



Université Paris-Est

Laboratoire de Sociologie Urbaine Générative

*Secrétariat Général du comité Interministériel des Villes
Comité d'Évaluation et de Suivi de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine
(CES de l'ANRU)
Observatoire National des Zones Sensibles (ONZUS)
Plan Urbanisme Construction et Architecture (PUCA)*

EVALUATION DE LA QUALITE URBAINE DE DIX PROJETS DE RENOVATION URBAINE

RAPPORT DE SYNTHÈSE

Michel Bonetti, Sociologue
Emeline Bailly, Urbaniste et sociologue
Barbara Allen, Psycho-sociologue
Hervé Duret, Géographe
Marie Llorente, Economiste
Alice Collet, Urbaniste et sociologue
Mélanie Tual, Urbaniste
CSTB

Jean-Didier Laforgue & Jean Werlen
Architectes-urbanistes

CENTRE SCIENTIFIQUE ET TECHNIQUE DU BATIMENT

SIÈGE SOCIAL > 84 AVENUE JEAN JAURÈS | CHAMPS-SUR-MARNE | 77447 MARNE-LA-VALLÉE CEDEX 2
TÉL. (33) 01 64 68 82 82 | FAX. (33) 01 60 05 70 37 | SIRET 775 688 229 000 27 | www.cstb.fr

ÉTABLISSEMENT PUBLIC À CARACTÈRE INDUSTRIEL ET COMMERCIAL | RCS MEAUX 775 688 229 | TVA FR 70 775 688 229

MARNE-LA-VALLÉE | PARIS | GRENOBLE | NANTES | SOPHIA-ANTIPOLIS

SOMMAIRE

| | |
|--|------------|
| PREAMBULE : LA DEMARCHE D’EVALUATION PROPOSEE | 2 |
| 1. LES ENSEIGNEMENTS MAJEURS DE L’EVALUATION SOCIO-URBAINE DES 10 PROJETS DE RENOVATION URBAINE..... | 10 |
| 1.1. UNE REQUALIFICATION SIGNIFICATIVE DES DIFFERENTS SITES, MAIS UNE QUALITE URBAINE INCERTAINE | 10 |
| 1.2. DES MODES DE TRANSFORMATION URBAINE QUI REFLETENT L’ETAT DE LA REFLEXION ACTUELLE DES PROFESSIONNELS SUR LA CONCEPTION URBAINE | 16 |
| 2. LA DIVERSITE DES CONTEXTES URBAINS ET DES STRUCTURES URBAINES DES QUARTIERS..... | 30 |
| 3. L’INTEGRATION DES PROJETS DANS DES STRATEGIES DE DEVELOPPEMENT URBAIN..... | 40 |
| 4. LES STRATEGIES DE RESTRUCTURATION INTERNE DES SITES..... | 45 |
| 4.1. LES DIFFERENTES STRATEGIES DE RESTRUCTURATION INTERNES | 45 |
| 4.2. UN MANQUE PARFOIS DE « SENS STRATEGIQUE » VISANT A CONCENTRER LES EFFORTS DE REQUALIFICATION SUR LES LIEUX STRATEGIQUES DU SITE | 54 |
| 4.3. DES STRATEGIES DE MISE EN ŒUVRE DU PRU PARFOIS PROBLEMATIQUES..... | 56 |
| 6. QUALITE DES TRANSFORMATIONS URBAINES ET REFLEXIONS SUR LES CONCEPTIONS SOUS-TENDANT LA REALISATION DES PRU..... | 59 |
| 5.1. L’AGENCEMENT DES ELEMENTS PARTICIPANT A LA COMPOSITION DE LA QUALITE URBAINE | 59 |
| 5.2. LA CONTRIBUTION DE LA CONCEPTION ARCHITECTURALE A LA FORMATION DE LA QUALITE URBAINE | 77 |
| 5.3. LES PRINCIPAUX PROBLEMES LIMITANT LA QUALITE URBAINE DES QUARTIERS RENOVES | 86 |
| 6. SYNTHESE DE L’ANALYSE DES RESIDENTIALISATIONS | 91 |
| 6.1. QUELQUES RESULTATS D’ENSEMBLE | 91 |
| 6.2. QUELQUES ELEMENTS DE SYNTHESE SUR L’ANALYSE SOCIO-URBAINE | 94 |
| 6.3. LA MISE EN PERSPECTIVE AVEC L’ENQUETE REALISEE AUPRES DES HABITANTS | 103 |
| 7. PROCESSUS DE CONCEPTION | 110 |
| 7.1. LA CONDUITE DES PROJETS..... | 110 |
| 7.2. L’ANALYSE DES COUTS DES PROJETS DE RENOUVELLEMENT URBAIN | 113 |
| CONCLUSION : PRECONISATIONS POUR L’AMELIORATION DE LA QUALITE URBAINE | 125 |

Préambule : La démarche d'évaluation proposée

En partenariat avec le Comité Interministériel à la Ville (CIV) et le Plan Urbanisme, construction et architecture (PUCA), le Comité d'Evaluation et de Suivi (CES) de l'ANRU a confié au CSTB l'évaluation de la qualité urbaine dans les projets de rénovation urbaine à partir de l'étude de dix opérations emblématiques.

Notre démarche s'organise ainsi autour de :

- l'évaluation socio-urbaine des 10 Projets de Rénovation Urbaine (PRU) : analyse documentaire, diagnostic sur site, entretien avec la maîtrise d'ouvrage, les bailleurs sociaux, complétée pour trois des sites par des enquêtes auprès des habitants ;
- un approfondissement sur l'évaluation des résidentialisations à partir d'enquêtes réalisées auprès des habitants de trois PRU (Orly, Trappes, Grenoble) ;
- une évaluation économique des projets (à l'exception de Bègles : données inexploitable).

L'échantillon des opérations évaluées

Les projets de rénovation urbaine (PRU) à évaluer ont été choisis par l'ANRU selon leur caractère emblématique et leur état d'avancement. Le choix des opérations évaluées répond à plusieurs critères :

- choisir des quartiers situés dans des contextes urbains variés et des villes de tailles très différentes ;
- évaluer une grande diversité de quartiers et de projets ;
- disposer d'opérations dont la rénovation est relativement avancée ;
- retenir à la fois des quartiers de grande taille (plus de 2 000 logements), des quartiers de taille plus réduite (entre 1 000 et 1 500 logements) et des projets de rénovation de grande ampleur, dont la majorité des bâtiments a été démolie.

Les quartiers retenus sont les suivants :

- De très grands quartiers (plus de 2 000 logements) :
 - Orly Grand Ensemble,
 - Trappes – Les Merisiers,
 - Bourges – Quartier Nord,
 - Epinay sur Seine – centre ville.
- Des quartiers de taille moyenne (1500 à 2 000 logements) :
 - Brest – Europe (Pontanézen),
 - Nancy – Le Plateau,
 - La Seyne-sur-mer – La Berthe,
 - Grenoble Teisseire.
- Des opérations de rénovation quasi-totale des quartiers :
 - Bègles – Yves Farges,
 - Boulogne-sur-Mer - Transition.

L'état d'avancement des opérations de rénovation urbaine est très inégal selon les sites, la plupart étant en phase de chantier générateur de déqualification de l'environnement urbain. Le moment d'évaluation s'opère donc sur des quartiers non achevés, ce qui limite les possibilités d'évaluation de la qualité urbaine.

Rappel des visées de l'évaluation : capitaliser les enseignements des démarches mises en œuvre et enrichir les connaissances et les débats sur la qualité urbaine

Cette évaluation n'a pas pour objectif de porter un jugement de valeur sur les projets réalisés. Elle vise à :

- **capitaliser les enseignements** que l'on peut tirer des démarches mises en œuvre ;
- **enrichir les connaissances** sur les facteurs qui contribuent à façonner la qualité urbaine des quartiers, notamment en approfondissant cette notion de « qualité urbaine » ;
- dans cette perspective elle contribue à **affiner les critères d'analyse** contribuant à définir la qualité urbaine de manière à dépasser les jugements subjectifs ;
- **alimenter les débats professionnels** sur la qualité urbaine, notamment dans le cadre des forums animés par l'ANRU ;
- **mettre au point des outils de formation**, notamment pour l'École de la Rénovation Urbaine.

Le travail d'évaluation que nous venons de réaliser confirme le fait que les PRU constituent un ensemble varié d'expériences et de démarches visant à requalifier et restructurer les tissus urbains des années 60, qui offrent un matériau de réflexion très riche sur la qualité urbaine de la rénovation.

La problématique d'évaluation : l'analyse « socio-urbaine » des facteurs contribuant à générer le fonctionnement social urbain

Toute évaluation se caractérise par la nature des phénomènes qu'elle vise à apprécier et par les points de vue à partir desquels ces phénomènes sont appréhendés, c'est-à-dire par la problématique qui la sous-tend.

L'appréciation de la qualité urbaine reste souvent subjective, ou se trouve codifiée par différents courants architecturaux ou urbains. La qualité urbaine **pose la question de l'articulation entre d'une part les pensées théoriques et les conceptions d'intervention de l'aménagement urbain et d'autre part l'appréciation subjective des habitants concernés.**

Alors que la qualité urbaine est appréciée positivement ou négativement par les habitants, elle est appréhendée dans le discours des professionnels par des concepts (tramage des bâtiments, hiérarchisation des voies, qualité des perspectives, etc.), ou de manière formelle (géométrie d'un plan-masse indépendamment de l'organisation des circulations qu'il génère et de l'agencement des bâtiments et des interactions sociales qu'il produit). Cette « qualité » n'est parfois visible... que vue d'avion. C'est par exemple le cas :

- du quartier des Baudottes à Sevran qui offre un magnifique plan radioconcentrique ;
- du quartier de Château Blanc à St Etienne du Rouvray qui est composé d'îlots ovoïdes (appelés d'ailleurs « les œufs »), entourés de voies de circulation au milieu desquels étaient disposés de grandes barres ;
- du quartier de Chennevière St Ouen l'Aumône ou de Bernon à Epernay. On y retrouve le même modèle conçu par Andrault et Parrat d'immeubles en croix articulés les uns aux autres, multipliant les circulations sous porches ;
- des tripodes reliés les uns aux autres conçus par Kandilis dans le quartier du Mirail à Toulouse.

Nous proposons donc de sortir de ce débat sur la pertinence des « styles » et des « formes » **en cherchant à définir des critères précis permettant de mieux cerner la nature des problèmes qui se posent dans la formation de l'espace urbain** et des améliorations à proposer pour s'assurer d'une qualité urbaine et sociale future.

La problématique qui fonde nos analyses est centrée sur le « fonctionnement social urbain » que génèrent les différents modes de structuration et de requalification des espaces urbains et architecturaux mis en œuvre dans les projets de rénovation urbaine.

Dans cette perspective **le fonctionnement social urbain** est posé comme la résultante des différents processus sociaux qui se déploient dans un espace urbain : mode d'habiter, pratiques sociales et usages de l'espace, signification imaginaires et symboliques, interactions, conflits et tensions sociales...etc.

Cette problématique revient à considérer que l'espace ne produit pas mécaniquement certains modes de fonctionnement social, néanmoins **il contribue à générer différents processus sociaux**.

Cette problématique nous conduit à réaliser une analyse « socio- urbaine » des quartiers et de leur rapport au contexte et à l'environnement, au sens où il ne s'agit pas de procéder à une analyse des formes urbaines et des modes d'organisation urbaine « en soi », mais de repérer les processus sociaux qu'elles peuvent générer ou de faire des hypothèses sur ces interactions entre les formes urbaines et les processus sociaux.

La mise en perspective de l'analyse socio-urbaine et des modes d'habiter révélés par une enquête auprès des habitants

L'analyse de la qualité urbaine nous permet de repérer un certain nombre de phénomènes sociaux ou de faire des hypothèses sur ces interactions entre l'espace et le fonctionnement social urbain des quartiers, mais c'est à travers une enquête auprès des habitants permettant d'identifier l'appréciation qu'ils ont des projets et leur incidence sur leur rapport à leur habitat et sur le sens qu'ils confèrent à leur cadre de vie que l'on peut vérifier la pertinence de ces hypothèses.

La démarche engagée consiste donc à mettre en perspective l'analyse socio-urbaine des quartiers et de leurs transformations et les résultats de cette enquête.

Cette enquête n'a pu être conduite que dans certains sous-quartiers résidentialisés de Trappes les Merisiers, de Grenoble Teisseire et du Grand Ensemble d'Orly. Elle fournit néanmoins des enseignements très importants sur le sens des transformations engagées dans ces quartiers car elle couvre une vingtaine de résidences.

L'évaluation interroge également les modes de conduite des projets

L'évaluation interroge également les modes de conduite des projets dans la mesure où ils structurent les orientations retenues et permettent de comprendre les modes de mise en œuvre des projets :

- les principes méthodologiques d'élaboration des projets ;
- les modes de coopération entre les acteurs et notamment les interactions entre la maîtrise d'ouvrage et la maîtrise d'œuvre ;
- les conditions de participation des habitants.

C'est la conjonction et l'approche intégrée de nombreux facteurs qui, selon nous, favorise la qualité de la vie urbaine des quartiers générée par la rénovation urbaine. Dans cette perspective, notre évaluation s'appuie sur une analyse de ces multiples ressources et dynamiques qui participent à la création d'un ensemble urbain et à sa qualité urbaine. Ceci nous a conduit à mobiliser **une équipe pluridisciplinaire** (urbaniste, sociologue, architecte, psychosociologue, géographe, économiste).

Une évaluation « relative » de la qualité urbaine des PRU en fonction des contraintes urbaines et économiques auxquelles ils sont confrontés

La problématique mise en œuvre consiste aussi à prendre en compte le contexte urbain, l'environnement des quartiers, leur mode de structuration urbaine et de dégradation initiale, de manière à relativiser la pertinence de la qualité urbaine des projets en fonction des contraintes que représentent ces facteurs et des moyens financiers dont ils disposent.

Nous proposons donc une évaluation relative de la qualité urbaine atteinte par ces projets car il nous semble que l'on ne peut pas apprécier de la même manière :

- des projets s'inscrivant dans des villes déstructurées comme Trappes ou Orly, ou bien très touchées par la crise économique comme Bourges, ou bien dans des contextes urbains très favorables comme Grenoble ou Brest ;
- des projets dont la localisation dans la ville et l'articulation à l'environnement sont problématiques comme Bourges ou Nancy, et encore une fois les situations de Grenoble ou Brest où les quartiers concernés sont certes situés en limite d'urbanisation mais peuvent être rattachés aisément au tissu urbain et s'étayer sur la centralité ;
- des projets concernant des quartiers dont l'organisation interne pouvait aisément être améliorée, et des quartiers très déstructurés ou dégradés comme La Seyne-sur-Mer ou Trappes.

Nous devons tenir compte des **contraintes structurelles** du contexte urbain d'ensemble que les projets ne peuvent transformer :

- le réseau de voies ferrées à Bourges ou la route Nationale à Trappes qui séparent le site du centre ville ;
- les emprises de grands équipements publics comme à Bourges ;
- la Route Nationale à Epinay sur Seine qui cette fois coupe un site qui a vocation à être le centre ville du reste de la ville ;
- l'implantation du site sur un plateau l'isolant de la ville à Nancy ;
- la coupure urbaine créée par une zone d'activité à La Seyne-sur-Mer.

A cela **s'ajoutent les contraintes inhérentes à la déqualification de l'environnement proche** que l'on retrouve dans de nombreux sites. Les sites ont souvent été implantés en limite d'urbanisation (car c'était là qu'il y avait du foncier disponible), le long de voies routières dans des espaces « d'entrée de ville » où s'accumulent des centres commerciaux, des commerces d'automobiles, des hangars hétéroclites...etc. Nous retrouvons ce problème notamment à Brest et à Epinay. C'est un facteur sur lequel nous reviendrons car il conditionne la requalification des sites et les PRU ont rarement la capacité à requalifier ces environnements.

Nous avons également tenu compte de l'ampleur de la tâche à laquelle les projets se sont attelés en raison de la taille des quartiers, et des moyens d'action mobilisés, en considérant de manière particulière les projets fondés sur une démolition et une reconstruction quasi-totale des quartiers comme à Bègles et à Boulogne.

La prise en compte des conditions historiques de mise en œuvre des PRU et de la nature « ex-post » de l'évaluation

Nous avons pris en compte le fait que **la mise en œuvre des PRU est en quelque sorte l'expression de « l'état de l'art » en matière de rénovation urbaine en France**. Les conceptions mises en œuvre résultent de la politique de la ville développée depuis près de 40 ans, qui a été centrée sur la réhabilitation des immeubles avec peu d'interventions visant à requalifier et à fortiori restructurer les espaces urbains. Seules certaines initiatives de ce genre avaient été engagées dans le cadre des « Projets de Ville », des « Grands Projets de Ville » ou plus modestement des « Opérations de Rénovation Urbaine ». Ce qu'il est courant d'appeler « la doctrine de l'ANRU », bien qu'affirmant certains principes spécifiques, est pour une large part l'héritière des conceptions de la rénovation urbaine développées dans le cadre de ces différentes politiques (histoire qui reste à faire).

Cette histoire explique sans doute le fait que les PRU sont centrés sur la rénovation des quartiers et ne s'inscrivent pas dans des stratégies de développement urbain de leur territoire. Mais nous verrons que **les PRU ont parfois créé les conditions pour penser différemment le devenir de ces quartiers et pour envisager de les inscrire dans des démarches de renouvellement urbain de leur contexte**.

Par ailleurs nous tenons compte de deux phénomènes inhérents à toute évaluation « ex post » :

- **celle-ci permet d'identifier à postériori des problèmes dans les transformations opérées qui pouvaient difficilement être anticipés par les acteurs ;**
- **les transformations réalisées génèrent des changements, révèlent des potentiels des quartiers, qui n'existaient pas lorsque les projets ont été engagés et que les acteurs ne pouvaient donc pas imaginer.** La révélation de ces potentiels ouvre donc des perspectives nouvelles et donnent l'impression que les projets engagés par les acteurs sont en deçà des transformations envisageables. Nous verrons que l'évaluation des PRU d'Orly et de Trappes illustrent parfaitement ce phénomène.

Les principaux critères d'analyse de la qualité urbaine

La qualité urbaine est éminemment relative, sa définition n'étant pas stabilisée. Elle apparaît souvent subjective selon qu'elle appréhendée en termes esthétiques, paysagers ou en termes d'usages. **Dans le contexte d'un projet de transformation urbaine, notre évaluation repose sur une problématique (cf. supra) qui vise à identifier les facteurs qualifiant les espaces qui contribuent à générer le fonctionnement social urbain.**

Dans cette perspective nous avons retenu un certain nombre de critères (dont la liste figure en annexe) qui permettent de qualifier :

- **les caractéristiques du contexte urbain large (la ville), du territoire et de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit le quartier et ses caractéristiques propres**, en identifiant les facteurs qui nous paraissent constituer des atouts et ceux qui semblent problématiques ;
- **la conception du projet et les modes d'action mis en œuvre** en distinguant ceux qui nous paraissent pertinents et par ailleurs les limites des actions réalisées, les points critiques et les interrogations que nous pouvons avoir sur certains choix.

Il nous semble que l'on peut s'accorder sur la pertinence ou sur les problèmes que posent les différentes actions de restructuration et de requalification conduites, par contre il nous a semblé préférable de signaler un certain nombre d'interrogations que nous pouvons avoir sur certaines de ces actions que les acteurs et certains professionnels peuvent justifier, de manière à ouvrir un débat sur ces questions.

Les caractéristiques du contexte urbain large, du territoire et de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit le quartier

Nous avons décliné différents critères pour qualifier le contexte urbain et le rapport à ce contexte :

- **le contexte urbain** large (le type de ville), la localisation, la place et le statut des quartiers dans ce contexte ;
- **le territoire** auquel appartient le quartier lorsque celui-ci constitue, comme à Bourges ou Nancy, un univers particulier dans la ville ;
- **l'environnement immédiat** dans lequel il s'inscrit ;
- le « **potentiel urbain** » qu'offrent **le contexte et l'environnement**, c'est-à-dire les ressources et les dynamiques existantes qu'elles soient naturelles, sociales, économiques, historiques ou symboliques, mais aussi les dispositions spatiales et architecturales ;
- **les modes de liaison et d'interaction** avec ce contexte et cet environnement.

La notion de « territoire » ne figurait pas initialement dans les critères que nous avons choisis de prendre en compte, mais elle est apparue comme un niveau intermédiaire entre le contexte urbain global et l'environnement immédiat qui pouvait jouer un rôle structurant dans certains contextes comme Bourges ou Nancy, où les quartiers sont situés dans un univers urbain spécifique qui représente un espace et un ensemble urbain de grande taille.

Au démarrage de cette évaluation, comme tous les professionnels de l'urbanisme, nous considérions qu'il était effectivement très important de prendre en compte le contexte et l'environnement urbain. Mais à l'issue de cette évaluation, ces facteurs nous sont apparus encore plus décisifs, leur impact en retour sur le fonctionnement social urbain des quartiers nous paraît encore plus important.

La structuration et la qualification interne des quartiers

L'analyse de l'espace urbain des quartiers porte notamment sur :

- l'organisation des accès ;
- l'organisation de la trame viaire ;
- la structuration des îlots d'habitats qui en résulte ;
- l'organisation et la qualification des stationnements ;
- les équipements publics et commerciaux ;
- la qualité des espaces publics : le traitement des voies, des espaces paysagers, des places et placettes ;
- les vides urbains, les délaissés et les espaces résiduels ;
- l'articulation entre les immeubles et les espaces publics ;
- le différentiel de qualité entre les nouvelles constructions et les anciens immeubles
- l'organisation des immeubles et la qualification des espaces intermédiaires ;
- l'identité urbaine des différents espaces ;
- les ambiances urbaines.

Cette analyse vise notamment à identifier les éléments les plus problématiques, mais aussi les atouts majeurs et surtout :

- les contraintes auxquelles sont confrontés les projets de restructuration ;
- les lieux stratégiques qui structurent le fonctionnement social ;
- les interventions qui paraissent les plus importantes ;
- les potentiels qu'il importe de développer.

C'est par exemple cette analyse qui nous a conduit à considérer que :

- la restructuration de l'espace longeant les grandes barres du Haut du Lièvre à Nancy conditionne la requalification de l'ensemble de ce quartier ;
- la conception de la place située à l'entrée du quartier Teisseire à Grenoble et la rue principale qui le traverse contribuent à structurer ce quartier et son articulation avec la ville ;
- la rue du Chemin vert qui structure le faubourg qui jouxte le quartier Transition à Boulogne représente un potentiel urbain sur lequel le quartier pourrait s'étayer.

L'évaluation de la conception et de la conduite des PRU : les stratégies fondant les projets et les modes de traitement mis en œuvre

C'est seulement après avoir effectué ces analyses et avoir identifié les problèmes liés à l'inscription urbaine des quartiers et à leur organisation interne, ainsi que les contraintes auxquelles est confrontée leur requalification, mais aussi les potentiels qu'ils recèlent, que nous avons engagé l'évaluation des PRU.

Cette évaluation a consisté à réinterroger la façon dont les projets avaient traité les différents problèmes repérés précédemment, mais nous avons essayé préalablement de comprendre **dans quelle mesure ces projets étaient fondés sur des orientations stratégiques situées à différents niveaux.**

Dans cette perspective :

- **est-ce que les projets reposent sur des stratégies urbaines de développement du territoire dans lequel ils s'inscrivent**, de modification de leur statut et de leur rôle et de leurs interactions avec ce contexte et cet environnement ? De nombreux projets restent en effet dans une logique d'amélioration du fonctionnement socio-urbain du quartier, alors qu'ils pourraient faire évoluer leur vocation ;
- **quelles sont les stratégies de restructuration et de requalification interne**, au sens de modalité d'organisation urbaine privilégiée et de choix des lieux ou des objets sur lesquels portent en priorité les efforts d'améliorations ?
- **est-ce que les projets assurent une cohérence des interventions entre les échelles territoriales** : du logement à l'espace public en passant par les parties communes, les espaces résidentiels ou collectifs ?

Une démarche d'évaluation visant à enrichir les critères d'analyse

Notre démarche d'évaluation s'est donc appuyée initialement sur un ensemble diversifié de critères, mais elle a été conduite de manière à nous interroger sur leur pertinence à travers leur « mise à l'épreuve » au cours de l'analyse des différents projets. Cela nous a amené à remettre en cause certains critères, ou du moins à les préciser, à déconstruire certaines notions relativement massives comme le désenclavement par exemple, pour les remplacer par plusieurs critères susceptibles de mieux rendre compte de la réalité observée. Nous avons également mobilisé de nouveaux critères pour mieux qualifier les phénomènes que nous devons analyser.

Une posture d'évaluation distinguant les éléments pertinents, les points critiques, et les conceptions mises en œuvre sur lesquelles on peut s'interroger

Nous nous sommes efforcés de distinguer d'une part les éléments pertinents et les points qui nous paraissent particulièrement critiques au regard des critères d'analyse que nous avons retenus ou développés.

Mais par ailleurs certaines conceptions urbaines mises en œuvre peuvent être appréciées, voire revendiquées par une partie des acteurs ou des concepteurs, mais également les habitants, alors qu'elles nous paraissent poser problème. **Nous avons donc décidé de les considérer comme des questions sur lesquelles il convient de s'interroger en mettant en évidence les différents points de vue** que l'on peut avoir à ce sujet. Il s'agit en effet de questions qu'il convient de mettre en débat et sur lesquelles nous nous efforçons d'alimenter le débat.

On peut citer à ce titre la tendance dans certains quartiers à créer des rues très larges, ou bien à maintenir de grands espaces verts, qui constituent d'une certaine manière des vides urbains qui tendent à réduire la densité et diluer l'espace urbain, sans compter les coûts de foncier, d'aménagement et de gestion urbaine que cela représente. Or ce parti d'aménagement est défendu par certains acteurs et certains concepteurs, et il est fréquent que les habitants apprécient ce genre d'espaces, au nom du fait qu'ils offrent des « espaces aérés », bien que cela puisse contribuer à distendre les relations sociales et rende difficile le développement d'une animation urbaine.

1. Les enseignements majeurs de l'évaluation socio-urbaine des 10 projets de rénovation urbaine

Nous proposons dans cette première partie de synthétiser les principaux éléments de notre évaluation. Nous reviendrons plus en détail sur ces différents points dans les parties suivantes, mais il nous semble important de synthétiser les tendances générales qui se dégagent et les principales questions qui se posent pour la conception des projets de rénovation urbaine.

1.1. Une requalification significative des différents sites, mais une qualité urbaine incertaine

Remarque préalable :

Il importe de signaler que les contextes urbains, les environnements des sites et leurs modes d'articulation à ces environnements, les modes d'organisation urbaine des sites eux-mêmes, sont extrêmement variés. Cette diversité est en contradiction avec les représentations associées aux grands ensembles et d'une certaine façon avec les principes de la rénovation urbaine, souvent limités aux objectifs de désenclavement, de création d'une trame viaire, d'axes structurants et d'une centralité.

Des améliorations significatives

Une requalification significative de tous les sites

Bien que de manière inégale, tous les sites bénéficient d'une véritable requalification d'ensemble. Les quartiers sont réorganisés dans leur système viaire, dotés d'équipements, de commerces, résidentialisés, réhabilités.

Dans certains cas comme à Trappes la requalification n'est que partielle, mais il faut tenir compte de la situation antérieure qui était particulièrement dégradée, le quartier des Merisiers ayant subi un abandon de gestion pendant plus d'une dizaine d'années. A Nancy, les efforts de rénovation engagés sont en partie obérés par la décision d'y implanter une prison et pour l'instant par l'absence de rénovation des espaces qui longent les grandes barres du Haut du Lièvre et des commerces qui y sont implantés.

Un différentiel de qualité généralement limité entre les immeubles réhabilités et les constructions neuves

Les immeubles anciens ont été dans l'ensemble relativement bien réhabilités, de sorte que le différentiel de qualité avec les immeubles neufs est généralement limité, hormis lorsque les réhabilitations ne sont que partiellement engagées, comme à Trappes ou à Bourges, ce qui est également le cas de certaines tours à Grenoble.

Cette différence ne génère pas des effets de ségrégation sociale comme on aurait pu le craindre et comme on le voit parfois dans certains sites non évalués.

Une restructuration interne des quartiers assez pertinente

La restructuration interne des trames viaires et le choix des démolitions sont dans l'ensemble pertinents. Nous n'avons pas noté de restructuration générant de l'enclavement ou entravant des possibilités d'évolutions futures du quartier rénové.

Une requalification des voiries et des sols qui a des incidences importantes sur la revalorisation des sites

Il nous semble important de signaler l'importance de la requalification des voiries et des sols pour la revalorisation des sites. Dans les périodes précédentes l'accent mis sur la réhabilitation des immeubles avait souvent laissé des quartiers avec des voiries parfois défoncées qui constituaient le premier signe de la stigmatisation des habitants.

Des mises en relation avec l'environnement satisfaisantes, compte tenu des contraintes parfois considérables

Les restructurations et la création de nouvelles voies permettent une mise en relation avec le système viaire. Elle fluidifie les déplacements et la mise en relation avec les quartiers environnants. Les percées ou démolition de barres participent également à cette mise en relation, ouvrant souvent des cheminements et des perspectives nouvelles, découpant certains îlots ou bâtiments sources de ruptures.

Une conception architecturale généralement soignée et une bonne intégration urbaine des nouveaux immeubles

L'implantation des nouveaux immeubles est généralement cohérente avec les projets de restructuration urbaine et leur architecture témoigne d'une « modernité douce ». Les maîtres d'ouvrage ont visiblement tiré les enseignements du rejet des formes hyper modernistes par les habitants et de leur vieillissement prématuré. Il y a seulement des interrogations sur de nombreuses réalisations très monotones à Nancy, ou sur certaines opérations de type habitat individuel dense à Bègles ou à Grenoble.

L'intégration urbaine des nouveaux immeubles ne pose généralement pas de problèmes majeurs. Par exemple on n'a pas de situation où des ensembles de pavillons ont été implantés au pied de barres d'immeubles ou de tours gigantesques.

Des projets de rénovation qui contribuent à révéler ou à générer des potentialités des sites

Les PRU peuvent dans certains cas révéler voire générer des potentialités des sites que leur état de dégradation antérieure ne permettait pas d'imaginer. C'est notamment le cas des grands ensembles d'Orly et de Trappes qui peuvent devenir des pôles urbains attractifs à l'échelle de ces communes.

Les limites et les interrogations sur les stratégies urbaines mises en œuvre

Si on note une requalification urbaine satisfaisante de ces quartiers, du point de vue de la qualité urbaine générée, plusieurs interrogations apparaissent.

Des stratégies de rénovation des quartiers rarement inscrites dans des stratégies urbaines de recomposition des territoires dans lesquels ils s'insèrent

La recomposition interne des quartiers et leur désenclavement sont généralement satisfaisants, mais elles se limitent souvent aux sites concernés. Elles visent rarement à requalifier l'environnement immédiat qui les jouxte et elles ne s'inscrivent pas dans des stratégies urbaines de recomposition des territoires dans lesquels ils s'insèrent. Ceci est dommageable tout particulièrement dans des

contextes comme celui de Bourges ou le PRU concerne plusieurs sites d'habitat social constituant un nombre très important d'immeubles (6 000 logements) disséminés dans un grand territoire.

Dans d'autres cas comme Orly et Trappes les PRU ont révélé de nouvelles fonctions potentielles que pourraient avoir les grands ensembles, si leur rénovation s'inscrivait dans une stratégie urbaine à l'échelle de ces villes elles-mêmes.

La mise en relation avec l'environnement ne signifie pas un « étayage » réel sur cet environnement ou sur la centralité quand celui-ci est déstructuré (Orly) ou pauvre (Trappes)

La mise en relation des quartiers avec leur environnement supprime l'enfermement ou l'isolement, mais elle ne signifie pas pour autant une mise en relation avec la centralité des villes quand celle-ci est inexistante ou bien un véritable « étayage » sur l'environnement quand celui-ci est déstructuré et qu'il n'offre pas réellement de services conduisant les habitants des quartiers d'habitat social à les fréquenter.

Une tendance des urbanistes à surévaluer l'efficacité sociale des aménagements

Les urbanistes ont souvent tendance à surévaluer l'efficacité sociale que l'on peut attendre des aménagements réalisés. Ils pensent par exemple que la réalisation d'une voie de liaison avec l'environnement suffit à créer des interactions sociales avec les habitants de cet environnement, alors qu'il n'y a parfois aucune raison que les habitants des différents quartiers se rencontrent. Il en est de même pour la création de places ou d'équipements, qui ne créent pas mécaniquement une animation ou des liens sociaux, mais qui peuvent effectivement y contribuer dans certaines conditions.

Un enjeu fréquent : la nécessité d'une extension des projets à la requalification urbaine de leur environnement immédiat

L'évaluation a révélé un enjeu peu pris en compte dans la conception des projets qui est souvent la nécessité de requalifier l'environnement immédiat des sites pour accroître réellement leur attractivité. La dégradation antérieure des sites a généralement focalisé l'attention des acteurs, mais leur requalification révèle souvent que leur environnement est très déqualifié. Or la déqualification de ces environnements pénalise souvent en retour les efforts de rénovation des quartiers.

Un manque parfois de « sens stratégique de la requalification urbaine interne des sites » au sens où les efforts de requalification ne sont pas concentrés sur les lieux stratégiques du site

Nous avons été surpris de constater que certains lieux qui jouent un rôle majeur dans le fonctionnement d'un quartier ou qui conditionnent leur articulation à leur environnement, qui constituent donc des **lieux stratégiques**, ne sont pas toujours au centre des efforts de requalification. C'est par exemple le cas :

- de la rue centrale du quartier Teisseire à Grenoble (la rue Cocat) qui structure ce quartier et de la place qui assure son articulation avec la ville qui sont peu aménagés, voire dégradés ;
- des grands espaces au pied de la barre du Haut du Lièvre à Nancy et des centres commerciaux qui y sont implantés, qui sont particulièrement dégradés et qui dévalorisent les nouveaux espaces aménagés et les constructions récentes ;
- de la place centrale à Trappes, dont l'aménagement est problématique.

Des axes urbains stratégiques longeant ou traversant les sites dont la requalification n'est pas réellement pensée comme un objet en soi de conception urbaine

En lien avec ce qui précède nous avons pu noter que certains axes urbains stratégiques longeant ou traversant les sites pouvaient faire l'objet d'une certaine requalification, mais n'étaient pas pour autant traités dans leur globalité comme des objets de conception urbaine en soi. Ils ne sont pas toujours pensés comme des espaces pouvant être réellement transformés en véritables Avenues urbaines.

Un certain déficit « d'architecture urbaine », de la contribution de l'architecture des bâtiments à la formation et à la qualification des espaces urbains

On retrouve souvent le problème du clivage entre la conception architecturale des bâtiments et la conception des espaces urbains. Or la qualité des espaces urbains est tributaire de la conception des bâtiments qui les bordent, elle est pour une large part forgée par la qualité architecturale de ces constructions.

Un manque parfois d'attention à l'égard de la conception des façades sur rue

Cette « qualité urbaine » de l'architecture nécessite le respect des alignements sur rues et d'une cohérence morphologique, mais elle ne se limite pas à cela. Elle engage la conception des façades, des ouvertures, des pieds d'immeubles, des espaces de proximité, etc.

