



**HAL**  
open science

# LA RÉSORPTION PROGRESSIVE DES GRANDS ENSEMBLES EN FRANCE : ENJEUX QUALITATIFS ET SOCIAUX

Daniel Pinson

► **To cite this version:**

Daniel Pinson. LA RÉSORPTION PROGRESSIVE DES GRANDS ENSEMBLES EN FRANCE : ENJEUX QUALITATIFS ET SOCIAUX. "Les évolutions des politiques du logement et leurs incidences sur la planification urbaine", Journée de l'APERAU, ÉNAU, Tunis, 07/05/98, May 1998, Tunis, Tunisie. halshs-01840899

**HAL Id: halshs-01840899**

**<https://shs.hal.science/halshs-01840899>**

Submitted on 16 Jul 2018

**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, Professeur, Institut d'Aménagement Régional,  
Université de Droit, d'Économie et des Sciences d'Aix-Marseille  
Journée de l'APERAU, ÉNAU, Tunis, 07/05/98

"Les évolutions des politiques du logement et leurs incidences sur la  
planification urbaine"

## LA RÉSORPTION PROGRESSIVE DES GRANDS ENSEMBLES EN FRANCE : ENJEUX QUALITATIFS ET SOCIAUX

J'en ai conscience, le titre de ma communication donne dans l'excès, mais j'ai pris la précaution de nuancer l'idée de "résorption" par l'adjectif "progressif". J'entends par là que la suppression des grands ensembles ne peut se faire d'une manière intégrale et brutale.

Je me propose donc de saisir un certain nombre d'évolutions dans l'attitude des institutions concernées par ce patrimoine, pour aborder cette délicate question. Il s'agit d'un ensemble de mesures adoptées en France récemment : elles donnent un statut juridique et des moyens financiers particuliers à la démolition qui, auparavant, se faisait au coup par coup, soit dans la plus totale discrétion, soit à grand coup de publicité, à l'initiative des organismes HLM et des municipalités.

Le "renouvellement urbain" qu'appellent ces mesures, dans une conjoncture marquée par une nouvelle crise du logement, conduisent à s'interroger sur les solutions de remplacement. Elles ne sont définies, pour leur part, qu'à travers de très vagues principes, brièvement énoncés par les dispositifs dont j'ai parlé plus avant. Or il faudra bien engager une réflexion sur la forme urbaine de substitution, à côté d'autres objectifs qui concernent plus spécifiquement le coût de l'opération, les conditions de sa réalisation, la place des habitants et sa localisation dans la ville.

C'est sur les effets qualitatifs et sociaux de ces mesures, et les enjeux qu'ils représentent, que je voudrais centrer mon intervention. Mon exposé abordera successivement :

- le contexte socio-économique en matière d'habitat dans lequel sont prises ces mesures,

- la présentation de ces mesures elles-mêmes,

- l'enjeu de la forme urbaine de substitution qu'appellent ces mesures, sur un territoire bien plus large que celui de la démolition elle-même.

Enfin, puisque le colloque de l'APERAU se déroule pour la première fois, me semble-t-il, hors de France, en Tunisie, j'essaierai de sortir de la problématique franco-française dans laquelle mon sujet risque de m'enfermer. J'insisterai en particulier sur la dimension culturelle, en termes d'enjeu, de ces démolitions : elles concernent des immeubles des années 60 dont on ne souligne pas assez que ce que leur faillite doit au déficit de sens de l'architecture "internationale" qui les a inspirés.

Examinons d'abord le contexte dans lequel sont prises ces mesures :

(PAUVRETÉ, SÉGRÉGATION ET NOUVELLE CRISE DU LOGEMENT)

En France, l'extrême pauvreté a atteint des sommets : elle se dévoile à travers la présence des sans-domicile-fixe en centre ville. Or on observe paradoxalement, dans certains ensembles HLM des périphéries, le retour d'une vacance qui avait un temps reculé. Pour certaines populations, en rupture quasi totale de lien social, les HLM ne sont plus en mesure de remplir leur mission traditionnelle et des solutions d'assistance totale doivent être trouvées pour recevoir ceux qui n'ont pas la moindre ressource pour payer le plus petit loyer.

Pourtant le logement HLM des années 60 construit en première périphérie a tendu à quitter la situation intermédiaire qu'il avait antérieurement et à occuper progressivement la position inférieure dans le parc du logement social. Le départ des classes moyennes y est pour quelque chose, comme la précarisation d'une autre fraction de ses habitants et l'arrivée des familles regroupées, issues de l'immigration.

