

L'architecture sans les habitants ?

Les choix architecturaux dans les projets de rénovation urbaine

Paul Gaudric et Émilie Saint-Macary

Depuis dix ans, la rénovation urbaine transforme en profondeur les cités HLM. Principalement motivés par le changement d'image des grands ensembles, les choix architecturaux réalisés dans ces projets négligent, cependant, la conception interne des logements et les manières d'habiter des résidents.

Depuis leur inauguration au début des années 2000, les opérations de rénovation urbaine sont critiquées pour la priorité qu'elles accordent à l'intervention sur le bâti au détriment de l'action sociale (Lelévrier 2007 ; Epstein et Kirszbaum 2003). Cette volonté de résoudre les dysfonctionnements sociaux par une intervention urbaine ne date pas du Programme national de rénovation urbaine¹ (PNRU) : lors de la création des grands projets de ville (GPV) à la fin des années 1990, la Délégation interministérielle à la ville (DIV) s'était inquiétée de la croyance dans « l'effet rédempteur de la forme urbaine » (Kirszbaum 2011). Depuis près de dix ans, la mise en œuvre du PNRU a marqué un pas supplémentaire vers le « tout urbain » en privilégiant la démolition et la suppression des traits emblématiques de l'architecture des grands ensembles.

À l'heure où de nombreuses opérations sont achevées, quelle analyse peut-on faire des principes et des choix architecturaux qui ont été opérés ? À partir d'une enquête portant sur six projets de rénovation urbaine – sélectionnés en fonction de leur taille, de leur degré d'avancement et de leur implantation sur le territoire national² –, nous avons identifié les principes architecturaux qui guident la mise en œuvre du PNRU. Ils se caractérisent à la fois par le rejet radical de l'image associée aux grands ensembles et par la pauvreté de la réflexion sur l'habiter dans la conception des logements.

Le contre-pied systématique de la doctrine architecturale des grands ensembles

Les grands ensembles, produits de la reconstruction d'après-guerre, ont été construits selon les principes de la Charte d'Athènes (Le Corbusier 1941) : séparation des fonctions, rejet radical de la rue et de l'îlot, vision « moderniste » de la ville. Au-delà de la seule réponse à une crise du logement, il s'agissait à l'époque d'ériger des unités résidentielles collectives de grande taille, dissociées des voies de circulations, offrant un accès facilité à la ville – contrairement aux zones pavillonnaires dont l'étalement proliférant était considéré comme source de multiples gaspillages (Verdier 2009). Les grands ensembles étaient dans la majorité composés de logements locatifs sociaux, pour l'époque innovants, offrant salles d'eaux, cuisines à part, distinction entre parties

¹ Le PNRU a été institué par la loi du 1^{er} août 2003, dite « loi Borloo ».

² Cet article est issu d'une enquête de terrain réalisée par Aristat pour le compte du Comité d'évaluation et de suivi (CES) de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU), sur la qualité architecturale et constructive des réalisations des projets de rénovation urbaine. Menée en 2012, elle repose sur la réalisation d'une vingtaine d'entretiens et de parcours commentés auprès des habitants, d'une quinzaine d'entretiens avec les porteurs de projets, bailleurs et architectes et d'un travail documentaire et iconographique.

privées et parties publiques destinées aux réceptions au sein de l'appartement, etc. Ils incarnaient alors autant la mise en œuvre d'innovations techniques (utilisation facilitée du béton, méthodes de construction plus rapides, constructions à grande échelle, etc.) qu'un progrès qui se voulait social par la promotion de la qualité de vie et des vertus du « vivre ensemble ». Pour des raisons foncières, ces immeubles ont été construits en périphérie des villes et se sont souvent trouvés en rupture avec leur environnement urbain immédiat.

En l'espace de quelques décennies, ces formes urbaines sont devenues le stigmate de la pauvreté périphérique. La circulaire Guichard met fin à leur construction dès 1973, et le début des années 1980 marque l'avènement de la politique de la ville, censée contrecarrer les dérives sociales attribuées aux formes urbaines denses, massives et homogènes, caractéristiques de ces types d'habitat. Depuis les années 2000, le PNRU promeut l'idée que la relégation des quartiers de grands ensembles résulte de leur spécificité urbaine et que la réponse aux difficultés sociales réside dans leur banalisation avec le reste de la ville. L'intention générale, portée par l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU), est de modifier durablement la configuration urbaine et résidentielle des zones urbaines sensibles (ZUS), dans le but de lutter contre la spécialisation sociale de ces territoires et de restaurer la mixité. L'intervention urbaine doit permettre à la fois d'enrayer le départ des couches moyennes et d'attirer sur place des ménages plus aisés.