Des problèmes récurrents

Des problèmes fréquents de conception des anciens et des nouveaux équipements publics

Nous avons pu constater fréquemment que de grands équipements existants qui n'avaient pas été restructurés ou rénovés (surtout les écoles et les collèges):

- dévalorisaient les aménagements réalisés ;
- constituaient de grandes emprises qui empêchaient le désenclavement et bloquaient les tentatives de reconstitution des trames viaires et la recomposition des espaces.

Un équipement dévalorisant : clôture carcérale et murs aveugles sur rue



Commissariat de Trappes

Plus inquiétant, la conception des nouveaux équipements publics est souvent problématique :

- ces équipements ne sont pas toujours implantés de manière cohérente et occupent souvent des emprises excessives ;
- ils participent rarement à la recomposition des espaces publics ;
- ils ne sont pas « mis en scène » de manière à animer ces espaces (ex : murs aveugles sur rue, entrée à l'arrière des places, absence d'aménagement de leurs abords) ;

- ils offrent une esthétique ultra moderniste et souvent un style de zone industrielle (cf. bardages métalliques) ;
- leur maîtrise d'ouvrage dépend souvent des services techniques des villes qui tendent à laisser « carte blanche » aux concepteurs et elle échappe donc à la maîtrise d'ouvrage urbaine et aux prescriptions de l'urbaniste coordinateur ;
- les architectes quelque peu réfrénés dans leurs élans par les maîtres d'ouvrage des opérations d'habitat trouvent là un champ d'expression libre.

Il convient de signaler que les acteurs mythifient souvent l'impact de ces équipements, notamment leur capacité supposée à créer de l'animation et des liens sociaux. Ils sont en fait souvent captés par une clientèle restreinte.

Des problèmes récurrents de conception des places et des espaces de centralité

Nous n'avons pas trouvé une seule place, voire de placette animée. Les grandes places qui veulent créer une centralité souffrent quasiment systématiquement d'importants problèmes de conception :

- elles ne se justifient pas toujours, quand le projet vise à favoriser une vie sociale à l'échelle de placettes résidentielles comme à Boulogne ;
- elles ne sont pas animées par des équipements ou des commerces (exemple : Dammarie) ;
- elles ont parfois un rôle stratégique (Grenoble ou Trappes), mais elles sont surdimensionnée et ne sont pas « bordées » d'immeubles, ce sont parfois des vides urbains ;
- elles se réduisent parfois à un vaste parking (Brest).

Place surdimensionnée offrant un grand vide urbain



Trappes : Place du marché



Place parking

Un déficit de requalification et de développement des activités commerciales qui jouent parfois un rôle stratégique

La requalification des commerces conditionne parfois comme à Nancy la revalorisation de l'ensemble d'un quartier et le maintien de ces « verrues » dégradées dévalorise les efforts entrepris et décourage les promoteurs.

Les moyens consacrés au développement des activités commerciales sont très faibles au regard des enjeux qu'elles représentent.

La conduite des projets de rénovation urbaine

Un développement de la culture, des compétences et des modes de coopération entre les acteurs

Les PRU ont indéniablement permis :

- un développement de la culture et des compétences des acteurs en matière de conception urbaine ;
- une capacité nouvelle de travail en partenariat ;
- l'engagement de nouvelles démarches plus ambitieuses de renouvellement urbain des territoires grâce aux acquis de cette première phase.

Des difficultés et une instabilité de la coopération entre la maîtrise d'ouvrage et la maîtrise d'œuvre

Hormis Orly et sans doute Brest, la coopération entre la maîtrise d'ouvrage et la maîtrise d'œuvre apparaît souvent problématique :

- la conception et la conduite du projet est parfois pratiquement déléguée à la maîtrise d'œuvre (cf. Nancy ou Grenoble) ;
- on n'a pas toujours un urbaniste coordinateur et encore plus rarement un urbaniste en chef hormis la situation précédente ;
- les urbanistes coordinateurs ont souvent une capacité de prescription limitée vis-à-vis des maîtres d'œuvre des opérations, même quand le projet est quasiment délégué à un urbaniste ;
- les missions des urbanistes et leur rôle ne sont pas toujours clarifiés et elles sont limitées à l'établissement d'un plan de référence (ex Trappes) ;
- les relations entre la maîtrise d'ouvrage et la maîtrise d'œuvre sont souvent conflictuelles et la mission de ces derniers est parfois interrompue (Bègles, Boulogne, Bourges) ;
- il existe parfois une confusion entre le rôle du maître d'œuvre urbain, assurant notamment la maîtrise d'œuvre des espaces publics, et celle de maître d'œuvre de la conception des immeubles ou des équipements. Certains architectes-urbanistes revendiquant le fait d'être à la fois urbanistes du projet et architectes assurant la maîtrise d'œuvre de certains bâtiments.

Un cadre et un modèle unique d'organisation de la conduite des projets qui structurent leur mise en œuvre, mais qui sont en contradiction avec la diversité des situations et des enjeux

Le cadre et le dispositif de conduite de projet mis en place par l'ANRU à l'avantage de structurer la mise en œuvre des projets. Il a néanmoins l'inconvénient de modéliser la conception des projets et de ne pas prendre en compte la diversité des situations et des enjeux.

Des contraintes de réalisation rapide des opérations qui ont dynamisé leur mise en œuvre, mais qui ont souvent perturbé la maturation des projets

Les exigences de réalisation rapide des opérations ont indéniablement dynamisé leur mise en œuvre, elles ont évité que celles-ci ne s'éternisent. Ces contraintes n'ont pas posé problème pour les sites dans lesquels des réflexions approfondies avaient été engagées auparavant, notamment dans le cadre des Grands Projets de Ville. Néanmoins, ces contraintes ont souvent eu des effets perturbateurs :

- elles ont réduit le travail de diagnostic préalable et empêché la maturation de certains projets ;

- elles ont contribué à la centration des projets sur la rénovation urbaine des sites au détriment de la prise en compte de la requalification de leur environnement ;
- elles expliquent pour une part la faible intégration des projets dans des stratégies de développement urbain du territoire dans lequel ils s'inscrivent qui eût nécessité un élargissement du champ de réflexion et des partenaires impliqués ;
- elles ont conduit parfois à engager prématurément des programmes de construction neuve, sans attendre l'achèvement des travaux de requalification qui assurent une revalorisation du site. C'est notamment le cas à Nancy où un programme de construction neuve ambitieux est dévalorisé, car il a dû être réalisé avant que la requalification des espaces extérieurs du grand ensemble soit achevée.

Une rigidité des programmes d'investissement qui a l'avantage de sécuriser les engagements des partenaires, mais qui ne permet pas de faire évoluer les projets en fonction de la dynamique de requalification qu'ils génèrent

Le fait que les programmes d'investissement soient définis dans le cadre de contrats liant les partenaires a l'avantage de sécuriser leurs engagements. Cela évite que ces programmes ne soient remis en cause et ne se délitent. Mais cela crée une certaine rigidité qui ne permet pas de faire évoluer les projets en fonction des dynamiques de requalification qu'ils génèrent.

1.2. Des modes de transformation urbaine qui reflètent l'état de la réflexion actuelle des professionnels sur la conception urbaine

Les modes de transformation urbaine des quartiers que nous avons évalués reflètent largement l'état de la réflexion actuelle des professionnels en matière de conception urbaine. L'ANRU s'est appuyée sur les évolutions en cours au début des années 2000 pour orienter la conception des PRU, notamment sur les réflexions et les pratiques développées dans le cadre des Projets de ville, des GPV et des ORU. C'est dans ce cadre qu'ont émergé le fait d'accorder de l'importance à l'articulation des quartiers avec leur environnement, la nécessité d'envisager des démolitions, la remise en cause de la mono-fonctionnalité des quartiers héritée de l'urbanisme fonctionnaliste, les tentatives visant à favoriser la mixité sociale et les expériences de résidentialisation, etc...

Un travail d'analyse historique précis serait nécessaire pour bien comprendre ces rapports entre la conception des projets impulsée par l'ANRU et l'état de la réflexion urbaine antérieure. Il nous semble néanmoins que ce que l'on a coutume d'appeler « la doctrine de l'ANRU » est largement héritière de cette évolution.

L'ANRU a cependant contribué à systématiser un certain nombre de principes de conception, ce qui a d'une part obligé certains acteurs peu enclins à s'en saisir à les mettre en œuvre et d'autre part modélisé parfois quelque peu le recours à ces principes. Nous verrons que l'accent mis systématiquement sur le « désenclavement » s'avère quelque peu réducteur, car l'isolement des quartiers recouvre en fait des situations extrêmement variées et il ne s'agit pas toujours d'un problème d'enclavement proprement dit, mais de différentes formes de rupture ou de fermeture qui appelle des solutions très différentes.

De même, l'injonction de l'intégration urbaine des quartiers, de leur articulation à la ville et à la centralité, n'a pas toujours grand sens lorsque des contraintes structurelles liées à la topographie (cas du quartier du Plateau à Nancy), à la présence d'infrastructures routières ou ferroviaires (exemple des quartiers nord à Bourges) séparent de manière rédhitoire les quartiers de leur environnement. A fortiori lorsque les villes dont il est question n'ont pas de centralité (cas d'Orly), ou

bien disposent d'un centre très réduit absolument pas attractif (cas de Trappes, mais aussi de nombreux autres quartiers comme Grigny, Chanteloup, St Ouen l'Aumône, Dammarie, etc...).

Quant aux apports spécifiques des PRU à l'évolution de la réflexion urbaine par rapport à ce passé récent il est assez difficile de les saisir, on ne note pas en tout cas de rupture significative.

Des projets de rénovation urbaine souvent centrés sur les principes énoncés par l'ANRU au détriment d'une analyse contextualisée

Pour mémoire, les principes énoncés (Cf. Site internet ANRU) sont les suivants :

- **la diversification des fonctions urbaines** : « des quartiers durablement vivants sont des quartiers ouverts où différents types d'habitations côtoient des activités commerciales et de service public, des bureaux et des zones d'activités, des équipements culturels et de loisirs » ;
- **la transformation des formes architecturale et urbaine** : « les formes urbaines et architecturales de ces quartiers, souvent de grands ensembles hérités des "Trente Glorieuses", font partie du problème comme de la solution. Du remodelage à la réhabilitation ou à la déconstruction/reconstruction, tous les moyens sont à engager pour proposer un nouvel urbanisme et un habitat de qualité » ;
- **de l'urbain à l'humain** : « dans chaque quartier, le projet de rénovation urbaine est tout naturellement l'occasion d'engager ou d'approfondir la réflexion sur le projet de développement social : éducation et équipements publics, développement économique et emploi, gestion urbaine de proximité ».

Ces principes semblent fabriquer une culture commune (maîtrise d'œuvre / maîtrise d'ouvrage) qui non seulement conduit à se focaliser sur le quartier, mais plus encore à adopter des principes communs quelque peu systématiques d'un quartier à l'autre :

- **primat des opérations d'amélioration ou de construction d'habitat** distinguées par type d'opération : réhabilitation, remodelage, démolition et reconstruction. Ce primat de l'amélioration de l'habitat se retrouve dans la répartition des moyens financiers puisque ces opérations concentrent 60 % des budgets. L'importance accordée à ces opérations peut conduire à faire prévaloir une « logique immobilière » sur une logique de conception urbaine ;
- **un systématisme des opérations de résidentialisation** (qui sont plus ou moins réussies, pouvant relever d'opérations de sécurisation), allant même jusqu'à concevoir de nouveaux immeubles « résidentialisés dès leur création », plutôt que de s'interroger sur une autre implantation des bâtiments, par exemple en alignement sur rue ;
- **l'organisation urbaine fait peu l'objet de transformation**, se centrant sur le réaménagement, voire la **création de rues** ou de grandes places centrales et sur certaines formes d'intervention :
 - **une tentative de diversification des fonctions urbaines** : la diversification des formes et des statuts d'habitat,
 - **l'implantation d'équipements nouveaux**, avec parfois le mythe du « grand équipement désenclavant »,
 - **l'introduction de grands espaces verts** et plus ponctuellement d'activités économiques, est posée (Bègles par exemple qui constitue un véritable levier pour une transformation de l'identité du quartier).



Bègles – transformation d'une friche militaire en zone d'activités culturelles

Et à défaut un faible questionnement sur les autres fonctions urbaines. Il semble qu'il n'y ait pas toujours une analyse du site et un repérage des potentialités susceptibles de transformer un quartier d'habitat social en quartier de ville. Excepté, à Bègles, on tend à rester dans un environnement et une ambiance de quartier social.

Une tendance à surestimer les effets attendus des actions réalisées liée à la nécessité de répondre aux exigences de l'ANRU et à la croyance dans leur efficacité

Nous avons souligné le fait que les PRU apportaient des améliorations significatives, certes inégales, dans de nombreux domaines. Néanmoins, les documents réalisés par les acteurs tendent à surestimer les effets que l'on peut attendre des actions réalisées, qu'il s'agisse de l'intégration urbaine à l'environnement liée au désenclavement, des relations sociales générées par les nouveaux équipements, de la mixité sociale produite par la diversification des formes d'habitat. Encore une fois, cela ne signifie pas que ces actions n'ont pas des effets positifs très intéressants, mais il convient d'être plus mesuré quant à leur efficacité.

Les raisons de la surestimation de l'efficacité attendue de ces actions sont multiples et s'entremêlent, et il est difficile de dénouer cet écheveau, ce serait un objet de recherche en lui-même. De ce fait les contraintes structurelles auxquelles les acteurs sont confrontés tendent inversement à être minimisées. Nous pouvons repérer certaines de ces raisons:

- les acteurs se sentent dans l'obligation de montrer qu'ils répondent aux exigences de l'ANRU et sont sans doute contraints de « surjouer » pour obtenir la validation de leur projet (...et son financement) ;
- la rénovation urbaine des quartiers se heurte au scepticisme voire à l'hostilité de nombreux acteurs, ceux qui la mettent en œuvre sont donc placés dans l'obligation d'en vanter les mérites ;
- les urbanistes comme nous l'avons déjà évoqué ont également tendance à surestimer l'incidence des transformations qu'ils proposent, à la fois pour convaincre leurs commanditaires de leur pertinence et pour légitimer leurs interventions à leurs propres yeux ;
- tout acteur doit être convaincu de l'efficacité des actions qu'il entreprend pour pouvoir les mettre en œuvre, d'autant plus que ces actions sont complexes et nécessitent beaucoup d'énergie ainsi que la mobilisation de nombreux acteurs.

Ces processus sont pour une part inévitables, néanmoins la conception et la mise en œuvre des projets gagneraient beaucoup à ce qu'on reconnaisse la prégnance des contraintes urbaines et les

difficultés à transformer ces situations et la nécessité d'approfondir la réflexion pour accroître l'efficacité des moyens mis en œuvre.

Une pauvreté des catégories sémantiques mobilisées pour définir les transformations urbaines qui nécessite de préciser le vocabulaire des opérations urbaines

La conception des PRU souffre d'une certaine pauvreté des catégories sémantiques mobilisées pour désigner les problèmes urbains et pour définir les modes de transformation mis en œuvre. Avant de réaliser cette évaluation, nous avons été frappés par ce problème au cours des débats consacrés à la qualité urbaine dans le cadre de nombreux FRARU.

On note ainsi un certain nombre de termes qui traduisent des présupposés dans la manière de concevoir les projets de rénovation urbaine, en particulier les ambitions quasi systématiques de :

- **désenclavement** du quartier par le remaillage des voies avec le réseau viaire environnant (Trappes, Bègles, etc.), voir la desserte en transport en commun (Bourges, Bègles) la création de percées visuelles (Epinay). Or, le fait de relier le quartier ne signifie pas que des liens se réalisent avec l'environnement et que les ruptures sociales et symboliques soient atténuées. Il y a même parfois des voiries qui ne relient pas d'autres usages possibles de la ville comme à Trappes où certaines voies créées ne débouchent sur...rien. Comme nous le verrons, la notion d'enclavement recouvre des phénomènes très différents, ce qui nous a conduit à proposer différentes catégories d'analyse pour les définir ;
- **cœurs de quartier**. Ainsi à Bègles, Boulogne, Trappes, etc. une centralité est proposée au centre du quartier alors qu'elle pourrait s'appuyer sur d'autres polarités en germe dans les quartiers voisins. De la même façon, une place va être aisément considérée comme étant « le cœur du quartier », alors qu'en fait elle n'est fréquentée que par les habitants des immeubles alentour, comme nous avons pu le constater à Dammarie ou Trappes ;
- **mixité sociale**. Cette mixité est censée être assurée par la diversification de l'habitat, en particulier la construction de programmes d'accession à la propriété ou la conception d'habitat individuel dense. Non seulement ces programmes conduisent rarement à l'installation de nouvelles catégories sociales d'habitants. A Trappes, Valophis confirme la facilité de la vente des logements en accession, mais dans la majorité des situations il s'agit de ménages issus du quartier des Merisiers. On assiste donc à une diversification résidentielle pour les riverains sans pour autant renouveler la population. Inversement, à Bègles, la relocalisation des nombreux ménages hors du site conduit à créer un nouveau quartier gentrifié, qui interroge sur la place des populations modestes dans la ville ;
- **équipements structurants** (Epinay, Grenoble, Trappes, etc.). On présuppose souvent que les équipements publics sont des lieux d'échange qui favorisent les relations sociales. C'est effectivement parfois le cas, mais il arrive aussi qu'ils soient captés par une fraction des habitants ou que ce soit des lieux où des habitants viennent consommer des services sans que cela ne génère pour autant des relations entre eux et encore moins dans le quartier. Leur efficacité sociale dépend en fait de leur localisation, de leur mode d'implantation, de leur conception et de leur mode de fonctionnement. Leur mode d'implantation notamment, leur « mise en scène » dans l'espace et donc leur articulation à l'environnement urbain, vont déterminer leur contribution à l'organisation et à l'animation urbaine du site ;



Médiathèque d'Épinay



Médiathèque de Teisseire

- **maillage vert.** Cette notion conduit à une conception qui à la vue des plans donne l'impression qu'il s'agit de quartiers dans la nature (Nancy, Epinay, Grenoble, Seynes-sur-Mer, etc.) faite de mails piétons, avenues plantées, parcs, qui sont largement mis en avant sur les plans-masses et souvent sans rapport avec la réalité. Par exemple, des arbres ou recoins délaissés vont être figurés comme espaces plantés alors qu'ils sont en terre battue et ne seront pas transformés dans le projet. De même, de grands espaces verts sont proposés sans pour autant prévoir en quoi ils pourraient être supports de vie sociale. Il n'est pas rare non plus de prévoir des cheminements piétons qui n'ont pas à voir avec les usages à l'œuvre. Ainsi, à Trappes un nouveau cheminement est d'ores et déjà contourné, les habitants préférant emprunter un autre cheminement « non prévu » pour rejoindre la gare. Il y a comme un idéal du verdissement du territoire sans pour autant questionner ce qu'il va produire en termes de fonctionnement social urbain.
- **Grand vide urbain**



Nancy

Ces présupposés ne sont pas réinterrogés alors que, selon les contextes urbains, ils recouvrent des processus et des enjeux différents. Cela traduit une pauvreté sémantique qui s'accompagne parfois d'abus de langage, ou bien conduit à ce que l'on prête mécaniquement certaines vertus à des

aménagements sans que ce soit toujours vérifié dans les faits. Il n'est pas rare que l'on parle d'équipements ou de voies structurants, alors que dans les faits ils ne structurent pas grand-chose.

Comme les principes, ce vocabulaire « préconstruit » renvoie à des modes d'intervention. Il a dès lors un impact direct sur la qualité des espaces produits, ne permettant souvent pas d'activer une vie socio-urbaine. Elle ne s'appuie pas sur les potentialités du site pour proposer son développement. Elle limite souvent la qualité des diagnostics socio-urbains préalables à la fabrication de ces présupposés.

Ainsi, les analyses se centrent avant tout sur la trame viaire au détriment d'une appréhension des lieux à relier, des dynamiques de flux internes et externes au quartier ou encore sur la recherche de l'espace central qui fera cœur de quartier plutôt que de s'attacher à identifier les polarités ou autres lieux d'intensités en germe ou même à trouver un emplacement pour un « équipement structurant » sans pour autant s'assurer de son rayonnement potentiel sur les relations sociales dans le territoire. On pourrait multiplier les exemples. Ce vocabulaire associé à des modes de faire doit selon nous être interrogé et nécessite d'enrichir le lexique de la conception socio-urbaine de manière à éviter les ellipses observées à l'occasion des diagnostics urbains.

Nous proposons à titre d'exemple quelques notions pour affiner les catégories lexicales nécessaires à l'analyse des sites

Exemple 1 : les différents problèmes que recouvre la notion « d'enclavement » : variété des ruptures et des modes de fermeture

La notion d'enclavement évoquée rituellement dans tous les projets recouvre des problèmes très différents :

- **des problèmes d'articulation avec l'environnement.** Il s'agit d'une absence de liaison avec le tissu environnant qui nécessite de recréer des voies pour opérer cette articulation ;
- **des problèmes de ruptures** géographiques, morphologiques, dues aux infrastructures, ou sociales avec l'environnement ;
- **des problèmes de fermeture**, de difficulté de pénétration dans le quartier.

Les formes de rupture

Il ne s'agit pas nécessairement d'un problème de manque voies de liaison avec l'environnement, mais de facteurs qui tendent à isoler les sites et qui sont liés à la configuration de l'espace, à la forme des bâtiments ou au peuplement :

- **rupture géographique** quand le quartier est implanté par exemple sur un plateau surplombant la ville (ex Nancy, Montereau) ;
- **rupture créée par les infrastructures urbaines** telles que voies ferrées, autoroutes, voies express, zone d'activité économique, centre commercial (ex Orly, Epinay, St Ouen l'Aumône) ;
- **rupture morphologique** : la taille des bâtiments (tours, barres de grande hauteur) est en rupture avec celle des bâtiments environnant, notamment lorsque les quartiers sont entourés d'une «marée» de quartiers pavillonnaires.

Ce problème de rupture morphologique concerne presque tous les quartiers. Il est particulièrement massif à Nancy, dont les barres sont imposantes et à Bourges, St Ouen l'Aumône ou à Dammarie, où de grandes barres ou des tours dominent les tissus pavillonnaires environnants.

Seuls les quartiers de Brest et de Grenoble y échappent. A Brest on voit que la ville forme également un paysage de tours et de grandes barres. A Grenoble la ville elle-

même développée fin XIXème et début XXème est structurée par des ilots très élevés, très épais et très massifs

- **rupture sociale** : rupture entre la population du quartier HLM et le peuplement de son environnement

Cela concerne par définition la plupart des quartiers HLM, mais ce phénomène est accentué lorsque les habitants du quartier HLM sont particulièrement paupérisés (ex Boulogne) ou inversement lorsque le site borde un quartier plutôt bourgeois (ex les Dervalières à Nantes, voire les copropriétés proches de Teisseire à Grenoble).

Les problèmes de fermeture du quartier,

Il s'agit de problèmes liés aux configurations architecturales et urbaines qui créent des difficultés pour pénétrer dans le quartier :

- **fermeture par de grandes barres** en bordure du quartier (ex La Pierre au Prêtre à Orly fermé par 2 grandes barres, Epinay, Trappes) ou par un glacis d'équipements (ex Orly, Grigny) ;
- **fermeture par la rareté des voies** permettant d'y pénétrer, les rares voies existantes étant souvent des impasses ;
- **fermeture intérieure** par un tissu viaire souvent limité à des voies en impasse, par des immeubles ou des équipements posés en travers des voies et qui bloquent les possibilités de circulation interne. Situation commune à la majorité des quartiers.

Exemple 2 : Les enjeux d'intégration urbaine : les contraintes structurelles d'intégration, l'articulation avec l'environnement ou l'étaillage sur le potentiel de l'environnement urbain

C'est bien évidemment toujours une bonne chose de restaurer des relations entre un quartier et son environnement, mais ça ne signifie pas pour autant que ses habitants fréquentent cet environnement et y développent des pratiques, ou bien qu'ils fréquentent le centre ville... dès lors que celui-ci demeure lointain ou est en fait quasi inexistant. Il faut donc distinguer clairement comme nous le verrons la mise en relation avec l'environnement, qui ne signifie pas nécessairement que l'on assure une réelle intégration urbaine, et ce que l'on peut appeler un véritable « étaillage sur l'environnement ou sur une centralité », au sens où l'environnement en question, ou bien la centralité de la ville, sont aisément accessibles et offrent des services, une certaine animation urbaine, qui incitent les habitants à les fréquenter.

Mais avant cela il importe de reconnaître l'existence parfois des contraintes structurelles incontournables qui réduisent singulièrement les possibilités d'intégration urbaine

Les contraintes structurelles auxquelles se heurtent les efforts d'intégration urbaine : les ruptures topographiques et dues aux infrastructures

Nous retrouvons là les différentes formes de ruptures qui tendent à produire l'enclavement.

La topographie rend l'articulation à la ville problématique lorsque les quartiers sont situés sur des plateaux dominant les villes centres situées au bord de la mer comme au Havre, à Dieppe ou à Cherbourg, ou bien en contrebas comme à Nancy ou à Montereau.

L'articulation à l'environnement est quasiment impossible lorsque les quartiers sont en bordure d'une infrastructure routière :

- bordure d'autoroute : St Ouen l'Aumône, Grigny ;
- bordure de Route Nationale : Dammarie, Trappes.

Le même problème se pose lorsqu'un quartier comme à Bourges est coupé du centre-ville par un faisceau de voies ferrées.

La prégnance des barrières symboliques

Les projets urbains tendent à minimiser la prégnance des barrières symboliques que peuvent représenter les infrastructures. Le fait de tracer une route, voire une passerelle enjambant une voie rapide ou une voie ferrée, donne l'impression sur un plan que les quartiers qui en bénéficient sont effectivement reliés au centre-ville. Ceci peut être vrai fonctionnellement, mais symboliquement les habitants se sentent toujours autant coupés de la ville. C'est notamment le cas à Bourges où les quartiers nord sont coupés du reste de la ville par le réseau ferroviaire.

L'articulation avec l'environnement proche

Elle vise la suppression de l'isolement du quartier, des différentes formes d'enclavement dont il souffre et donc :

- sa mise en relation avec l'extérieur ;
- ou bien le fait de faciliter les possibilités de pénétrer dans le quartier.

L'étayage sur le potentiel de l'environnement urbain et paysager

Le concept « d'étayage » signifie tout à fait autre chose. Il signifie que cette mise en relation d'un quartier avec son environnement offre un appui sur cet environnement, un accès à des services et une animation urbaine ou à des loisirs grâce à la qualité de l'environnement urbain et paysager. L'étayage sur l'environnement est possible lorsque celui-ci offre des « ressources » et qu'elles sont aisément accessibles, ce qui peut inciter les habitants à s'y rendre et à le fréquenter. Cet étayage peut être :

- un étayage urbain ;
- un étayage paysager ;
- voire un étayage économique : est-ce que la présence d'activités économiques peut contribuer à l'étayage d'un quartier sur son environnement ?

Cet étayage n'est pas possible lorsque :

- les quartiers sont situés dans un tissu urbain particulièrement déstructuré et/ou lacéré par des infrastructures routières et ferroviaires comme à Orly ;
- les quartiers sont situés dans des petites villes déstructurées ou dénuées de centralité (Trappes, Saint Ouen l'Aumône, Dammarie, Clichy sous Bois, Grigny, Chanteloup) ;
- les quartiers sont coupés des centres par la topographie (Hauts du Lièvre à Nancy, Montereau Surville) ;
- les quartiers sont éloignés des centres ou en sont coupés par une barrière physique et/ou symbolique :
 - voie ferrée à Bourges,
 - zone d'activité économique à La Seyne-sur-Mer,
 - voie express.
- les quartiers sont de très grande taille (plus de 1500 à 2 000 logements) et les centres villes très réduits comme à Trappes.

Cette difficulté d'étayage conduit à privilégier des approches projet à l'échelle du quartier et ne pose que rarement la question du lien au reste de l'agglomération. On peut toutefois noter une attention dans le raccordement du quartier par les transports en commun (tramway à Bègles, Brest, Teisseire, etc...).

L'étayage sur l'identité urbaine de l'environnement ?

En l'absence de véritable potentiel urbain ou paysager de l'environnement, peut-il y avoir néanmoins un « étayage sur l'identité urbaine »? Il se peut en effet que certaines villes n'aient guère d'attrait, mais disposent néanmoins d'une identité urbaine forte pour ses habitants. Le fait qu'un quartier soit mieux relié à la ville pourrait permettre à ses habitants de renforcer leur sentiment d'appartenance à la ville, de s'étayer sur son identité urbaine.

Exemple 3 : Les formes de mixité sociale

Les projets évoquent les efforts réalisés pour réaliser une certaine mixité sociale. Mais ils ont tendance à confondre différentes formes de mixité :

- **la mixité statistique**, qui signifie que des catégories sociales différentes habitent dans le même quartier, ce qui ne signifie pas pour autant qu'ils aient des relations sociales ;
- **la mixité résidentielle**, qui signifie que différentes catégories sociales sont logées dans la même résidence ;
- **la mixité socio-urbaine**, qui veut dire que des habitants de différentes catégories sociales, qui n'habitent pas nécessairement dans les mêmes résidences, fréquentent néanmoins les mêmes espaces urbains et certains équipements publics.

On voit donc que ces différentes formes de mixité renvoient à la cohabitation entre des catégories sociales sur un territoire donné ou bien à leurs interactions dans différents types d'espaces, selon qu'il s'agit des espaces résidentiels ou des espaces publics. Ces modes d'interactions sont liés à différentes stratégie d'aménagement et de peuplement.

Exemple 4 : Les différentes stratégies

La définition d'orientations stratégiques apparaît souvent diffuse, faute de hiérarchiser les niveaux d'ambition. Nous proposons donc de distinguer :

- **l'intégration des projets dans des stratégies urbaines** qui s'appuient sur les dynamiques urbaines d'une ville et d'une agglomération pour définir les orientations de développement du site. C'est le cas de Brest où le projet est fondamentalement structuré par la traversée du quartier par la voie du tramway qui le relie au centre ;
- **les stratégies de requalification du quartier** qui réorganisent l'espace socio-urbain considéré à partir d'une valorisation de ses potentialités et des dynamiques et usages en germes. Il s'agit notamment de démarches centrées sur la requalification de lieux stratégiques du quartier, qu'il s'agisse d'une place ou d'une rue centrale qui le relie à l'environnement ;
- **la définition de la ou des vocations**, en fonction du rôle urbain potentiel et des dynamiques socio-spatiales du site.

Exemple 5 : Les degrés de polarités urbaines

La notion de « cœur de quartier » tend à masquer toute réflexion sur les polarités urbaines qui ne peuvent pas être de même nature selon l'échelle et le sens de l'attractivité attendue. On distingue en effet :

- **la centralité à l'échelle de la ville**, voir de l'agglomération, dont l'envergure permet de mixer les pratiques et les populations qui la fréquentent ;
- **les polarités à l'échelle des quartiers** ou d'un ensemble d'îlots, qui concernent principalement les résidents d'un secteur urbain. Il peut en effet y en avoir plusieurs

par quartier. Ils mixent les usages de proximité (commerces, loisirs de proximité, sociabilités, etc.) ;

- **les lieux d'intensité urbaine**, qui sont autant de lieux de rencontres qui sont susceptibles de se manifester autour d'un usage de proximité et d'un groupe d'habitants : une placette en lien avec un ou plusieurs commerces banaux, le parvis d'un équipement, une placette en relation avec une aire de jeux, etc...

Une hiérarchie des polarités permettrait selon nous de diversifier les entités urbaines du quartier et de générer des attractivités différenciées en évitant l'ambition d'un grand espace central souvent matérialisée par une grande place, difficilement appropriable et rarement en mesure de créer une véritable centralité.

Quelques impensés des projets de rénovation urbaine

Au-delà des principes et du vocabulaire conduisant à des présupposés d'intervention au détriment d'une analyse socio-urbaine du site, on constate un déficit de prise en compte de certaines dimensions ou leur acceptation selon un sens restreint. Il s'agit en particulier des notions de :

Le paysage comme support identitaire et de pratiques sociales

L'ambition paysagère est souvent affichée dans les PRU mais elle reste partiellement appréhendée. Son acceptation est en effet centrée sur des objectifs d'embellissement des espaces publics et/ou résidentialisés, laissant le plus souvent de côté la question du paysage large (la montagne à Grenoble ou la mer à la Seyne-sur-Mer), mais surtout oblitérant la dimension socio-spatiale du paysage. En effet, les espaces paysagers peuvent être supports de pratiques sociales variées (récréatives, pédagogiques, culturelles, sportives, mais aussi en terme d'insertion, d'éducation à l'environnement, etc.). De même, le paysage est un élément fondamental de l'identité socio-spatiale associée à un quartier et à ses différentes entités urbaines. Il participe à la fois à l'ambiance et à l'identité d'un territoire, d'un groupe et de chaque individu.

Grenoble : des quartiers entourés de montagne



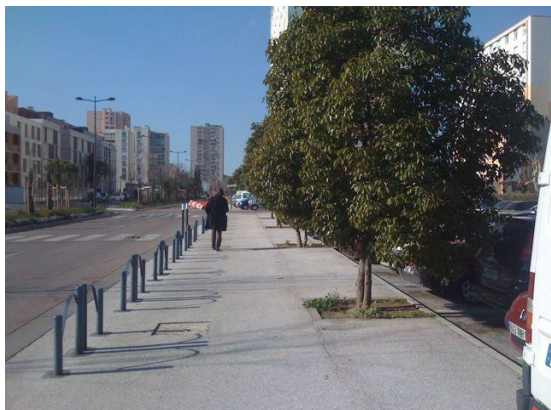
Grenoble - Teisseire

Les espaces publics comme supports d'animation urbaine

Ceux-ci sont souvent pensés en termes de statut et de manière fonctionnelle, conduisant à une clarification foncière et de la trame viaire, et à créer de la voirie essentiellement pour les déplacements, des espaces de stationnement, que pour fabriquer des espaces publics (Trappes par exemple). Elle conduit à la conception de voies rationnelles du point de vue de l'organisation urbaine et des déplacements, mais ne permettant pas de créer de l'urbanité. En effet, la qualité des espaces

publics résulte de la composition des « creux » que sont les voies ou les places et de leur qualification par les espaces qui les bordent, proches ou lointain : les espaces bâtis, le paysage proche et lointain, les aménagements, mobiliers, signaux identitaires, mais aussi par les activités (commerces, aménités, etc.). Elle est liée à leur capacité à susciter des usages, des représentations symboliques, des identités et ambiances différenciées, ou plus encore un sentiment d'appartenance à la société.

Véritables rues qualifiées par l'architecture urbanisante des immeubles qui les bordent



Berthe - Seyne-sur-Mer



Orly

Architecture urbanisante

La conception architecturale se centre essentiellement sur l'esthétique du bâtiment souvent en sous estimant ce qu'elle génère d'un point de vue urbain. En effet, nombre de bâtiments sont implantés en retrait par rapport à la rue, exposent une façade aveugle sur l'espace public. De même, des façades entières d'équipements censés créer une attractivité (Epinay, Grenoble) tournent le dos aux places ou aux rues qu'ils bordent. Plus encore, certains d'entre eux présentent une architecture en rupture avec l'environnement. Au nom du geste architectural, ils deviennent des objets urbains en rupture (Epinay, Trappes). Leur architecture apparaît « désurbanisante ».

