



**HAL**  
open science

## Renouveler le renouvellement urbain ? Les ambiances face aux enjeux de la rénovation des grands ensembles

Arnaud Hollard

► **To cite this version:**

Arnaud Hollard. Renouveler le renouvellement urbain ? Les ambiances face aux enjeux de la rénovation des grands ensembles. *Ambiances in action / Ambiances en acte(s) - International Congress on Ambiances*, Montreal 2012, Sep 2012, Montreal, Canada. pp.377-382. halshs-00745528

**HAL Id: halshs-00745528**

**<https://shs.hal.science/halshs-00745528>**

Submitted on 25 Oct 2012

**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.

# Renouveler le renouvellement urbain ? Les ambiances face aux enjeux de la rénovation des grands ensembles

Arnaud HOLLARD

MHA, Graduate School of Architecture of Grenoble, France  
arnaud.hollard@gmail.com

**Abstract.** *This article aims at discussing the role of atmospheres in recent French urban renewal operations, mostly focused on the demolition of the “grands ensembles”, large housing units built from the 50’s until the end of the 60’s. Along with the economic and technical reasons that might imply those spectacular operations, the need to change the image or the ambiance of a neighbourhood or of a city is frequently called as an argument to defend them. By comparing different cases of urban renewal implying either demolition or conservation of the built environment, I propose to show, at the opposite, how demolition turns to be a negation of the ambiental awareness, and how ambiances can become an operative concept, not to be merely opposed to demolition, but to be considered as a decision-making tool for re-shaping of the built environment.*

**Keywords:** *urban renewal, ambiances, design process, social housing*

## Le renouvellement urbain : objets, processus, limites

Mis en place en 2003 par le gouvernement français, le « programme national de renouvellement urbain » (PNRU) définit les contours d’une action politique nationale jusqu’alors inégalée du point d’un point de vue quantitatif, et pour laquelle des moyens considérables sont mobilisés. Conduites en collaboration avec les collectivités locales, ces opérations visent les « zones urbaines sensibles », qui concentrent les dysfonctionnements et les facteurs de ségrégation, tant au plan économique que social, éducatif, culturel, institutionnel... Dans cette vision, la question spatiale n’est que peu abordée et renvoie, de manière globale, à la définition des « zones urbaines sensibles » qui, telles que la loi les décrit, sont caractérisées « par la présence de grands ensembles », dont les caractéristiques typomorphologiques, largement étudiées (Fortin, 2001), seront ici très brièvement rappelées.

### *Démolition(s) ? Requalification(s) ? : Les grands ensembles en question*

Les actions du PNRU ciblent ainsi ces « grands ensembles », terme à première vue vague, mais qui aujourd’hui est le plus largement diffusé pour décrire les « trois millions de logements sociaux construits à partir des années 1950 » (Fortin, 2005) et les nouveaux paysages de « tours » et de « barres » caractéristiques de l’urbanisme d’après-guerre. Plusieurs traits communs peuvent être rapidement énoncés pour brosser à grands traits l’image des « grands ensembles », considérant tour à tour l’échelle des projets (plusieurs centaines à plusieurs milliers de logements), les principes de composition architecturale, urbaine et paysagère (barres et tours, faible densité au sol, séparation des flux de circulation), ou encore les visées économiques et sociales, ainsi que la gouvernance de projet (Landauer, 2010). Cinquante ans après leur conception, ces grands ensembles, conçus comme des objets autonomes éloignés des villes-centres, montrent de réels dysfonctionnements, que ce soit à l’échelle des édifices, devenus vétustes, ou à l’échelle urbaine. Les problématiques

d'enclavement, de coupure avec la ville-centre sont particulièrement mises en avant, et la distance du centre ville, autrefois considérée comme synonyme de « vie saine » et de proximité avec la campagne, est aujourd'hui, cinquante ans d'étalement urbain plus tard, mal vécue : entrave des mobilités, de l'accès aux services et équipements publics, sentiment de ghettoïsation, voire ségrégation effective.