Mais d'autres paramètres interviennent, comme le vieillissement prématuré de ce parc, son inadéquation à l'évolution de la demande en termes d'habitat, et aussi les effets indirects de la réhabilitation des centres

anciens : cette réhabilitation, en réduisant le parc insalubre, n'a pas su maintenir en place les populations pauvres qui l'occupaient. Les HLM ont alors constitué un exutoire pour ces familles.

Il n'est pas exactement facile d'y voir clair dans les raisons qui conduisent aujourd'hui au renforcement de la vacance dans certaines fractions du parc HLM. 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.

Dans une étude conjointe rendue publique à l'automne 97 ("Restructurer la ville, reconstruction, démolitions, renouvellement urbain"), la Caisse des Dépôts et Consignations, principal prêteur des organismes HLM, et l'Union nationale des fédérations d'organismes HLM notaient la remontée de la vacance depuis 1995. Loin d'affecter le parc le plus ancien, elle se trouvait "concentrée, selon ce rapport, dans les quartiers sensibles" (ainsi "50% de la vacance est localisée dans 5% du patrimoine avec un taux de plus de 10%").

Regardons à présent les mesures adoptées pour corriger cette vacance dite "structurelle" :

(RESTRUCTURATION, RECONSTRUCTION-DÉMOLITION, RENOUVELLEMENT URBAIN)

La démolition a mauvaise presse depuis les années 70. Cette modalité a été associée aux opérations bulldozer : ces opérations portaient, dans les années 60, sur les quartiers insalubres et préparaient au cœur de la ville des pages blanches, pour une rénovation prenant comme modèle les grands ensembles périphériques déjà réalisés en périphérie (H. Coing, 1964).

Cette démarche brutale a été remplacée par la réhabilitation : on le sait, c'est une pratique de réparation des quartiers dégradés qui s'est 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.

Il n'en est pas de même dans les ensembles HLM des années 60. L'architecture et l'urbanisme portent des défauts structurels, des "vices rédhibitoires", sur lesquels je m'expliquerai plus tard, qui rendent les réhabilitations souvent vaines. Leur répétition et leur inefficacité dans ces quartiers font parler d'"acharnement thérapeutique" et remettent à l'ordre du jour la démolition. La médiatisation spectaculaire qui a entouré certaines de ces démolitions inspire un sentiment de gâchis et soulève souvent l'hostilité des habitants, partagés entre la honte et l'attachement vis-à-vis de leur quartier.

La vacance structurelle de certains immeubles et les déficits de gestion qu'elle entraîne convainquent cependant 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 et UNFOHLM (dans le rapport commun dont j'ai parlé antérieurement, propose 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" ; ils sont censés assurer, selon le même rapport :

- "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 (Programmes Locaux d'Habitat)",
- le "déblocage de l'aménagement urbain".

Partant du constat d'un nombre de 5 000 logements démolis actuellement par an, et d'une accentuation tendancielle de la vacance, le rapport envisage la montée en puissance de la démolition-reconstruction au rythme de 10/15 000 logements par an dans les années à venir.

Cette programmation fixe donc désormais un ordre de grandeur assez précis à une démarche qui avait déjà été inscrite dans le code de l'urbanisme, à travers la notion de "restructuration urbaine", elle-même introduite par 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.

Parachevant ces dispositions, la circulaire de programmation du logement social pour 1998 institue officiellement des PLA (prêts locatifs aidés) "construction-démolition" à hauteur de 5 000 logements (ce nombre est à mettre en rapport avec un total de 200 000 logements aidés en 1998 - dont 80 000 logements neufs aidés en PLA et 120 000 logements réhabilités en Palulos).

Enfin, de son côté, le rapport Sueur en faveur de la relance de la politique de la ville, rendu public en février 98, préconise dans son point 22 "la mise en oeuvre à plus grande échelle des programmes de construction-démolition".

On le voit donc, une méthodologie et des moyens sont désormais promus pour une restructuration urbaine qui inclut la démolition, mais le débat sur la pertinence de celle-ci reste 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) interroge directement la question de la forme urbaine.