Équipement déqualifiant « posé » au milieu d'une place et générant des espaces résiduels alentour



Équipement culturel à Epinay

La qualification des rez-de-chaussée

C'est une dimension rarement considérée dans les PRU. Les propositions de résidentialisation conduisent à multiplier les clôtures. Les rez-de-chaussée des façades tant d'habitation que des équipements font peu l'objet d'un traitement spécifique. Seul à Epinay, une requalification des entrées d'immeuble est considérée. Pourtant ceux-ci sont une composante à part entière de la

qualification et à l'animation des espaces publics. Ce faible intérêt va en outre à l'encontre du développement des cheminements piétons, qui induit de reconsidérer l'échelle humaine dans l'espace urbain.

La diversité des ambiances urbaines

Cette notion est également peu développée dans les PRU étudiés. Liée à la perception de l'espace urbain, à la rencontre entre les gens et les lieux, l'ambiance est évoquée comme une dimension abstraite, non associée à des types d'interventions urbaines spécifiques. Selon nous, l'ambiance résulte d'abord de l'emboîtement de différents univers urbains, le proche et le lointain. Or, il y a peu de recherche de différenciation d'entités urbaines et/ou architecturales, la recherche d'homogénéisation étant même souvent mise en avant à travers des chartes d'espaces publics (Epinay) ou paysagère (Seyne-sur-Mer). L'ambiance est également liée à la constitution de ces univers urbains spécifiques qui résultent de la composition des paysages, espaces naturels, publics et collectifs, bâtiments, façade à rez-de-chaussée et autres éléments identitaires (patrimonial, culturel, végétal, etc.) ou de confort environnemental (éclairage, protection sonore, etc.) avec la possibilité de pratiques sociales et d'activités humaines, mais aussi de représentations imaginaires et symboliques.

La valeur socio-urbaine des aménagements

La notion de valeur urbaine est une dimension tout autant peu prise en compte en dehors de sa dimension économique. Il existe en effet une demande économique posée sous l'angle de la rentabilité des investissements publics. Or la qualité du cadre de vie, la diversité socio-urbaine, la mixité fonctionnelle, la qualité urbaine, etc. sont autant d'aménités urbaines non-marchandes (des externalités) qui participent de la valeur et donc de la rentabilité d'un projet. Il ne s'agit donc pas seulement de savoir si l'investissement est rentable d'un point de vue financier pour les opérateurs, *mais s'il crée réellement de la valeur pour les destinataires présents et futurs*. Les investissements massifs dans les grands ensembles n'ont pas généré la moindre valeur (sinon une valeur d'usage très brève dans les premiers temps), au point qu'aujourd'hui, ces quartiers sont classés « hors marché » du point de vue immobilier. Il importe donc de distinguer ce qui relève des valeurs marchandes et non-marchandes, plus encore de préciser la nature des « valeurs urbaines ». Valeur d'usage, de non-usage, valeur intrinsèque, valeur patrimoniale, valeur foncière, immobilière, sont autant de notions à comprendre sous un angle différent ce qui fait l'attractivité d'un territoire rénové.

L'ensemble de ces dimensions sont selon nous justement celles qui participent à la qualité urbaine, à la création d'urbanité par le fonctionnement social urbain qu'elles génèrent. Elles conduisent à reconsidérer les finalités du projet de rénovation urbaine dans une acceptation élargie qui correspond à une problématique de renouvellement urbain.

Les enjeux du développement durable : une faiblesse de mobilisation des techniques environnementales, mais un rôle pionnier dans la prise en compte des enjeux urbains et sociétaux

Les PRU ont d'une certaine manière raté le coche du développement durable impulsé par le Grenelle de l'environnement quelques années seulement après leur démarrage. Néanmoins le bilan dans ce domaine n'est pas aussi négatif qu'on pourrait le penser.

Une faiblesse de mobilisation des techniques environnementales

Les PRU ne sont pas exemplaires en matière de mobilisation des techniques environnementales. Ainsi ils n'ont pas recherché en général à développer des systèmes de chauffage ou des isolations ultra performante des bâtiments. Néanmoins, même sur ce plan, le bilan n'est pas entièrement négatif.

L'amélioration des systèmes de chauffage et de l'isolation des bâtiments

- la politique de la ville a été engagée suite au choc pétrolier de 1974 pour favoriser l'isolation thermique des bâtiments et la rénovation de ces bâtiments poursuivie dans le cadre des PRU fait que la moyenne de la consommation énergétique des immeubles HLM se situe entre 150 et 200 kw/h/m²/par an, ce qui est nettement inférieur au parc privé ;
- les nouveaux bâtiments ont une consommation généralement inférieure à 100kw et il s'agit parfois de Bâtiments basse consommation (50kw/h), notamment à Bègles ;
- le PRU s'est parfois accompagné d'une rénovation du chauffage urbain et de l'installation d'un système mixte fuel/bois ;
- il intègre parfois une extension du réseau de chauffage urbain comme à Bourges.

Le développement des systèmes de transport en commun et notamment du tramway

De nombreux quartiers faisant l'objet d'un PRU bénéficient de l'implantation du tramway, qui peut être proche du quartier comme à Grenoble ou bien qui le longe ou le traverse carrément comme à Bègles ou à Brest.

Des avancées significatives en matière de conception urbaine et sociétale favorisant le développement durable

La réflexion sur la conception urbaine favorisant le développement durable est souvent le parent pauvre des écoquartiers alors qu'elle est au cœur des PRU, au sens où ces projets visent à :

- favoriser l'intégration urbaine ;
- créer des conditions facilitant l'évolution et le développement ultérieur des villes ;
- développer la mixité sociale et fonctionnelle ;
- améliorer les espaces paysagers ;
- créer des pôles d'urbanité.

Une visée de requalification du patrimoine bâti

Même si les PRU impliquent une démolition partielle des immeubles, le fait qu'ils visent prioritairement une requalification du patrimoine bâti au lieu de le laisser se dégrader, ce qui entrainerait sa démolition prématurée, est en soi une visée de développement durable.

La recherche d'une restructuration économique des réseaux viaires

La restructuration des réseaux viaire nécessite la création de nouvelles voies, mais elle se fait généralement en modifiant et en requalifiant en grande partie les réseaux existants.

Le maintien d'une densité urbaine importante

Même si les stratégies de démolition et de reconstruction entraînent parfois une baisse de la densité des quartiers, celle-ci reste souvent relativement importante.

Des démarches développant de nouvelles formes de gouvernance

Les PRU prolongent les démarches engagées au cours des différentes phases de la politique de la ville qui ont permis de développer de nouvelles formes de gouvernance :

- c'est dans ce cadre qu'ont été expérimentées les démarches de conduite de projets ;
- c'est le lieu de développement d'une maîtrise d'ouvrage associant l'Etat, les collectivités territoriales et les bailleurs sociaux ;

- c'est également dans ce cadre que ce sont développées les démarches de concertation avec les habitants, même si on peut regretter leur caractère souvent limité.

Certains principes de la rénovation urbaine sont en contradiction néanmoins avec les principes du développement durable

Nous noterons cependant que certains principes de la rénovation urbaine sont en contradiction avec les principes mis en œuvre dans les éco-quartiers :

- **les PRU visent à favoriser la pénétration des automobiles dans les quartiers** en développant les réseaux viaires et en accroissant souvent le nombre de places de stationnement, alors que c'est l'effort inverse qui oriente la conception des éco-quartiers ;
- **les projets se traduisent généralement par une baisse de la densité** du nombre de logements ;
- **la rénovation urbaine entraîne une réduction des espaces verts et une certaine « minéralisation » des quartiers.** Les quartiers d'habitat social bénéficiaient souvent de grands espaces verts qui étaient généralement très dégradés, car cela représentait des coûts de gestion considérables. A travers le développement des réseaux viaires, la création de parkings, la rénovation urbaine contribue à une réduction des espaces verts et à une minéralisation des quartiers. La requalification des espaces verts se traduit plutôt par l'aménagement d'espaces plus réduits, mieux structurés, dont la gestion est moins coûteuse et plus aisée.

L'apparition de problèmes de dévalorisation urbaine liés à la mise en œuvre des principes de développement durable

La mise en œuvre de certains principes du développement durable et notamment la recherche de réduction des consommations énergétiques conduit à concevoir des bâtiments qui contribuent à la dévalorisation des espaces urbains :

- réalisation de bâtiments dont les façades nord sont quasiment aveugles.
- multiplication des pignons aveugles situés au nord ;
- orientation nord/sud privilégiée des bâtiments qui conduit parfois à une implantation « en peigne » des bâtiments, ce qui déstructure les fronts urbains ;
- tendance (assez rare) à ménager une grande distance entre les bâtiments pour éviter de créer des masques solaires ce qui génère des rues surdimensionnées.

2. La diversité des contextes urbains et des structures urbaines des quartiers

Etat de dégradation initial des sites

La moitié des sites de l'échantillon étaient particulièrement dégradé

Etat de forte dégradation antérieure des sites

| Sites | Dégradation de l'espace urbain | Forte dégradation du bâti |
|----------|--------------------------------|---------------------------|
| Boulogne | oui | oui |
| Bègles | oui | oui |
| Trappes | oui | oui |
| La Seyne | oui | oui |
| Nancy | oui | non |

Pour la plupart des sites cette dégradation concernait à la fois le bâti et l'espace urbain, alors qu'à Nancy les immeubles étaient relativement en bon état. Par contre dans ce site l'espace urbain et les commerces qui longent les grandes barres du Haut du Lièvre étaient particulièrement dégradés.

La dégradation extrême du bâti à Boulogne et à Bègles a conduit à démolir la grande majorité des immeubles.

La taille des sites et le potentiel d'interaction ou d'étaillage sur l'environnement ou la centralité

Dans le rapport à l'environnement nous avons distingué :

- **les possibilités d'articulation avec l'environnement**, qui signifient que le quartier n'est pas isolé de tout environnement urbain et qu'il peut être relié à cet environnement proche. Ceci ne signifie pas que cet environnement dispose d'activités ou de services et qu'il soit attractif ;
- **les possibilités « d'étaillage » sur une ou des centralités urbaines ou sur un environnement urbain animé**. Dans ce cas le quartier bénéficie d'une ou de plusieurs centralités urbaines attractives relativement proches et aisément accessibles.

Nous approfondirons cette distinction à la fin de cette analyse.

Nous avons également distingué les grands sites dépassant 2000 logements (4 000 logements à Orly et à Trappes, soit plus de 10 000 habitants) qui constituent des entités considérables et qui représentent à eux seuls de petites villes, et les sites de taille plus réduite, inférieure à 1500 logements, qui constituent des situations différentes.

Nous traiterons séparément les sites comme Boulogne et Bègles qui ont fait l'objet d'une démolition et d'une reconstruction quasi-totale.

Typologie des sites selon leur taille et les possibilités d'articulation ou d'étayage sur l'environnement, la centralité, l'historicité de la ville

| | Transformation importante | Possibilité d'étayage sur la centralité, contexte urbain riche | Possibilité d'articulation avec l'environnement immédiat | Historicité de la ville | Nouvelles constructions importantes |
|---|---------------------------|--|--|-------------------------|-------------------------------------|
| GRANDS SITES (sup 2 000 log) | | | | | |
| Orly | non | non | X | | X |
| Bourges | X | non | X | X | X |
| La Seyne sur Mer | x | non | Difficile | X | |
| Trappes | X | Non (petite ville) | Difficile | | X |
| Epinay sur Seine | non | Non (quartier censé constituer le centre) | Potentiel | | X |
| SITES DE TAILLE LIMITEE (inf 1500 log) | | | | | |
| Grenoble | non | X (continuité avec la ville) | X | X | X |
| Brest | non | X (continuité avec la ville) | X | X | |
| Nancy | non | Non (distance du centre) | Difficile | X | X |
| Reconstruction quasi totale | | | | | |
| Bègles | X | X | X | X | X |
| Boulogne sur Mer | X | X | X | X | X |

Les grands sites

Nous pouvons constater qu'aucun de ces grands sites ne peut réellement « s'étayer » sur son environnement urbain, car ils ne bénéficient pas de centralité attractive aisément accessible, ou d'un environnement urbain riche ou animé

Deux de ces sites par contre (Orly et Bourges) peuvent aisément s'articuler à leur environnement avec lequel les relations peuvent être fluides.

Orly est implanté dans une ville qui ne dispose pas de réelle centralité, hormis un petit centre historique dépourvu de commerces dont il est coupé par le RER. Elle ne dispose pas d'historicité, hormis la symbolique de la modernité attachée à l'aéroport. Le tissu urbain environnant est très déstructuré. La ville de Choisy sur laquelle une partie du site est implantée dispose bien d'une centralité directement accessible par l'une des principales avenues qui traverse le site. Néanmoins ce centre est assez éloigné et peu attractif. Par contre le site est proche de grande zone d'activité et bénéficie de son implantation dans l'agglomération parisienne et d'une liaison directe avec Paris puisqu'il est proche de 2 gares RER.

Nous verrons que ce site est la seule entité structurée de la ville et que sa rénovation pourrait permettre d'en faire un pôle de centralité

Bourges offre une configuration très particulière puisque le site comportait 6 000 logements sociaux disséminés en de nombreuses entités disséminées dans un tissu pavillonnaire. Il souffre d'être coupé du centre-ville par un faisceau ferroviaire qui, bien que franchissable par des voies qui mènent directement au site, constitue une barrière symbolique et le coupe du centre-ville historique. De plus à certains endroits ce faisceau ferroviaire est redoublé par un ensemble de grands équipements éducatifs (qui occupe 50 Hectares), une zone d'activité économique et un marais. La ville dispose d'une très forte historicité et d'une qualité architecturale remarquable, mais le quartier en est donc coupé.

Deux sites par contre (La Seyne et Trappes) cumulent cet absence d'étayage sur l'environnement et des difficultés d'articulation avec l'environnement. Il convient également de signaler que ces deux sites étaient particulièrement dégradés, qu'il s'agisse du bâti ou des espaces urbains.

Trappes était donc très dégradé en raison d'un abandon de gestion avant son rachat par Valophis et souffre d'être implanté dans une petite ville, et il représente une large majorité de la population de cette ville. Il n'y a donc pas de réelle centralité et l'environnement urbain est très réduit. La ville ne dispose pas d'historicité et, hormis la base de loisir, le rapport à la nature est pauvre. Il existe un petit centre, mais le quartier en est coupé par une route Nationale. Les seuls atouts sont une base de loisir très attractive (mais dont il est coupé par une départementale où le trafic est très intense) et la gare RER, dont l'accessibilité est problématique.

Nous verrons que l'aboutissement de la rénovation du site devrait conduire à faire de ce quartier le centre de la ville au lieu de chercher à l'articuler à un environnement urbain quasi-inexistant.

La Seyne est un quartier très dégradé coupé du centre et du tissu urbain par une zone d'activité et une zone commerciale. Ses atouts sont essentiellement l'environnement paysager et la présence de la mer qui est relativement accessible et l'historicité de la ville, mais le quartier en est coupé.

Epinay est située dans une commune qui ne dispose pas de centralité affirmée et qui est coupé du reste de la commune par une grande voie routière longeant le site, celui-ci est censé jouer le rôle de centre parallèlement à la rue historique. Il est coupé de son environnement par cette voie et celui-ci, composé de pavillons et de grands ensembles, n'est guère attractif. Ses principaux atouts sont d'être situé dans l'agglomération parisienne et d'être directement relié à Paris par le RER et la proximité de la Seine.

Néanmoins le site d'Epinay peut potentiellement être relié à la Seine qui le longe et au reste de la commune si la route Nationale était réellement transformée en Boulevard urbain, car il bénéficie de l'implantation du tramway. Nous verrons que le projet n'exploite pas réellement ce potentiel, car il ne prévoit pas la requalification de cet environnement qui est actuellement très dévalorisant.

Les sites de taille plus réduite

En raison de leur taille plus réduite ces sites peuvent à priori s'intégrer plus facilement à leur environnement urbain que les précédents, si leur localisation et la configuration de cet environnement le permettent, ce qui n'est pas toujours le cas.

Parmi ces quatre sites deux d'entre eux (Grenoble et Brest) ont des atouts très importants, car :

- ils sont situés dans des grandes villes très structurées disposant de centralités agréables et attractives ;
- bien qu'en limite d'urbanisation de ces villes, ils sont en continuité avec le tissu urbain et l'urbanisation se prolonge à leur périphérie par des communes intégrées à l'agglomération ;
- ils sont rattachés à ces centralités par des avenues qui y conduisent en 20 minutes à pied ;
- les centres sont accessibles rapidement en bus et à fortiori par le tram qui va traverser le quartier à Brest et qui est situé à 200 mètres du site à Grenoble ;
- ils bénéficient d'un environnement paysager large particulièrement attractif : la campagne et la mer à Brest, les montagnes à Grenoble. Ces environnements constituent également des supports d'identité très importants ;
- ces villes disposent d'une forte historicité et d'une architecture de grande qualité.

On voit donc que dans ces villes les sites bénéficient d'un étayage à la fois sur la centralité urbaine, sur l'historicité et sur la nature.

Concernant le potentiel qu'offre l'environnement urbain, si on met à part les sites qui ont fait l'objet d'une démolition et d'une requalification quasi-totale, ce sont les deux sites qui disposent du potentiel le plus important.

Les deux autres sites disposent de beaucoup moins d'atouts et souffrent de différents problèmes.



Grenoble – Teisseire

Nancy fait parti (avec Trappes et La Seyne) des sites les plus problématiques de notre échantillon du point de vue des problèmes d'intégration urbaine. Ce site est très particulier puisqu' il est composé de deux immenses barres de très grande hauteur, d'autres barres massives et d'un tripode posé sur un plateau qui domine la ville de Nancy.

Il souffre donc d'une rupture topographique très forte par rapport au centre-ville. Cette ville dispose d'une centralité très attractive et d'une forte historicité, mais la topographie et la distance du centre font qu'il ne peut absolument pas s'étayer sur cette centralité et cette historicité. Il ne peut pas non

plus s'étayer sur l'environnement urbain des communes avoisinantes qui est peu structuré et peu attractif.

Il ne dispose pas non plus d'un environnement urbain proche auquel il peut s'articuler, puisque il est isolé, sachant en outre que la prison qui était implantée en centre-ville vient d'être installée à proximité.

Ses principaux atouts sont la vue magnifique sur la ville que l'on peut avoir depuis les logements et la proximité de la nature.

Les sites ayant fait l'objet d'une démolition et d'une reconstruction quasi-totale

Les deux sites concernés, Boulogne et Bègles, bénéficient tous deux du fait d'être situés dans des villes qui disposent à la fois d'une centralité et d'une historicité importantes et de la proximité d'une nature agréable (la mer à Boulogne et la Garonne à Bègles).

Ils peuvent s'étayer sur ces trois potentiels, car ceux-ci sont aisément accessibles.

A Bègles, la centralité et l'historicité sont plutôt celles de Bordeaux dont le centre est proche du site. Il en est coupé par la voie ferrée, mais celle-ci est aisément franchissable et il est relié à cette centralité par le tram.



Bègles



Cité Farge dans les années 2000, source : CUB AURBA

A Boulogne le site est implanté sur un plateau en bordure de la mer qu'il domine et qui offre donc des vues magnifiques. Il est également situé en bordure d'un faubourg aisément accessible depuis le centre. A l'origine il était placé en limite d'urbanisation mais il s'est trouvé intégré au tissu urbain du fait du développement de ce dernier au-delà du site. Il s'articule au tissu de faubourg qu'il borde car il a la chance d'être implanté le long de la principale rue de ce faubourg qui dispose de quelques commerces et notamment d'une brasserie placée juste à la hauteur du site.

Signalons aussi que la proximité de ce faubourg populaire fait qu'il n'y a pas de rupture sociologique exacerbée avec cet environnement, bien que la population de ce quartier soit extrêmement pauvre.

Les potentialités d'articulation ou d'étayage sur l'environnement ou la centralité indépendamment de la taille des sites

Nous proposons d'examiner une autre typologie des sites concernant toujours leur relation à leur environnement immédiat et à la centralité indépendamment de la taille des sites.

Typologie des sites en fonction des possibilités d'articulation ou d'étaillage sur l'environnement et la centralité

| | Possibilité d'articulation avec l'environnement immédiat | Possibilité d'étaillage sur la centralité contexte urbain riche | Historicité de la ville | Nouvelles constructions importantes |
|---|--|---|-------------------------|-------------------------------------|
| Articulation aisée avec l'environnement | | | | |
| Grenoble | X | X (continuité avec la ville) | X | X |
| Brest | X | X (continuité avec la ville) | X | |
| Bègles (reconstruction) | X | X | X | X |
| Boulogne sur Mer (reconstruction) | X | X | X | X |
| | | | | |
| Bourges | X | Non (coupure avec la ville) | X | X |
| Orly | X | non | | X |
| Epinay sur Seine | Potentiel | non (quartier censé constituer le centre) | | X |
| Difficulté d'articulation avec l'environnement | | | | |
| Nancy | Difficile | Non (distance du centre) | X | X |
| La Seyne sur Mer | Difficile | Non (coupure créée par une zone d'activité) | X | |
| Trappes | Difficile | Non (petite ville) | | X |

Ce tableau montre plus clairement que le précédent le fait que ce sont les sites de taille moyenne (Grenoble et Brest) et les petits sites bénéficiant d'une reconstruction complète (Boulogne et Bègles) qui bénéficient à la fois d'une articulation à leur environnement et d'un étaillage sur la centralité de villes disposant d'une forte historicité.

Nous avons ensuite des sites qui peuvent s'articuler à leur environnement (Bourges et Orly) mais qui ne peuvent pas pour autant s'étayer sur la centralité :

- Orly parce qu'il n'y a pas de réelle centralité ni d'historicité importante ;
- Bourges parce que le centre ville est à la fois quelque peu atone mais surtout le site en est coupé symboliquement par un réseau de voies ferrées, alors que l'historicité de cette ville est particulièrement riche.

Nous avons un site dans une situation particulière (Epinay) puisque :

- il ne peut pas s'étayer sur une centralité étant donné qu'il est censé constituer le centre-ville sans pour autant disposer d'une organisation urbaine ou d'une vitalité qui lui permettrait de jouer ce rôle ;
- il peut s'articuler, voire s'étayer sur l'environnement paysager que constituent les bords de Seine et il pourrait potentiellement s'articuler au reste de la commune, mais le projet ne le permet pas réellement.

Nous avons enfin 3 grands sites (Nancy, La Seyne et Trappes) qui peuvent difficilement s'articuler à leur environnement et qui ne bénéficient pas d'un étayage sur la centralité car :

- ils en sont coupés par la topographie (Nancy) ou par une zone d'activité qui crée une barrière symbolique ;
- la centralité est quasi-inexistante (Trappes). C'est d'autant plus dommage pour Nancy et la Seyne-sur-Mer qui sont des villes disposant d'une véritable centralité et d'une historicité, tout particulièrement Nancy bien sûr.

Des quartiers dans des situations initiales différentes et avec des avancées très contrastées

Les projets menés apportent globalement une amélioration du cadre de vie et de nouvelles aménités aux riverains. Pour autant, selon l'état du quartier avant l'opération et la nature des projets, ces améliorations diffèrent.

Dans une première approche, nous avons établi une typologie des transformations :

- des quartiers pour lequel le projet de rénovation urbaine n'apporte aucune amélioration, mais en l'occurrence il n'y en a aucun parmi les sites que nous avons évalués ;
- des quartiers pour lequel le PRU apporte une amélioration du cadre de vie quotidien (ex Trappes) ;
- des quartiers pour lequel le PRU apporte une amélioration apparemment pérenne du cadre de vie (ex Orly) ;
- des quartiers dont l'attractivité et l'identité évoluent de manière très sensible (peut-être Epinay ?).

Si aucun projet visité n'apparaît apporter aucune amélioration, il faut noter également que très peu (seul Bègles) permettent de transformer l'identité et la vocation d'un quartier par rapport à son attractivité à une échelle plus large. Il semble que les opérations menées se centrent sur l'amélioration du quartier lui-même sans interroger sa vocation d'ensemble.

Par exemple, le PRU d'Orly apporte une réelle transformation de l'ambiance urbaine du quartier sans pour autant se questionner sur une potentielle vocation de pôle urbain majeur.

L'ensemble des projets PRU permet donc une amélioration du cadre de vie du quartier d'habitat social, plus ou moins durable selon les sites. L'opération de Trappes améliore sensiblement le cadre de vie tandis qu'Épinay ou Teisseire le transforment durablement.

Quelle que soit leur utilité, ces approches ne permettent pas non plus de faire évoluer les dynamiques sociales et la qualité de vie de manière significative à ce stade des opérations. Toutefois, à Orly, le projet propose une série d'espaces de proximités (placette, aire de jeux) dont il s'agira de voir l'appropriation future.

Du « rôle urbain potentiel » des quartiers

Les quartiers en projets de rénovation urbaine étudiés ont pour leur majorité été conçus dans les années 60 – 70 comme des ensembles d'habitation. Aujourd'hui encore, ils sont appréhendés comme des quartiers d'habitat gérés majoritairement par des bailleurs sociaux (propriétaire du foncier pour une bonne part du site), ce qui induit une conception patrimoniale du développement urbain. De fait, jusqu'à présent les tentatives de diversification des fonctions urbaines (commerces, équipements, voire activité économique) restent le plus souvent conçues en relation avec l'échelle du quartier et ne cherchent que rarement à s'ouvrir sur l'extérieur.

Aujourd'hui, le sens de leur restructuration ou de leur requalification devrait selon nous en grande partie s'appuyer sur une analyse de leur « rôle urbain potentiel » afin de définir des orientations stratégiques contextualisées.

De cette évaluation, nous pouvons distinguer au moins cinq niveaux de rôles urbains des quartiers dans la ville en fonction de la ville référente elle-même, de la localisation et de la conception urbaine du quartier.

1. **Les quartiers constituent la ville** (comme c'est le cas dans les Villes Nouvelles telles qu'Évry ou les Mureaux)
Leur requalification est interdépendante de la stratégie urbaine municipale.
2. **Le quartier est le cœur de la ville** (Dammarie, Trappes, Épinay)
L'enjeu est dès lors d'affirmer cette vocation : accès, symbolique, organisation spatiale et fonctions urbaines... Ceci implique un changement de paradigme, le passage d'une organisation de l'habitat à une organisation urbaine, afin que le quartier puisse générer une attractivité sur son environnement. Mais cela suppose un choix politique difficile, puisque cela signifie que le quartier d'habitat social, habité par des populations en difficulté ou d'origine étrangère, devient le pôle majeur de la ville.
3. **Le quartier est un ensemble homogène de plus de 1500 logements ayant une échelle pouvant constituer une centralité secondaire à l'échelle de la ville de référence** (La Seyne, Croix Rouge à Reims)
L'enjeu est d'organiser les développements urbains périphériques et de requalifier le quartier dans une conception élargie, pouvant générer des aménités pour un territoire plus vaste
4. **Le quartier est une entité spécifique de taille moyenne dans une ville importante sans rôle urbain central** (Teisseire à Grenoble, Pontanézen à Brest) L'enjeu est alors d'améliorer le cadre de vie résidentiel associé au développement de polarités locales
5. **Le quartier est de petite taille et peu difficilement développer plusieurs polarités** (Bègles, Boulogne) L'enjeu est de qualifier et intégrer ce quartier résidentiel dans un environnement qui lui sert de support.

Les acteurs tendent à considérer que la majorité des quartiers d'habitat social sont « monofonctionnels » et coupés de leur environnement (« enclavés ») et devant s'y rattacher pour trouver un meilleur fonctionnement. Or les cas sont nombreux où ce sont au contraire ces mêmes quartiers qui disposent des fonctions urbaines absentes à l'extérieur et auxquels leur environnement devraient au contraire se rattacher (pavillonnaire, petite centralité historique ou zone d'activité) telles : commerces, marché, services, équipements, parfois espace public... L'échelle de la qualification résidentielle (les îlots, les rues...) ne peut se substituer à l'action urbaine (les avenues, les places, les parcs (et non pas les « espaces verts »)).

Il est nécessaire de définir des orientations stratégiques visant à clarifier et à développer le rôle du quartier dans son environnement urbain, ce qui nécessite de se décentrer pour concevoir le projet de rénovation : le projet ne doit pas être conçu en visant son amélioration intrinsèque, mais en s'interrogeant préalablement sur la configuration du contexte urbain dans lequel il s'inscrit et sur sa place et le rôle qu'il peut jouer dans ce contexte.

Ces orientations stratégiques permettent de construire un cadre d'action visant à :

- **organiser les actions autour d'enjeux urbains majeurs** : par exemple l'objectif visant à assurer un développement commercial ne peut être seulement un aspect d'une composition urbaine, mais doit être le cœur d'une stratégie spécifique dont l'organisation de l'espace n'est qu'un des éléments ;
- faire converger les actions, les structurer et les prioriser dans le temps : exemple de l'aménagement autour de l'implantation du tram à Brest.

En conséquence, faire émerger le « **rôle urbain potentiel** » d'un quartier, sa capacité à s'appuyer mais aussi à développer les qualités de son environnement, nécessite un temps d'exploration à une échelle plus large que les périmètres opérationnels. Ces limites empêchent de s'appuyer sur les potentiels périphériques et de les activer (telle la mer à la Seyne). Le périmètre doit varier selon :

- le sens de l'organisation urbaine ;
- l'importance de l'intervention en fonction :
 - de ce rôle potentiel à jouer,
 - des évolutions démographiques,
 - du marché immobilier.
- les fonctions urbaines susceptibles d'être développées, notamment le rapport entre l'habitat et :
 - les fonctions commerciales,
 - l'organisation des transports en commun,
 - l'organisation des équipements,
 - la composition des espaces publics...

3. L'intégration des projets dans des stratégies de développement urbain

Des projets qui s'intègrent rarement dans des stratégies de développement urbain de leur environnement

Les PRU étant censés être des instruments de la politique de la ville, la stratégie de développement socio-économique et urbain, et depuis plus récemment environnementale, des villes et de l'environnement dans lequel ils s'inscrivent, devrait être au fondement des projets. Cette stratégie nous apparaît déterminante pour que le futur quartier génère de la qualité urbaine. En effet, elle seule, par l'attention au territoire qu'elle nécessite, peut permettre une prise en compte :

- **des dynamiques d'évolution communale, mais aussi intercommunale et métropolitaine.** Le projet de rénovation doit tenir compte des évolutions démographiques, économiques, urbaines, culturelles, paysagères plus larges. Ceci nécessite de définir des orientations stratégiques qui clarifient le devenir du quartier lui-même et plus largement sa vocation dans la ville en intégrant ces facteurs ;
- **des potentiels urbains tant à l'échelle du quartier que de la ville, voir de l'agglomération.** L'espace possède des ressources multiples à valoriser : configurations géographiques et topographiques des sites, potentiel paysager, climatique, économique, des équipements et services, animation urbaine et singularité des interactions sociales, histoire des lieux et représentations culturelles et symboliques. Toutes participent de l'identité d'un territoire. Le déficit de prise en compte de ces potentialités contribue souvent à « casser » des dynamiques et pratiques existantes, allant jusqu'à favoriser des perceptions « nostalgiques » sur la réalité de vie antérieure des quartiers ;
- **de la diversité des modes d'organisation urbaine.** L'organisation urbaine des quartiers est beaucoup plus diversifiées que l'on a coutume de le dire : trame urbaine uniforme ou composition d'ilots différenciés, composition de barres et de tours alignées, organisation autour d'un parc ou d'un îlot d'équipements central, bâtiments entourant une cour centrale, quartier structuré par une grande avenue qui le traverse ou qui le longe, etc. **Certains sont plus complexes et difficiles à transformer que d'autres, ce qui implique des stratégies de transformations différentes ;**
- **des fonctionnements sociaux urbains existants ou en germes.** Ces fonctionnements sont la résultante des interactions entre les différents processus sociaux qui se déploient sur un territoire à savoir : les relations et pratiques sociales, les usages des espaces, les significations imaginaires et symboliques associées à l'environnement, l'identité urbaine du quartier et de la ville. Ils sont générés par les interactions entre les caractéristiques des habitants, les formes urbaines et architecturales, l'histoire des lieux, les équipements et services, et les modes de gestion urbaine mis en œuvre par les pouvoirs publics ;
- **du contexte partenarial et des enjeux des organisations politico-institutionnelles.** Trop souvent les instances de décision politiques et le rôle des acteurs opérationnels sont confondus. Le fait de replacer le projet urbain dans une véritable réflexion stratégique des responsables politiques, et d'articuler les différents niveaux de la restructuration urbaine (de la conception aux constructions) permet l'élaboration commune et une cohérence d'intervention des différentes maîtrises d'ouvrage en lien avec la maîtrise d'œuvre. Les projets s'élaborent en effet sous la responsabilité de différentes maîtrises d'ouvrage et des échelles

d'intervention variées (quartiers, ensembles immobiliers, espaces particuliers) qui nécessitent une cohérence entre ces différentes instances. La qualité de la maîtrise d'ouvrage d'ensemble conditionne la cohérence opérationnelle des différentes opérations d'aménagement, y compris dans le temps (proposition d'amélioration à court terme, gestion du chantier, etc.) et la qualité urbaine future. Elle traduit en effet l'investissement public des politiques et organisations dans un territoire, tant en termes de conception que de gestion. Les choix de restructuration urbaine auront en effet des significations différentes selon les ambitions et contextes des opérations de rénovation ;

- **de la relation aux habitants** dans les dispositifs d'élaboration des projets de rénovation urbaine et les processus de décision, car celle-ci conditionne la réception et la capacité d'appropriation des futurs espaces aménagés. Les dispositifs de participation des habitants dépendent des formes d'implication des habitants (information, consultation, concertation, coopération), des objets et questions sur lesquelles porte la prise en compte de leurs attentes.

L'ensemble de ces analyses permet de définir un projet d'ensemble, une **stratégie urbaine contextualisée** de rénovation d'un quartier en rapport avec le reste de la ville et de l'agglomération. C'est indispensable surtout pour déterminer **la vocation et le sens du projet engagé pour les habitants**, mais aussi pour les riverains d'un territoire urbain plus large.

En outre, cette stratégie doit être abordée dans une perspective temporelle afin que le **projet soit évolutif, adaptable**, susceptible d'évoluer dans le temps pour intégrer les évolutions du contexte et les aléas de la conjoncture. Par ailleurs chaque phase d'aménagement doit être « auto-porteuse » pour que le fonctionnement des quartiers ne soit pas tributaire d'aménagements futurs qui risqueraient de ne pas se réaliser.

