis*

L'ambiance un outil d'évaluation de la rénovation urbaine ?

Le centre de la ville de Santiago du Chili a fait l'objet de différents processus de rénovation urbaine qui ont chacun adopté une expression spatiale bien distincte, entreprenant un dialogue avec le passé dont les quartiers rénovés gardent trace. En même temps, les règles introduites par ces interventions ont conditionné l'évolution du tissu urbain, imposant une dialectique qui a des conséquences sur les formes d'occupation de ces espaces et leur devenir. Ce qui intéresse est de comprendre comment les principes recteurs de ces rénovations urbaines conditionnent l'expérience spatiale et sensorielle que l'habitant a de la ville aujourd'hui.

Le travail accompli vise à comprendre comment les ambiances qui émergent avec plus de force dans ces quartiers nous informent sur les caractéristiques essentielles de ces espaces. L'usage soutenu de l'espace est pris ici comme premier symptôme observable de la relation entre les habitants et l'espace construit et sensible ; et par conséquent est considéré comme indicateur de la conservation des quartiers. L'objectif était d'identifier les ingrédients de la forme construite et du contexte sensible qui permettent des usages et pratiques actives des habitants et sont donc propices et favorables à la conservation de ces quartiers.

Trois différents quartiers, homogènes du point de vue socio-économique et ayant les mêmes conditions d'accessibilité, services et aménagement urbain ont été sélectionnés (Figure 1). L'évolution morphologique de ces secteurs de la ville a été analysée ainsi que la composition actuelle du bâti pour comprendre l'imbrication de constructions de différente date. Chacun de ces quartiers a été parcouru itérativement afin d'en saisir différentes ambiances caractéristiques, en particulier dans les espaces marqués par un usage soutenu des habitants. L'usage soutenu sera compris ici aussi bien dans le temps de la journée que dans le temps long : usage intense ou

prolongé, qui se conserve malgré les changements de l'espace bâti et des coutumes. L'identification d'ambiances associées à ces lieux a été alors analysée plus en détail afin de comprendre la façon dont les habitants à travers leurs pratiques nous informent sur l'espace de la ville. Il s'agit à travers des relevés photographiques et l'observation soutenue d'extraire la praxéologie de ces lieux, en tant que perception mise en œuvre (Thibaud, 2004). Des entretiens et parcours commentés ont ultérieurement permis de constater les préférences des habitants. Il s'en dégage que les permanences du passé jouent un rôle essentiel dans la pratique active de ces espaces.

La rénovation urbaine dans le contexte de la ville de Santiago

En 1872, un premier plan de transformation¹ s'appuyant sur la canalisation du fleuve qui traverse la ville de Santiago et la soumettait jusqu'alors à de violentes inondations, propose une série d'espaces publics et monuments qui déclencheront le renouvellement de quartiers coloniaux. Ces quartiers, par la suite et tout au long du XXe siècle, ont connu un renouvellement soutenu qui se fait pièce par pièce, sorte d'acupuncture urbaine (Solá Morales, 2008) qui permet de conserver des édifices de différentes époques dans un tissu imbriqué.

Presque un siècle plus tard, l'État crée une « Corporation de *Mejoramiento Urbano-CORMU* » (1965) qui aura la charge d'« *améliorer et rénover les zones détériorées des villes, moyennant des programmes de "remodelación", réhabilitation, promotion, maintenance et développement urbain.* » (CORMU, 1969). Le principe recteur sera celui de l'obsolescence et la *tabula rasa*, ignorant cette fois-ci le damier colonial de la ville et affectant le tissu urbain dans une échelle bien plus importante que la période précédente. Les interventions adhèrent au discours des CIAM, mais dans les faits, il y a une interprétation locale du discours du mouvement moderne.

L'avènement du coup d'état militaire (11 sept. 1973) mit fin aux politiques sur la ville. L'État réduit sa participation dans l'économie pour avoir un rôle purement subsidiaire et s'exclut de participer dans la production de l'espace urbain (Politique Nationale de Développement Urbain, 1979) ; limitant ses actes à la production de normes amples et flexibles basées sur un zonage qui bénéficie l'intervention des entreprises privées. Le centre-ville de Santiago sombre alors dans une détérioration progressive, départ des résidents, congestion véhiculaire, installation de garages et petites industries dans ce que furent les quartiers élégants du début du XXe siècle. La mairie du centre-ville commence à s'inquiéter à partir des années 1980 ; l'obsolescence du centre devient non seulement un problème social, mais aussi un problème économique qui peut mettre en risque la gouvernance de la ville et l'image du pays. Le tremblement de terre de 1985 accélère cette prise de conscience et se crée alors la CORDESAN, Corporation de Développement de Santiago. Avant la fin de la dictature (1973-1990), en 1987, se dicte la loi qui déclare les zones de rénovation urbaine, et en 1991 se crée une subvention pour l'acquisition de logements construits dans ces zones. Cette nouvelle politique publique de rénovation urbaine, adoptera un principe complètement différent des précédentes, le zonage et la norme seront les seuls garants du renouvellement du centre-ville ; le

1. Le premier plan de Transformation de Santiago a été impulsé par Benjamín Vicuña Mackena, préfet de la ville.

projet urbain comme principe recteur et comme mode de production de l'espace est alors complètement abandonné.