Arrêtons-nous précisément sur cette question de la forme urbaine, pour en apprécier les enjeux qualitatifs et sociaux :

(FORME URBAINE, HABITABILITÉ ET SOCIALITÉ)

Je défends depuis longtemps la thèse de l'effet de la forme urbaine sur le mode d'habiter et plus largement sur la vie sociale. Cette thèse est combattue par de nombreux chercheurs. Pour invalider l'idée d'un effet de la forme urbaine sur la vie sociale, ces collègues invoquent en particulier l'existence de formes urbaines diverses occupées par des populations

profondément différentes, et les vies sociales qu'elles accueillent y sont elles-mêmes fort contrastées.

La remarque est juste et l'on ne peut pas dire qu'il y a une totale corrélation entre la forme urbaine et la vie sociale qui s'y inscrit. Mais dire que la corrélation n'est pas automatique ne constitue pas, non plus, une réponse satisfaisante. Si les problèmes des populations qui y résident ne trouvent pas fondamentalement leur origine dans le cadre physique qu'elles occupent, ce n'est pas non plus un hasard qu'elles soient reléguées dans des ensembles largement discrédités comme environnement.

Il faut alors aller plus au cœur du problème de la forme urbaine, dans son rapport à ce que j'appellerai son « habitabilité » :

Il y a 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 (je pense au précurseur qu'a été Marcel Mauss avec son "Essai sur les variations saisonnières des sociétés eskimos, étude de morphologie sociale" (« L'Année sociologique », T. IX, 1904-1905 », mais aussi à Malinowsky et la pirogue des argonautes, à Lévi-Strauss et le village Bororo, à Bourdieu et l'habitus qu'il a retrouvé chez Panovsky). 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 socio-social, à oublier ce qu'Antony Giddens appelle la "régionalisation" des interactions sociales. La théorie de l'anthropologie symétrique (Latour, 1992) peut aussi nous aider à surmonter la coupure que le positivisme a définitivement introduite après Kant entre les sciences physiques et la pensée sociale. Je me réfère personnellement à ce modèle théorique pour comprendre l'architecture et l'urbanisme.

L'habitat social des années 60 est à considérer en effet sous cet angle. Il est trop simple de renvoyer à la crise du logement et au besoin quantitatif qu'elle réclamait pour le définir. Cet habitat, comme je l'ai longuement

développé dans un article des CRA (Cahiers de la Recherche Architecturale), consacré aux "Banlieues" (n° 38-39, 1996) véhicule une pensée sociale du logement qui traduit parfaitement les visées de la société industrielle pour l'homme de la société fordiste.

Cette pensée est l'aboutissement d'un projet qui tend à réduire le cadre de vie de l'homme, être biologique, à des exigences de salubrité, et à préparer 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, l'encadrement normatif utile à la production en série des logements (Dreyfus, 1990). La part de l'idéologie du Mouvement moderne est considérable dans cette manière de voir et de concevoir.

Le sociologue Henri Raymond, en opposant à cet habitat celui du pavillon a posé les jalons du vide anthropologique qui a, dès l'origine, condamné l'urbanisme des barres et des tours (marquage, orientation : devant/derrière, degré de privauté : public/privé...) (Raymond, 1966).

J'ai noté pour ma part d'autres anomalies (Ill. 1, 2, 3 & 4) :

d'abord quelques truismes que l'on aurait tort de rejeter parce qu'ils sont avancés par le sens commun :

- l'échelle des opérations et leur "gigantisme"
- 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 :

- le panoptisme interne de ces ensembles - qui font de chaque fenêtre un poste d'observation (cf. le film « L'argent ne fait pas le bonheur » de R. Guédigian)

- 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)