S'inscrivant dans la politique de la ville, la définition d'une stratégie globale est bien la première phase des PRU. Elle doit s'appuyer en effet sur une étude transversale en vue de la définition des orientations stratégiques. Si l'ensemble des PRU étudiés réalise effectivement un diagnostic qui se veut transversal, celui-ci interroge rarement la place et **le lien à la ville ou l'agglomération dans son ensemble**. Nous avons en effet pu noter :

- **une insuffisante prise en compte des enjeux métropolitains** et notamment du lien à la ville centre, aux autres communes, à l'environnement et aux transports en commun. Dans l'ensemble des sites, le contexte d'évolution métropolitaine n'est pas suffisamment analysé pour appréhender la vocation du quartier. A Bourges, par exemple, malgré un contexte de décroissance démographique important, du taux de vacance élevé de l'habitat social, le choix a été de reconstruire une offre de logements conséquente dont les nouvelles occupations semblent d'ores et déjà conduire à une hausse de la vacance ;
- **une difficulté à définir une stratégie globale socio-urbaine**, et non seulement urbaine ou paysagère. A la Seine-sur-Mer par exemple, la maîtrise d'œuvre paysagère privilégie l'entrée par le paysage, ce qui n'est pas sans intérêt, mais cette approche s'effectue au détriment des autres dimensions socio-urbaines du quartier ;
- **une prise en compte limitée des potentialités d'étayage sur la ville**. Par exemple, à Epinay-sur-Seine, malgré l'ambition du projet de réaffirmer le centre-ville, sa mise en œuvre se centre sur un maillage viaire et de parcs sans pour autant aller au bout de la démarche, notamment parce que ces actions n'étaient pas considérées comme prioritaires, faute de financement dédié. De même, à Epinay, la polarité interne au quartier plutôt que d'être confortée sur la rue historique, est éclatée autour d'un second axe qui risque d'être concurrent et de diluer l'attractivité déjà en germe.

C'est comme si le diagnostic réalisé à l'échelle plus large n'était pas traduit dans le projet de rénovation urbaine ;

- **une tendance à calquer des présupposés urbains plutôt que d'analyser le site du projet, sa réalité et ses dynamiques socio-urbaines propres.** Ainsi, à Trappes, le projet cherche à désenclaver le quartier des Merisiers et à le réarticuler au reste de la ville, sans se réinterroger sur le rôle urbain potentiel qu'il peut jouer étant donné son importance et la faiblesse du tissu urbain environnant ;
- **un prisme sur l'échelle quartier, plus encore de l'habitat social.** On note en effet une difficulté à reconnaître la valeur urbaine de certains sites au-delà de leur forme urbaine de « grand ensemble », à considérer que le quartier d'habitat social puisse avoir une autre vocation urbaine que résidentielle ;
- **des approches partenariales intercommunales rares,** la maîtrise d'ouvrage apparaissant souvent circonscrite dans ses missions au territoire de projet. On peut citer toutefois la coopération avec la communauté d'agglomération de Nancy et de Plaine commune à Epinay qui permet d'articuler le PRU à une approche plus large.

En conséquence, **malgré parfois des analyses initiales élargies, de nombreux projets se fondent sur des interventions circonscrites à l'échelle quartier.** Ce phénomène est accentué par les modes de financement de l'ANRU, qui ne permettent pas une prise en compte d'autres opérations qui peuvent être parfois proposées, comme à Epinay avec l'idée de la ville Jardin qui reste en l'état de prospective.

Pourtant les projets de rénovation urbaine offrent parfois l'opportunité de passer **de la rénovation urbaine stricto sensu à de véritables processus de renouvellement urbain d'ensemble.**

Une visée d'intégration dans des stratégies urbaines qui réinterroge les orientations des projets d'extension urbaine

Cette visée d'intégration dans des stratégies urbaines amène à s'interroger sur les orientations qui fondent certains projets d'extensions urbaines.

Cette extension de la rénovation urbaine au renouvellement urbain est amorcée dans les sites où les PRU sont le support d'une politique d'extension urbaine à proximité, comme à Nancy et à Bourges, qui constituent une forme de développement des PRU à priori intéressantes. Nous nous sommes néanmoins interrogés sur la pertinence des modalités de ces extensions urbaines.

- **à Bourges** cette extension conduit à urbaniser de nouveaux secteurs en développant des maisons individuelles, alors que l'agglomération subit une baisse démographique, au lieu de viser le renouvellement urbain du secteur déjà construit en favorisant le développement de petits collectifs et de l'habitat intermédiaire, de manière à favoriser la structuration urbaine du quartier nord.
- **à Nancy** le projet d'extension urbaine se justifie en raison de la vitalité démographique de l'agglomération, mais ce sont plus les modalités de cette extension qui interrogent. Il nous semble illusoire de vouloir favoriser une intégration urbaine avec les communes environnantes en raison de la configuration de ce territoire, et le choix de réaliser un quartier-parc (qui plus est à proximité d'une prison) conduit à une dilatation de l'espace urbain, d'autant plus que le pôle de services urbains est lui-même très dilaté et a peu de chance de favoriser une certaine animation urbaine.

Nous connaissons par contre certains projets où le processus d'extension urbaine parallèle à leur mise en œuvre et qu'ils contribuent à renforcer nous paraît très pertinent. C'est le cas du quartier Thorez à St Etienne du Rouvray, qui était très isolé du tissu urbain de la ville et qui s'y trouve réintégré désormais, grâce au processus de développement urbain qui s'opère à proximité. Ce mode

de développement urbain intervient dans une ville de la banlieue de Rouen, située en continuité avec les faubourgs qui bordent la ville centre et desservie par le train et par un tram. On peut cependant regretter, comme dans les cas précédents, que le PRU ait également favorisé le développement de maisons individuelles.

La rénovation urbaine de certains quartiers peut devenir le point d'appui du renouvellement et du développement urbain des villes

Nous avons assisté par le passé au débat sur la dénomination de l'ANRU et des PRU concernant le choix entre les termes de « rénovation urbaine » et de « renouvellement urbain ». A l'époque ce débat n'était pas très clair, sachant que la rénovation signifiait la démolition reconstruction et requalification des quartiers, mais aussi leur « désenclavement », tandis que le renouvellement urbain désignait une intervention plus transversale, sociale économique et urbaine, intégrant des interventions visant à développer, à renouveler la ville sur la ville, la vocation de ces quartiers dans la ville comme en témoigne l'ambition des Grands Projets de Ville (GPV) et des opérations renouvellement urbain (ORU).

Les projets mis en œuvre clarifient ce débat et on peut dire **que les PRU sont avant tout des projets de rénovation urbaine des quartiers, mais dans certains cas ils ouvrent de nouvelles perspectives.** Ils ont parfois créé les conditions pouvant favoriser l'émergence d'une nouvelle problématique de transformation urbaine, qui peut conduire à la mise en œuvre de véritables processus de renouvellement urbain.

Mais cela nécessite de reconsidérer le statut de la rénovation urbaine des quartiers et du paradigme qui structure les démarches de conception. Si dans certains cas il s'agit surtout de poursuivre les dynamiques mises en œuvre, dans d'autres situations un véritable renversement de perspective est envisageable, ce qui exige un changement de conception et de stratégie, un changement de paradigme d'intervention. Mais ce renversement nécessite un changement radical des représentations que les acteurs ont des quartiers concernés, du statut qu'ils leur confèrent et des politiques urbaines qu'ils mettent en œuvre.

Des démolitions et des reconstructions quasi totales des quartiers qui contribuent à la requalification de leur environnement

Bègles et Boulogne constituent des cas très particuliers puisque la dégradation extrême des immeubles a conduit à une démolition et à une reconstruction quasi-totale de ces quartiers. Dans les situations limites, ce genre de projet particulièrement coûteux peut s'avérer pertinent. Dans les deux cas, les nouvelles formes d'habitat et d'organisation urbaine offrent des conditions d'habitat remarquables à des populations très pauvres et font la preuve que ces populations peuvent assurer la préservation de leur cadre de vie lorsqu'elles bénéficient d'une grande attention de la part des pouvoirs publics. Mais au-delà des conditions d'habitat qu'elles offrent à ces populations, ces opérations contribuent à la requalification de leur environnement.

Un renversement de perspective visant à faire que certains quartiers parviennent à s'étayer sur eux-mêmes

La doxa de la rénovation urbaine des grands ensembles vise à les requalifier et à les intégrer aux villes dans lesquelles ils sont implantés. De fait, cet effort d'intégration urbaine n'est pas toujours vraiment pertinent lorsqu'il s'agit de petites villes qui n'offrent pas de centralité attrayante et animée, ou lorsqu'il s'agit de villes dont le tissu urbain est très déstructuré comme Orly. C'est particulièrement le cas lorsque le grand ensemble est de très grande taille, voire représente la majorité de la ville comme à Trappes.

L'absence d'environnement sur lesquels ces quartiers puissent s'étayer nous conduit à proposer un renversement de la perspective qui sous-tend les PRU : dans certains cas il ne s'agit pas de chercher à étayer le quartier sur une centralité inexistante et sur un environnement déstructuré, mais de **considérer qu'ils doivent parvenir à s'étayer sur eux-mêmes, qu'ils trouvent en eux-mêmes les ressources urbaines de leur dynamique**. Mais ceci nécessite qu'ils bénéficient d'un effort de développement urbain très important.

Des dynamiques de rénovation qui peuvent parfois faire des quartiers d'habitat social les centres du développement urbain des villes

Or à Orly et à Trappes, malgré les efforts de requalification encore nécessaires (surtout à Trappes) des dynamiques surprenantes ont été engagées. **Les processus de requalification mis en œuvre conduisent en effet à penser que les grands ensembles concernés peuvent devenir des pôles de développement de ces villes**. Il s'agit donc là de processus étonnants dans lesquels les quartiers occupés par les populations les plus démunies de ces villes peuvent potentiellement devenir les moteurs de leur développement.

Il s'agit là d'une perspective audacieuse qui revient à organiser le développement de certaines villes autour de grands ensembles. Mais cela suppose de modifier radicalement la représentation que les acteurs en ont, en ne pensant pas seulement à les requalifier mais à en faire des pôles de développement.

Cette problématique signifierait d'aller jusqu'à implanter les mairies au cœur des grands ensembles. On voit bien qu'elle se heurte à des enjeux politiques historiques ; les grands ensembles ont été greffés sur de petites villes et les responsables politiques ont maintenu la mairie dans l'ancien petit centre, qui n'était parfois qu'un village, et ils ont fait de cet ancien village le référent auquel le grand ensemble devait être rattaché. La ville de Garges les Gonesse est à notre connaissance l'un des rares contre-exemples qui échappe à cette tendance, puisque son Hôtel de Ville est implanté au cœur du grand ensemble (malheureusement cette implantation est assez problématique car son accessibilité est particulièrement complexe).

Cette problématique, qui s'appliquerait particulièrement bien à Trappes et à Orly, pour des raisons différentes comme on l'a vu (petite ville d'une part et tissu urbain déstructuré d'autre part) nécessiterait un développement des dynamiques mises en œuvre :

- à **Trappes** cela implique surtout de développer la place centrale en y créant d'autres équipements. Alors que cette place est actuellement assez pauvre et surdimensionnée, elle prendrait ainsi tout son sens.
- à **Orly** il s'agirait :
 - de développer les embryons de polarité urbaine existant dans certaines places en bordure du grand ensemble, (notamment la place du Fer à cheval),
 - de développer les activités commerciales le long de la voie des Saules et un véritable pôle- gare RER, puisque cette rue bénéficie du fait de border la gare RER,
 - de qualifier les voies routières qui traversent le quartier pour en faire de véritables boulevards urbains et de redévelopper les activités le long de ces axes.

4. Les stratégies de restructuration interne des sites

Nous avons évoqué précédemment la question de l'intégration des projets dans des stratégies de développement urbain des territoires dans lesquels ils s'inscrivent. Un autre problème se pose concernant les stratégies de requalification internes des sites, qu'il s'agisse de la conception des projets ou de leurs modalités de mise en œuvre.

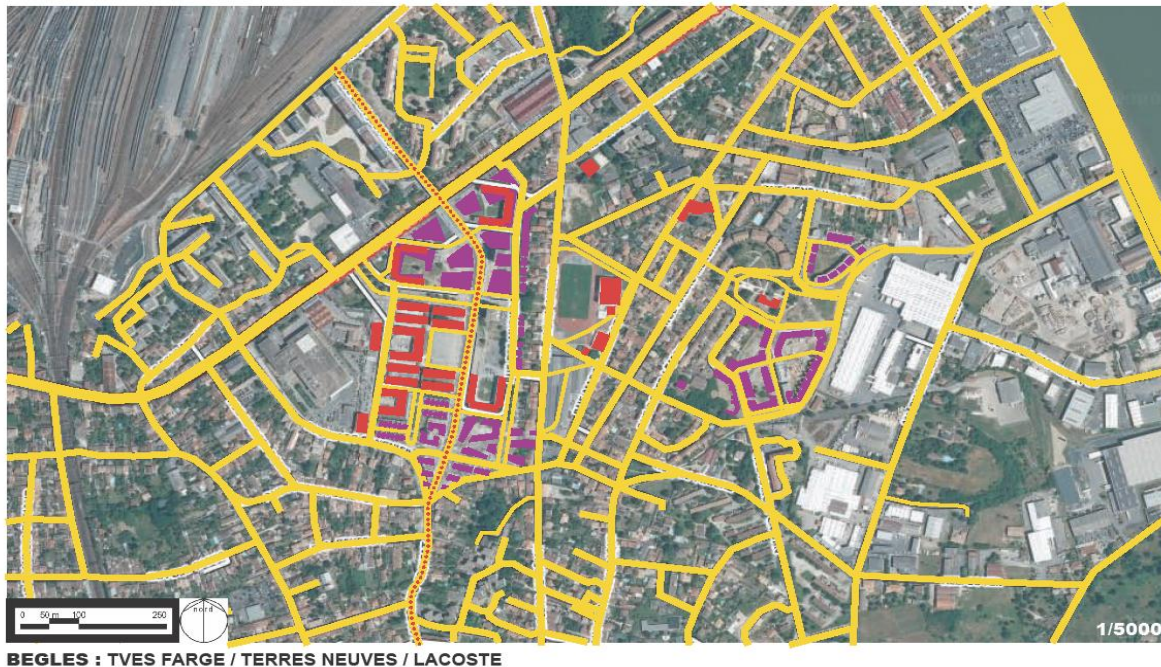
4.1. Les différentes stratégies de restructuration internes

Des projets fondés sur la création ou de la qualification d'un axe urbain traversant le quartier et desservi par le tram : Bègles et Brest

Ces 2 projets sont structurés autour de la création (Bègles) ou de la qualification (Brest) d'un axe urbain traversant le quartier doté d'équipements qui bénéficie de l'implantation du tram les reliant à la centralité urbaine (celle de Bordeaux à Bègles).

Il est intéressant de noter que dans les deux l'élaboration du PRU a permis de faire évoluer les projets d'aménagement du tram, qui devait s'arrêter à l'entrée du quartier à Bègles et le longer au lieu de le traverser de part en part à Brest.

Plan de Bègles après le projet



Bâtiments conservés



Bâtiments neufs



Plan de Brest après le projet



Bâtiments conservés ■
Bâtiments neufs ■

Un projet organisé autour de la requalification d'un axe urbain emprunté par le tram longeant le quartier et d'un axe et d'une place interne au quartier : Epinay

Ce projet est donc structuré autour de la requalification de 2 axes urbains, sachant en fait que l'axe extérieur est une ancienne route nationale dont l'autre rive est longé d'équipements sportifs et de grands bâtiments d'activité qui forme une emprise massive, difficilement franchissable et dévalorisante.

Plan d'Epinay après le projet



Bâtiments conservés
Bâtiments neufs

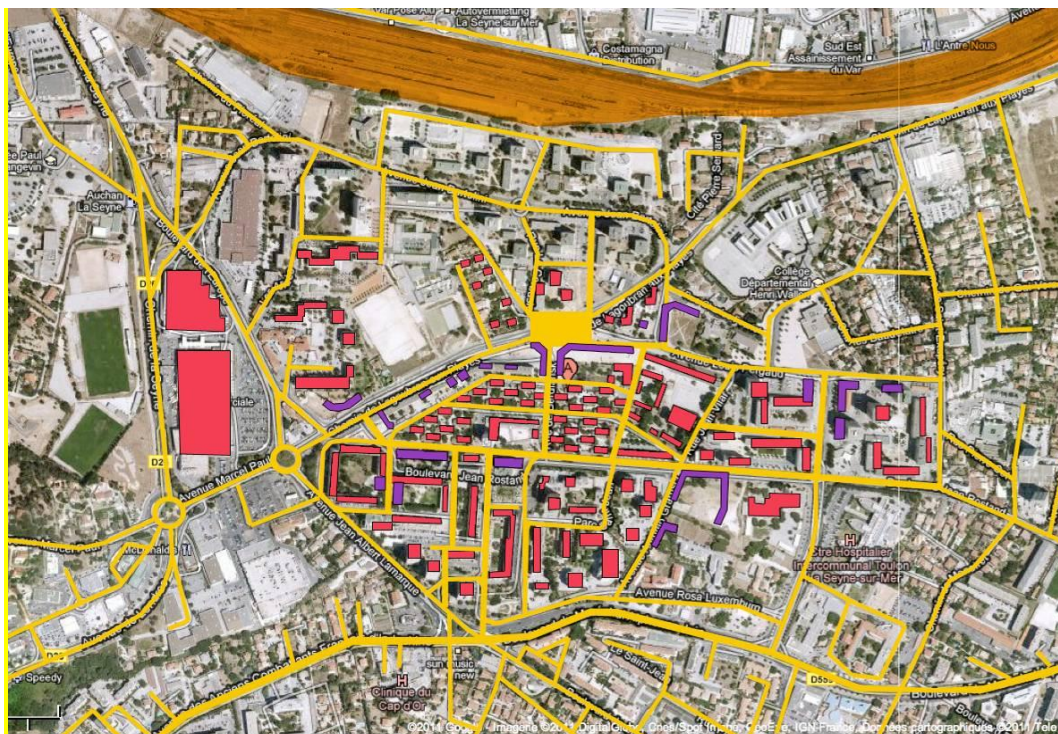
L'axe intérieur au quartier doté de commerces risque de souffrir de la concurrence du grand centre commercial, dont l'entrée a été retournée sur l'axe empruntée par le tram.

Des projets organisés autour du développement d'une place centrale : La Seyne sur mer et Trappes

Ces projets par ailleurs très différents on en commun le fait d'organiser les quartiers concernés autour d'une grande place centrale dotée d'équipements. Le développement de ces places est plutôt pertinent mais leur conception pose problème en raison de leur dimensionnement et des modes d'implantation des équipements qui ne sont pas réellement mis en scène.

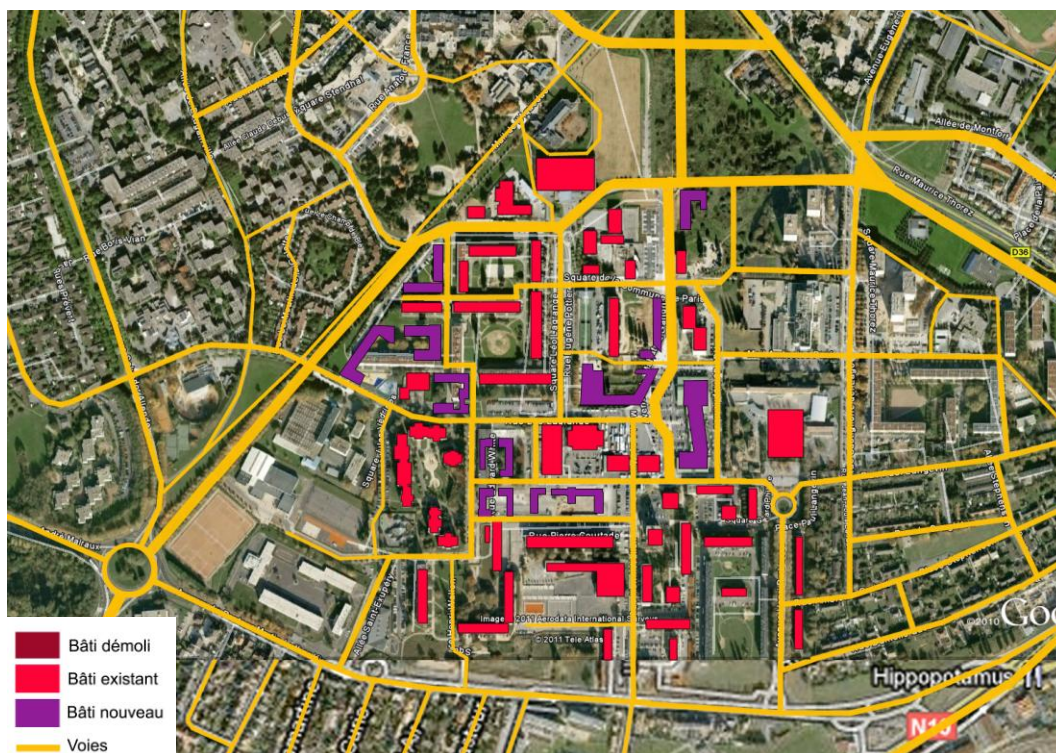
Par ailleurs il n'existe pas d'autre polarité intermédiaire à Trappes, ce qui contribue à unifier l'espace et des places intermédiaires ont été implantées à La Seyne, mais leur conception laisse également à désirer.

Plan de La Seyne sur Mer après le projet



Bâtiments conservés
Bâtiments neufs

Plan de Trappes après le projet



Bâti démolit
 Bâti existant
 Bâti nouveau
 Voies

Un projet combinant la création d'un axe urbain sur lequel est située la gare du RER, la restructuration en profondeur d'un sous quartier longeant un parc et la résidentialisation soignée des 2 quartiers composant le site : Orly

Ce projet a l'intérêt de combiner plusieurs modes d'intervention stratégique complémentaires. On peut seulement regretter qu'il ne vise pas à requalifier certains carrefours en places d'une part, et à requalifier deux axes urbains potentiels qui traversent également le site, qui sont des voies routières surdimensionnées déqualifiées. L'un de ces axes (l'Avenue Marcel Cachin) a l'avantage d'être dans la continuité d'un boulevard urbain très qualifié qui conduit au centre de Choisy et qui se délite en arrivant dans le site du projet.

Plan d'Orly après le projet



ORLY : PIERRE-AU-PRÊTRE / QUARTIER DES AVIATEURS

Bâtiments conservés



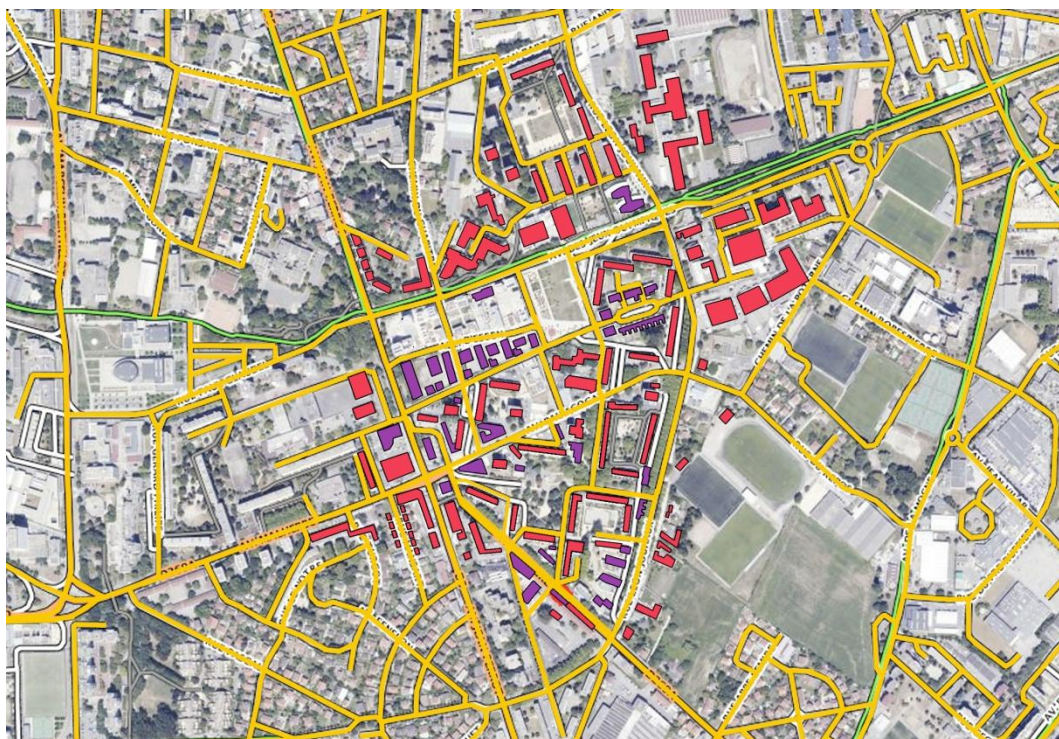
Bâtiments neufs



Une stratégie de requalification et de résidentialisation des immeubles autour d'espaces paysagers d'une part et de développement d'un nouveau sous-quartier et d'un parc d'autre part : Teisseire à Grenoble

Ce projet traite différemment les 2 sous quartiers qui composent le site. Les immeubles sont fortement requalifiés (hormis certaines tours) mais les espaces situés à l'avant des immeubles sont très peu requalifiés et l'articulation avec les espaces paysagers posent problème. Nous verrons que le problème majeur est le fait que la rue qui traverse le quartier et qui le structure, ainsi que la place située à l'entrée de cette rue et qui le relie au tissu urbain environnant, et qui constituent à notre sens les lieux stratégiques majeurs du site, n'ont pas été au cœur des efforts de requalification.

Plan de Grenoble après le projet



Bâtiments conservés



Bâtiments neufs



Une stratégie combinant le développement d'un espace central doté d'équipement et de création d'îlots organisés le long d'une rue ou autour d'une placette résidentielle ouverte: Boulogne

Le projet de Boulogne combine donc deux formes d'organisation urbaine très différentes et on peut se demander si la formation de rues ou de placettes résidentielles ouverte, qui favorise donc le développement d'une sociabilité à cette échelle n'est pas en contradiction avec le développement d'une centralité. Par ailleurs cette concentration des équipements ne favorise pas l'étayage de ce quartier sur la rue qui longe le quartier et qui structure le faubourg auquel il est adossé.

Précisons que la conception des immeubles constitue un exemple canonique d'architecture urbanisante, la configuration des immeubles et leurs modes d'implantation dessinant des rues et des placettes différenciées.

Plan de Boulogne sur Mer après le projet



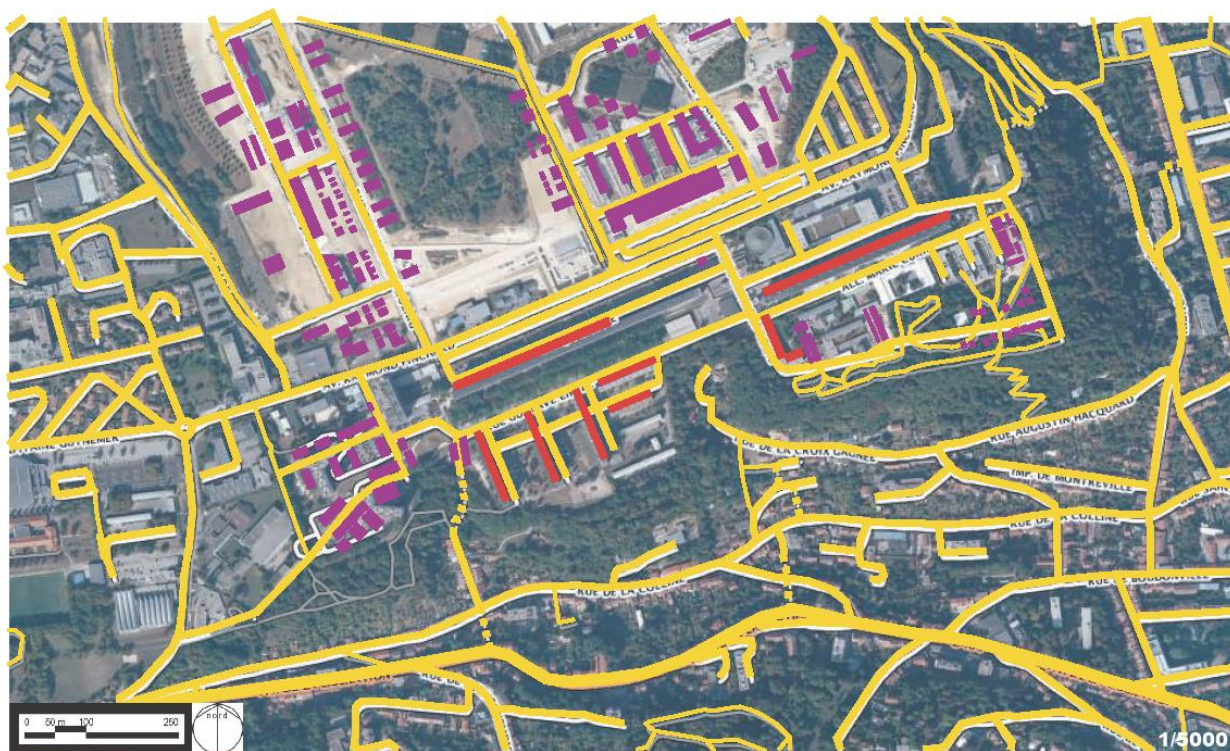
Une stratégie fondée sur la création d'un axe urbain et une extension urbaine : Nancy

Le projet de Nancy repose sur une démolition partielle des grandes barres du haut du lièvre et de différents bâtiments, mais surtout sur une extension urbaine importante devant ces barres à travers le développement d'un quartier-parc constitué d'immeuble bas et la transformation de la voie qui longe les barres en axes urbains sur lequel sont implantés des commerces.

Cette stratégie nous interroge car :

- l'axe urbain nous paraît sur-dimensionné, d'autant plus qu'il est redoublé de parkings devant les barres ce qui contribue à diluer l'espace ;
- le quartier en extension est-lui-même de faible densité et il jouxte la nouvelle prison qui a été implantée à proximité ;
- le projet n'a pas requalifié en priorité l'espace et les commerces particulièrement dégradés longeant les barres et l'axe urbain, ce qui dévalorise l'ensemble du projet et n'incite guère les promoteurs à investir.

Plan de Nancy après le projet



NANCY : LE HAUT DU LIEVRE

Bâtiments conservés



Bâtiments neufs

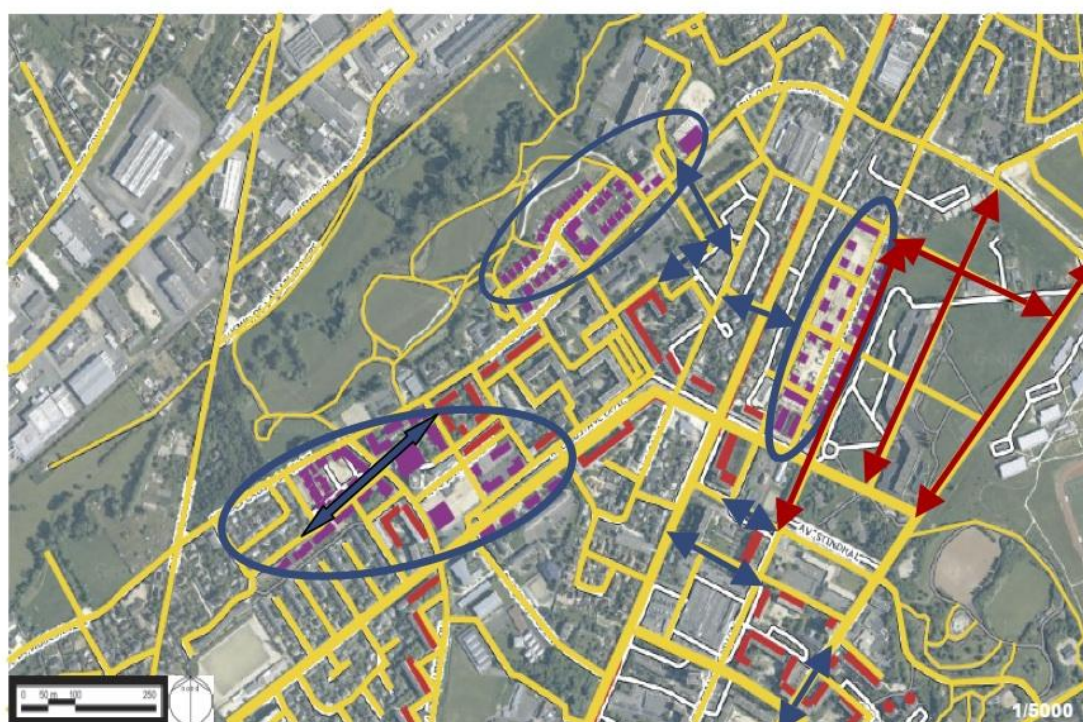


Une stratégie de restructuration de plusieurs groupes d'habitat, de création d'un pôle urbain et d'extension urbaine par la création de nouveaux sous quartiers pavillonnaires : Bourges

Le site de Bourges est composé de 6 000 logements sociaux répartis en plusieurs groupes d'habitat disséminés dans un tissu pavillonnaire peu structuré. Le projet est fondé sur la requalification de certains de ces groupes, la démolition de 2 000 logements essentiellement de 2 groupes d'habitat, la transformation de l'un d'eux en quartier pavillonnaire et le développement d'un pôle urbain doté d'équipements dans l'autre, ainsi que des extensions urbaines au-delà de la zone urbanisée.

Nous avons déjà évoqué le fait que cette stratégie nous paraît problématique car elle ne s'inscrit pas dans un projet de renouvellement urbain de l'ensemble du territoire dans lequel les groupes d'habitat social sont implantés, et qu'il est surprenant de développer des extensions urbaines dans une ville en régression démographique. Par ailleurs le pôle urbain est créé à la périphérie du quartier alors qu'une autre implantation aurait pu être envisagée le long d'un axe qui traverse l'ensemble de ce territoire, proche duquel un hypermarché est déjà implanté et qui risque de concurrencer le nouveau pôle.

Principaux secteurs de reconstruction



Voies créées

- dans les secteurs restructurés



- dans les secteurs d'extension urbaine



Cette analyse rapide montre que les stratégies de restructuration mises en œuvre s'appuient pour l'essentiel sur :

- la création ou la requalification d'un axe urbain ou d'une place centrale dotés d'équipements, voire des deux ;
- des extensions urbaines.

Les stratégies de restructuration peuvent combiner avec plus ou moins de bonheur ces différents modes d'intervention.

Ces stratégies sont en général pertinentes (hormis les interrogations sur les extensions urbaines), mais les conceptions urbaines qui sous-tendent leur mise en œuvre posent parfois problème.

4.2. Un manque parfois de « sens stratégique » visant à concentrer les efforts de requalification sur les lieux stratégiques du site

Nous avons vu que dans l'ensemble les choix de restructuration des quartiers sont relativement pertinents. Il nous semble néanmoins qu'il y a parfois un manque de sens stratégique concernant le fait que les efforts de requalification n'ont pas été concentrés sur certains lieux ou certains équipements emblématiques du quartier. Il peut s'agir :

- de lieux, notamment de places, où se joue l'articulation avec l'environnement ;
- de lieux qui structurent le quartier ou qui construisent la représentation que l'on peut en avoir ;
- de lieux dont la requalification conditionne l'efficacité des efforts de revalorisation engagés ;
- de mode de localisation, d'implantation et de conception d'équipements majeurs ;

A ce titre on peut citer plusieurs exemples.