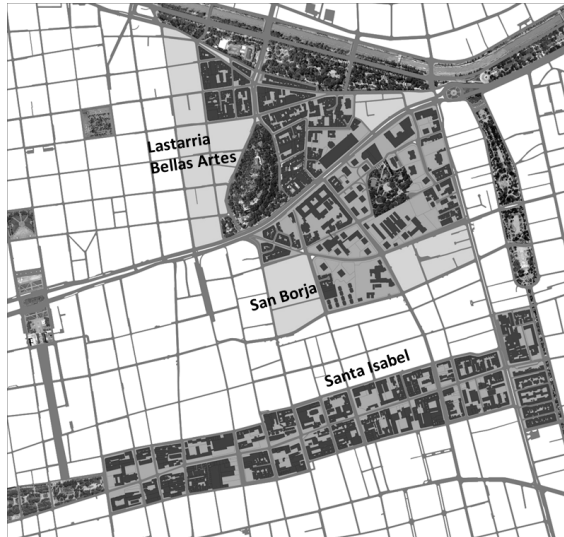


Figure 1. Trois quartiers rénovés. Source : Ximena Arizaga

Traitement des préexistences dans la rénovation urbaine

Chacune de ces politiques de rénovation urbaine a traité les préexistences de la ville de manière différente. Une étude des plans de cadastre a permis de reconstruire la combinaison de différents temps de la ville dans chaque quartier (Figure 2).

Dans le premier cas, le projet de rénovation a centré ses investissements sur les espaces publics pour encourager les investissements privés. Ces derniers étaient restreints en hauteur par une norme attentive aux détails qui permet la transformation du quartier colonial en un quartier moderne et élégant, conservant toutefois la complexité du tissu malgré le parcellement des vergers. Il en résulte un parcellaire dense qui se conserve de nos jours. La plupart des immeubles de fin du XIXe siècle ont été progressivement remplacés, mais il reste de nombreux bâtiments représentatifs de la première vague de rénovation qui se consolide dans les années 1930-1940 et des édifices d'une deuxième vague de rénovation dans les années 1960-70. Aujourd'hui certaines pièces sont remplacées dans le contexte de la troisième politique de rénovation urbaine. Cette évolution se produit sans rupture, la norme et le parcellaire permettent et conditionnent la construction de nouveaux bâtiments dans le respect de l'ensemble.

Dans le projet San Borja (3 287 logements, 21 tours et 12 barres) construit entre 1969 et 1976, l'introduction de formes architecturales jusqu'alors innovantes a toutefois conservé certaines pièces : les plus importantes de fin du XIXe et du début du XXe siècle et quelques édifices des années 1930-40 ; même si l'ensemble moderne est par son envergure la marque du quartier. Cette architecture des années 1970 connaît de nos jours une importante dégradation, les circulations en hauteur des passerelles ont été clôturées, les espaces communs, le vide du mouvement moderne, se trouve abandonné à son sort avec un commerce de rez-de-

chaussée de plus en plus précaire. Chacune des tours cloisonne les espaces sous son administration privatisant de cette façon ce qui devait être l'expression de la vie collective. Le projet moderne a permis, dans les bords, l'introduction de nouvelles pièces qui ne participent pas de la condition d'ensemble : nouvelles tours avec leur propre jardin privé.

La troisième politique de rénovation urbaine a pour base une norme qui permet la construction de tours de 25 étages dans un tissu de constructions de un ou deux étages. L'analyse de l'évolution du bâti rend compte de l'existence dans ce quartier d'un nombre important d'édifices du début du XXe siècle. Dans ce cas, le parcellaire dense de maisons et passages a été restructuré par les agents immobiliers pour permettre l'application effective des normes de constructibilité et de hauteur, laissant place à un nouveau tissu dans lequel cohabitent des bribes du passé, complètement invisibilisées, avec de nouvelles masses bâties imposantes.

Ambiances de trois quartiers rénovés

L'observation de lieux type (Krier, 1980) de ces trois quartiers a permis de capturer la façon dont les habitants prennent part et transforment ces espaces.