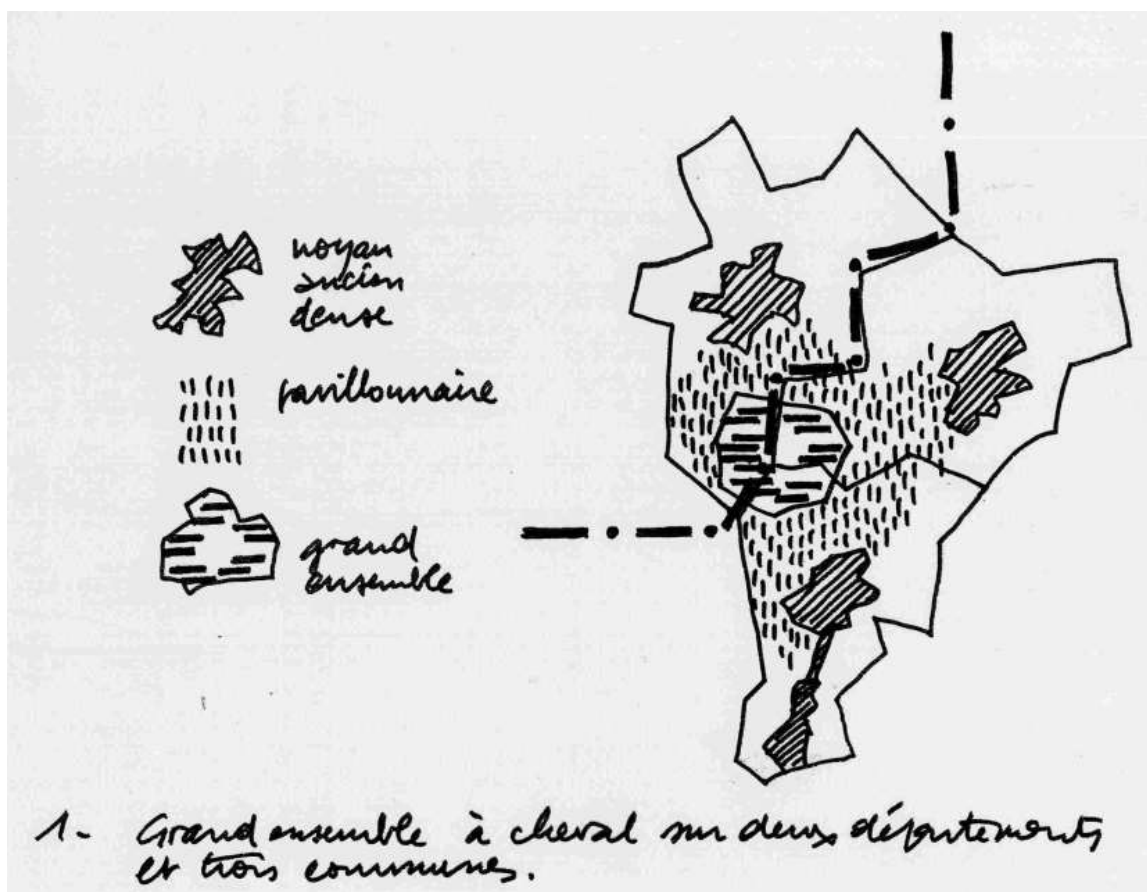
- la sérialisation des logements, qui provoque ce que j'appelle une "identité" des logements, traduction d'une égalité qui n'a de sens que