Si la loi de 2003 ne précise à aucun moment l'orientation d'aménagement qu'une commune devra choisir (démolition / reconstruction ou réhabilitation)<sup>1</sup>, force est de constater que la tendance à la démolition est importante, pour ne pas dire aujourd'hui indissociable d'une opération de « renouvellement urbain »<sup>2</sup>. Ce qui n'est pas pour surprendre au premier abord, tant certaines inadéquations et enclavements sont aujourd'hui manifestes. Plusieurs raisons s'ajoutent à cela : tout d'abord la vétusté d'un parc immobilier parfois impossible à réhabiliter ; ensuite la volonté des communes de favoriser la mixité sociale des zones urbaines sensibles en modifiant l'offre de logement, par la construction de logements individuels, semi-collectifs et collectifs. Enfin il ne faut pas nier non plus l'effet symbolique d'un véritable spectacle qui ne manque jamais de provoquer applaudissements, pleurs, cris – outre son effet en terme de visibilité de l'action politique. De tout cela, l'argument qui revient le plus fréquemment, que ce soit dans la bouche des élus ou des habitants, tient à l'« image » (Houard, 2012) du quartier ou de la ville qu'il s'agit de changer, au profit d'une recherche de mixité sociale qui fait, au début des années 2000, consensus dans la classe politique.

### *Renouveler le regard sur l'existant*

Nous touchons alors une limite évidente de cette politique de renouvellement urbain, plus précisément de la tendance évoquée plus haut à faire de la démolition, de la *tabula rasa*, un acte au moins aussi fort au plan symbolique que justifié du point de vue technique et économique. Cathartiques pour certains, traumatiques pour d'autres, les démolitions ont toujours le goût d'un certain renoncement, d'un aveu d'échec ; et si ces opérations font généralement consensus entre les acteurs locaux, il s'affirme en parallèle un courant de pensée qui propose la conservation et la rénovation des bâtiments, des espaces extérieurs, des équipements publics, dont l'intérêt pour nous est de promouvoir une démarche de conception beaucoup plus attentive à l'existant, de fait plus à même d'entrer dans la finesse d'une analyse des ambiances. Car, si l'on reproche souvent aux grands ensembles le fait d'être avant tout des objets abstraits pensés sur le papier, des compositions abstraites, inhumaines car agencées uniquement suivant des règles plastiques, ne prend-on pas le risque, en systématisant la démolition et la reconstruction d'autres formes d'habitat, de reproduire la même erreur ? La démolition, lorsqu'elle tend à devenir systématique et totale, n'est-elle pas aussi une manifestation d'une pensée abstraite qui s'applique arbitrairement à différents contextes, tous bien spécifiques à y regarder de plus près (Baudin & Genestier, 2006) ? Que peut-on attendre d'une démarche de renouvellement urbain plus attentive aux ambiances d'un grand ensemble ? Tout d'abord de renouveler le regard que portent les différents acteurs sur le lieu, son architecture, son paysage : un regard affiné, incarné, habitué qui révèle des qualités ou des dysfonctionnements à une échelle plus resserrée et avec des données plus qualitatives. Il ne s'agit pas là de prétendre qu'un travail sur les ambiances puisse se substituer à un processus de renouvellement urbain de type démolition / reconstruction, car dans l'absolu rien ne s'oppose à ce qu'une démarche attentive aux ambiances entraîne la démolition de tout ou partie d'un quartier. L'intérêt d'une telle attention est de pouvoir affiner l'analyse en amont de la modification du cadre bâti, en ajoutant une clé de

---

1. Loi n° 2003-710 du 1<sup>er</sup> août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, accessible sur [www.legifrance.gouv.fr](http://www.legifrance.gouv.fr)

2. « 200.000 » logements voués à la démolition en 2005.

lecture quant à son impact sur la qualité ambiante des espaces intérieurs ou extérieurs. Il peut y avoir également un intérêt à conduire une telle démarche pour aborder des problématiques urbaines à des échelles plus resserrées, plus interdisciplinaires, convoquant sur un périmètre plus restreint un panel plus large d'acteurs et de compétences. À travers la question des ambiances, il s'agit donc de questionner le renouvellement urbain au regard de ses orientations et présupposés méthodologiques, à l'heure où le programme national arrive à son terme et que sa reconduction est discutée.