Teisseire à Grenoble : la conception de la place reliant le quartier au reste de la ville et la faible qualification de la principale rue qui le traverse

Le projet conduit à créer une place à l'entrée du quartier, à l'articulation des avenues qui le jouxtent et qui conduisent au centre-ville, ce qui est tout à fait pertinent. Mais cette place est particulièrement mal conçue : elle est bordée d'immeubles bas sous-dimensionnés, elle enclave une tour située à l'arrière, elle regroupe seulement quelques commerces, elle génère un espace arrière dégradé et des espaces résiduels.

Un bâtiment de grande qualité abritant la Poste a été implanté à proximité de cette place (alors qu'il eût été plus pertinent de le mettre en bordure de la place elle-même) et ce bâtiment bouche la perspective sur la rue Teisseire qui est la seconde rue importante du quartier.

La rue Cocat constitue la rue majeure du quartier. Or, elle n'a pas bénéficié d'un effort de requalification significatif et elle confère une image dévalorisante à l'ensemble du quartier. La voirie a été requalifiée, mais les bâtiments qui la bordent sont implantés de manière décalée, ce qui génère des espaces résiduels qui n'ont pas été requalifiés.

De nouveaux équipements ont été créés, mais ils ont également été implantés en biais. Accessoirement une médiathèque de grande qualité a été implantée à l'entrée de cette rue, mais sa façade sur la rue est austère et son entrée est située à l'arrière, elle est invisible depuis la rue.

Le Plateau à Nancy : une faible requalification des espaces longeant les grandes barres

Les grandes barres du Haut du Lièvre ont été en partie démolies, ce qui ouvre une perspective intéressante sur la ville. Elles ont été correctement réhabilitées et sont bien gérées.

Les espaces en face de ces barres de l'autre côté de la rue qui les longe ont été urbanisés, alors que les espaces résidentiels situés au pied de ces barres sont restés dégradés et encombrés par un parking sous une dalle particulièrement sinistre et par des centres commerciaux très dégradés et en grande partie désaffectés. Or cet espace est stratégique, c'est lui qui construit l'image que l'on a du quartier. Le fait de ne pas l'avoir requalifié en priorité dévalorise l'ensemble des aménagements réalisés et n'incite guère des promoteurs à s'implanter juste en face de ce lieu inquiétant.

Par ailleurs les aménagements projetés prévoient de réaliser une rue surdimensionnée, redoublée à la fois par deux voies réservées à un TCSP et un parking longeant cette rue. Ce choix crée un immense vide urbain qui sépare l'espace situé au pied de la barre des commerces et des équipements censés se développer de l'autre côté de la rue.

Brest : une place centrale transformée en parking, une forte minéralisation du quartier et une mairie annexe sous-dimensionnée et mal positionnée

Une place centrale est prévue à l'articulation de l'axe majeur du quartier emprunté par le tramway et d'une rue importante, ce qui est très pertinent. Mais un centre commercial doit être implanté sur la place même dont le reste sera transformé en parking.

Ce choix contribue à accroître la minéralisation du quartier (obligeant notamment à détruire de très beaux arbres). La création de nouvelles voies et l'extension des parkings se traduisent en effet par la suppression de nombreux espaces verts, alors que c'était l'atout majeur du quartier. Il eût été possible de réduire les espaces verts, mais en les reconfigurant de manière à conserver ce caractère paysager au quartier.

Accessoirement des immeubles de logements ont été implantés à l'angle de l'avenue empruntée par le tram et cette place. Les baies vitrées des salons des logements des RDC donnent sur cette avenue et sur cette place en étant seulement protégés par de petits jardinets très étroits.

Une mairie annexe a été implantée à la pointe sud du quartier, à sa jonction avec la voie menant au centre-ville et sur le parcours du tram, ce qui paraît pertinent. On peut comprendre la volonté des élus locaux de positionner cet équipement à l'articulation du quartier et de son environnement et non pas dans le quartier même. Néanmoins, ce choix est problématique, car cet endroit est particulièrement inanimé. En outre, ce bâtiment est très bas, et comme il est situé en contre bas du quartier il est quasiment invisible. De plus, une grande partie de sa façade sur rue est aveugle.

Boulogne : l'absence d'étayage sur la rue animée du faubourg qui longe le quartier

Le projet maintient un pôle de centralité comportant un centre sportif et un centre culturel auxquels doit s'ajouter un centre commercial

Or le quartier longe une rue structurante du faubourg qui le jouxte (la rue du Chemin Vert) et il ne s'étaye pas réellement sur cette rue alors qu'elle a été requalifiée et dispose déjà de quelques commerces. Il nous semble qu'il eût été judicieux d'y planter le centre commercial prévu, d'autant plus qu'il existe une placette sur cette rue à la hauteur du quartier, placette où se situe un arrêt de bus important et en face de laquelle il y a une brasserie PMU, ce qui est un atout très important pour le quartier.

Par ailleurs d'autres cités HLM très dégradées n'entrant pas dans le PRU sont également situées le long de cette rue. La rénovation de ces cités permettrait de s'engager dans un véritable processus de renouvellement urbain de ce faubourg.

Trappes : une place centrale surdimensionnée qui constitue un grand vide urbain qui ne s'étaye pas sur des immeubles qui la borderaient

La création d'une place centrale à Trappes est pertinente, mais elle est surdimensionnée et apparaît comme un grand vide urbain. Elle est réellement bordée de bâtiments seulement sur deux côtés. Sur l'un des côtés, elle est bordée par un centre commercial ; mais sur un autre côté, elle est bordée partiellement par le pignon aveugle d'un grand centre culturel dont l'entrée ne donne pas sur la place.

4.3. Des stratégies de mise en œuvre du PRU parfois problématiques

Les stratégies de mise en œuvre des projets, et notamment la programmation des interventions dans le temps, posent parfois problème. Nous n'évoquons pas là le fait que la mise en œuvre des projets prend nécessairement du temps et que l'engagement d'une multitude de chantiers perturbe forcément le fonctionnement des chantiers et la vie des habitants. Nous ne mentionnons que les situations qui nous paraissent témoigner de grandes difficultés ou d'erreurs de programmation.

Terrains en friche a l'intérieur des quartiers suite aux démolitions ou sur des espaces de développement urbain à leur périphérie

Signalons toutefois que ce problème est assez rare et moins fréquent qu'on aurait pu s'y attendre, notamment quand les projets reposent sur une proportion très importante de démolition. On aurait en effet pu craindre que la démolition de centaines de logements ne se traduise par la multiplication des terrains en friche au beau milieu des bâtiments rénovés ou reconstruits, ce qui en fait s'avère assez rare.

Ce problème peut prendre différentes formes :

- terrains en friche à l'intérieur des quartiers suite aux démolitions (ex : Trappes, Hartman à St Etienne du Rouvray, St Joseph à Marseille, Le Havre) ;
- réalisation d'opérations de logements sociaux dispersées sur plusieurs îlots dans des ZAC de développement à proximité des quartiers (ex : Nancy).

Il peut être lié à de multiples causes :

- volonté de favoriser la mixité résidentielle en ne recréant pas de grands îlots de logements sociaux ;
- nécessité de disposer rapidement d'un parc pour pouvoir démolir des immeubles et assurer le relogement de leurs occupants ;
- règlement de l'ANRU qui oblige les bailleurs sociaux de reconstruire rapidement pour bénéficier des financements ;
- lenteur de la Foncière qui ne s'inscrit pas dans le processus de reconstruction rapide ;
- attentisme des promoteurs qui « attendent de voir » l'évolution du quartier pour investir sur les îlots réservés à la promotion privée ;
- crise immobilière qui a accru cet attentisme.

Ce problème peut générer différents phénomènes :

- création de grands vides urbains qui annulent les efforts de structuration urbaine ;
- difficulté à générer des pôles urbanisés lorsque ces pôles veulent intégrer des immeubles privés ;

- terrains en friche non entretenus (notamment ceux qui sont destinés à La Foncière à l'intérieur ou en bordure des quartiers) ou s'accumulent les détritiques qui dévalorisent les immeubles neufs ou réhabilités réalisés à proximité ;
- risque que les quartiers restent pendant de nombreuses années (au-delà de 5 ans) ainsi dévalorisés et apparaissent comme des chantiers permanents ;
- difficultés pour les commerces qui sont déjà fragilisés par la réduction de leur clientèle suite aux démolitions et qui ne peuvent bénéficier de l'augmentation de la clientèle liée à l'arrivée attendue de nouveaux habitants ;

Dans les ZAC en développement à proximité des quartiers cela peut entraîner :

- des coûts de portage foncier et d'aménagement ;
- une perte de ressources pour les communes, les EPCI ou les aménageurs (taxe d'aménagement, TFPB).

Dispersion des actions de rénovation des immeubles et des espaces urbains

La mise en œuvre du PRU se traduit parfois par une dispersion des actions de requalification des espaces et des immeubles :

- c'est parfois dû à des contraintes opérationnelles ;
- mais c'est également le signe d'un problème de programmation des interventions et d'une difficulté de coordination entre les acteurs.

De ce fait certaines voies ou certains espaces publics sont requalifiés alors que les équipements ou les immeubles qui les bordent ne le sont pas.

On trouve ce genre de situation :

- à Trappes : une partie importante des anciens immeubles n'a pas été requalifiée alors que les voies ont été créées ou refaites ;
- à Teisseire à Grenoble :
 - les espaces résidentiels situés à l'avant des barres d'immeubles censés être résidentialisés sont de fait déqualifiés (les voies, les immeubles et les espaces situés à l'arrière ont été eux requalifiés),
 - les espaces résidentiels longeant la principale rue qui traverse le quartier sont également déqualifiés alors que la voie et les clôtures qui la bordent ont été réaménagées.

Ceci entraîne différents problèmes :

- les immeubles et les équipements non requalifiés forment des « verrues » qui dévalorisent les aménagements urbains réalisés ;
- dans certains endroits peu d'espaces ont été entièrement requalifiés, l'ensemble du quartier reste durablement en chantier au lieu que celui-ci « avance » progressivement d'un îlot à l'autre.

Retards ou délais très importants de la réhabilitation des immeubles conservés

Dans certains cas, une partie très importante des immeubles conservés n'a pas encore été réhabilitée. Ceci peut tenir à deux types de causes :

- **l'ampleur des réhabilitations à réaliser** (souvent plus de 1 000 logements) fait que les équipes de maîtrise d'ouvrage, qui sont mises à rude épreuve, ont du mal à monter et mettre en œuvre l'ensemble des opérations, d'autant plus qu'elles ont du réaliser au préalable des programmes très lourds de démolition et engager les opérations de reconstruction. C'est notamment le cas :

- à **Bourges** où la réhabilitation d'un groupe très important (le quartier Gibjoncs) n'a pas encore démarré,
- à **Trappes** où le programme de réhabilitation est obéré par l'état de dégradation antérieur des immeubles du au déficit de gestion de l'ancien bailleur. Le patrimoine a en effet été repris par un nouveau bailleur (Valophis) peu avant le démarrage du PRU, qui a donc des circonstances atténuantes étant donné la gravité de l'héritage qu'il doit assumer,
- **des difficultés de négociation avec les entreprises quand le patrimoine est très dégradé** et les projets de réhabilitation sont complexes. Ces difficultés sont aggravées lorsqu'on se situe dans des petites villes relativement isolées où les entreprises locales bénéficient d'une situation de monopole :
 - ce problème se pose à **Boulogne** où les immeubles devant être réhabilités étaient à l'origine de très mauvaise qualité et ont subi à la fois une réhabilitation médiocre (avec des revêtements amiantés) et un déficit chronique de gestion. Le projet de réhabilitation conçu par l'Atelier Castro prévoyant un remodelage des bâtiments est en outre complexe et plusieurs appels d'offre de travaux se sont avérés infructueux.

Incertitude durable sur le devenir de bâtiments ou d'équipements car le choix entre démolition et requalification n'a pas été tranché

La pire situation concerne les occupants des bâtiments pour lesquels les acteurs hésitent (ou sont en désaccord) entre le choix de la démolition et de la requalification. C'est par exemple le cas du devenir non tranché :

- d'une tour et d'une barre à Trappes ;
- de trois grandes barres faiblement requalifiées du quartier Hartman à St Etienne du Rouvray.

Ce genre de problème a de multiples effets pervers :

- les bailleurs hésitent à requalifier des immeubles qui risquent d'être démolis à terme ;
- absence de mise en œuvre d'une « gestion d'attente » impliquant un minimum de travaux de maintenance ;
- dégradation progressive des bâtiments ;
- situation d'incertitude difficile à supporter pour les habitants car ils voient leur habitat se dégrader inexorablement alors que les autres bénéficient d'une amélioration significative, ce qui peut entraîner le développement d'un sentiment d'abandon ;
- incertitude également difficile pour les agents de gestion qui hésitent à s'investir dans la gestion d'immeubles éventuellement promis à la démolition.

6. Qualité des transformations urbaines et réflexions sur les conceptions sous-tendant la réalisation des PRU

5.1. L'agencement des éléments participant à la composition de la qualité urbaine

Nous avons vu que la qualité urbaine des projets dépend à la fois :

- de leur intégration dans des stratégies de développement du territoire dans lequel s'inscrivent les sites ;
- de l'articulation avec l'environnement ;
- de la cohérence de la stratégie de restructuration interne ;
- de la requalification en priorité des lieux stratégiques des sites.

Mais la qualité urbaine repose sur un certain nombre d'autres facteurs et plus encore sur l'agencement et la composition de ces facteurs.

La valorisation du potentiel urbain

Chaque territoire possède des caractères urbains spécifiques, historiquement et géographiquement constitués dans le temps long de l'histoire urbaine, une forme à la fois stable et en devenir, la traduction d'une société et d'un espace de vie sociale. Chaque ville, quartier, ensemble résidentiel, à son identité propre en lien avec des appartenances plus large. Ceci nécessite une attention aux potentiels urbains à l'échelle large, mais aussi de proximité dans laquelle s'ancre la vie sociale. Dès lors, prendre en compte les potentiels urbains signifie une attention à la proximité, à l'espace de vie ordinaire autant qu'à celui de la ville et du paysage lointain. Il permet en outre de déterminer le rôle urbain potentiel du territoire considéré.

Le potentiel urbain désigne à la fois le potentiel d'activités et d'équipements, culturel et d'historicité, de paysage, d'interactions sociales et d'identité. Nous considérons qu'il est le support d'une identité urbaine spécifique qui constitue un point d'appui pour les projets de rénovation.

Tout site dispose d'un environnement plus ou moins riche de ces différents potentiels que ce soit dans son environnement lointain (paysage, identité de la ville) ou proche (le quartier). Par exemple :

- Le **centre-ville d'Epinau** bénéficie d'un potentiel paysager avec la Seine, historique (ancien bourg, demeures de villégiatures), économique (identité lié à l'ancien tissu industriel et des studios de cinéma Éclair mais aussi potentiellement en développement par l'essor d'activités de Plaine commune autour du cinéma, de pôle universitaire) et social et politique, etc.
- **Teisseire à Grenoble** bénéficie également d'un potentiel paysager par la présence de la montagne et de réseaux de jardins en cœur d'îlots, d'un potentiel urbain par son accroche au centre de Grenoble, d'équipements avec la médiathèque, de festivités populaires locales singulières, etc.

- **Berthe à la Seyne-sur-Mer** est entouré du paysage de garrigue et d'une végétation méditerranéenne, d'une proximité du port du centre-ville donnant sur la mer (même s'il en est coupé), d'une vie communautaire spécifique, d'un futur pôle de recherche et d'activité sur la Mer, etc.

Pour autant, si une partie de ces potentialités sont identifiées, notamment celles paysagères ou urbaines - alors que les potentialités sociales, culturelles ou économiques sont peu considérées- elles restent dans l'ensemble peu prises en compte dans le projet de rénovation urbaine.

- **A Epinay sur Seine (centre-ville)** par exemple, le projet de rénovation urbaine propose l'étaillage du centre-ville sur l'environnement à travers la création d'un maillage vert autour du concept de la ville jardin (cheminements verts reliant les squares alentour, le stade sportif et la Seine) et la revalorisation de l'ancienne place de l'église et de la rue de Paris. Il se centre sur les ressources internes au quartier ou sur son pourtour immédiat. En revanche, il ne s'appuie ni sur les équipements périphériques, ni sur le tissu ancien, ni les liaisons avec les stations et gares des transports en commun, autre que le tramway et dans une moindre mesure la gare RER. En outre, celles-ci restent parallèles au projet de rénovation urbaine, n'étant pas programmées, faute de budget.

**Quartier bénéficiant d'un potentiel d'historicité (église et mairie)
et d'un potentiel paysager (bords de Seine)**



Périmètre du projet de rénovation urbaine du quartier centre-ville à Epinay

A la Seyne sur mer (Berthe), le projet prévoit d'étailler le futur quartier sur le paysage local mais au détriment des autres composantes ;

Potentiel paysager méditerranéen



La Seyne-sur-Mer

A Grenoble (Teisseire), le parti pris a été de se centrer sur l'échelle résidentielle (affirmation de l'identité de quartier liée aux jardins en cœur d'îlot). Le projet a moins pris en compte les autres potentiels du site.

Cette inégale prise en compte peut s'expliquer par une analyse partielle des potentiels existants à l'échelle large, métropolitaine et proche du quartier. Ils sont parfois étudiés, mais rarement déclinés, ou partiellement, dans le projet de rénovation urbaine. Deux raisons peuvent expliquer cette situation :

- soit la maîtrise d'œuvre affirme des partis pris, quitte à être en opposition avec les potentiels d'identité du site ;
- soit elle réduit la notion d'étayage sur l'environnement à la question du désenclavement qui conduit à l'impératif de remailler le quartier avant de l'asseoir sur son identité émergente ou potentielle ;
- soit la priorité de cette première phase de projet ANRU a été centrée sur l'amélioration du cadre de vie et moins sur la transformation de quartier avec une qualité urbaine renouvelée.

La distinction entre l'unité urbaine et la cohérence urbaine

De nombreux urbanistes critiquent les projets de rénovation au nom du fait qu'ils détruisent l'unité urbaine des quartiers puisqu'ils favorisent leur différenciation. Ils n'ont pas tort lorsque les projets conduisent à réaliser des îlots de maisons individuelles au pied de tour ou de grandes barres, accroissant les ruptures d'échelle et créant une rupture de statut d'habitat difficilement acceptable pour les habitants des immeubles des anciennes tours qui ne bénéficient des maisons implantées au pied de leur immeuble. Ce problème existe dans certains sites, mais pas dans ceux que nous avons évalués, hormis en partie à Bourges.

Les critiques de ces urbanistes sont particulièrement vives lorsque les projets remettent en cause les « œuvres » commises par les urbanistes célèbres, qu'il s'agisse d'Aillaud à Nanterre, Grigny, Chanteloup ou Pantin, Renaudie à Aubervilliers, St Martin D'hères ou au Courghain dans la banlieue de Dunkerque, Kandilis au Mirail à Toulouse ou à Bobigny. Ils obtiennent souvent une modification des projets, voire son abandon, en obtenant qu'il soit classé au patrimoine national comme c'est le cas pour la cité de l'Espoir à Bobigny conçue par Kandilis, ce qui a provoqué la fureur des habitants condamnés à vivre dans des immeubles dégradés.

La défense de l'unité urbaine revient de fait à défendre l'uniformité des grands ensembles, au nom de la beauté plastique des perspectives offertes par les grandes barres, les ruptures d'échelle violentes et leur fermeture par rapport à leur environnement. Cela conduit à valoriser les quartiers dans lesquels les immeubles sont « posés » au milieu de parcelles, sans aucun lien les uns avec les autres, les quartiers dépourvus de rues et de fronts urbains, voire les « magmas urbains » formés par les quartiers labyrinthiques composés d'immeubles enchevêtrés ou de tripodes articulés comme au Mirail.

A ce propos il faut savoir que ce genre de critique à l'encontre de la différenciation des formes d'habitat était déjà formulé dans les années 20 par tout un mouvement d'urbanistes qui s'opposaient à la différenciation de l'habitat ouvrier. A cette époque Berlage, le fameux urbaniste qui a conçu le plan d'Amsterdam, considérait que l'uniformité des quartiers était le support de la cohésion de la classe ouvrière. Il fustigeait les adeptes de l'Ecole d'Architecture d'Amsterdam développée par De Klerck qui à la même époque réalisaient des opérations pour des coopératives ouvrières en diversifiant les formes d'habitat et la modénature des façades, ce qu'il taxait d'architecture petit bourgeoisie. Sans compter les membres du mouvement De Stijl et Adolf Loos qui considéraient que « l'ornement est un crime », car c'était une façon d'afficher une identité individualiste.

Cette posture hostile à la différenciation des quartiers revient à confondre l'unité urbaine et la cohérence urbaine. Le travail de différenciation et de recomposition des îlots suppose une grande attention à l'égard de l'articulation entre les espaces publics et les espaces résidentielles, de la disposition des immeubles de manière à former des fronts urbains, de l'articulation des échelles, en s'efforçant de créer des échelles intermédiaires entre les grands immeubles et les bâtiments plus bas.

A ce titre les différents projets témoignent d'un effort notable pour différencier les quartiers tout en préservant une cohérence urbaine, et bien souvent en créant une cohérence dont ils étaient souvent dépourvus, quoiqu'en pensassent un certain nombre d'urbanistes nostalgiques.

L'articulation des échelles

L'articulation des échelles des bâtiments, que ce soit à l'intérieur des quartiers ou par rapport aux constructions situées dans leur environnement proche, est une dimension de la cohérence urbaine évoquée précédemment dont il importe de souligner l'importance. A ce titre les projets développent souvent des bâtiments d'échelles intermédiaires, qu'il s'agisse de petits collectifs, d'immeubles de ville ou d'habitat individuel dense.

On peut notamment signaler :

- les immeubles à l'architecture urbanisante composant les espaces urbains du quartier de Boulogne ;
- la composition des immeubles transformant la Voie des Saules en axe urbain à Orly. L'un des bâtiments implanté sur cet axe compose un retour sur une voie perpendiculaire et offre une hauteur plus grande que l'immeuble auquel il s'adosse pour réduire la différence avec une tour proche ;
- les bâtiments en forme de plots à l'entrée du quartier des Merisiers, qui créent une échelle intermédiaire entre les grandes barres de ce quartier et le tissu pavillonnaire environnant ;
- la recomposition des bâtiments de l'axe urbain formé par la requalification de l'Avenue Cézanne à Brest, là aussi avec l'adjonction d'un retour élégant sur l'un des anciens bâtiments conservé pour gérer un angle de rue.

La question de la fragmentation des quartiers par le renforcement de la trame urbaine, la différenciation des formes urbaines et la résidentialisation

La fragmentation des quartiers en îlots délimités et différenciés, là où prévalait des espaces indifférenciés ouverts à tous, est l'une des critiques majeure faites aux projets de rénovation, notamment par les acteurs sociaux. Cette fragmentation détruirait l'identification des habitants à l'ensemble de leur quartier et porterait donc atteinte à l'identité même du quartier et saperait les relations sociales.

Pour notre part, les enquêtes réalisées par B. Allen dans de nombreux quartiers d'habitat social montrent que les modes d'habiter et l'attachement au quartier s'étaient sur l'articulation de leurs rapports aux différents espaces que représentent l'immeuble, l'îlot, le quartier et l'environnement, et sur les relations sociales qu'ils entretiennent à ces différents échelles. Il n'y a pas d'identification massive à un grand ensemble uniforme, dont la masse paraît menaçante, car il n'y a pas d'identification au même qui comporte toujours une dimension mortifère. L'attachement aux quartiers est d'autant plus important qu'ils sont composés d'identités différenciées.

L'enquête réalisée auprès des habitants des immeubles résidentialisés de 3 sites (Orly, Grenoble et Trappes) montre que les habitants apprécient la diversification de leur quartier. Les échanges que nous avons pu avoir avec certains acteurs laissent également penser que les habitants apprécient cette différenciation, ils se plaignent par contre lorsque leur immeuble n'a pas été requalifié et qu'il existe un différentiel important avec les constructions neuves, ou bien ils déplorent le manque d'espaces collectifs de proximité ou la minéralisation de leur quartier.

L'analyse socio-urbaine que nous avons réalisée nous laisse à penser qu'il ne s'agit pas d'un problème majeur, la différenciation des quartiers contribuant au contraire à nourrir leur identité. Bien entendu des recherches plus approfondies seraient nécessaires pour valider cette hypothèse.

Par contre les résidentialisations (qui ne doivent pas être confondues avec la différenciation et le découpage des îlots), posent certains problèmes, car elles tendent à conforter les gens qui vivent plutôt dans le retrait voire le repli dans leur logement, et sont critiquées par ceux qui ont des relations sociales développées, qui souffrent de l'enfermement qu'elles génèrent. Ce problème est bien entendu accru lorsque les résidentialisations s'apparentent de fait à des opérations de sécurisation se traduisant par la multiplication de grilles très hautes, sans réelle requalification des espaces résidentiels et sans créer d'identités résidentielles.

La hiérarchisation des centralités urbaines et des polarités internes

La création de centralités

La plupart des sites étudiés ont une urbanisation de type grand ensemble, sans réelle centralité ou polarité interne. L'enjeu de qualification des quartiers passe donc par :

- la considération du rôle urbain potentiel du site, de l'attractivité qu'il est susceptible de constituer (ou non) pour l'agglomération dans son ensemble la création de centres urbains, multifonctionnels, support d'usage et d'identité.

Globalement, l'analyse des centralités urbaines (Orly, Epinay, Trappes) ou des polarités (Grenoble, Seyne-sur-Mer, etc.) est établie dans l'ensemble des PRU étudié en particulier à partir de l'étude de la trame urbaine et des espaces publics associés à des équipements et /ou commerces.

La création d'une centralité et sa localisation s'avèrent parfois tout à fait pertinentes. C'est notamment le cas :

- à Grenoble avec la création d'une place centrale à la jonction du quartier et des boulevards qui le relie au centre-ville ;

- à Brest avec la création d'un axe urbain central emprunté par le tram et une place à l'intersection de cet axe et d'une rue majeure du quartier.

Elle se manifeste dans la moitié des sites à travers l'ambition de créer un « **cœur de quartier** » (Trappes, Bourges). Cet objectif tend à favoriser une polarité limitée à l'échelle du quartier. Elle conduit en outre à localiser au centre du quartier une place centrale telle à La Seyne-sur-Mer dans le quartier Berthe avec la place St. Jean.



Future place St Jean du quartier Berthe à la Seyne-sur-Mer – Source Ilex

Mais on peut s'interroger parfois sur la pertinence même de conserver ou de créer un espace de **centralité unique**. Dans le quartier Transition à Boulogne le maintien d'un grand espace de centralité pose question, étant en contradiction :

- avec une réorganisation urbaine qui privilégie l'organisation des bâtiments autour de placettes résidentielles ;
- avec la volonté affichée de favoriser l'intégration du quartier dans le tissu de faubourg qui le jouxte ;
- et surtout avec le fait que cette centralité est en concurrence avec une rue disposant de quelques commerces qui le borde.

A l'inverse, à Trappes le projet est structuré par la création d'un centre autour d'un pôle commercial (commerces et marché). Mais il induit une conception du quartier comme une entité unique indifférenciée. On peut se demander si le projet n'aurait pas dû s'efforcer de créer d'autres polarités plus modestes et diversifiées, par exemple en lien avec le pôle d'équipements à l'entrée du quartier des Merisiers côté plaine de Neauphle ou encore à l'interface du village, de la cité Maurice Thorez et Yves Farges...

Dans ces sites, la question du maillage de plusieurs entités urbaines et en conséquence de **polarités de proximité** aurait pu être posée. Bègles constitue de ce point de vue un projet intéressant qui a tenté de réaliser plusieurs entités et ambiances urbaines par le recours à une maîtrise différente par sous-secteur du schéma directeur initial.

A l'inverse, à Epinay-sur-Seine, l'ambition est de réaffirmer le centre de la ville qui se traduit par une conjonction de propositions (équipements, commerces, repères historiques, parcs) mais aussi la création de deux rues centrales, l'une historique, l'autre desservie par le futur tramway et où va ouvrir le centre commercial. Cette **dispersion des polarités** internes au centre-ville risque de diluer la possibilité d'une lisibilité des pôles d'attractivité.

L'articulation des centralités et des polarités existantes ou potentielles

Les centralités sont selon nous à questionner à l'aune des polarités existantes à l'échelle de l'agglomération et du quartier à transformer. En effet, un PRU peut susciter de nouveaux lieux d'intensité urbaine s'il s'appuie sur les polarités déjà là ou en germe, dans le quartier lui-même, dans les secteurs voisins ou dans un environnement plus large. L'enjeu est de renforcer ces polarités à l'occasion du projet de rénovation urbaine afin d'offrir aux résidents de nouvelles aménités et des espaces publics déjà actifs aux habitants du quartier en transformation, voire de territoires plus larges.

La distinction des échelles de centralité

Il convient de distinguer les échelles de centralité. Nous distinguons dans ce sens, la hiérarchie suivante :

- **La centralité à l'échelle de la ville**, voir de l'agglomération, dont l'envergure permet de mixer les pratiques et populations qui la fréquentent ;
- **Les polarités à l'échelle des quartiers**, qui concernent principalement la population d'un quartier ou d'un ensemble d'îlots. Elle s'organise autour de places, équipements, commerces, etc. Il peut y en avoir plusieurs par quartier ;
- **Les lieux d'intensité urbaine**, qui sont autant de lieux de rencontres qui sont susceptibles de se manifester autour d'un usage de proximité : une placette en lien avec quelques commerces, un parvis d'équipement, d'un espace vert, etc...

Quelle que soit l'échelle, ces espaces de polarités résultent d'une convergence urbaine entre plusieurs éléments :

- **espaces publics** (place, rue, parc, etc.) avec du mobilier urbain (banc, fontaine, etc.) ;
- **commerces et/ou équipements** (d'envergure de proximité et/ou communale, intercommunale) ;
- **éléments de repères historiques** (église, etc.), symbolique (mairie) mémoriel (statue, etc.) ou paysagers (fleuve, parcs, etc.), identitaire ;
- **pratiques et usages sociaux** ;
- **nœud de dessertes** (cheminement piéton, cycle, maillage viaire, le cas échéant transport en commun).

L'agencement et la hiérarchisation des échelles de centralité et des polarités.

C'est leur agencement dans la programmation socio-urbaine qui peut activer de nouvelles centralités, polarités, intensités urbaines.

Or, cette approche de la centralité est rarement effective dans les PRU étudiées en matière de :

- **Hiérarchisation des échelles de centralité, polarités, lieux d'intensité.** De fait, la hiérarchisation des lieux de polarité et lieux d'intensité urbaine est rarement abordée et quand elle l'est c'est souvent de manière incomplète. En effet, l'idéal du cœur de quartier semble masquer les autres échelles de centralité. Par exemple, à Grenoble (Teisseire), une polarité de quartier est proposée autour d'une place et des lieux d'intensité urbaine à l'échelle des îlots (autour des jardins intérieurs résidentiels). En revanche, elle s'attache peu aux polarités intermédiaires, telle la rue Cocat qui constitue pourtant une artère importante bordée d'équipements et qui potentiellement pouvait constituer une polarité dans la continuité de la place restructurée et des rues des quartiers qu'elle prolonge.

Une place stratégique à l'articulation du quartier et de la ville qui constitue un vide urbain déqualifiée par les bâtiments disparates qui la bordent.



Nouvelle place « cœur de quartier » à Teisseire

Une rue stratégique structurant le quartier déqualifiée par l'implantation des immeubles et les espaces résidentiels qui les bordent



Teisseire - Rue Cocat

- **Une analyse des lieux de rencontres ou d'usages** existants ou émergents, pouvant constituer des lieux d'intensité urbaine ;
- **L'activation de nouvelles pratiques urbaines susceptibles de générer une attractivité nouvelle.** On peut noter toutefois l'exemple de Bègles qui a fait venir les entreprises culturelles en proposant des baux précaires dans la friche militaire afin de susciter de nouveaux usages et une nouvelle polarité économique et d'usage sur laquelle va venir s'étayer une place avec commerces et la station de tramway. Les usages précèdent les aménagements et le nouveau quartier a changé d'image avant l'arrivée de nouvelles populations.

Un pôle culturel attractif mais une architecture industrielle et un espace urbain peu qualifiée



Pôle Image de la cité Yves Farges à Bègles

La diversification des ambiances urbaines

La plupart des quartiers en rénovation urbaine présentent des univers urbains unifiés et pâtissent d'un déficit d'ambiance. Pour autant, les projets de rénovation urbaine s'intéressent peu à la création d'ambiance urbaine dans la mesure où elle est perçue par les professionnels comme élément de perception, de ressenti des usagers du quartier rénové. Elle résulte pourtant de la manière dont sont conçus et composés les espaces, dont les activités et pratiques peuvent se déployer, dont les éléments naturels et édifiés sont mis en scène. C'est un critère qui nous apparaît intrinsèquement lié à la qualité urbaine.

Dans l'ensemble, les projets visent prioritairement la restructuration urbaine des quartiers et non leur recomposition urbaine. Ils s'attachent avant tout à recréer une armature urbaine organisée par un réseau viaire et une clarification des îlots et parcelles. Les quartiers étant à l'origine de grands ensembles composés sur de vastes espaces verts ou de parkings, la recomposition de trame urbaine avec rues, espaces collectifs et résidentiels permet de distinguer l'espace public et privé, d'organiser l'implantation des fonctions urbaines (habitat, équipement, déplacement, etc.). Cette « rationalisation » urbaine est certes une première étape nécessaire pour une plus grande lisibilité de l'espace et sa requalification, mais elle ne permet pas de créer une ambiance.

En effet, en dehors de Bègles, Orly ou des projets particuliers tels univers de conception des tramways fortement encadrés à Brest), la **mise en scène urbaine est rarement un enjeu de la conception**. Ce principe de conception permettrait de poser l'intervention de qualification (ou de création) d'ambiances urbaines désirées et non de cahiers des charges s'appliquant uniformément sur tout le périmètre de rénovation urbaine.

Les visions homogénéisantes de certains projets (Seyne-sur-Mer, Nancy, Epinay, etc... et dans une moindre mesure Orly), au nom de la cohérence urbaine, conforte l'uniformisation de ces quartiers alors qu'il existe souvent des **potentiels de différenciation**. Identifier des valeurs sur lesquelles s'appuyer parce qu'elles vont permettre de mettre en scène, donner une identité positive, une attractivité au quartier nous paraît fondamental. Elle induit dès lors une analyse et des modes d'intervention contextualisés à des échelles plus fines que le quartier dans son ensemble.

L'identification des ambiances urbaines peut en effet être support de développement d'identités positives. A Epinay, par exemple, on distingue facilement quatre univers urbains distincts dont deux structurants potentiellement remarquables :

1. L'ancien centre urbain commercial : or le tram passe sur une immense avenue (déserte et où rien ne se passe à part les voitures) juste parallèle à la rue commerçante et le centre commercial conserve des arrières sur cette rue. Un équipement a nié le potentiel de qualité urbaine de la petite place autour de l'église XVIIIème et de son square aux maisons composées Le restaurant ne dispose pas de terrasse élargie, etc.
2. Les berges de Seine : collés aux barres et aux tours de la rénovation, les anciens bâtiments installés en coteau sud sur la Seine subsistent pour beaucoup, transformés en équipements. Le parc lui-même offre des perspectives du fleuve dans un environnement naturel stupéfiant (c'est un bras mort de la Seine qu'une île largement boisée longe). Rien n'est conçu qui rattache et mette en scène cet atout unique, attractif à large échelle, auquel on accède « à la dérobée ».