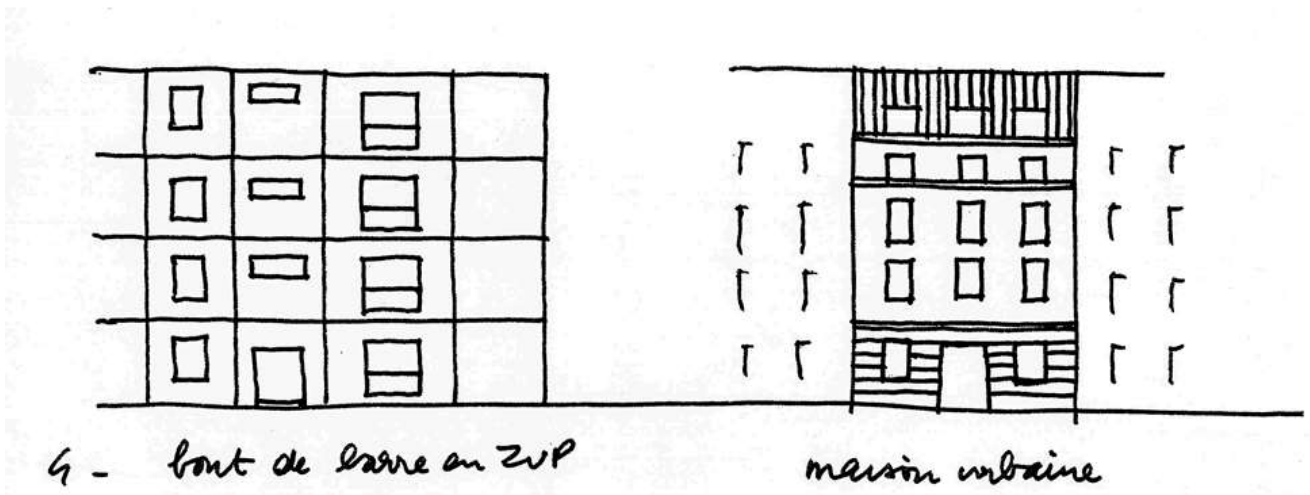
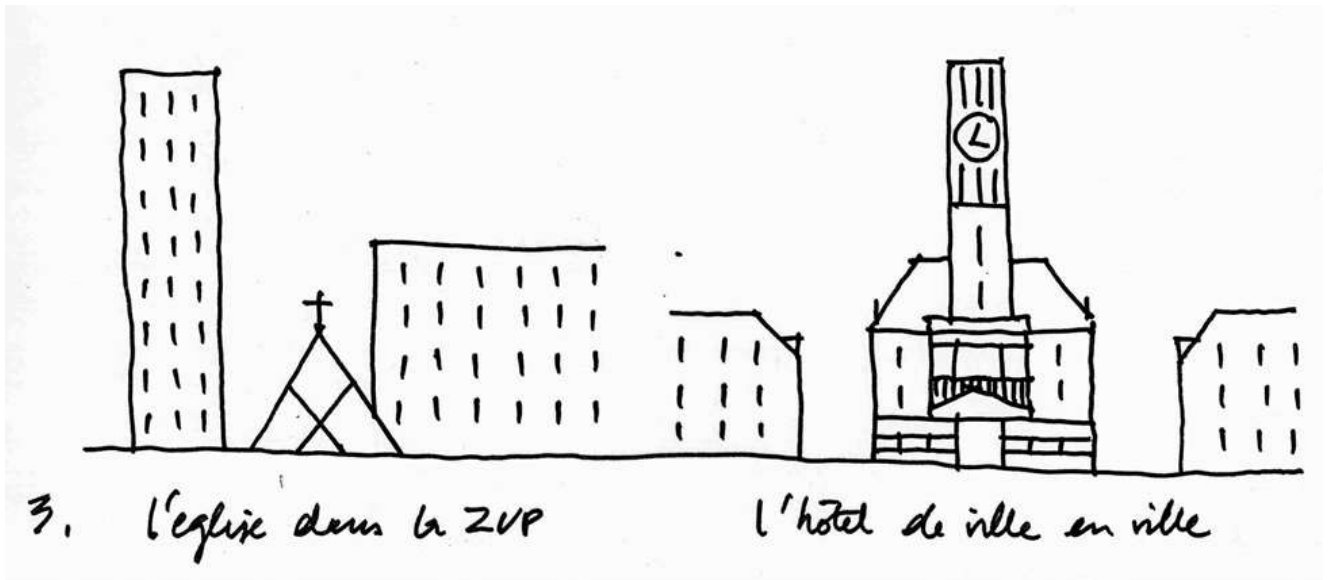
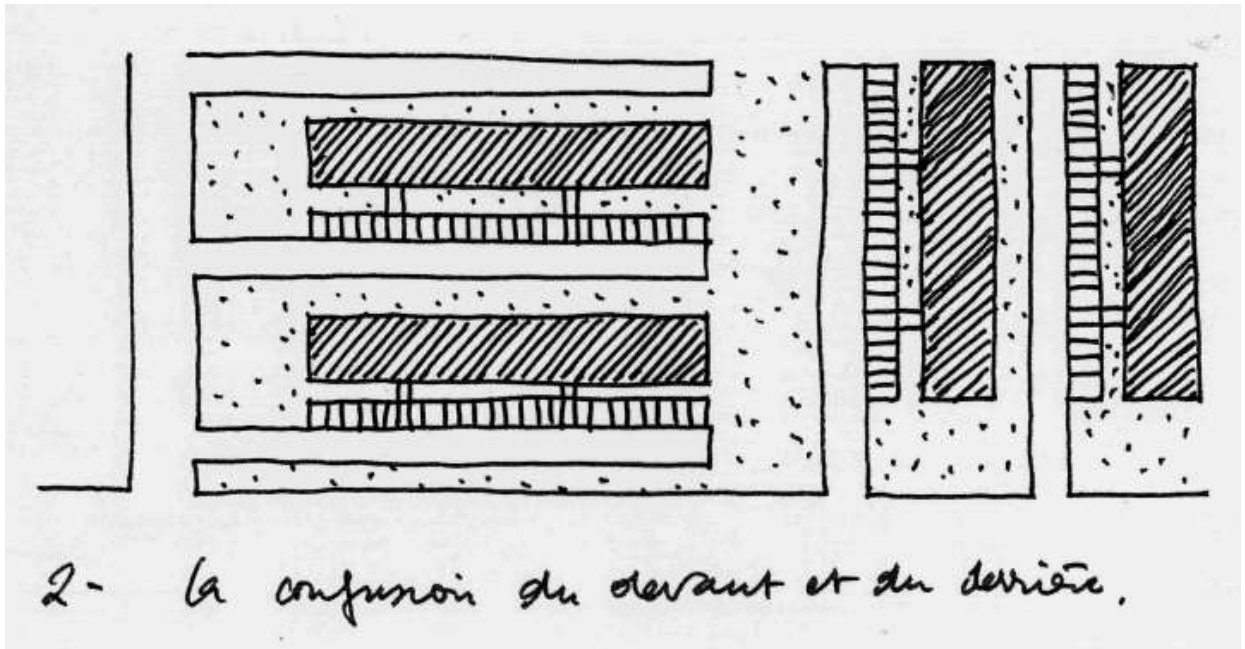