## **Penser le grand ensemble par ses ambiances : quel renouvellement urbain possible ?**

Il existe tout un corpus d'étude des ambiances des grands ensembles qui constitue progressivement une base méthodologique solide pour aborder ces objets. De grands traits partagés se dessinent, sur lesquels nous reviendrons plus loin, concernant les ambiances visuelles, sonores, climatiques, sociales de cette forme particulière d'urbanisme. Ces études constituent des contributions importantes non seulement à la compréhension des « grands ensembles », mais aussi à la définition de modes d'intervention et de méthodes de projet permettant de faire évoluer la pensée du « renouvellement urbain ». Nous verrons dans cette seconde partie comment peut être envisagé le passage de la théorisation de principes méthodologiques au terrain du projet, à la fois en ciblant d'une part les objets « ambiantaux » qui nous semblent être pertinents pour renouveler la pensée des grands ensembles, et d'autre part en soumettant à discussion certaines démarches de projet susceptibles de prolonger cette évolution.

### *Une identité ambiante des grands ensembles ?*

Il existe un certain paradoxe à tenir en parallèle le syntagme de « grand ensemble », porteur d'une vision extrêmement unificatrice de ces quartiers, pouvant conduire à un certain aveuglement quant aux spécificités de chacun, et une pensée des ambiances qui, en donnant corps à des analyses plus « rapprochées » et qualitatives, se révèle être avant tout un outil de qualification et de différenciation des espaces. Il nous faut cependant l'assumer dans un premier temps, tant le concept de « grand ensemble » semble *a priori* résistant à la différenciation et à la diversité, et le résoudre dans un second temps en acceptant de casser l'unicité du « grand ensemble » en tant que concept opérationnel pour penser l'environnement construit. Cette unicité s'affirme à plusieurs échelles, dans plusieurs dimensions : historiques (construction des grands ensembles au cours d'une période courte et clairement située dans le temps), sociologiques (ghettoïsation, ségrégation), architecturale et urbaine, paysagère (« barres » et « tours », faible emprise au sol, modes constructifs...). Il en résulte certaines constantes du point de vue ambiantal (unité architecturale, générosité des espaces ouverts, séparation des flux de transport, tranquillité de la « campagne », etc.) qui ont, au cours des années, eu tendance à s'affirmer ou au contraire à disparaître. Ainsi, si le développement urbain a progressivement effacé l'image de la ville à la campagne, la cité au milieu des champs telle qu'elle fût promue à partir de la fin des années 1950, la croissance des arbres par exemple, a quant à elle fait depuis apparaître des qualités jusqu'alors imperceptibles, voire insoupçonnables, en termes de luminosité, de couleurs, de textures, et de confort climatique (figure 1).



Figure 1. À gauche, le grand ensemble ou l'image de la ville moderne à la campagne, quartier Beauregard, Poissy, architecte C.G. Stoskopf, 1956-58. [http://archipostcard.blogspot.fr/2009\\_05\\_31\\_archive.html](http://archipostcard.blogspot.fr/2009_05_31_archive.html). A droite, le quartier Beauregard aujourd'hui. Source Arnaud Hollard

Il s'agit donc dans un premier temps d'actualiser la connaissance du lieu, de mettre au jour ce qui s'est renforcé ou dissout avec le temps, plus généralement tout ce qui échappe à la pensée typo-morphologique, largement convoquée dans le contexte des opérations de renouvellement urbain. Apparaissent alors des qualités spatiales et ambiantales qui donnent à chaque grand ensemble un visage particulier, et qui jouent aussi, à un niveau plus fin, comme facteur de diversité au sein d'un même ensemble. Le grand ensemble devient alors porteur de certaines qualités qui lui sont propres et que l'on ne peut retrouver dans aucune autre forme d'habitat (individuel, petit collectif, etc.), qu'il s'agit de valoriser et d'associer aux objectifs généraux du renouvellement urbain (introduire de la mixité sociale, fonctionnelle, économique, réduire les facteurs d'enclavement, etc.).