Les deux univers résidentiels moins attractifs présentent un vrai contraste en termes d'organisation :

3. Des tours dans des espaces verts relativement aménagés (sorte de chapelet de squares).
4. De grands îlots autour de cœurs d'îlots végétalisés.

Epinaï se centre ainsi moins sur la valorisation des différentes identités urbaines existantes que sur un traitement uniforme des espaces publics à travers une charte (gabarit et trottoirs plantés des deux côtés intégrant un stationnement longitudinal, tracé géométrique, mobilier et plantations similaires...).

Dans un certain nombre de cas, toutefois, il y a une volonté de différenciation des secteurs (Bègles), îlots (Orly), voir résidences (unités résidentielles à Teisseire).

Une différenciation des ambiances selon les secteurs d'intervention



Bègles : Secteur d'intervention urbaine du quartier Y. Farge

Bègles est l'un des quartiers qui a toutefois développé une ambition de différenciation des univers urbains avec :

- un secteur avec une ambiance culturelle et économique dans l'ancienne friche militaire ;

- plusieurs secteurs résidentiels différenciés avec des identités architecturales et d'espaces publics distinctes : ensembles résidentiels de petits immeubles collectifs sur rue, ensembles résidentiels de grands ensembles recomposés ouvrant sur les espaces collectifs réaménagés en espaces publics, etc.

Plus globalement, les projets s'attachent souvent à créer une diversité des formes architecturales telles à Nancy et à limiter ainsi la fragmentation héritée de ces quartiers. Selon nous, **les variations architecturales ne peuvent seules générer une différenciation d'ambiance urbaine**. Celle-ci serait liée selon nous à la recherche d'ambiances urbaines différenciées suscitant des usages et des possibilités distinctes d'identité et d'appartenance des riverains. En effet, l'identification des univers urbains est liée aux différences non seulement urbaines mais aussi de modes de vies et de représentations collectives.

Une ambiance n'est selon nous pas seulement configurée par la mise en scène et la composition urbaine. Elle est également issue de **l'activation des perceptions subjectives et sensibles, des potentialités d'usages et d'identité symbolique**. Elle naît d'une configuration entre un site, une action et sa possible représentation/appropriation réelle ou idéale. L'ambiance plus que l'espace aménagé permet de sentir en commun, de faire sentir le lieu. Elle dépend d'un rapport d'altérité dans la mesure où elle rend un espace hospitalier, c'est-à-dire où il est possible d'être, d'appartenir à une communauté mais aussi de recevoir, d'accueillir autrui (Pascal Amphoux, 1998). Elle est donc un élément clé du fonctionnement social urbain.

Les ambiances sont appréciées plus ou moins positivement ou négativement individuellement et collectivement. Elles varient de fait selon les cultures et dans le temps. Certaines sont rejetées massivement tandis que d'autres font l'unanimité. Elles sont donc évolutives. Il s'agit donc de **créer les conditions d'émergence des ambiances urbaines singulières dans le temps et dans l'espace**.

Cette diversité et cette évolutivité des **ambiances sont liées à la composition** entre :

- les fonctions urbaines : résidentielles, économiques, routières ;
- la configuration des espaces (localisation, mise en scène et aménagement) et formes d'architecture (gabarits, factures, matériaux, modénatures, etc.) ;
- les activités présentes (équipements, stations de transport en commun, commerces et services, etc.) ;
- les pratiques sociales (résidentielles, récréatives, touristique, festive liée aux cafés et restaurants, culturelles, etc.) qui se sont déployées ;
- les imaginaires et représentations associés à un site.

Ainsi, de manière caricaturale, une ambiance peut être qualifiée négativement si elle conjugue des rues peu passantes, des espaces déqualifiés, une architecture massive, des murs aveugles, des coins et recoins souillés, des espaces sombres et sans éclairage, etc. A l'inverse, elle sera plus facilement perçue positivement si un quartier résidentiel bénéficie d'une architecture historique ou moderne composée, des espaces publics et collectifs aménagés dans le détail, rythmés de lieux de rencontres autour de placette ou square, d'espaces d'usages telles les aires de jeux, bordés des commerces et cafés, avec une perspective sur un paysage naturel, et une représentation identitaire partagée.

Dans cette perspective, il s'agirait d'identifier des supports d'identités urbaines partagées, facilement repérables notamment autour de vocations bien mises en valeur ou d'ambiances spécifiques ayant un sens, une qualité reconnaissable par le plus grand nombre :

- tel pôle commercial accueillant et ouvert ;
- tel secteur résidentiel particulièrement agréable dans ses équilibres ;
- tel espace où se croisent les flux, déplacements du et vers le quartier ;
- tel composition autour d'un équipement important ;

- tel paysage (vue sur fleuve, mer, boisement, présence d'anciens clos fruitiers, de patrimoine bâti ou arboré...);

Enfin, les villes étant le plus souvent constituées d'une identité d'ensemble et d'une multiplicité d'univers urbains distincts, il nous semble souhaitable de favoriser **l'emboîtement de différentes ambiances urbaines**. L'enjeu est de susciter une identité à l'échelle de la ville et des ambiances variables selon les quartiers et les secteurs qui les composent. Chacun doit pouvoir être alors en mesure de s'approprier et identifier son lieu de résidence et d'appartenance en lien avec les autres.

La qualification des espaces publics

La qualification des voies et leur transformation en rues urbaines

La majorité des quartiers étudiés étant issus de l'urbanisme fonctionnaliste, proposent des objets bâtis posés sur de vastes espaces verts, et visent à séparer les fonctions et types de déplacement. De fait ils comptent peu d'espaces publics. **Routes, centres commerciaux, ronds-points ou carrefours, ont une vocation utilitaire**, facilitant les flux mais ne créent ni centralité, ni socialité. Ils ont en effet été privilégiés dans la conception urbaine initiale.

L'approche des espaces publics des Projets de Rénovation Urbaine étudiés est globalement abordée en termes fonciers et de maillage viaire. Elle fait l'objet d'une attention particulière, visant notamment à clarifier les statuts, agencer les fonctions urbaines avec les cheminements et les flux, donner une forme. Cette approche permet de créer des voies mais pas nécessairement des rues avec une vie urbaine. En effet, certains projets (Trappes, Seine sur Mer, etc.) proposent une conception de rue « rationalisante » (séparation des modes de déplacements par des trottoirs, routes, création de stationnement, éclairage) sans pour autant apporter de qualité.

Le maillage et le traitement de la qualité des rues apparaissent assez contrastés selon les sites :

- un maillage de rues qui ne relie pas d'autres entités urbaines (exemple parc de Trappes) alors que d'autres projets jouent les continuités urbaines ;
- une hiérarchie des voies qui tend à se limiter à un maillage primaire (Trappes), voir secondaire (Teisseire ou Orly) ;
- la priorité donnée aux rues droites (pouvant conduire à des pratiques de circulation rapide) organisant des plans en damier dans les quartiers neufs (Nancy, Teisseire) et des implantations bâties nord – sud ;
- des voies parfois surdimensionnés, avec de vastes contre-allées difficilement appropriables qui créent des vides urbains (Nancy) ;
- les espaces intermédiaires entre les rues et les immeubles sont traités de manière inégale, il y a souvent une faible attention à la progressivité du lien aux habitations. La question des espaces intermédiaires est souvent abordée par la seule résidentialisation ;
- des bâtiments se retrouvent parfois très en retrait des rues, ce qui contribue à créer des vides urbains (Trappes).

Pour autant, les sites étudiés traduisent une volonté de traitement des espaces urbains. Ils se déclinent selon des modalités différentes en fonction des sites :

- **A Orly**, une clarification foncière stricte entre espaces publics et résidentiels. Le **traitement uniforme de l'espace public et des espaces résidentiels** offre sans conteste une lisibilité de l'espace urbain. En revanche, elle peut apparaître monotone et ne pas permettre l'appropriation des rues et places, ni une différenciation des identités urbaines ;

- **A Epinay**, une **requalification de l'ensemble des espaces publics** est proposée à partir d'une charte qualité, précisant matériaux, mobilier urbain, environnement paysager, en vue d'une cohérence de traitement des espaces publics. Cette charte conduit à uniformiser les espaces publics, faisant le **pari que l'hétérogénéité des univers serait créée par les ensembles résidentiels**.



Extrait de la charte qualité Espace Public Epinay

- **A Grenoble**, c'est l'inverse, **les principes qui guident le projet de rénovation prévoient de qualifier les espaces publics par le traitement des unités résidentielles**. Cette approche ne permet toutefois pas de qualifier les rues, restant souvent des espaces associés aux habitations sans rayonnement sur l'espace public (successions de barrières, stationnements, édicules, espaces d'agrément qui sont autant d'espaces tampons qui isolent, voire séparent l'habitation de la rue).
- **A Nancy**, la volonté d'urbaniser l'ensemble du territoire a conduit à concevoir **un vaste réseau d'espaces publics paysagés**, au coût maîtrisé. Il s'en suit de grandes avenues, rues et places végétalisées, censées matérialiser l'entrée de la forêt dans le quartier. Outre ces principes paysagers, ces espaces apparaissent surdimensionnés à ce stade du projet (l'ensemble des bâtiments n'étant pas construit) et l'on peut s'interroger sur la possibilité d'appropriation et d'usages de ces espaces, et ce d'autant plus que des exemples récents d'aménagement ont montré cette tendance à l'essor d'espaces publics inappropriables, étant hors d'échelle.
- **A Bègles**, la maîtrise d'ouvrage a choisi de lancer **des appels d'offre de maîtrise d'œuvre sur des périmètres élargis intégrant espaces publics et privés**, ce qui présente l'avantage d'une réelle articulation entre l'espace public et collectif si la conception architecturale et urbaine est de qualité. En revanche, le risque d'une telle approche est de remettre en cause la qualité d'ensemble du site et de son espace public si le projet conçu était déficient.

Des espaces conçus avec un souci d'articulation des espaces publics et des espaces privés



Bègles – Quartier Farge

Il faut noter également la tendance à la **privatisation** de nombreux espaces avec la résidentialisation. Celle-ci engendre parfois une multiplication d'espaces intermédiaires entre la rue et le logement, sans valeur d'usage, voire délaissés pour minimiser les charges collectives. La critique d'une vie de voisinage envahissante, du contrôle social d'autrui, des problèmes de sécurité conforte cette tendance à la fermeture spatiale.

Parallèlement, de **nouveaux espaces intermédiaires collectifs** font l'objet d'attention locale dont il nous semble intéressant de préciser le sens et les formes qu'ils peuvent revêtir. On distingue :

- lieux partagés, espaces animés par des équipements culturels tels à Bègles ;
- espaces temporairement accessibles, friches, terrains en attente de projet.

Selon nous, ces espaces publics et collectifs peuvent participer à l'urbanité des quartiers s'ils sont abordés au-delà de leurs statuts et de leurs fonctionnalités. **Les rues, places, parvis, sont en effet des espaces en creux qualifiés par les maisons ou édifices, les activités humaines.** Ils sont susceptibles d'être investis de sociabilité, de sens, d'identité commune. Selon nous, tous ces espaces publics aussi différents soient-ils dans leurs formes (places, jardins, rues, mails, etc.), dans leur localisation (centre-ville ou périphérie) participent à :

- l'ambiance et l'identité d'un quartier ;
- à mailler la continuité de l'espace urbain ;
- ainsi qu'à étayer l'image de la ville dans son ensemble.

Leurs qualités favorisent les appropriations individuelles et collectives, les liens entre les espaces urbains. Ils permettent l'articulation entre le fait d'habiter son logement, son quartier, sa ville. En effet,

- un logement n'est habitable que s'il s'étaye sur un environnement plus large ;
- un quartier n'est appropriable que s'il repose sur des espaces publics ou collectifs interdépendants des activités humaines.

L'agencement et la mise en scène des espaces publics

Cette qualité émerge quand il y a :

- **une mise en scène des espaces** : géographie, topographie, perspective urbaine, mise en valeur d'éléments constituant des repères identitaires ;
- **une continuité et une mise en relation des espaces publics entre eux** afin de relier l'ensemble des lieux qui composent la ville et de susciter un sentiment d'appartenance à celle-ci ;

- **la composition d'ambiances urbaines différenciées** par le rythme des compositions entre espaces publics et bâtis, mais aussi par des éléments créateurs d'ambiance urbaine telle l'éclairage, la végétalisation, etc. **La différenciation des ambiances est un levier pour favoriser l'investissement et l'appropriation des lieux ;**
- **un étayage de l'espace public sur les constructions qui l'environnent**, notamment pour favoriser l'essor de nouvelles pratiques, sociabilités ou ambiances ;
- **une articulation et une progressivité entre espaces publics et privés**, par le traitement des entrées ou façades et le cas échéant des espaces intermédiaires et collectifs ;
- **la possibilité d'une multiplicité d'usages** grâce au mobilier urbain (bancs, aire de jeux, etc.) ;
- **un souci de conception urbaine** (forme, matériaux, mobilier urbain, et autres détails de composition).

Par ailleurs, les **espaces collectifs (privés à vocation publique)** ne doivent pas être négligés. Ceux-ci sont support de nouvelles relations sociales et d'inventivité d'une vie de voisinage (jardins partagés, espaces pédagogiques ou d'insertion, jardins sur les toits, etc.). Ils peuvent être utilement développés, notamment à court terme de manière complémentaire au scénario d'aménagement d'ensemble. Ils peuvent être aussi un lieu de sociabilité temporaire tel que cela a été proposé à Bègles avec l'appui du Bruit du Frigo ou à Nancy autour d'interventions artistiques dans les espaces en friches. La transformation urbaine peut être un temps de vie locale grâce à la création d'espaces de proximité plutôt qu'un temps d'attente d'un futur quartier réaménagé.

Cette conception urbaine, capable de relier les lieux, les habitations aux espaces publics, de créer des ambiances et univers urbains hétérogènes peut dès lors être support d'identité et d'attachement aux lieux. Les formes urbaines contribuent à générer de l'identité susceptible d'être appropriée par les habitants. Selon les projets, cette identité qui sera conférée au lieu par les riverains sera très différente selon ce qu'elle permet d'activer les imaginaires et représentations symboliques.

Le développement de la qualité paysagère

L'**ambition paysagère est omniprésente** dans les PRU étudiés, notamment depuis l'essor du développement durable. Elle concerne principalement les espaces publics et collectifs et moins le paysage large la présence d'espaces paysagers environnants est pourtant on l'a vu souvent un potentiel majeur de ces quartiers (Grenoble et la montagne, Bègles et la Garonne, etc...). On observe même souvent un glissement de la considération ces espaces publics et la notion de paysage.

La valorisation du potentiel paysager



Bègles

Ainsi, les projets de rénovations étudiés proposent » :

- des maillages verts ;
- le verdissement et des places centrales, souvent de grande envergure et paysagé pour limiter le vide qu'elle pourrait générer ;
- la végétalisation des espaces résidentialisés en jardins d'agrément ;
- la conception de parcs et jardins en réseau (intégrant de plus en plus les jardins partagés) ;
- voire plus ponctuellement la ville dans son ensemble : Nancy et l'ambition de faire entrer la forêt dans la ville ; Epinay et l'idée d'une ville jardin ; Grenoble et l'ambition de cité jardin résidentielle.

L'étayage potentiel du site sur l'environnement paysager des bords de Seine



Epinay – ville jardin

Les PRU étudiés révèlent des principes paysagers semblables, qui sont devenus des référents dans le corpus des professionnels et des politiques de l'urbanisme. Elle se traduit par des propositions **d'embellissements verts** des espaces, avec une volonté de créer des espaces d'agrément en rez-de-chaussée des résidences, paysager pour les rues, places, de favoriser la présence de nature en ville (jardin, etc.). De fait, les plantations atténuent souvent la minéralité d'une place ou la médiocrité de bâtiments, mais dans cette approche, la question de l'usage n'est souvent pas réellement posée. Les propositions semblent plus attachées à créer un cadre naturel esthétique, protecteur de la nature sans pour autant s'interroger sur l'idée de ce que pourrait être ces **espaces publics de nature en terme d'usage, d'identité personnelle et collective, d'imaginaire commun**. De fait, si la déclinaison de ces principes et leur composition améliorent un certain nombre de dimensions dans la vie de ces quartiers, il ne semble pas assuré que, dans un certain nombre de cas, elles créent de la qualité urbaine, favorisent l'urbanité et améliorent leur fonctionnement social urbain. Par exemple :

- **A Nancy aux Hauts du lièvre**, le parti pris de faire une ville forêt se traduit par un vaste maillage d'espaces publics verts risquant de flotter, apparaissant hors d'échelle, sur un plateau exposé au vent, avec un axe urbain non bordés de bâtiments pour créer une façade de promenade. Un grand parc est également

proposé dont l'appropriation est loin d'être acquise, n'étant pas lié à un environnement de promenades urbaines. De même, il ne s'intéresse en revanche que peu à la porosité avec l'environnement forestier environnant (seuls des chemins existants sont confortés), à la perspective paysagère sur l'ensemble de la ville de Nancy qui constitue pourtant un potentiel identitaire fort.

- **A Teisseire**, les principes fondant les unités résidentielles conduisent à la clôture des bâtiments et à la création d'espaces verts privatifs et/ou collectifs avant tout d'agrément. Bien que pouvant constituer une façade avec l'espace public, ils sont clôturés par une grille de même modèle pour l'ensemble du quartier côté rues, ne favorisant pas leur qualification. Les jardins en intérieur d'îlot, au fondement de la conception du quartier d'habitat social, sont de même confortés, mais là aussi plus comme espaces verts d'embellissement que d'usage, leur accès est souvent confidentiel par des passages étroits.

Un maillage de parcs intéressant dont l'accessibilité et l'usage restent problématiques



Teisseire

- **A la Seyne-sur-Mer**, l'espace public est végétalisé, mis en paysage, la résidentialisation « paysage » les clôtures de part et d'autre en vue d'embellir rues et résidences. L'approche est là aussi avant tout esthétique.



Seyne-sur-Mer – Embellissement paysager du quartier Berthe

Pour autant, il faut noter l'intérêt pour **les jardins partagés**, même si ceux-ci sont souvent circonscrits à de micro-espaces (Nancy, etc.). Le fait de faire pénétrer la nature dans l'espace urbain est considéré comme un levier pour l'investissement des habitants dans leur quartier. Cette première approche n'est pour autant pas appliquée à l'ensemble du quartier à rénover.

Le développement de la nature en ville est enfin associé à une **ambition de préservation de la biodiversité** dans une perspective de développement durable. Les espaces paysagers sont dès lors support d'enjeux environnementaux, telle la récupération des eaux de pluie à Bègles, les fosses caniveaux à Nancy, etc.

Il y a donc lieu de s'interroger sur la qualité des espaces produits et **en quoi ils constituent un paysage pour les habitants**. A l'inverse de l'appréhension esthétisante du « beau paysage », nous considérons que "tout est potentiellement paysage". Le paysage se construit selon nous dans l'interface de la relation des hommes à la nature et inversement des lieux aux sociétés humaines. Chaque territoire est un espace urbain et naturel qui s'offre à nous. Chaque être ou société interprète le lieu où il vit, façonne son propre paysage. Dès lors, le paysage ne se réduit ni à l'environnement, ni à des codes esthétiques. Il résulte d'une perception individuelle et collective de l'espace urbain qui elle-même imprègne les lieux de significations lisibles qui vont à leur tour être réinterprétés par tout un chacun. Il résulte en conséquence des visions et transformations par les politiques publiques et les usagers du milieu naturel et construit, qu'il soit proche ou lointain.

Selon nous, la conception d'un paysage ne peut se limiter à des objectifs d'embellissement ou de biodiversité. Elle peut être déterminante pour générer une vie sociale et urbaine et créer du commun, des usages, de l'identité socio-spatiale pérenne. L'appropriation d'un espace vide, par exemple, sera totalement différente si celui-ci est bordé de façades d'immeubles ouvragées, fleuries, bien orientées, ou au contraire par un mur ou des grilles quasi aveugles et mal ravalées.

Ainsi, la qualité d'un **paysage commun faisant sens pour les riverains** pourrait se déployer sur :

- la **mise en scène dans le paysage large**, symbole d'appartenance à une région, une ville ;
- la **création et le maillage d'espaces publics de nature**, liant embellissement vert mais aussi des possibilités d'usage offrant à chacun la possibilité de composer son paysage identitaire ;
- **des façades de rue (streetscape) ou des clôtures paysagées**, là aussi liées à des activités et des pratiques. Par exemple, à la Seyne-sur-Mer, le principe d'aménagement végétalisé des clôtures permet un embellissement mais il n'est pas mis en relation avec l'espace public. Ainsi face à l'entrée de l'îlot déjà résidentielisé, la rue aurait pu être ponctuée d'une placette en réutilisant un délaissé en face en lien avec le verdissement proposé ;
- **des paysages créés par les habitants** : jardins partagés mais aussi compositions par le fleurissement des balcons, jardins à rez-de-chaussée tels que pensés à Teisseire mais sans garantir une qualité paysagère d'ensemble si les ménages ne l'entretiennent pas. De même, à la Seyne-sur-Mer, l'utilisation des balcons (certains ont même été repeints ainsi que la portion de façade accessible par leurs occupants) pourrait être mise en scène et être génératrice de paysages et même d'ambiances urbaines.

Il faut noter également des projets de rénovation urbaine qui tendent au contraire à renforcer l'univers minéral du quartier.

Plusieurs quartiers (Brest, Boulogne, et dans une moindre mesure Orly et Teisseire) conduisent en effet à minéraliser les espaces publics et/ou résidentiels.

- **A Boulogne**, le quartier initial était caractérisé par une présence d'espaces verts résiduels entre les parkings et bâtiments d'habitation. Le nouveau quartier créé,

après démolition quasi-totale des bâtiments, a réduit considérablement cette présence végétale. Seuls des haies et jardinets liés aux habitations ont été conçus. Cette faible végétalisation du nouveau quartier est en outre renforcée par l'inégalité d'entretien des jardins dont la qualité de gestion repose sur les habitants.

- **A Brest**, l'organisation initiale des bâtiments en U ou en L débouchait sur une série d'espaces verts. Ceux-ci étaient certes entretenus à minima et peu paysagés. Pour autant, la réorganisation de la trame viaire a favorisé la minéralisation du quartier (espaces publics, stationnement) au détriment de ces espaces verts.
- **A Orly**, le réaménagement minéral de certains intérieurs d'îlot a réduit la présence de la végétation par rapport à la situation antérieure.
- **A Teisseire 2**, certaines unités résidentielles privilégient l'agencement des espaces de stationnement, de cheminements, l'implantation d'édicules poubelles et clôtures non végétalisés, produisant des espaces résidentiels minéraux, qui souvent déqualifient la façade sur rue.



Seyne-sur-Mer : Façade repeinte et aménagés par des habitants

5.2. La contribution de la conception architecturale à la formation de la qualité urbaine

La conception architecturale des bâtiments est souvent posée comme un élément dissocié de la conception urbaine, et donc de la qualité urbaine d'un site. Or les formes architecturales constituent une composante essentielle de la qualité d'un espace, ce qui suppose qu'elles soient conçues en fonction des formes urbaines dans lesquelles elles doivent s'insérer.

Veiller à une qualité architecturale urbanisante

Comme sur tout autre territoire, l'absence de qualité architecturale s'apparentera à un manque évident de soin et d'attention, donc sera perçue comme une manifestation de mépris à l'encontre des populations qui y sont domiciliées.

L'évaluation de la qualité architecturale d'une résidence n'est pas identique à celle d'un ensemble urbain, par exemple un îlot ou un quartier. Il convient donc de distinguer ce qui relève de la qualité architecturale intrinsèque des bâtiments, et celle qu'elle génère en termes urbain, son influence sur la composition et la perception des espaces urbains. Des formes architecturales ont une valeur urbanisante et constituent ce que l'on peut appeler une « l'architecture urbanisante », dès lors qu'elles contribuent à la qualification des espaces urbains.

La qualité architecturale intrinsèque d'un objet bâti n'est évidemment pas obtenue en niant son environnement. Néanmoins les caractéristiques d'usage, de mutabilité, comme celles de la signification et de la lisibilité, de la forme et de la fonction comme de l'époque, sont bien propres à l'ouvrage. Le vocabulaire architectural, les matériaux employés, les principes architectoniques qui le caractérisent lui sont propres.



La Seyne-sur-Mer – Déficit de qualité architecturale initiale

L'architecture des nouvelles constructions des PRU est globalement soignée : échelle modérée permettant une intégration urbaine du bâtiment, choix de matériaux et factures relativement nobles. Elle apparaît en revanche relativement homogène d'un site à l'autre (gabarit, modénature, ornements tels les hauts volets en bois ou les parements de couleur primaire).

Toutefois on note des distinctions entre la conception de l'habitat et des équipements. La conception de l'habitat est souvent soucieuse de composition, d'échelles et de gabarits mesurés malgré quelques exemples de trop fortes densités d'emprise au sol (Nancy, Les Mureaux) ou de gabarits (Nantes). En revanche, la conception des équipements apparaît à plusieurs reprises destructrice de l'organisation urbaine (Trappes, Epinay,...), jusque dans les attendus les plus évidents telle que l'orientation des accès par exemple.

En outre, la perception des écritures n'est pas identique selon les individus et les cultures, et de loin, il apparaît donc utile de réfléchir à l'image d'eux-mêmes que les habitants vont se donner à travers le "look" du bâtiment qu'ils habitent. Soulignons encore que les populations captives des quartiers de relégations sociales vivent souvent douloureusement les signes de cette situation, certaines « gesticulations architecturales » s'y sont abusivement exprimées, des innovations sans suite et parfois hasardeuses ont bénéficié de la tolérance des bailleurs. Est-il vraiment indispensable que ces lieux soient éternellement ceux de toutes les expérimentations débridées ?

La qualité de l'architecture urbanisante traduit ce qu'un bâtiment génère d'un point de vue urbain. De ce point de vue là, la qualité des bâtiments est plus inégale.

Dans l'ensemble, les constructions des PRU ont une architecture faiblement urbanisante. L'architecture des nouveaux bâtiments, en particulier des équipements, continue à s'exprimer majoritairement sous forme d'objets isolés, détachés de ses mitoyennetés, sans traitement

spécifique de cohérence en fonction du contexte urbain élargi dans lequel il s'inscrit. Nombre de bâtiments sont implantés en retrait par rapport à la rue, expose une façade aveugle sur l'espace public. De même, des façades entières d'équipements censés créer une attractivité (Epinay, Grenoble) tournent le dos aux places ou aux rues qu'ils bordent. Plus encore, au nom du geste architectural, certains d'entre eux deviennent des objets urbains en rupture (Epinay, Trappes).

Il en va de même pour le patrimoine réhabilité dont la requalification apparaît très contrastée:

- des réhabilitations uniformes en fonction du bailleur homogénéisent des secteurs entiers (exemple le secteur ouest de Pontanézen à Brest) ;
- à Teisseire en revanche, on note un effort de différenciation avec le développement de « façades jardins » sur parc avec balcons rapportés, terrasses, etc.

Il s'en suit des inégalités de qualité architecturale au sein des projets de rénovation urbaine. Par exemple à Brest:

- en entrée de quartier, une importante « greffe » réalisée sur un immeuble redonne un alignement à la rue et offre une nouvelle intégration à l'ancien bâtiment près de la mairie. De même, sur l'avenue du Tramway, on note un souci d'échelle, un traitement de la ligne de ciel, une qualification de la large avenue par des éléments qui unifient deux étages ;
- sur la place Daumier, le petit immeuble commercial qui assure l'articulation avec l'environnement est un objet isolé qui déstructure l'entrée de quartier et le potentiel de polarité par la décomposition de la place qu'il génère : restaurant masqué, architecture ancienne reléguée, petits balcons peu urbains, commerces dans un socle noir écrasé par un porte à faux filant.

Le développement de la diversité architecturale

Le principe de diversité architecturale, désormais inscrit dans le concept de rénovation urbaine a amené les décideurs, aménageurs, comme les urbanistes à préconiser la variété de concepteurs afin de tendre vers cette diversité.

Celle-ci pose la **question des différentiels architecturaux**. Dans les projets PRU, les différences entre les interventions sur les anciens logements et nouvelles constructions restent réduites. Brest Pontanézen constitue même un exemple d'articulation soignée : Sur l'avenue du Tram, les immeubles réhabilités reçoivent une vêtue prolongeant le dessin du neuf. Les pignons aveugles des démolitions reçoivent un véritable traitement de façade. Gabarit et alignement s'articulent.

On note toutefois plusieurs réalisations récentes mitoyennes d'immeubles peu ou pas réhabilités qui annulent une partie de la plus value apportée par les constructions neuves dans l'image du quartier.

Contrairement à cette différenciation conceptuelle et scripturale recherchée, la qualité architecturale de l'ensemble, de l'échelle urbaine : ilot, parcelle, ensemble, quartier, etc. se doit d'être plus cohérente. Le motif en est double, d'abord dans la conception urbaine partagée, reflet de la culture occidentale, la structure se fait autour de l'espace et du bâtiment public. Ainsi l'architecture de l'opération immobilière "privée" se soumet à la structure urbaine "publique". Ensuite, la hiérarchie des masses bâties, vision également culturelle mais constante, favorise le lieu unique collectif face aux objets courants et individuellement appropriés. Le bâtiment public est ainsi naturellement mis en scène, dans l'axe, en symétrie ou en front de rue. L'habitat, par contre, fait le continuum de la rue, il est ainsi contraint à une relative discrétion. La qualité architecturale de l'ensemble s'exprime avec d'autres dispositifs : ceux de l'alignement, des volumétries, des orientations, des perméabilités visuelles et praticables. Pour la servir, tous les outils du paysage urbain, au sol comme en volume, viennent conforter les cahiers de prescriptions pour les opérations immobilières.

Une exigence essentielle de la conception urbaine est de veiller à la cohérence du territoire ; ainsi un îlot doit voir ses règles d'accessibilité préalablement fixées. Par exemple, les véhicules rentrent dans l'îlot, pour y rejoindre leur stationnement, les accès piétons sont organisés en extérieur sur les faces en contact avec l'espace public. On conçoit aisément qu'un mélange des situations (immeubles commandés par la voirie ou par l'îlot, automobiles croisant les cheminements et avoisinant les jeux d'enfants) aboutit à une perte de qualité et à une dilution fonctionnelle de l'espace. L'enjeu est donc d'offrir une garantie pour chacun et la fabrication de marges partagées.

Le grand ensemble, souvent à l'origine du quartier en renouvellement, avait renié ces principes puisque le bâtiment d'habitat était non seulement monumentalisé mais aussi normalisé donc peu différencié. Le dispositif est désormais inversé. Le risque consiste à n'avoir qu'une seule réponse : soit de généraliser les outils de la diversité et de laisser chacun faire son "œuvre" sans cohérence urbaine, soit de pré-dessiner toutes les opérations.

Le rôle de l'urbaniste en chef est alors central, le plan guide doit s'assurer de la cohérence de chaque opération avec l'ensemble. Ecrivain des futurs potentiels avant les choix, puis gardien de la continuité de l'approche urbaine dans le temps du changement, il est aussi comptable que chaque action s'inscrive en valorisant l'ensemble.

Le meilleur mode de travail est, pour cette dernière tâche, celui de la négociation. Toutes les options ne peuvent être prévues, et la force de la structure urbaine, comme la cohérence d'un îlot, peuvent être obtenues et renforcées par la coordination des différents acteurs. La tâche de l'urbaniste en chef, présent avant et garant pendant le changement, le met dans une situation de coordinateur spatial. La mission qui lui est confiée doit asseoir son autorité; son habileté et son indépendance doivent le rendre respecté et écouté. C'est la condition pour produire des qualités urbaines et architecturales.

La qualification des façades à rez-de-chaussée

Dans de nombreux quartiers, les façades à rez-de-chaussée sont déqualifiées. A Epinay par exemple, les accès aux habitations sont souvent en contrebas, sous porches, accessibles par des coursives.

Le déficit de qualification des rez-de-chaussée



Entrées des immeubles à Epinay

Cette situation crée des accès dégradés aux immeubles ainsi que de nombreux espaces résiduels. On observe ainsi à Epinay une multiplication d'espaces en creux déqualifiant et n'offre aucune perspective d'usage autre que fonctionnelle (édicules poubelles, entrée de parking, etc.).

Le maintien de nombreux espaces résiduels dévalorisants



Espaces résiduels à Epinay

De même, conçus souvent selon les principes de la charte d'Athènes de séparation des fonctions commerciale, de loisir et d'habitation, les rez-de-chaussée de ces quartiers d'habitat social sont occupés par des logements, voire par des locaux techniques ou des parkings. Ils créent dès lors des façades fermées (rideaux souvent abaissés), voir parfois même des murs aveugles, qui plus est en retrait par rapport à la rue.

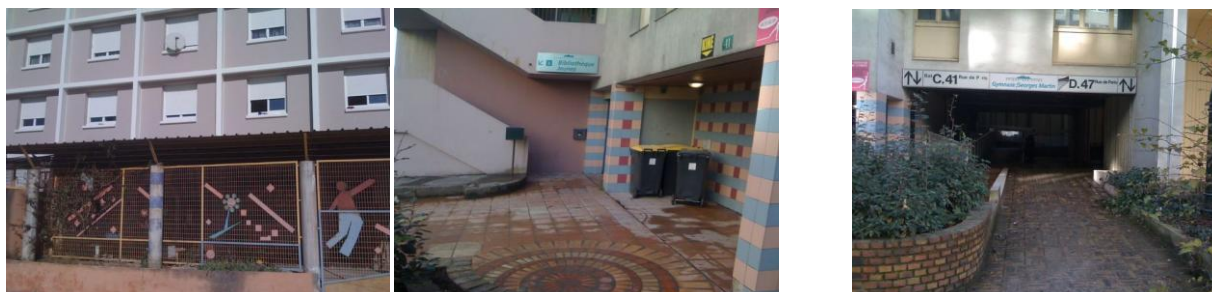
Façades de logements ou murs aveugles à rez-de-chaussée



Seyne-sur-Mer

Parfois, des équipements ont été insérés à posteriori à rez-de-chaussée des bâtiments; ils apparaissent souvent peu visibles et difficilement accessibles depuis l'espace public (Epinay, Seyne-sur-Mer).

Equipements peu visibles et difficilement accessibles



Equipements à RDC : Seyne-sur-Mer

Epinay centre-ville

La qualification des rez-de-chaussée est une dimension rarement considérée dans les PRU. Pourtant la façade des rez-de-chaussée est une composante à part entière de la qualification et de

l'animation des espaces publics. Ce faible intérêt va en outre à l'encontre du développement des cheminements piétons, qui nécessite de reconsidérer la qualité de l'échelle humaine dans l'espace urbain.

De fait, aucun des projets de rénovation urbaine étudiés ne propose des préconisations pour la revalorisation des rez-de-chaussée en lien avec la requalification des voiries ou résidentialisation. Même dans les nouvelles constructions, les rez-de-chaussée tant d'habitation que des équipements font peu l'objet d'un traitement spécifique.

Seule, Epinay propose une requalification systématique des entrées d'immeuble, avec la suppression des accès par des coursives.