pour marquer la condition du pauvre (alors que la production industrielle moderne a développé les variantes dans la série)

- l'inversion des valeurs urbaines, avec une monumentalisation du logement (qui met en scène l'oeuvre 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)

- l'absence d'orientation anthropologique des logements : aussi bien horizontale (indifférenciation du devant et du derrière) que verticale (l'immeuble n'exprime plus la dynamique de la fondation et de l'élévation - la terre et le ciel, les pieds et la tête-, à l'opposé de la "maison tierce" de Bachelard qui structure l'édifice de la "cave au grenier" dans sa "Poétique de l'espace").





Toutes ces anomalies compromettent ce qu'à la différence du "confort", j'appelle l'"habitabilité" des logements, et cela indépendamment des facteurs qui concernent leur occupation sociale. 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 la crise.

Or, en contrepoint, différents travaux d'histoire architecturale et urbanistique ont permis, depuis le milieu des années 1960, de sortir de l'ombre un ensemble de traditions édilitaires (de "conventions", dit B. Huet) qui avaient été liquidées par l'idéologie du Mouvement moderne. 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).

Françoise Choay (1965) nous a fait redécouvrir les urbanistes culturalistes, cependant que la théorie des « faits urbains » d'Aldo Rossi (1966) nous a ouvert à une autre lecture de la ville (prolongée par les travaux de Panerai, Castex, Depaule, 1977). On a là, en effet, une lecture de la ville plus attentive à son histoire.

Creusant ces pistes, des chercheurs comme Marie-Jeanne Dumont ont mis à jour la pratique et les fondements théoriques de l'art urbain, mis en oeuvre par un courant issu de l'École des Beaux-Arts, actif dans le Musée social, mais injustement discrédité par les tenants du Mouvement moderne.

Ainsi, les opérations des HBM de Paris, après le concours de la Fondation Rothschild de 1904, montrent le renouvellement de la forme urbaine, dans une conciliation subtile entre les conventions acquises de l'urbanité classique (la rue et la place, l'îlot et l'alignement de l'immeuble sur la rue, la cour, le square et/ou le jardin intérieurs) et les nécessités d'aération et d'ensoleillement appelées par la lutte contre l'insalubrité.

Il en naîtra la "cour ouverte", inventée par l'architecte Augustin Rey : elle sera plus tard généralisée dans les cités HBM de la région parisienne, notamment dans la cité-jardin de Suresnes (Ill.5), tentative de combinaison de l'expérience anglaise des *Garden Cities* et de l'art urbain français.

Ces redécouvertes ont eu des effets pratiques à partir des années 75, en particulier lors du PAN 7, concours d'architecture, qui a contribué à favoriser à la fois la réhabilitation des grands ensembles et le développement de l'architecture urbaine. Le concept de "l'îlot libre" de Christian de Portzamparc peut être considéré à cet égard comme un développement de la "cour ouverte" d'Augustin Rey.