#### *Les ambiances dans le processus de projet*

Afin d'étayer ce qui a été avancé plus haut, nous proposons ici de nous référer à un cas particulier de grand ensemble, le quartier Beauregard à Poissy, qui n'a pas fait encore l'objet d'une démarche de renouvellement urbain et qui, selon nous, permet d'illustrer les enjeux, les objets et les processus de conception d'une possible évolution méthodologique. Le quartier Beauregard est un exemple assez archétypique de grand ensemble (figure 2). Conçu à la fin des années 1950 par l'architecte Charles Gustave Stoskopf, prix de Rome, cet ensemble de 2.000 logements illustre à la fois l'unicité de conception, les partis pris urbains et paysagers caractéristiques de cette pensée de la ville (distance par rapport à la ville historique, localisation sur un plateau, principes de composition, etc.), et présente aujourd'hui les problématiques elles aussi paradigmatiques des grands ensembles (vétusté du bâti, enclavement par rapport à la ville, problèmes de sécurité, ségrégation ethno-sociale, déclin de l'activité économique, etc.).

L'analyse des ambiances du quartier Beauregard a plus particulièrement porté sur l'observation des ambiances visuelles diurnes et nocturnes, le relevé des ambiances sonores de certains lieux (axe, îlots, places urbaines) et à différents moments (matin/journée/soir, semaine/week end), enfin une étude de la fréquentation et des usages de lieux ciblés par la maîtrise d'ouvrage (aires de jeux, places urbaines, cœurs d'îlots, axe central). Les visites sur site se sont déroulées de juin à février, associant campagne photographique, campagne d'enregistrements sonore, prise de notes et, plus largement, de longues heures passées sur place à regarder et à écouter, à recenser l'équipement des espaces publics, à nouer contact avec les habitants croisés au hasard de nos visites.

Très vite, des qualités certaines apparaissent au fil de l'étude détaillée des ambiances. Par exemple, les espaces verts, généreux et relativement bien entretenus, sont devenus pour certains d'agréables lieux de pause, de jeux et de rencontre. De par les distances importantes ménagées entre les bâtiments, les cœurs d'îlots sont largement ensoleillés au cours

de la journée, et les plantations viennent apporter un petit peu d'ombre sur les quelques bancs et les aires de jeu pour enfants. Les constructions, en faisant écran vis-à-vis de la grande avenue axiale, préservent les cœurs d'îlots du bruit des voitures, auxquels se substituent les voix des enfants et des mamans, de quelques oiseaux ou du vent dans les frondaisons. Plus loin, une place regroupant commerces et services constitue le véritable cœur d'activité du quartier. Outre les vitrines qui la bordent, son traitement minéral, le gabarit des deux barres qui en forment les côtés, l'installation de mobilier urbain, tout concourt à resserrer l'espace, à provoquer une certaine densité d'usage liée à l'ambiance d'un lieu d'échange et de commerce. Une coursive couverte métallique cerne la place, préservant les potentiels clients des affres du temps, et, cachés derrière sa structure, des haut-parleurs diffusent des programmes radio ou un mince filet de musique aux heures d'ouverture des magasins. L'ambiance urbaine de cette petite place, voulue dès la conception du projet, est mise en scène par des moyens simples, et complète l'ambiance plus éthérée des cœurs d'îlots.

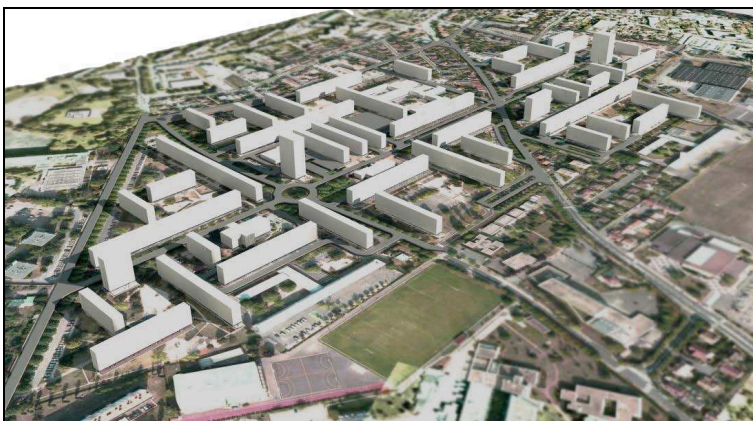


Figure 2. Volumétrie du quartier Beauregard. Un plan composé, autour d'un axe central bordé d'îlots ouverts. Source : AAF