Les propositions de **résidentialisation** conduisent à privatiser et délimiter une partie des espaces extérieurs, à multiplier les clôtures. Si ces clarifications foncières des espaces publics et privés permettent souvent des améliorations du point de vue de l'habitat (protection, sas vers l'espace public, agréments...), elles proposent le plus souvent des linéaires de clôtures sur rue, créant des façades monotones ne permettant pas de qualifier et animer l'espace public (Orly, Teisseire).

Des façades d'immeubles résidentialisés monotones

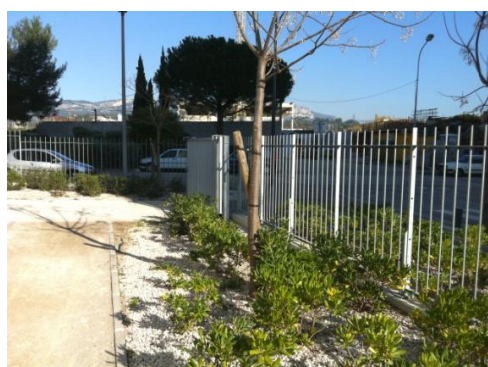


Seyne-sur-Mer



Teisseire

...Mais des ensembles résidentialisés protégés ouvrant progressivement sur l'espace urbain



Seyne-sur-Mer



Orly

Même les nouvelles constructions, qui constituent pourtant une opportunité de créer de nouvelles façades sur rue, sont parfois proposées avec des espaces clôturés, déjà résidentialisés, tels à Teisseire ou à la Seyne-sur-Mer.

Nouvelles habitations « résidentialisées »



La Seyne-Sur-Mer



Teisseire : immeubles neufs déjà « résidentialisés »

Les nouvelles constructions font d'ailleurs rarement l'objet d'une attention à la qualité des rez-de-chaussée en lien avec l'espace public, les autres bâtiments, de manière à constituer un paysage et une animation de rue. Seule Bègles a défini un principe d'entrée et d'adressage sur rue systématique, en limitant les retraits et autres organisations en peigne et énonce la nécessité de créer des espaces commerciaux ou d'équipements même si ceux-ci n'apparaissent pas commercialisables à court terme.



Bègles, nouvelles façades d'habitations ou commerces sur rue

Certains PRU (Seyne-sur-Mer ou Orly) proposent toutefois des zones commerciales sous forme de locaux à rez-de-chaussée, évitant la création de nouveaux centres commerciaux comme à Trappes ou Nancy.



Commerces à rez-de-chaussée place Pèle Mêle à La Seyne-sur-Mer – Source : Ilex

De fait, le choix d'implanter des logements du rez-de-chaussée faute de commercialité peut apparaître pertinent dans le contexte actuel, mais fige définitivement des espaces, parfois à des positions de carrefours, qui pourraient avoir une nouvelle pertinence à moyen terme (Brest Pontanézen). Outre des commerces, ils pourraient en effet accueillir des services, petits équipements, ou autres aménités.

En outre, un certain nombre de constructions nouvelles ne sont pas alignées par rapport à la rue, créant des creux et retraits d'alignement, déqualifiant parfois les voiries récemment rénovées. De même, les partis pris d'orientation nord-sud peuvent conduire à la création de façades aveugles (Nancy, Teisseire) sans ouvertures à rez-de-chaussée susceptibles d'accueillir des commerces.

La multiplication des façades, rez-de-chaussée et pignons aveugles dans les nouvelles constructions



Exemples de façades aveugles - Nancy



Façades et rez-de-chaussée sans ouverture à Teisseire

La revalorisation des façades à rez-de-chaussée contribue à la qualité urbaine des nouveaux quartiers. Elle passe par la **conception d'un paysage de façades de rue (*streetscape*)** susceptible de qualifier et animer une rue grâce à :

- la conception d'une interface entre des façades ou des sols avec l'espace public ;
- un traitement cohérent des rez-de-chaussée de plusieurs bâtiments, avec des séquences de linéaires de façades en mesure de créer une ambiance pour le piéton et qualifier l'entrée résidentielle ;
- un souci d'insertion des constructions nouvelles dans ce paysage de rue avec des préconisations spécifiques pour la qualité des rez-de-chaussée : composition des alignements et retraits sur rue, leur capacité à s'ouvrir par l'implantation de commerces;
- des ouvertures de locaux à rez-de-chaussée sur les secteurs stratégiques pour apporter des aménités à court terme si possible, à moyen terme à défaut. Commerces, services, équipements, etc. seront en effet des supports pour l'animation des rues ;
- le cas échéant charte de qualification des façades commerciales.

La différence de qualité entre les anciens immeubles et les constructions neuves

Cette différence de qualité est un élément important de la qualité urbaine des projets. Il est bien entendu normal et même souhaitable qu'il existe une certaine différence de qualité (et donc de statut) entre les immeubles neufs et les anciens immeubles même requalifiés, néanmoins cet écart devient problématique quand le différentiel est considérable, lorsque certains immeubles sont peu voire pas du tout requalifiés.

Nos critiques ne portent pas sur le différentiel de qualité avec les immeubles dégradés qui ne sont pas encore requalifiés (considérant qu'il est malheureusement normal que certains immeubles ne soient pas encore requalifiés) mais concerne les problèmes générés par les immeubles qui sont peu requalifiés ou qui ne le seront pas du tout.

Nous avons considéré que globalement ce différentiel de qualité est plutôt limité. Des écarts de qualité importants existent néanmoins parfois, même si ça ne concerne généralement que certains groupes d'immeuble. Ce problème varie fortement selon les sites.

Différentiel de qualité très problématique :

- une grande partie des immeubles anciens de Trappes ;
- les tours à Grenoble Teisseire ;
- la résidence Normandie à Dammarie ;
- le quartier Hartman à St Etienne du Rouvray.

Faible différentiel de qualité :

- la majorité du quartier Teisseire à Grenoble ;
- St Ouen l'Aumône.

Requalification remarquable des anciens immeubles :

- Le quartier Verlaine à St Etienne du Rouvray ;
- Une tour transformée en résidence étudiant à Teisseire.
- Un immeuble en bordure du grand axe urbain de Brest

Les effets d'un différentiel de qualité excessif :

L'existence d'un différentiel de qualité important génère de nombreux problèmes :

- dévalorisation des espaces et des immeubles neufs ou requalifiés par ces immeubles dégradés ;
- création d'une différence de statut extrême et d'une ségrégation sociale entre les habitants maintenus dans les immeubles déqualifiés et ceux qui bénéficient des immeubles neufs ou requalifiés ;
- concentration de la délinquance dans les immeubles non requalifiés (les tours à Teisseire, la résidence Normandie à Dammarie, le quartier Hartman à St Etienne du Rouvray).

5.3. Les principaux problèmes limitant la qualité urbaine des quartiers rénovés

Notre évaluation nous a permis d'identifier quatre problèmes majeurs, que l'on retrouve dans la majorité des PRU étudiés. Il s'agit de difficulté en matière de requalification ou conception des places, des équipements publics et des commerces et la prise en compte des enjeux concernant le fonctionnement social-urbain.

Une conception problématique des places publiques de grande envergure :

On a vu que la question des espaces publics était abordée dans les PRU surtout pour clarifier le statut des espaces et faciliter les déplacements, ce qui conduit à la création de rues et de places avant tout fonctionnelles. Plus encore, la conception des places est en général problématique, au point que cela constitue souvent pour nous une « erreur stratégique », étant donné l'investissement que cela représente souvent et le rôle déterminant que ces places peuvent jouer dans l'animation urbaine et le fonctionnement social des quartiers. Cela traduit une difficulté de conception des espaces publics majeurs.

Toutes les places publiques de grande envergure des quartiers évalués posent de multiples problèmes :

- places surdimensionnées, absence de possibilité d'étayage sur les bâtiments qui les bordent sur plusieurs côtés et d'appropriation ;
- places de grande taille bordées de bâtiments de faible hauteur (R+1 ou R+2) (exemple : Trappes, Teisseire, Dammarie) ;
- relations limitées avec d'autres fonctions urbaines, qu'il s'agisse d'équipements, de cheminements, de lien aux transports en commun (exemple Trappes) ;
- place centrale transformée en gigantesque parking du fait de l'implantation d'un centre commercial au beau milieu, au lieu de développer le commerce en bordure de place (Brest) ;
- choix de créer ou de requalifier un grand espace de centralité au détriment de la création de petits espaces publics de proximité (Dammarie).

Des problèmes fréquents concernant les anciens équipements publics dégradés et la conception des nouveaux

Une dévalorisation des aménagements réalisés par de grands équipements préexistants qui n'ont pas été restructurés ou rénovés

Certains équipements, et tout particulièrement les écoles, les collèges et les lycées, occupent de très grandes emprises dans les quartiers

- soit ils créent une masse infranchissable au centre des ilots (lycée et collège à Orly) ;
- soit ils forment un glacis à la périphérie des quartiers (Trappes, Bourges).

Au cours des années 90 la politique de Développement social urbain a souvent parsemé l'espace d'équipements collectifs de qualité médiocre qui ont contribué à dégrader l'espace et que les acteurs hésitent à démolir car ils sont très récents. C'est notamment le cas à Nancy ou de tels équipement contribuent à la dévalorisation de l'espace devant la grande barre des Hauts du Lièvre.

Par ailleurs ces équipement sont rarement requalifiés et dévalorisent les aménagements environnants réalisés.

Il convient également de dire un mot sur les églises implantées dans ces quartiers qui ressemblent souvent à des bunkers et qui sont de fait désertées. Mais ces bâtiments sont en quelque sorte sacralisés et il n'est pas question de les démolir malgré leur allure pitoyable.

Une conception souvent problématique des nouveaux équipements publics :

La conception des nouveaux équipements publics est souvent problématique, ce qui est très ennuyeux car ils sont censés contribuer à la qualification et à l'animation des quartiers

- ces équipements ne sont pas toujours implantés de manière cohérente ;
- leur esthétique est souvent très moderniste, avec une prédilection pour les bardages métalliques, ce qui réintroduit une dureté architecturale contrastant avec les efforts d'adoucissement des formes architecturales qui prévalent pour l'habitat ;
- leur maîtrise d'ouvrage échappe souvent aux responsables du projet urbain et aux prescriptions de l'urbaniste coordinateur et dépend des services techniques des villes qui tendent à laisser « carte blanche » aux concepteurs ;
- les acteurs mythifient souvent l'impact de ces équipements, ils présupposent qu'ils jouent un rôle de socialisation majeure alors que c'est rarement le cas.

C'est un peu inquiétant de constater que les investissements importants consacrés à ces équipements contribuent souvent à la dévalorisation des quartiers.

Des problèmes fréquents de transformation ou de conception des espaces commerciaux

Des moyens limités et des délais excessifs de reconstruction, de démolition et de transfert des commerces dégradés

La gestion, de la reconstruction de la démolition et du transfert des commerces dégradés est un problème majeur dans certains PRU :

- l'enjeu que représente la requalification des commerces pour ces quartiers est largement sous-estimé ;
- les moyens consacrés par l'ANRU sont de ce fait faible (15% des budgets) ;

- la législation dans ce domaine est complexe : les DUP sont fragiles et peuvent faire l'objet de recours qui peuvent durer plusieurs années ;
- il est plus facile de démolir des centaines de logements sociaux et reloger leurs occupants que de transférer quelques commerces.

Le développement commercial est un secteur d'activité très particulier :

- il s'agit d'un domaine d'activité privé très différent des logiques d'interventions sur les espaces et les équipements publics ou le logement social que maîtrisent les pouvoirs publics, qu'il s'agisse des services de l'Etat ou des collectivités territoriales ;
- c'est un domaine plus complexe même que l'activité immobilière privée, car la rentabilité des investissements est plus aléatoire et dépend des compétences des commerçants ;
- le savoir faire pour gérer et négocier la suppression des surfaces commerciales et le transfert des commerces est limité ;
- les commerces de proximité existants dans les grands ensembles ont également subi la paupérisation de leurs habitants et n'ont pas résisté à la concurrence des grandes surfaces qui se sont souvent implantées aux alentours, car elles recherchaient des sites en limite d'urbanisation représentant un faible coût foncier ;
- face à cette concurrence, la viabilité des commerces dans les grands ensembles reste fragile, d'autant plus que ceux-ci peuvent être également la cible de la délinquance.

Il importe également de signaler que le développement commercial ne peut se limiter à la conception d'espaces commerciaux, il nécessiterait de développer le soutien aux investissements et les compétences des commerçants en matière de gestion et d'action commerciale, et donc une ingénierie qui n'existe pratiquement pas en France.

Les efforts engagés pour démolir des centaines de logements, reloger les habitants, requalifier des immeubles et des espaces publics, sont parfois dévalorisés par le maintien d'espaces commerciaux délabrés et par l'incertitude qui plane sur leur devenir.

Ce problème de restructuration des équipements commerciaux est un enjeu majeur à Nancy car deux centres commerciaux délabrés sont placés à proximité des grandes barres du Haut du Lièvre qui ont été partiellement démolies et requalifiées.

Leur position devant ces barres et en bordure de la principale rue qui traverse le quartier :

- dévalorise les barres qui abritent 600 ménages ;
- dévalorise la ZAC de développement urbain implantée de l'autre côté de cette rue, ce qui accroît la réticence des promoteurs à s'y implanter ;
- crée un différentiel grave de qualité entre les immeubles et les équipements neufs ou réhabilités et ceux qui sont peu ou pas requalifiés.

Des problèmes de localisation ou de conception des espaces urbains devant favoriser l'animation commerciale

Ces problèmes renvoient plus largement à la conception des places et des espaces urbains évoqués précédemment qui n'exploite pas toujours au mieux le potentiel urbain existant et qui ne vise pas prioritairement à favoriser l'animation des espaces.

Orly: la voie des Saules constitue un nouvel axe urbain avec un développement commercial intéressant, notamment en face de la gare RER. Mais dans ce site on peut néanmoins déplorer que :

- les espaces devant le centre commercial le long de l'Avenue des Martyrs de Chateaubriand en bordure du quartier de la Pierre au prêtre sont particulièrement

mal configurés. Ceci donne l'impression que ces espaces sont dégradés alors qu'ils ont été rénovés récemment ;

- certains croisements de grandes rues ont été aménagés comme des carrefours routiers avec des ronds-points. C'est notamment le cas de la place du Fer à Cheval (hors périmètre ANRU) qui constitue un pôle commercial potentiel important ;
- hormis l'aménagement de la Voie des Saules, le projet ne vise pas à qualifier les grands axes urbains qui traversent le site (notamment l'Avenue des Martyrs de Chateaubriand précitée) qui pourraient potentiellement avoir une vocation commerciale ;
- un centre commercial est implanté dans le quartier Calmette (hors périmètre ANRU) et il pâtit du fait qu'il est implanté en face d'un équipement public qui n'offre qu'une façade aveugle sur la rue.

Boulogne : un centre commercial était implanté au centre du quartier, à proximité d'une tour et d'équipements publics et il a périclité. Il est prévu de le reconstruire à proximité, alors qu'à notre sens il eût été plus judicieux de le relocaliser le long de la rue qui longe le quartier et qui structure le faubourg auquel le site se rattache. D'autant plu qu'une placette en bordure de cette rue pouvait l'accueillir, placette située juste en face d'une brasserie.

Brest : le quartier va bénéficier d'un axe urbain majeur qui le traverse du sud au nord sur lequel est implanté un tramway reliant le quartier au centre-ville. Cet aménagement constitue un atout indéniable pour le développement commercial.

- un équipement commercial va effectivement être installé à l'angle de cette avenue et d'une rue importante, mais il va être implanté au centre d'une place et doublé d'un grand parking, ce qui va créer un grand vide urbain ;
- quelques commerces de proximité (boulangerie et pharmacie) ont été installés à l'angle de cette rue et d'une grande voie qui longe le quartier. Cette localisation est pertinente, mais on peut regretter que de l'immeuble soit assez austère (avec une partie du pied de l'immeuble aveugle) et surtout qu'une placette n'ait pas été créée pour mettre en scène ces commerces et deux restaurants existants à proximité de manière à générer un petit pôle d'animation commerciale.

Bourges : Le projet prévoit de rénover un ancien centre commercial de proximité dans le quartier de La Chancellerie qui doit devenir un pôle urbain car il bénéficie de l'existence d'un centre des services publics et de l'implantation d'un équipement culturel et d'immeubles d'activité

Ce projet est apparemment séduisant, néanmoins on peut s'interroger sur la viabilité de ce pôle commercial car :

- ce pôle urbain est relativement excentré par rapport à l'ensemble du site ;
- l'ancien centre commercial a périclité car il a souffert de la concurrence d'un hypermarché implanté non loin de là sur une place relativement centrale qui bénéficie d'une meilleure accessibilité, car il est proche d'une grande voie qui mène vers le centre-ville et qui traverse le site.

Pourtant, offrir un cadre favorable à une activité **commerciale** répond à des préoccupations fines à agencer pour prétendre générer une attractivité :

- taille réduite et orientation des commerces ;
- vis-à-vis commerciaux et continuité commerciale ;
- visibilité urbaine et architecturale (traitement des rez-de-chaussée) ;
- accessibilité (cheminements piétons, routiers, desserte en transport en commun, etc.) ;

- qualité d'aménités et d'équipements, animation de façades et d'orientation des accès.

Une faible prise en compte des enjeux concernant le « fonctionnement social urbain » des quartiers

Le fonctionnement social urbain est la résultante des différents processus sociaux qui se déploient dans un espace urbain : pratiques sociales, usages des espaces, interactions sociales, conflits, vandalismes et délinquances, significations symboliques et imaginaires, etc. Ces processus sociaux dépendent bien entendu de la culture et des situations socio-économiques des habitants, mais ils sont pour une part générés par les modes de conception de l'espace et les modes de gestion mis en œuvre.

Les équipes de maîtrise d'œuvre sont souvent constituées uniquement d'architectes, ce qui ne permet pas toujours une prise en compte des autres dimensions qui font la ville, souvent travaillée isolément. A noter toutefois, à Nancy, la présence d'une maîtrise d'ouvrage urbaine et sociale unique qui constitue un point d'appui pour cette mixité d'approche. Elle n'est en revanche jamais effective dans les projets étudiés du côté de la maîtrise d'œuvre. Les enjeux sociaux sont souvent associés à la politique de la ville et à une vision « réparatrice » et non de développement (malgré l'ambition passée d'une approche intégrée de cette politique).

Il est symptomatique que les dimensions sociales sont elles-mêmes peu analysées dans le cadre des études urbaines qui se limitent généralement à l'analyse du peuplement :

- absence quasiment systématique d'étude du fonctionnement social ;
- centration sur les enquêtes relogement, la diversification de l'habitat et l'implantation d'équipements de proximité.

Cette absence d'analyse du fonctionnement social urbain antérieur empêche de faire une réelle évaluation de l'influence des projets sur ce fonctionnement.

Il n'y a d'ailleurs pratiquement aucune enquête sur l'analyse du fonctionnement social urbain à l'issue des projets ou du fonctionnement social induit par les résidentialisations.

6. SYNTHÈSE DE L'ANALYSE DES RÉSIDENTIALISATIONS

6.1. Quelques résultats d'ensemble

Une analyse centrée sur trois sites (Grenoble, Orly et Trappes)

Cette synthèse est centrée sur l'analyse approfondie des résidentialisations des anciens bâtiments réhabilités que nous avons réalisée dans les 3 sites dans lesquels nous avons conduit par ailleurs une enquête auprès des habitants.

Cette analyse réalisée sur les 3 sites porte en fait sur 5 quartiers différents et concerne une vingtaine de résidences

Cette restriction du nombre de sites analysés est due au fait que dans les autres sites peu d'anciens bâtiments ont été réhabilités à ce jour :

- soit, parce que les sites ont été totalement ou en grande partie démolis (Bègles et Boulogne sur mer) ;
- soit, parce que les résidentialisations de ces bâtiments sont très limitées et se réduisent à une grille, voire un grillage, et quelques plantations devant les immeubles (Brest, Nancy, Epinay) ;
- soit, parce que les résidentialisations relativement importantes qui ont été programmées ne sont pas encore réalisées (Bourges et La Seyne sur mer).

Nous n'avons pas fait une analyse approfondie des résidentialisations des nouvelles constructions, mais nous évoquerons néanmoins un certain nombre de phénomènes que nous avons pu repérer.

Des résultats très positifs

Les résultats montrent qu'indiscutablement, les projets réalisés ont généré une amélioration notable de la perception que les habitants ont de leur quartier, de sa place dans la ville, en même temps qu'un sentiment de valorisation, une amélioration importante du sentiment de sécurité, une confiance plus grande dans l'avenir.

Dans nombre de cas, on observe également que « des processus de réparation » d'une relation antérieure difficile ou douloureuse au quartier habité sont également engagés. Ils se traduisent par un (ré) investissement favorable du quartier comme un lieu où l'on peut « imaginer être bien » et où « les « autres » également se sentent bien.

Ils démontrent également que **l'on ne peut pas « autonomiser » l'appréciation et les effets de la résidentialisation du contexte plus vaste dans lequel elle s'inscrit et du fonctionnement social préalable des immeubles résidentialisés.**

De manière générale, **la résidentialisation, resituée dans ce contexte**, est appréciée pour trois raisons :

- **elle a permis de conférer une certaine qualité** à des espaces qui, très probablement, jusque là :
 - étaient parmi les plus dégradés (notamment les abords des immeubles),
 - contribuaient fortement à un sentiment de dévalorisation des habitants ;
 - généraient ou aggravaient un sentiment d'insécurité.

- **elle a amélioré « l'accueil »** des espaces habités. Cela désigne à la fois :
 - un élargissement des espaces qui médient la relation entre « le dedans » et « le dehors », un enrichissement des « seuils » que l'on franchit entre le public et le privé ;
 - une évolution du sens de ces espaces qui expriment « l'accueil » et permettent aux personnes de se sentir déjà « un peu chez elles », une fois les limites de la résidence franchies.
- une évolution très significative de la perception des problèmes de sécurité dont atteste **l'accroissement du sentiment de sécurité dans le logement.**

Ce sentiment de sécurité dans le logement qui est très favorable est dû à l'action conjointe des projets conduits et de la résidentialisation et au fait qu'ils témoignent d'une mobilisation de l'action publique pour améliorer la situation de ces quartiers.

Des résultats à consolider

En même temps, si nous nous référons à la base des enquêtes que nous avons réalisées préalablement dans de nombreux quartiers (quartiers d'habitat social avant et après projet de rénovation urbaine, copropriétés, villes nouvelles, opérations récentes d'habitat individuel dense), les résultats montrent également que :

- le rapport à l'habitat, le type d'investissement qu'il suscite, évolue beaucoup plus lentement. Cela est dû au temps de latence entre la perception d'améliorations, de changements, et l'évolution des significations et des investissements engagés dans le rapport à l'habitat. Celui-ci mobilise en effet des affects très importants liés à son caractère fondamental dans la vie de tout un chacun.
- **l'amélioration du cadre de vie constitue une condition fondamentale, mais non suffisante** pour que les ménages concernés retrouvent une confiance pleine et entière dans le devenir du lieu où ils habitent.

Ces résultats permettent de souligner plusieurs enjeux :

- il faut bien sûr terminer les projets et les actions prévus dans le cadre du projet de rénovation urbaine ;
- par ailleurs, comme cela a été souligné dans l'analyse socio-urbaine et confirmé par l'enquête auprès des habitants, peut-être faut-il également réduire les différentiels de qualité entre certains immeubles, espaces, lieux, équipements. Ces différences de qualité risquent de générer de nouveaux points de fixation de problèmes ou dévaloriser leur environnement qui a été requalifié ;
- enfin, ce serait une erreur dramatique d'assimiler la réalisation pleine et entière des projets de rénovation urbaine à « la fin de l'action ».

Trois dimensions nous semblent donc fondamentales à prendre en compte :

- environ 60% des personnes enquêtées dans chacun des sites ont exprimé une inquiétude forte concernant la pérennité des améliorations de leur cadre de vie. Les habitants qui apprécient en grande majorité les efforts engagés sont inquiets à propos du devenir de leur quartier, car ils craignent qu'il ne se dégrade à nouveau, ruinant l'espoir suscité par les PRU ;
- la faible disparité observée dans les enquêtes auprès des habitants, entre des quartiers dont les situations de départ n'étaient pas de même nature et qui ont fait l'objet de projets différents amène nécessairement à s'interroger sur la part de

l'amélioration des situations imputable aux projets eux-mêmes et sur ce qui est du au fait qu'ils témoignent et manifestent une attention majeure de l'action publique. Comme nous l'avons analysé dans beaucoup d'autres quartiers, ces projets interviennent en effet, dans des contextes où le sentiment d'abandon lié à la perte de confiance dans l'action publique jouait un rôle majeur dans les situations problématiques observées. Les points de vue émis dans l'enquête expriment donc également une forme de « réconfort » généré par l'ampleur de la mobilisation publique pour améliorer des situations initiales ;

- les appréciations portées aujourd'hui témoignent probablement autant d'un rapport à l'objet sur lequel portent les projets (les évolutions du cadre de vie) que d'un différentiel par rapport à une situation antérieure. Elles sont infiltrées d'un rapport encore certainement difficile et douloureux aux situations antérieures, aux dysfonctionnements qui caractérisaient les quartiers habités et qui se traduisaient notamment par une dégradation généralisée de l'ensemble des espaces.
- enfin, plus de la moitié des ménages expriment que « maintenant tout va aller mieux » **Ce résultat remarquable constitue aussi une indication importante de l'espoir** suscité par les projets mis en œuvre Mais cet espoir cohabite avec la peur du devenir et seulement 20% des habitants pensent que tout va aller mieux de manière pérenne.

Nous insistons sur ces différents points car si ces résultats dessinent la perspective palpable d'une réussite de ces projets, celle-ci a comme corolaire une formidable responsabilité des acteurs en termes d'engagements à poursuivre, accompagner, consolider.

Ces trois quartiers sont encore dans l'effervescence de zones de projets, de constructions, de travaux. Beaucoup de monde s'y déploie tous les jours à cet effet.

Il semble donc important de :

- préparer la fin de cette effervescence et de s'attarder, par conséquent, sur l'enjeu majeur que représentent l'implantation, la qualité et le fonctionnement des équipements et des services dans ces quartiers ;
- anticiper sur la manière dont des interventions pourront continuer à se déployer modestement mais de manière continue, pour inscrire ces quartiers dans le mouvement naturel du renouvellement des villes sur elles mêmes.
- accompagner la manière dont vont s'installer à court-moyen termes de nouvelles pratiques, de nouveaux usages des espaces. Le fonctionnement réel de ces quartiers ne pourra être justement apprécié qu'une fois passé l'attrait du changement et de la nouveauté. Une fois la surprise passée, comment les habitants vont-ils réagir, s'adapter à leur nouvel environnement, que faudra-t-il corriger ?
- être attentif à la gestion à moyen et à long terme des différentiels d'intervention dans différentes zones et constructions du quartier qui n'auront pas été améliorés.

Cela nous conduit à insister sur l'enjeu et l'importance de la gestion de la fin et de la suite du projet et de ses effets.

La gestion urbaine constitue dès lors un enjeu majeur pour accompagner la fin de ces projets, le fonctionnement des nouveaux espaces créés, gérer les dysfonctionnements que certains pourraient générer, ne pas accroître le différentiel entre certaines zones, préserver la qualité produite, etc. Cela rend d'autant plus cruciale la question des modes de gestion, de la coopération des villes et des bailleurs, mais aussi des EPCI, commerçants, gestionnaires d'équipements et de services etc.....

6.2 Quelques éléments de synthèse sur l'analyse socio-urbaine

Aménagement des espaces résidentiels

Dans les trois villes étudiées (soit cinq quartiers), les approches retenues pour la résidentialisation de quartiers autrefois caractérisés par de grands espaces indifférenciés ont été sensiblement différentes. La parcelle constitue, par exemple, l'échelle de résidentialisation la plus courante, comparativement à l'îlot. Les modes de traitement du rapport à la rue, des limites résidentielles, l'aménagement des espaces extérieurs, des circulations, des espaces paysagers, des stationnements, mais aussi le travail de requalification du bâti constituent autant d'options qui aboutissent à des résultats variés en termes de qualification des espaces et d'accueil.

L'échelle du découpage résidentiel

La première question à laquelle se confronte l'opération de résidentialisation est manifestement celle de **l'échelle du découpage résidentiel**, sachant que deux modèles prédominent :

- **l'unité résidentielle à l'échelle d'un bâtiment**
C'est le schéma le plus fréquemment retenu dans notre échantillon. La résidentialisation est organisée autour d'un bâtiment unique de taille moyenne (généralement une barre de 20 à 50 logements). C'est le cas de toutes les résidentialisations de Teisseire à Grenoble et de la majorité du quartier de la Pierre au Prêtre à Orly.
- **la création d'îlots résidentiels regroupant plusieurs bâtiments**
Dans les autres quartiers, l'option retenue est celle de la création d'îlots résidentiels autour de plusieurs bâtiments (squares du quartier des Merisiers à Trappes, résidence des Tilleuls et square Hélène Boucher à Orly). Leur taille peut alors être très variable et dépasser 200 logements (squares Maurice Thorez et Paul Langevin à Trappes).

La tendance à la systématisation des résidentialisations ou du recours à certains de ses principes

L'ANRU a contribué à ce que la résidentialisation devienne une figure obligée de la rénovation urbaine. Ainsi :

- elle est parfois appliquée à des ensembles immobiliers qui ne s'y prêtent pas toujours,
- elle est utilisée sans que l'on comprenne forcément sa valeur ajoutée. A ce titre, on peut notamment s'interroger sur le fait que certaines constructions neuves soient en quelque sorte « pré-résidentialisées ».

Par ailleurs, lorsque la résidentialisation s'avère une option intéressante, on observe le recours systématique à certains principes de résidentialisation, comme le choix de résidentialiser chaque bâtiment ou de constituer systématiquement des îlots résidentiels, quelle que soit la configuration des bâtiments et leur mode d'articulation aux rues. Ainsi, l'unité résidentielle telle qu'elle a été mise en œuvre à Grenoble ou à la Pierre au Prêtre constitue **un schéma d'individualisation** maximal des bâtiments et les raisons d'une telle option ne sont pas nécessairement évidentes. Le sentiment de « coupure par rapport au reste du quartier » engendré par la résidentialisation est le plus élevé à Grenoble (76%).

On peut également se demander si l'option de « résidentialisation au bâtiment » ne conduit pas à une certaine forme de systématisme dans l'application de principes ; indépendamment de leurs qualités intrinsèques ou des intentions qui les soutiennent, c'est le caractère systématique de l'application de ces principes qui peut alors poser problème. Même s'ils sont sous-tendus par des intentions préalables, **ils finissent peut être par viser la fabrication « d'un cadre » plutôt que de s'attarder sur le fonctionnement social qu'ils vont générer.**

La résidentialisation à l'îlot **semble obliger** à penser en termes de fonctionnement ultérieur des résidences. A nouveau, cela ne préjuge pas du résultat, mais **des configurations à chaque fois spécifiques obligent peut être à un travail plus approfondi d'application des principes à une situation donnée.**

Les maîtres d'ouvrage ont su, dans certains cas, tirer des enseignements des premières opérations de résidentialisation et adapter certaines modalités aux situations particulières qu'ils rencontraient. A Grenoble, l'application très systématique de principes dont la pertinence n'a pas été réinterrogée en fonction des espaces concernés a contribué à créer des configurations résidentielles parfois très complexes, tant en termes de lecture de l'espace que de gestion et d'entretien.

Enfin, les résultats de l'enquête auprès des habitants suggèrent que les intentions de plus grande accessibilité, fluidité des déplacements, qui nourrissent en partie les actions sur la trame viaire à l'échelle des projets ne sont pas toujours cohérentes avec le nombre de clôtures, la complexité des cheminements générés par la résidentialisation, surtout lorsque celle-ci se déploie systématiquement sous forme d'unité résidentielle ou bien que les îlots résidentiels sont sécurisés.

Les modes de clôtures

Dans les trois sites, les résidences ainsi délimitées ont été séparées de l'espace public par une grille montée sur muret afin de leur conférer un espace privé clairement déterminé. Dans la majorité des cas, ce dispositif et le soin apporté à sa conception ont eu un double avantage :

- délimitation et qualification des résidences ;
- délimitation et qualification des rues. C'est particulièrement manifeste pour la rue Cocat à Grenoble qui traverse et structure le quartier : ces clôtures complètent la réfection de la voie et des trottoirs, mais nous verrons que cet apport qualitatif est atténué par d'autres dimensions.

La coopération entre les villes et les bailleurs pour définir les limites et concevoir les clôtures a été facilitée par le fait qu'il s'agit de sites mono-bailleur. Cette coopération a permis :

- de choisir des clôtures similaires pour chaque quartier concerné
- à Grenoble le bailleur étant l'OPH de la ville, cette dernière est allée jusqu'à financer l'aménagement des espaces résidentiels et une partie des surcoûts de gestion pendant les premières années.

Les barrières paysagères constituent une option qui consiste à marquer la limite résidentielle au moyen d'une bordure paysagère, généralement une haie. Cette option n'a jamais été retenue dans les opérations étudiées.

La fermeture des résidences

Plusieurs systèmes de fermeture apparaissent :

- l'absence de fermeture ;
- la fermeture par un portail ou un portillon librement accessible ;
- la fermeture par un portail avec un contrôle d'accès, voire des caméras de vidéosurveillance.

Dans notre échantillon aucun site n'a recours à la télésurveillance mais les différents systèmes évoqués précédemment sont utilisés. A Grenoble, les accès aux unités résidentielles restent totalement libres pour les piétons et les véhicules, car les clôtures ne comportent ni portail ni portillon, et il est tout à fait possible à une personne étrangère à la résidence de la traverser pour se rendre d'un point à un autre du quartier. Dans les autres villes, les piétons disposent d'un portillon dont l'accès est sur horloge dans huit cas sur dix. Ainsi, la plupart des résidences gardent un

caractère ouvert pour les piétons, le portillon signifiant seulement le changement de statut de l'espace. En revanche, dans ces mêmes résidences, l'accès des véhicules se fait via un portail sécurisé avec accès contrôlé en permanence.

L'organisation interne

L'orientation des entrées des bâtiments et de l'adressage sur les rues

En règle générale les bailleurs se sont efforcés d'orienter les entrées des bâtiments et l'adressage sur les rues, ce qui limite les circulations internes. Cette organisation a également l'avantage de conférer une lisibilité aux espaces car elle redonne aux avants des bâtiments leur sens et met les habitants en lien avec les rues. De cette manière, l'arrière des bâtiments retrouve également sa vocation. Dans les résidences regroupant plusieurs bâtiments, notamment à Trappes, cette orientation n'a pas pu être assurée partout, certains bâtiments se trouvant à l'arrière des immeubles sur rue.

La séquence allant de la rue au hall d'entrée souvent perturbée par l'implantation des parkings

C'est certainement la séquence menant de la rue au hall d'entrée qui offre les situations les plus variées.

Nous avons repéré quatorze configurations possibles sur l'ensemble des sites étudiés en combinant la position des halls par rapport à la rue (de face, perpendiculaire, arrière), avec la présence d'une aire de stationnement en entrée de résidence, et l'aspect plutôt paysagé ou plutôt minéral des espaces ainsi traversés. Le schéma suivant présente une version simplifiée des séquences et les différentes configurations que l'on peut trouver, y compris dans un même site.