Dans le quartier de Lastarria Bellas Artes, les édifices connaissent de successives adaptations à de nouveaux usages, ainsi l'épicerie est transformée en restaurant, les anciens hôtels particuliers sont transformés en *bed & breakfast*, des immeubles complets accueillent des boutiques et ateliers de jeunes designers ou galeries d'art. La trame intriquée permet au visiteur des parcours variés et changeants, dans lesquels il peut accéder aux intérieurs ainsi aménagés. Dans les lieux les plus fréquentés du quartier, s'installent des vendeurs d'objets finement conçus : bijoux, décorations, illustrations ainsi que des musiciens, danseurs ou théâtres de miniatures. Le flux des voitures est réduit, ce qui permet une déambulation fluide. Peu de lieux où s'asseoir, cependant le visiteur s'en accommode, s'adossant à un mur pour assister à un concert de rue, s'asseyant à même le trottoir. Il s'en dégage une ambiance qui distingue ce quartier de tous les autres du centre-ville, dans laquelle les usagers ont une participation active.

Dans le quartier San Borja, les immeubles conservent leur usage principal d'habitation. La vie domestique adapte l'aridité de l'espace moderne, se réfugiant dans des usages comme le traditionnel kiosque de fruits et légumes. L'abandon des espaces communs limite les parcours fluides prévus dans le projet originel. Les habitants s'organisent, prennent part à la récupération de leurs espaces publics. Le collectif « Passerelles Vertes » planifie concerts, foires d'artisanat, journées de jardinage dans le but de « *récupérer l'espace en hauteur des passerelles qui se trouvent sans usage et abandonné, (...) en comprenant la valeur de leur réutilisation parce qu'elle rend compte de l'histoire, de la mémoire et de l'importante valeur architecturale et sociale de ces édifices dans leur ensemble* »². Ces manifestations chaque jour plus massives, rendent bien compte de l'énorme potentiel des solutions formelles proposées par le projet. Ainsi, si l'ensemble ne permet pas facilement des démolitions, les possibilités de reconversion, ajouts et adaptation sont non seulement présentes mais souhaitables pour la ré-signification d'espaces que ce demi-siècle a rendu moins homogènes permettant la différenciation du projet unificateur, et l'émergence d'ambiances distinctes.

2. <http://www.laderasur.cl/proyectos/pasarelas-verdes-san-borja-un-proyecto-ciudadano/>

Dans le quartier Santa Isabel, les trajets sont rapides et principalement linéaires, les habitants sortent du métro pour disparaître tour à tour dans leurs immeubles avec piscine, gymnase et salon. Le flux des voitures est intense et bruyant. Très peu fréquenté pendant la journée, à l'exception des jours de marché, le soir est le moment de la promenade du chien, du retour des travailleurs salariés, le moment des courses et de la promenade des enfants. Les anciennes bâtisses du quartier offrent alors les épiceries, les ateliers de réparation de vélos et autres services aux nouveaux habitants. Ici aussi, il existe une vente de rue improvisée mais confinée à la sortie du métro : lunettes de soleil en été, gants et écharpes en hiver, produits industrialisés qui s'achètent à même le sol. Les trottoirs sont étroits, et quelques squares, tous similaires et produits par les investisseurs immobiliers, sont très peu utilisés. L'application de la norme urbaine a eu un résultat bien plus homogène que le projet moderne et laisse peu de place à l'interprétation habitante ; il n'est point d'ambiance particulière qui permette de distinguer un espace de l'autre comme si celle-ci ne pouvait trouver prise dans ces espaces lisses et communs du développement immobilier.

Conclusions : Les habitants et le patrimoine

Les entretiens faits à trois habitants de chaque quartier ont permis de recueillir leur discours sur ces différents espaces rénovés ; avec certains, il a été possible de faire des parcours commentés. Dans tous les cas, les habitants ont identifié comme valeur de leur quartier la centralité, l'accès à des services divers et la proximité des parcs.

Dans le cas de Lastarria Bellas Artes, les habitants reconnaissent vivre dans un quartier avec des « *qualités esthétiques* » particulières, avec des immeubles qu'ils qualifient « *d'un certain standard* » ou dans un « *espace architectural beau et harmonieux qui conserve ses anciennes édifications* ». Ils voient comme une menace la disparition d'immeubles anciens et l'apparition d'édifices en hauteur qui rompraient avec cet équilibre. Les marchands de rue ainsi que les spectacles qui se présentent sont à leurs yeux un des attractifs du quartier, sans eux l'ambiance disparaît, « *s'ils sont chassés, il ne reste rien* ».