Dès lors, les interventions architecturales s'appuient sur de nouveaux codes qui prennent de façon systématique le contre-pied des principes des grands ensembles : les constructions et réhabilitations mises en œuvre s'accompagnent d'une recomposition du maillage viaire, les esplanades ou parkings sont redécoupés pour accueillir logements et axes de circulation, la rue redevient un espace intégré à l'architecture des bâtiments, la monumentalité disparaît au profit d'immeubles de plus petite taille desservant moins de logements par palier, les façades se diversifient par l'imbrication de volumes différents en lieu et place des grandes façades monotones. Et lorsque le bâti porte encore la marque des grands ensembles, les architectes développent des artefacts pour donner l'illusion de leur disparition. Il est ainsi courant de voir utilisés des balcons et des coffrages extérieurs aux couleurs et textures variées (crépi, bois, métal) pour diviser les façades et simuler la présence de plusieurs bâtiments. On donne à de grands immeubles neufs l'apparence d'une juxtaposition de plusieurs petits collectifs par le jeu sur les volumes et les symboles ; enfin, l'entrée privative est privilégiée comme moyen de donner l'illusion d'un habitat individuel.

L'impact des changements sur les habitants : un manque de réflexion sur l'habiter

Cette rupture avec les codes classiques du grand ensemble semble produire d'abord des effets positifs sur les personnes qui vivent dans les quartiers rénovés. Les habitants s'installant dans les logements neufs évoquent le sentiment de ne plus habiter « dans une cité ». Davantage de frustrations sont exprimées par les personnes ayant bénéficié d'une simple rénovation de leur habitat, qui dénoncent le caractère symbolique d'interventions architecturales essentiellement tournées vers l'image extérieure du bâti. Néanmoins, la métamorphose des bâtiments, l'introduction de voies de circulation, la construction d'immeubles en petit collectif, y compris de formes classiques³, et la possibilité d'accéder à un logement individuel⁴ qu'offre à certains la rénovation du quartier semblent générer un sentiment favorable chez les habitants interrogés.

Les points de vue sont plus mitigés sur la conception des logements. Pris entre des contraintes économiques et des normes exigeantes (sur l'accessibilité et le développement durable), les architectes composent aujourd'hui avec une injonction contradictoire les incitant à construire des logements globalement plus petits (gain d'espace), mais dont les pièces ont des surfaces plus

³ Conscients des goûts d'une partie des usagers du parc social, certains porteurs de projets sélectionnent des opérations au style traditionnel (pavillon, toit en pente, etc.).

⁴ L'attrait pour le logement individuel est d'autant plus prégnant chez les classes populaires, qui ont reconnu une retraite forcée vers un habitat collectif non choisi (Léger 2002).

importantes (meilleure accessibilité). Dès lors, ils procèdent à des choix radicaux, qui sont aussi le symptôme d'un décalage conceptuel sur les modes d'habiter entre les architectes et les habitants⁵.

Ainsi, les architectes procèdent, par exemple, souvent à la suppression des entrées. Or, si elle permet un gain d'espace substantiel, celle-ci est critiquée par les habitants, qui regrettent la disparition de cet espace intermédiaire entre les parties communes et privatives. Son absence engendre en effet une intrusion considérée comme brutale, et renforce une sensation de promiscuité déjà importante dans les logements sociaux. La réalisation récurrente de cuisines ouvertes sur le salon se heurte aux conceptions d'une partie des habitants, qui leur reprochent de laisser se diffuser les odeurs de nourriture ou de ne pas offrir suffisamment d'intimité. Considérées comme un espace familial, elles sont aussi jugées trop petites pour y manger. Il n'est donc pas rare de voir les habitants adapter cette pièce en la masquant par l'installation de cloisons partielles (meubles) ou totales (rideaux).

Le regroupement des toilettes et de la salle de bain dans une même pièce se heurte également au système symbolique des habitants, qui considèrent que ces fonctions intimes et privées doivent être dissociées ; ils ressentent une forte gêne à ce que la salle de bain puisse être vue par des personnes invitées dans le foyer. L'ajout de balcons dans les immeubles réhabilités illustre également le choix d'une intention architecturale essentiellement tournée vers l'extérieur : ceux-ci ne répondent pas à un besoin exprimé par les habitants et peuvent être vécus comme une contrainte (manque récurrent de finition à l'intérieur des balcons, obstruction de la lumière, etc.). Enfin, les efforts réalisés en faveur du développement durable⁶ s'avèrent très coûteux financièrement, tant en phase de mise en œuvre (les entreprises ne maîtrisant pas toujours les nouvelles normes techniques) que d'exploitation : le coût élevé de l'entretien des systèmes est répercuté sur les charges des locataires, tandis que la complexité d'utilisation et l'individualisation systématique des systèmes de chauffage engendrent des augmentations de factures.