Cette attention aux ambiances du quartier Beauregard a permis assez rapidement d'affiner la description du cadre perceptif des habitants, mettant clairement en évidence, au-delà de l'uniformité du grand ensemble, des différences à l'échelle de chaque îlot ou de chaque lieu ciblé : traitement des façades, des cheminements, présence de sons « urbains » ou « naturels », ensoleillement et éclairage artificiel, jeux d'ombres et végétation, deviennent autant de variables participant d'un processus de différenciation d'une dizaine de sous-secteurs au sein du quartier, dont on apprend par la suite qu'ils sont plus ou moins clairement identifiés et « baptisés » par les habitants eux-mêmes.

## Conclusion

Diagnostiquer les dysfonctionnements, identifier les qualités et définir un processus de transformation du quartier sont autant de démarches qui se fondent dès lors sur une connaissance la plus fine possible de ses multiples composantes ambiantales (environnement visuel, paysages sonores, ambiances climatiques, cheminements, usages et fréquentation, pour ne citer que les plus évidentes). Au seul stade de l'analyse, l'image du grand ensemble se craquelle déjà, se fissure pour laisser apparaître un environnement beaucoup plus complexe, beaucoup plus diversifié sur le plan sonore, visuel ou cinématique. Au stade du projet,

les interventions sont ainsi conçues à des échelles assez serrées (groupe de trois ou quatre édifices, échelle d'un cœur d'îlot ou d'une place) et coordonnées à l'échelle globale du quartier. Toute la complexité de l'exercice tient alors dans l'articulation des échelles des enjeux ambiantaux à traiter, dans l'identification des possibles mutualisations avec des éléments contextuels (présence d'équipements publics, écoles, commerces...), ainsi que dans la mise en place et la gestion du jeu d'acteurs. Au fil de l'étude des qualités ambiantales du grand ensemble, se dessine un réseau de zones d'intervention qui sont définies soit à partir de certaines qualités existantes du lieu (une place de marché, un parc bien conçu et entretenu, un parvis, etc.), soit à partir de l'identification d'un manque spécifique, d'un dysfonctionnement ou d'une opportunité foncière. À chaque fois, un « micro-contexte » spécifique, des acteurs différents et des possibilités d'interventions contraintes de manière particulière : tout en conservant son unicité fondatrice, son identité dans la ville, le grand ensemble évolue progressivement vers des formes de mixité, sociales, fonctionnelles, architecturales, plus généralement ambiantales, qui apparaissent comme autant d'outils alternatifs à la démolition face aux phénomènes de ségrégation et d'enclavement dont souffrent ces quartiers.

## Références

- Bensalma A. (2010), L'environnement sensible des grands ensembles. Le cas Dervallières, *Ambiances.net*, Édito, n°26, [www.ambiances.net/index.php/fr/editos/125-lenvironnement-sensible-des-grands-ensembles-le-cas-dervallieres](http://www.ambiances.net/index.php/fr/editos/125-lenvironnement-sensible-des-grands-ensembles-le-cas-dervallieres)
- Baudin G., Genestier P. (2006), Faut-il vraiment démolir les grands ensembles ?, *Espaces et sociétés*, n° 124-125, pp. 207-222
- Chelkoff G. (1996), Imaginaire sonore et environnement urbain. Banlieues, *Les cahiers de la recherche architecturale et urbaine*, n° 38-39
- Fortin J.-P. (2005), Des tours et des barres... Une histoire du grand ensemble relue par un architecte, *Informations sociales*, 123(3), pp. 116-125
- Fortin J.-P. (2001), *Les grands ensembles, l'espace et ses raisons*, Paris, Plan Urbanisme
- Houard N. (2012), Au nom de la mixité sociale, in Donzelot J., *À quoi sert la rénovation urbaine*, Paris, PUF
- Loi n° 2003-710 du 1<sup>er</sup> août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, disponible sur [www.legifrance.gouv.fr](http://www.legifrance.gouv.fr)

## Auteur

Arnaud Hollard is architect, sound artist, and holds a PhD in Music and Musicology from the EHESS in Paris. He currently works as a professional architect at AAFeraru in Paris, member of the *Grand Paris* scientific council.