Dans le quartier San Borja, deux des trois personnes interviewées ont valorisé la « *vie de quartier* » et identifient les possibilités de multiples traversées comme un atout. Gérard, un des résidents interrogés, a insisté sur cette idée de vie « *collective [qui] se sent* », et se manifeste en particulier dans le mouvement des « *Passerelles Vertes* ». Le propriétaire du kiosque de fruits et légumes a été aussi interviewé, la popularité de son négoce est à son avis « *la longue date d'existence du kiosque qui était là avant la construction des tours* » et la fidélité de son public : tout au long de la journée il y a une file d'acheteurs mais aussi de convives qui s'arrêtent pour discuter et commenter la journée, les prix, la saison.

Les interviewés de Santa Isabel ont tous signalé la valeur d'achat comme une des raisons de leur choix du quartier, et dans ce sens la possibilité de vivre dans un secteur central de la ville à un prix raisonnable, même si la qualité de leur logement ne les satisfait pas. Tous ont défini le quartier comme un « *dortoir* », lieu où ils ne passeraient pas leur temps par plaisir, dans quel cas ils visitent Lastarria-Bellas Artes par exemple. Les raisons pour cela sont « *le manque de lieux pour se promener* » ; « *le manque d'espaces verts* » ; « *l'absence d'espaces culturels* » et la densité de personnes et de véhicules, dans des rues « *étroites* ». Aussi ils estiment qu'il n'existe

pas dans ce quartier des lieux pour « *se rencontrer* ». Tous ont manifesté leur crainte face cette invasion de tours qui finira par « *détruire toutes les maisons* » ; témoins d'une « *qualité de vie meilleure* » et un « *habiter plus digne* » que la Mairie devrait, selon Natalie, conserver pour créer des espaces culturels, ateliers ou autres qui permettraient de conserver « *la vie de quartier* ».

Par leurs pratiques, les habitants dévoilent les possibilités de ces espaces rénovés ainsi que l'évolution du cadre bâti et des usages qui permettent l'ancrage des ambiances. La relation entre les ambiances de ces quartiers, manifestées dans leur discours, illustre les études morphologiques. Chaque projet de rénovation a pris parti vis à vis du passé pour construire de nouvelles règles qui ont conditionnées le résultat actuel. Les habitants sont bien conscients des enjeux de ces décisions pour un patrimoine qu'ils chérissent et craignent la disparitions de ce qui fait « *l'harmonie* » de leur quartier, le sens « *collectif* » ou le souvenir de modes d'habiter qu'ils désirent conserver.

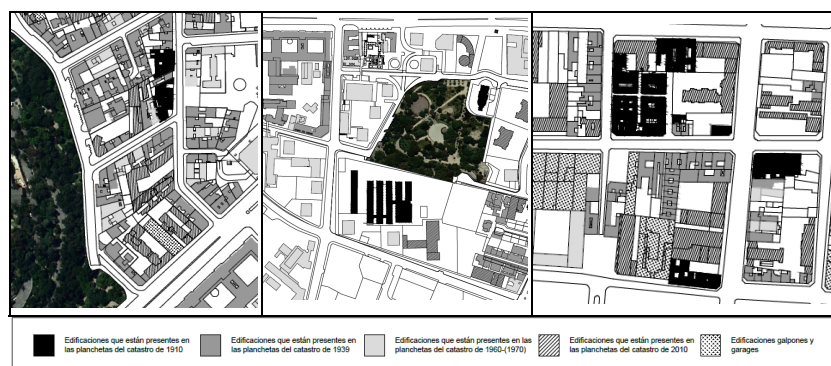


Figure 2. Édifications de différentes dates. Lastarria-bellas Artes, San Borja, Santa Isabel : préexistences du passé.

Références

- Solá-Morales i Rubió M. (2008), *De cosas urbanas*; Barcelona: Editorial Gustavo Gili.
 CORMU (1969), *La Corporación De Mejoramiento Urbano*. Santiago: Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Edición CORMU
 Thibaud JP. (2002), *Regards en Action, Ethnométhodologie des Espaces Publics*, France : Éditions À La Croisée
 Krier R. (1980 [1975]), *L'espace De La Ville, Théorie et Pratique*, Bruxelles, Belgique : AAM Editions

Auteur

Ximena Arizaga, Architecte, Magister en Diseño Planificación y Gestión del Paisaje, Magister en Economía Aplicada aux Politiques Publiques Docteur en Architecture et Études Urbaines Pontificia Universidad Católica de Chile; Post-doctorant CEDEUS, Centro de Desarrollo Urbano Sustentable, Professeur à L'Universidad Alberto Hurtado, Chili.