Ces difficultés sont symptomatiques de la faiblesse de la réflexion théorique sur les manières d'habiter les logements sociaux, un problème pourtant relevé dès les années 1950 par les travaux de Paul-Henry Chombart de Lauwe, qui avait mis en évidence les difficultés des classes populaires à s'approprier de nouveaux logements pensés pour les classes moyennes (Chombart de Lauwe 1978). Elles soulignent que le primat de l'urbain sur le social dans les politiques de la ville s'incarne également dans l'approche architecturale et esthétique des projets de rénovation urbaine. Les innovations portent avant tout sur ce qui est observable à l'extérieur ; les concepteurs cherchent en priorité à révolutionner l'image du quartier par le recours à une esthétique codifiée par les architectes et observable dans de nombreux projets. Essentiellement guidés par des contraintes économiques et légales, ces choix sont marqués par l'absence de réflexion partagée sur l'agencement des logements et sur la prise en compte des usages des habitants. Ces constats ne sont pas sans rappeler les critiques anciennes sur le caractère autoritaire des politiques de renouvellement urbain (Coing 1966 ; Pétonnet 1982) et les transformations qu'elles engendrent sur les modes de vie des classes populaires. Le constat des nombreux décalages avec les usages des résidents appelle à une meilleure articulation entre conception de l'habitat et pratiques des habitants, ce qui implique sans doute de mieux faire travailler ensemble architectes et sociologues.

⁵ De nombreuses enquêtes ont montré l'existence de manières d'habiter distinctes selon les milieux sociaux (Authier et Grafmeyer 1997 ; Léger 1990). Il semble que l'inadaptation de la conception des logements dans les quartiers rénovés avec les pratiques des habitants résulte, entre autres, de la distance sociale entre les architectes, appartenant aux classes supérieures, et les résidents des nouveaux logements, issus des milieux populaires.

⁶ Utilisation de systèmes comme le solaire pour l'eau chaude sanitaire, la récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des jardins, l'isolation par l'extérieur, l'orientation bioclimatique des habitations, les toitures végétalisées, la pompe à chaleur, le système de ventilation mécanique contrôlée (VMC) double flux, etc.

Bibliographie

- Authier, Jean-Yves et Grafmeyer, Yves. 1997. *Les Relations sociales autour du logement : état des savoirs et perspectives de recherche*, Paris : Plan urbanisme, construction, architecture (PUCA).
- Chombart de Lauwe, Paul-Henry. 1978. « La vie quotidienne des familles ouvrières », *Population*, vol. 33, n° 3, p. 754.
- Coing, Henri. 1966. *Rénovation urbaine et changement social*, Paris : Les Éditions ouvrières.
- Epstein, Renaud et Kirszbaum, Thomas. 2003. « L'enjeu de la mixité sociale dans les politiques urbaines », *Regards sur l'actualité*, n° 292, p. 63-73.
- Kirszbaum, Thomas. 2011. *Articuler l'urbain et le social, enquête sur onze sites « historiques » en rénovation urbaine*, rapport pour le CES de l'ANRU.
- Le Corbusier, 1941. *La Charte d'Athènes*, Paris : Points.
- Léger, Jean-Michel. 1990. *Derniers domiciles connus : enquête sur les nouveaux logements, 1970-1990*, Paris : Creaphis.
- Léger, Jean-Michel. 2002. « Architectes et sociologues, des hommes de bonne volonté », *Communications*, vol. 73, p. 125-148.
- Lelévrier, Christine. 2007. « Mobilités et ancrages des familles en Île-de-France. Les changements de la rénovation urbaine », *Informations sociales*, n° 141, p. 98-109.
- Pétonnet, Colette. 1982. *Espaces habités. Ethnologie des banlieues*, Paris : Éditions Galilée.
- Verdier, Philippe. 2009. *Le Projet urbain participatif. Apprendre à faire la ville avec ses habitants*, Gap : Éditions Yves Michel.

Paul Gaudric est responsable du pôle études d'Aristat (Agence de recherche et d'ingénierie statistique et qualitative). Politiste de formation, titulaire du Master 2 de sciences sociales de l'ENS/EHESS et d'un master 2 d'urbanisme à l'Institut d'urbanisme de Paris, il a été collaborateur d'élu à la commission des affaires sociales du Sénat avant de travailler dans divers bureaux d'études et organismes publics d'évaluation (Comité d'évaluation de l'ANRU (Agence nationale pour la rénovation urbaine), CRÉDOC (Centre de recherche pour l'étude et l'observation des conditions de vie), etc.). Il mène désormais au sein d'Aristat des études d'évaluation de politiques publiques et des diagnostics sociaux et territoriaux pour le compte de différentes institutions publiques.

Émilie Saint-Macary est coordinatrice du pôle recherche d'Aristat. Docteure en urbanisme et politiques urbaines (Lab'Urba – université Paris-Est Créteil Val-de-Marne), elle s'est intéressée dans le cadre de sa thèse à l'investissement d'acteurs privés dans le cadre de la politique de diversification de l'offre dans les projets de rénovation urbaine, et à son impact sur la mixité sociale. Aujourd'hui, elle mène des études sur l'évaluation de différentes politiques publiques (jeunesse, culturelles, logement, etc.) par des méthodes sociologiques d'analyse quantitatives et qualitatives. Elle est également chercheuse associée au Lab'Urba.

Pour citer cet article :

Paul Gaudric & Émilie Saint-Macary, « L'architecture sans les habitants ? Les choix architecturaux dans les projets de rénovation urbaine », *Métropolitiques*, 13 novembre 2013.
URL : <http://www.metropolitiques.eu/L-architecture-sans-les-habitants.html>.