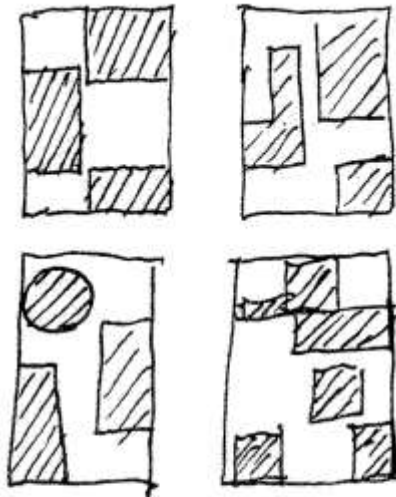
Sans être totalement explicite sur son adéquation à une attente sociale clairement identifiée en termes d'habitat, "l'îlot libre" est implicitement nourri d'attention aux aspirations propres à une population urbaine, désireuse de trouver en ville un équilibre entre urbanité et nature, entre urbanité 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 (même si les urbanités, qui ne sont pas homogènes, ne peuvent s'inscrire dans une forme urbaine unique, idéale, celle de la ville classique).

Ce qui a eu des applications dans des dents creuses, des espaces urbains centraux relativement vastes ou sur d'anciennes friches industrielles, en a eu également dans les quartiers d'habitat social. La rue de l'Orme à la Courneuve (architecte C. Furet) réintroduit un équilibre là où la démolition spectaculaire de la barre Debussy avait créé un traumatisme.

Plus récemment le projet urbain de Bellevue-Nantes construit, simultanément à une démolition très limitée de certaines barres, des maisons individuelles en bande qui forment alignement, balisent un cheminement de fait, créent donc un espace public de qualité en même temps qu'elles apportent une offre nouvelle en terme d'habitat. Le caractère modeste et exemplaire de ce projet urbain est susceptible d'avoir un effet d'entraînement favorisant la requalification du quartier.



III. 5



*l'îlot libre*



*la rue ouverte*

*Dessin de Ch. de Portzamparc*



III. 6, 7 & 8

On dispose donc aujourd'hui d'un certain nombre de solutions alternatives qui peuvent nourrir le "projet urbain" des opérations de reconstruction-démolition. Il vaut mieux parler à cet égard de solutions que de modèles, car il semble qu'en chaque circonstance le projet aura à répondre à des situations différenciées ("une diversité de situations, dit le rapport cité plus avant, qui appelle des choix stratégiques au cas par cas").

## EN GUISE DE 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. C'est d'ailleurs sans doute à ce titre que Tunis et Fès ont échappé aux percements qu'on leur promettait dans les années 1950 pour inadaptation technique à la pénétration mécanique de l'automobile.

La culture a donc aujourd'hui ses droits comme mémoire et l'objet technique vieilli qu'est la médina 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).

Les techniques nouvelles savent cependant rabaisser leurs prétentions. Certes la circulation des "camions" (comme on disait déjà au XIXe) a suscité les percements de Haussmann. Mais cette circulation s'est inscrite cependant dans une tradition de la ville qui a su concilier la présence et la circulation conjointes sur le boulevard du piéton et du véhicule hippo-, puis automobile).

Plus tard, le métro a dû trouver sa place dans l'urbanisme souterrain de Paris. Mais c'est aussi une chance que la génération nouvelle des tramways

a su refaire surface, sans compromettre la ville ancienne, en lui restituant au contraire la qualité de son espace public.

Tous ces exemples successifs nous montrent que 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. Cet aspect de nos cultures imprime alors 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. Beaucoup de cette réduction, de ce non-sens de l'architecture des grands ensembles se trouve sans doute dans l'entre-deux, dans ce qui lie le logement à l'immeuble et l'immeuble à la ville par l'intermédiaire de l'espace public, de la rue. Il n'est pas impossible qu'en certains cas on parvienne à réintroduire, sans démolition totale, cette relation complexe. Mais il y aura d'autres cas où l'introduction de cette interrelation ne pourra se faire qu'en démolissant.

Certes, les anomalies du grand ensemble ne se réduisent pas à cette seule relation, elles s'articulent à bien d'autres aspects : à la configuration du logement, à l'échelle de l'ensemble dans lequel il s'insère, à son mode de relation à l'habitant (par sa capacité - ou son incapacité - à intégrer l'initiative de ce dernier et son envie de s'y identifier), au mode de gestion qui relie cet habitant, par le logement, au bailleur et à ses voisins.

C'est dire si la question est complexe, éminemment culturelle, anthropologique, au fond...