- à Grenoble, dans plus de la moitié des cas, il faut traverser un parking assez minéral pour atteindre les halls d'entrée depuis la rue, car les principes d'aménagement de la parcelle ont prévu d'affecter la partie avant de la résidence, en entrée de parcelle, aux zones de stationnement, en même temps que les halls étaient systématiquement orientés vers la rue. De plus, tous les espaces de jardins ont été rejetés vers l'arrière avec un objectif clairement affirmé de séparer les différentes fonctions (stationnement à l'avant, espace de jardin à l'arrière) ;
- dans le quartier de la Pierre au Prêtre à Orly, le parking est également en contact direct avec les halls d'entrée, mais la qualité de son aménagement paysagé adoucit considérablement l'aspect minéral que l'on constate à Teisseire. Il est néanmoins dommage que le sol longeant les bâtiments soit bitumé et donc de la même nature que le sol des parkings, ce qui ne crée pas de distinction entre les circulations des voitures et les circulations piétonnes et dévalorise les pieds d'immeubles. Il eût été préférable de traiter ces sols avec un pavage ou un dallage en gravillon lavé ;
- par contraste, dans le square Hélène Boucher à Orly, les circulations piétonnes et automobiles sont totalement séparées puisque les accès des piétons aux bâtiments se font par des voies piétonnes internes à l'îlot et que les accès aux parkings se font directement depuis les rues qui ceinturent l'îlot, à l'arrière des bâtiments ;

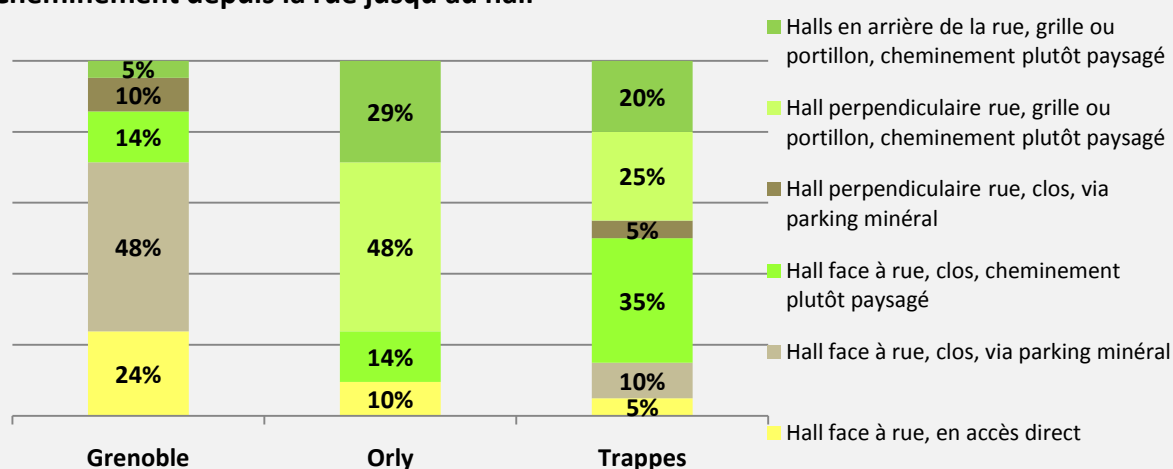
- dans les squares de Trappes, plusieurs résidences sont envahies par les stationnements (notamment les tours Thorez) et 70% des cheminements depuis la rue jusqu'au hall d'entrée se font via des séquences mixtes où alternent zones de stationnement, le plus souvent minérales, et zones paysagées.

Les espaces collectifs extérieurs

Ils répondent également à des principes différenciés :

- dans le quartier des Merisiers à Trappes, ou dans quelques résidences de la Pierre au Prêtre à Orly, le choix s'est porté sur l'aménagement d'espaces d'agrément, parfois équipés de jeux. Ainsi, à côté de pelouses accessibles, munies de cheminement ou non, permettant à chacun d'utiliser ces espaces selon son envie, des aires de jeux ont été installées pour les plus petits ;
- dans le square Hélène Boucher, les espaces collectifs ont été aménagés en cœur d'îlot (une aire pour les petits, un mini-stade pour les adolescents), les zones bordant les bâtiments étant organisées en jardins de vue (haies, parterres) ;
- à Grenoble, une bande de terrain longe les jardins privatifs de rez-de-chaussée (les habitants l'ont baptisé le « couloir de jardins »), mais il est rarement utilisé ;
- à Orly la résidence des Tilleuls constitue un cas à part, dont les bâtiments (opération d'habitat intermédiaire des années 1970) sont organisés autour d'une rue intérieure : d'aspect général assez minéral, malgré des aménagements paysagés en entrée de résidence, cet espace collectif renforce l'impression de « village » dont les habitants

Cheminement depuis la rue jusqu'au hall



revendiquent l'appellation.

Les espaces extérieurs privatifs

Les habitants de deux quartiers disposent spécifiquement d'**espaces extérieurs privatifs** : dans la résidence des Tilleuls à Orly et dans le quartier Teisseire à Grenoble. Tous les logements de rez-de-chaussée sont pourvus de petits jardins privatifs :

- à Orly, ces jardins existaient dès l'origine mais certains ont été agrandis à la faveur de l'opération de résidentialisation ;
- à Grenoble, ils ont tous été créés lors de l'aménagement de la parcelle résidentielle, à l'arrière des bâtiments ; de plus, dans ce même quartier de Teisseire, des balcons ont été créés pour tous les appartements en étage. Outre qu'ils offrent à chaque logement un espace extérieur nouveau, ils contribuent, par leur aspect architectural

systématiquement différent d'un immeuble à l'autre, à rompre la monotonie initiale du bâti et à conférer à chaque lieu une spécificité.

Une attention très inégale apportée à la qualité paysagère

A Grenoble, l'arrière des bâtiments bénéficie de l'implantation des jardinets privatifs et d'aménagements paysagers qui comportent plusieurs haies. La gestion de ces aménagements est très complexe et onéreuse pour les résidents. De plus, le redoublement des clôtures des jardins par d'autres mécanismes occultants installés par les habitants eux-mêmes, confère parfois à l'ensemble une tonalité peu qualifiée.

A Orly, à l'origine dans le quartier de La Pierre au Prêtre les espaces extérieurs avaient été requalifiés mais ne bénéficiaient pas d'un aménagement particulier. Ils ont été végétalisés ultérieurement et on note un souci de conception d'un paysage dans le cas de la barre Molière Racine, en bordure du parking. Dans le square Hélène Boucher, un traitement paysagé adoucit la présence des grilles et la minéralité.

A Trappes, on note un effort de requalification des espaces paysagés de la résidence Paul Langevin qui s'organise autour d'un square important dont l'existence a structuré l'échelle de la résidentialisation. Comme on l'a mentionné, les espaces résidentiels situés en bordure de rue des tours du square Maurice Thorez sont largement envahis par les parkings. Des espaces paysagés ont été aménagés à l'arrière des tours.

Une tendance à la minéralisation des espaces résidentialisés

Malgré les efforts d'amélioration de la qualité paysagère des résidences, **la résidentialisation tend souvent à minéraliser les espaces résidentiels**. Ceci est notamment dû à l'emprise des parkings et à l'absence de végétalisation des pieds des immeubles ;

- à Grenoble, on a une séquence plutôt minérale à l'avant et souvent déqualifiante : parking minéral, accès le long d'un local à ordures ménagères peu qualifié, encadrement paysagé des halls peu entretenus.
- à Orly, à la lecture de photos aériennes antérieures au projet, on peut noter une certaine minéralisation des espaces, pour laisser place notamment à des clôtures. En contrepartie, les aires de stationnement ont été paysagées, mais il semble qu'un patrimoine végétal a durablement disparu.
- à Trappes le square P. Langevin bénéficie d'un bel espace paysagé central, mais dans les autres résidences les espaces résidentiels sont souvent envahis par les aires de stationnement (l'articulation avec les parkings/boxes est complexe).

Des difficultés de résidentialisation des tours disposant d'une assiette foncière réduite

Il convient de noter les difficultés de résidentialisation des tours disposant d'une assiette foncière réduite, car les espaces résidentiels sont généralement envahis par les aires de stationnement :

- A Grenoble, la résidentialisation des tours le long de l'Avenue Cocat s'est également traduite par l'adjonction de nouveaux édifices traités de manière beaucoup moins qualitative qu'ailleurs, qui ont plutôt dégradé les espaces autour des tours. A la chaufferie devant les tours, juste en bordure de rue, ont été ajoutés des abris containers de grande taille et des boxes de stationnement qui accroissent l'encombrement des espaces
- A Trappes, le groupe des tours du square M. Thorez a été résidentialisé, mais on a vu que l'espace résidentiel était envahi par les stationnements et que les habitants disposent d'un espace paysagé à l'arrière.

La qualité de la gestion est tributaire de la conception des résidentialisations et décisive pour assurer la préservation de la qualité résidentielle

Il convient d'insister sur le fait que la conception des résidentialisations conditionne l'efficacité de la gestion. Globalement, **les résidentialisations peuvent contribuer à faciliter la gestion**, car elles assurent une clarification du statut des espaces et des responsabilités de gestion. Elles peuvent aussi contribuer à une responsabilisation des agents qui se sentent « garant » de la qualité d'un territoire et à un plus grand respect des espaces par les habitants. Les résidentialisations accroissent les charges d'entretien des espaces paysagés (lorsque ceux-ci sont importants) mais elles nécessitent surtout une adaptation des modes de gestion, par exemple l'adaptation du rôle des gardiens pour qu'ils assurent l'entretien des espaces verts.

Mais **inversement, la préservation de la qualité résidentielle exige une certaine rigueur de gestion.**

- A Trappes et Orly, l'identification précise des espaces, leur singularisation, leur conception permettent de faciliter les opérations de gestion et d'améliorer l'entretien courant. Par ailleurs le bailleur (Valophis dans les deux cas) et les villes assurent une gestion de grande qualité
- A Grenoble, la gestion est pénalisée à la fois par la qualification relative des espaces résidentiels situés devant les bâtiments en bordure de rue et par la complexité du traitement des limites des espaces paysagés, implantés à l'arrière.

Les conceptions de la résidentialisation

Des opérations qui ne confondent pas la résidentialisation et la « sécurisation » des bâtiments et de leurs abords

Les opérations qui ont fait l'objet de l'analyse expriment un véritable effort de résidentialisation, au sens de l'amélioration de la qualité résidentielle. Les opérations qui se réduisent à clôturer les espaces extérieurs d'un bâtiment ou d'un groupe de bâtiments par des grilles, voire parfois par des grillages, sont en réalité **des opérations de sécurisation**. Ce ne sont pas réellement des opérations de résidentialisation. Il s'agit là d'une dérive et d'un détournement sémantique de la notion de résidentialisation. Ce genre d'opération confère une allure souvent « carcérale » aux résidences. Contrairement donc à ce que nous avons pu constater dans d'autres PRU, **aucun projet de notre échantillon ne se réduit à ce genre de sécurisation**, quelle que soit la qualité résidentielle des opérations réalisées.

Des conceptions plus orientées vers la production d'une qualité résidentielle que vers la constitution d'identités résidentielles

On peut dire que les résidentialisations génèrent, en quelque sorte, une forme « d'identité résidentielle générique », notamment en raison de l'implantation de clôtures et de portails et de l'intégration des stationnements à l'intérieur des résidences. Hormis cette « identité générique », la formation d'identités résidentielles peut être assurée par la différenciation architecturale ou par l'aménagement des espaces extérieurs.

Dans ces trois quartiers, la tendance dominante est celle de la similarité plutôt que celle de la différenciation : les immeubles sont souvent identiques, le principe de résidentialisation est le même (par bâtiment ou par groupe de bâtiments) et les modes de traitement des limites et des espaces, relativement homogènes.

- Grenoble constitue une exception, le traitement différencié de l'architecture des balcons, toitures, halls, participe à la création d'identités résidentielles et c'est à ce titre une

- réussite incontestable. Il est également important de souligner que la réhabilitation, l'ajout de balcons, le travail sur les façades et les toitures permettent de minimiser, voire de gommer le différentiel avec les immeubles neufs. Toutefois, d'un autre côté, le traitement des espaces résidentiels eux mêmes est très répétitif et très homogène, ce qui est contradictoire avec l'effort important de différenciation des immeubles ; Cela étant, on peut considérer que c'est le seul quartier où la recherche de la création d'ambiances différenciées au moins par le traitement des immeubles a constitué une intention forte des concepteurs. L'identification de personnes référentes par résidence amorce une coopération avec le bailleur et peut être la constitution d'une dynamique collective par résidence, ce qui constituait une intention forte des concepteurs .
- A Orly, une attention timide apparaît tardivement. Chacun des sites étudiés possède sa propre identité visuelle (la Pierre au Prêtre, le square Hélène Boucher, les Tilleuls). Mais aucun souci de différenciation interne n'est perceptible dans les premières opérations de résidentialisation, notamment à la Pierre au Prêtre ou dans le square Hélène Boucher : le travail réalisé sur les grilles, l'aménagement des espaces extérieurs et le traitement des façades ne cherchent pas à créer une identité particulière d'une résidence à l'autre. Toujours à Orly on peut également signaler l'aménagement différencié des espaces paysagés dans certains cas (square Hélène Boucher/barre Santos Dumont ; Pierre au Prêtre/barre Molière-Racine ou îlot Marivaux). Toutefois, la recherche de qualité, le soin, l'attention apportés aux différents espaces et la manière dont ils peuvent agrémenter le cadre de vie des habitants, sont extrêmement poussés.
 - A Trappes, le traitement des résidences est très homogène. L'attention à la différenciation n'apparaît pas comme un souci majeur dans le cas des opérations de résidentialisation des squares : il s'agissait avant tout de pacifier de grands espaces dégradés en raison d'une carence de gestion patente. La résidentialisation participe plutôt d'un objectif de reconquête d'un territoire par la maîtrise de secteurs de gestion mieux identifiés. La recherche de qualité est là aussi très importante.

L'articulation entre le projet urbain et les résidentialisations

L'articulation entre le découpage résidentiel et l'organisation urbaine des quartiers : une absence d'adaptation en profondeur de l'organisation viaire pour optimiser l'organisation résidentielle

La restructuration urbaine des sites à certes tenu compte de la disposition des bâtiments conservés, car il est difficile de faire autrement pour faire passer les voies. Dans certains cas des voies ou des cheminements ont été tracés pour séparer des résidences :

- un cheminement a ainsi été créé à la Pierre au Prêtre à Orly entre 2 groupes de résidences;
- toujours à Orly la résidentialisation du quartier des Aviateurs se fait en partie autour d'un square central entouré de rue et de cheminements dont les tracés ont été définis en fonction de la résidentialisation des bâtiments qui le bordent ;
- à Bourges, il est prévu de créer des voies pour délimiter les résidences du quartier Gibjoncs.

Néanmoins il n'y a pas eu de réelle interaction entre l'organisation du maillage viaire et l'organisation des espaces résidentiels. La conception du maillage viaire relève de la conception du schéma directeur, alors que la résidentialisation est assurée par la maîtrise d'ouvrage et la maîtrise d'oeuvre architecturale des bailleurs. Cette faible interaction tient également au fait que le déplacement de certaines limites, la séparation de certaines résidences en plusieurs unités, aurait nécessité un redécoupage foncier.

La restructuration urbaine tient parfois compte ou est ajustée en fonction des impératifs des résidentialisations, **mais elle est rarement pensée de manière à articuler de manière optimale les espaces urbains et les espaces résidentiels**. Après avoir esquissé un avant-projet de schéma directeur, une telle démarche nécessiterait de le remanier pour améliorer le découpage résidentiel.

Dans certains cas, une telle interaction aurait permis de modifier la trame viaire :

- à Trappes, elle aurait sans doute conduit à séparer certaines résidences en créant des voies permettant de disposer d'accès automobiles plus appropriés ;
- à Grenoble, elle aurait conduit à renoncer à la création systématique d'une trame viaire orthogonale pour éviter d'avoir des bâtiments en biais par rapport aux rues, ce qui génère des espaces résiduels.

La complémentarité entre les résidences, les espaces publics de proximité (squares, placettes, espaces de jeu, etc...) et les espaces publics à vocation plus large

Les espaces publics de proximité

Ayant procédé à plusieurs évaluations de résidentialisations, nous en avons tiré un enseignement: **lorsque les résidentialisations qui clôturent des espaces autrefois libres d'accès, ne ménagent pas de petits espaces publics tels que des squares, des placettes, des espaces de jeu à proximité des lieux clôturés, cela génère des problèmes de fonctionnement**. En effet, quand ces espaces n'existent pas, cela pose des problèmes d'usage. Cela peut également générer des problèmes avec certains jeunes qui vivent la clôture des résidences comme une provocation et vandalisent les systèmes de fermeture des portails et des halls. Nous avons notamment constaté ce problème à St Etienne du Rouvray et à Dammarie les Lys. Cette absence d'espaces publics de proximité est également problématique pour les adultes, les personnes âgées, qui ne disposent pas de lieux de promenade, d'échange.

Le square H. Boucher à Orly dispose d'un tel espace, bien conçu, permettant de jouer au football et un autre doté de jeux d'enfants au cœur même des îlots. Par contre le quartier de la Pierre au prêtre en est dépourvu, il disposera d'un parc central mais assez éloigné de certaines résidences.

De tels espaces de proximité existent à Grenoble, ils sont parfois situés à l'arrière des bâtiments et les accès à travers les résidences sont souvent confidentiels. Toutefois, même si leur statut n'est pas toujours très clair, la profusion de ces espaces constitue un atout indiscutable du quartier.

Ce problème se pose également pour certaines résidences à Trappes notamment en termes de capacité d'accueil des aires de jeux par rapport à la composition des familles qui habitent les résidences et de qualification de ces aires.

Espaces publics de proximité et espaces publics à vocation plus large

Les relations entre résidentialisations, espaces publics de proximité et d'autres espaces publics plus importants constituent manifestement un enjeu majeur du fonctionnement ultérieur de ces quartiers.

L'évolution du plaisir à se promener, à aller venir, faire ses courses est l'une des variables les plus discriminantes de notre enquête. Nous avons également noté l'émergence d'une tendance à « rester » plus chez soi qu'avant. Il est difficile de faire la part des choses entre le temps nécessaire à l'appropriation des espaces reconfigurés et/ou l'adaptation de ces espaces, de ces lieux à des usages variés, multiples. Il se peut en effet que les habitants n'aient pas encore retrouvé « leurs marques », mais il se peut aussi que l'on ait créé **des espaces « très urbains » sans les conditions d'animation qui vont avec**. Le parc de Ouagadougou à Grenoble constitue une exception notable. Il s'agit manifestement d'un lieu investi, permettant des usages différenciés en ses différents points auxquels une ambiance particulière a été conférée.

La qualification des voies publiques par la requalification des bâtiments et des espaces résidentiels à l'avant des bâtiments.

Le traitement des clôtures contribue généralement à la qualification des rues, tout comme la réhabilitation des bâtiments. Des efforts particuliers ont été réalisés en ce sens à Grenoble, avec notamment l'adjonction de balcons rapportés et un traitement des lignes de ciel. Certains bâtiments comme ceux du quartier de la Pierre au prêtre à Orly restent austères malgré la réhabilitation.

Signalons également que la disposition des immeubles par rapport aux rues concourt plus ou moins à leur qualification. Le mode d'implantation des immeubles contribue plutôt à les déqualifier lorsque :

- les bâtiments sont en biais par rapport aux rues, ce qui génère des espaces résiduels comme une partie du quartier Teisseire à Grenoble ;
- les bâtiments sont en peigne et perpendiculaire à la rue principale et offrent un alignement de pignons répétitifs sur la rue, comme dans le quartier de la Pierre au prêtre à Orly ;
- les bâtiments sont très éloignés des rues car des stationnements sont implantés à l'avant des immeubles, comme dans certaines résidences à Trappes, ce qui dilate les rues et crée des vides urbains.

Le mode de traitement des espaces résidentiels à l'avant des bâtiments contribue également fortement à la qualification ou à la déqualification des rues et les situations observées sont très contrastées. La qualification des espaces résidentiels face à la rue est très inégale, voire parfois problématique :

- ces espaces sont souvent envahis par des stationnements qui ne sont pas paysagés comme à Trappes ou à Grenoble ;
- ils sont parfois encombrés par des édifices techniques (locaux containers énormes, chaufferies, box de stationnement avec une toiture en tôle comme le long de la rue Cocat à Grenoble), ce qui – au contraire des grilles sur murets- déqualifie très fortement cette rue qui traverse et structure donc tout le site et qui aurait dû à notre sens constituer un lieu de requalification stratégique ;
- bien que faiblement paysagés et parfois assez minéraux, ces espaces sont plutôt soignés à Orly et à Trappes (hormis le problème des stationnements évoqués précédemment).

La clarification des relations entre les espaces privés et les espaces publics: un objectif énoncé, mais pas toujours atteint

Les résidentialisations permettent généralement de clarifier le statut des espaces à travers la délimitation des espaces publics et des espaces privés et de leurs interactions, ainsi que les responsabilités de gestion. Néanmoins dans certains cas, les interfaces entre ces espaces restent quelque peu confus ;

Dans le contexte d'Orly, la résidentialisation a introduit ordre et clarté dans la lecture des espaces, en particulier entre espace public et privé, et s'est accompagné de leur requalification :

- la séparation est nette entre l'espace public et l'espace privé ou résidentiel, et il n'existe aucun doute sur la vocation des espaces ;
- les grilles soulignent la trame viaire, comme un trait de crayon, même si les bâtiments sont en peigne ;
- les circulations des véhicules et des piétons cohabitent sans se heurter ;
- les limites résidentielles ont été étendues jusqu'à l'espace public de manière à éviter l'apparition d'espaces résiduels (dans la plupart des cas)..

La résidentialisation à Trappes a eu un rôle structurant dans la clarification et la requalification des espaces urbains en lien avec la rénovation urbaine :

- par la séparation claire entre espaces publics et espaces privés, la résidentialisation accompagne le travail d'organisation spatiale et de régulation des flux entamé par la reconfiguration du réseau viaire ;
- par la qualité des matériaux utilisés pour marquer les limites résidentielles, la résidentialisation contribue non seulement à souligner la rue mais aussi à la qualifier ;
- à l'intérieur des résidences, le partage des espaces selon des usages différenciés apporte une plus grande lisibilité des lieux ;
- elle donne également un sens nouveau à des espaces qui peuvent être partagés par leurs habitants, en toute sécurité par rapport aux flux routiers du quartier.

A Grenoble où les unités résidentielles concernent systématiquement un seul bâtiment, le recours à cette échelle unique, très individualisée, a généré une démultiplication des limites résidentielles et un enchevêtrement public/privé. La clarification des espaces entre public et privé n'est pas toujours aboutie, et il existe des lieux dont le statut reste ambigu, comme par exemple, le jardin des buttes.

6.3 La mise en perspective avec l'enquête réalisée auprès des habitants

Outre les différentes mises en perspectives proposées dans les points qui précèdent, plusieurs aspects méritent d'être soulignés.

Les critères de résidentialisation pris isolément, voire même combinés pour certains d'entre eux, n'apparaissent pas discriminants.

Une diversité de critères de résidentialisation injectés dans l'enquête

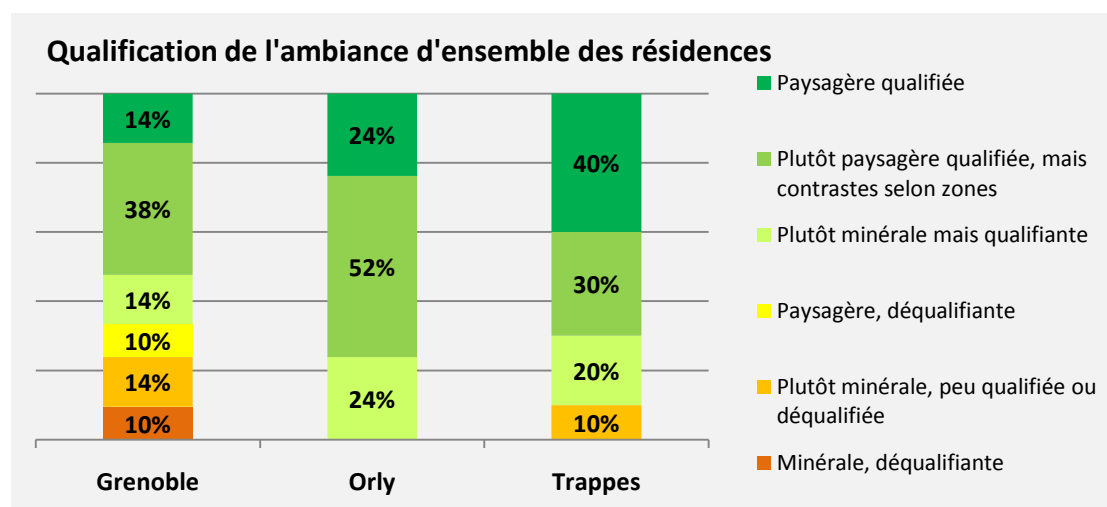
Considérant la grande variété de critères énoncés dans les principes de résidentialisation, nous avons pensé qu'il serait intéressant d'évaluer leur impact éventuel. Par exemple, est-ce que la taille de la résidence importait ou bien le type de contrôle à l'entrée de la résidence, ou encore les dispositifs aménagés dans les espaces extérieurs de la parcelle, etc. ?

C'est la raison pour laquelle nous avons défini des critères de différenciation, ou variables, que nous avons injectés ultérieurement dans la base de données habitants. Nous avons défini trois types de variables, les premières pour décrire les caractéristiques de la résidentialisation, les secondes pour analyser certains dispositifs, les dernières pour qualifier le type de résidentialisation de manière plus interprétative. Ces caractéristiques ont été définies pour chacun des bâtiments analysés, puisque l'on a observé des différences de situation entre les bâtiments d'une même résidence.

| Caractéristiques de la résidentialisation | Grenoble | | Orly | | Trappes | | Total | |
|--|-----------|------------|-----------|------------|-----------|------------|-----------|------------|
| | nb | % | nb | % | nb | % | nb | % |
| Nombre de bâtiments résidentialisés | 21 | 34% | 21 | 34% | 20 | 32% | 62 | 100% |
| Démarrage résidentialisation | | | | | | | | |
| 2004 et avant | 12 | 57% | 6 | 29% | | | 18 | 29% |
| 2005-2008 | 4 | 19% | 8 | 38% | 20 | 100% | 32 | 52% |
| 2009 et après | 5 | 24% | 7 | 33% | | | 12 | 19% |
| Résidentialisation et ANRU | | | | | | | | |
| Avant ANRU | 12 | 57% | 6 | 29% | | | 18 | 29% |
| ANRU | 9 | 43% | 15 | 71% | 20 | 100% | 44 | 71% |
| Bâtiments par résidence | | | | | | | | |
| 1 bâtiment | 21 | 100% | 13 | 62% | | | 34 | 55% |
| 2-3 bâtiments | | | 4 | 19% | 6 | 30% | 10 | 16% |
| 4 bâtiments et plus | | | 4 | 19% | 14 | 70% | 18 | 29% |
| Logements par résidence | | | | | | | | |
| < 30 logements | 11 | 52% | 1 | 5% | | | 12 | 19% |
| 30-59 logements | 10 | 48% | 10 | 48% | | | 20 | 32% |
| 60-119 logements | | | 10 | 48% | 7 | 35% | 17 | 27% |
| 120 logements et + | | | | | 13 | 65% | 13 | 21% |
| Type de bâtiments résidentialisés | | | | | | | | |
| Barres | 21 | 100% | 17 | 81% | 12 | 60% | 50 | 81% |
| Plots et petits collectifs | | | 4 | 19% | 5 | 25% | 9 | 15% |
| Tours | | | | | 3 | 15% | 3 | 5% |
| Halls par bâtiment | | | | | | | | |
| 1 ou 2 halls | 3 | 14% | 4 | 19% | 10 | 50% | 17 | 27% |
| 3 ou 4 halls | 14 | 67% | 10 | 48% | 8 | 40% | 32 | 52% |
| 5 halls et plus | 4 | 19% | 7 | 33% | 2 | 10% | 13 | 21% |
| Logements par hall | | | | | | | | |
| 1-9 logements | 15 | 71% | 3 | 14% | 3 | 15% | 21 | 34% |
| 10-19 logements | 4 | 19% | 16 | 76% | 12 | 60% | 32 | 52% |
| 20-39 logements | 2 | 10% | 2 | 10% | 2 | 10% | 6 | 10% |
| 40 logements et + | | | | | 3 | | 3 | |
| Cheminement depuis la rue jusqu'au hall | | | | | | | | |
| Halls face à la rue | 18 | 86% | 5 | 24% | 10 | 50% | 33 | 53% |
| Hall face à rue, accès direct | 5 | 24% | 2 | 10% | 1 | 5% | 8 | 13% |
| Hall face à rue, cheminement paysagé | 1 | 5% | | | 1 | 5% | 2 | 3% |
| Hall face à rue, cheminement mixte | | | 1 | 5% | | | 1 | 2% |
| Hall face à rue, accès protégé | 1 | 5% | | | | | 1 | 2% |
| Hall face à rue, protégé, via parking minéral | 10 | 48% | | | 2 | 10% | 12 | 19% |
| Hall face à rue, protégé, via parking paysagé | | | 1 | 5% | | | 1 | 2% |
| Hall face à rue, protégé, cheminement paysagé | | | 1 | 5% | 3 | 15% | 4 | 6% |
| Hall face à rue, protégé, cheminement mixte | 1 | 5% | | | 3 | 15% | 4 | 6% |
| Halls perpendiculaires à la rue | 2 | 10% | 10 | 48% | 6 | 30% | 18 | 29% |
| Hall perpendiculaire rue, protégé, via parking minéral | 2 | 10% | | | 1 | 5% | 3 | 5% |
| Hall perpendiculaire rue, protégé, via parking paysagé | | | 3 | 14% | 1 | 5% | 4 | 6% |
| Hall perpendiculaire rue, protégé, cheminement paysagé | | | 2 | 10% | | | 2 | 3% |
| Hall perpendiculaire rue, protégé, cheminement mixte | | | 5 | 24% | 4 | 20% | 9 | 15% |
| Halls en arrière de la rue | 1 | 5% | 6 | 29% | 4 | 20% | 11 | 18% |
| Hall arrière rue, protégé, cheminement paysagé | | | 5 | 24% | 1 | 5% | 6 | 10% |
| Hall arrière rue, protégé, cheminement mixte | 1 | 5% | 1 | 5% | 3 | 15% | 5 | 8% |
| Contrôle de l'accès des véhicules | | | | | | | | |
| Portail en accès contrôlé | | | 21 | 100% | 20 | 100% | 41 | 66% |
| Portail en accès libre ou absence de portail | 21 | 100% | | | | | 21 | 34% |
| Contrôle de l'accès des piétons à la résidence | | | | | | | | |
| Accès contrôlé jour et nuit | | | 6 | 29% | | | 6 | 10% |
| Accès libre le jour, contrôlé la nuit | | | 14 | 67% | 20 | 100% | 34 | 55% |
| Accès libre ou absence de portail | 20 | 95% | | | | | 20 | 32% |
| Sans objet, hall sur rue | 1 | 5% | 1 | 5% | | | 2 | 3% |
| Traversée possible de la résidence par les personnes de l'extérieur | | | | | | | | |
| oui | 8 | 38% | 9 | 43% | 17 | 85% | 34 | 55% |
| non | 11 | 52% | 12 | 57% | 3 | 15% | 26 | 42% |
| sans objet | 2 | 10% | | | | | 2 | 3% |
| Visibilité des halls depuis la rue et qualification | | | | | | | | |
| Halls visibles, qualifiés | 10 | 48% | 11 | 52% | 9 | 45% | 30 | 48% |
| Halls visibles, peu qualifiés ou déqualifiés | 8 | 38% | 5 | 24% | 2 | 10% | 15 | 24% |
| Halls peu visibles | 3 | 14% | 5 | 24% | 9 | 45% | 17 | 27% |
| Réhabilitation et ANRU | | | | | | | | |
| Avant ANRU | 13 | 62% | 17 | 81% | 20 | 100% | 50 | 81% |
| ANRU | 8 | 38% | 4 | 19% | | | 12 | 19% |

| Caractéristiques de la résidentialisation | Grenoble | | Orly | | Trappes | | Total | |
|--|-----------|------------|-----------|-------------|-----------|------------|-----------|------------|
| | nb | % | nb | % | nb | % | nb | % |
| Ajout d'un espace extérieur avec la réhabilitation | | | | | | | | |
| Non | | | 11 | 52% | 20 | 100% | 31 | 50% |
| Oui, balcon | 4 | 19% | 6 | 29% | | | 10 | 16% |
| Oui, jardin de rez-de-chaussée | | | 4 | 19% | | | 4 | 6% |
| Oui, balcons et jardins de rez-de-chaussée | 17 | 81% | | | | | 17 | 27% |
| Stationnement résidentiel et qualification | | | | | | | | |
| Stationnement dans résidence, paysagé et qualifié | 2 | 10% | 15 | 71% | 17 | 85% | 34 | 55% |
| Stationnement dans et hors résidence, qualifié | | | 4 | 19% | | | 4 | 6% |
| Stationnement dans résidence, minéral | 11 | 52% | 2 | 10% | 3 | 15% | 16 | 26% |
| Stationnement dans et hors résidence, minéral | 1 | 5% | | | | | 1 | 2% |
| Stationnement hors résidence | 7 | 33% | | | | | 7 | 11% |
| Dispositifs sur les espaces extérieurs résidentiels | | | | | | | | |
| Aire de jeux | | | | | 14 | 70% | 14 | 23% |
| Aire de jeux et bancs | | | 4 | 19% | 6 | 30% | 10 | 16% |
| Néant | 21 | 100% | 17 | 81% | | | 38 | 61% |
| Qualification de l'ambiance globale de la résidence | | | | | | | | |
| Ambiance plutôt qualifiée, même si contrastes parfois | 14 | 67% | 21 | 100% | 18 | 90% | 53 | 85% |
| Paysagère qualifiée | 3 | 14% | 5 | 24% | 8 | 40% | 16 | 26% |
| Plutôt paysagère qualifiée, mais contrastes selon zones | 8 | 38% | 11 | 52% | 6 | 30% | 25 | 40% |
| Plutôt minérale mais qualifiante | 3 | 14% | 5 | 24% | 4 | 20% | 12 | 19% |
| Ambiance plutôt déqualifiée, voire déqualifiante | 7 | 33% | 0 | | 2 | 10% | 9 | 15% |
| Paysagère, déqualifiante | 2 | 10% | | | | | 2 | 3% |
| Plutôt minérale, peu qualifiée ou déqualifiée | 3 | 14% | | | 2 | 10% | 5 | 8% |
| Minérale, déqualifiante | 2 | 10% | | | | | 2 | 3% |

Nous pouvons également donner l'exemple de notre vision de la qualification d'ensemble des résidences, c'est-à-dire la manière dont nous avons évalué une combinaison de critères, qui définissent des ambiances plutôt paysagères ou plutôt minérales :



Mais lorsque ces différentes variables ont été analysées dans le corpus de l'enquête auprès des habitants, aucune d'entre elles n'est apparue significative du rapport que les ménages entretiennent avec leur habitat. Les deux combinatoires de critères que nous avons tentées pas davantage.

Cela signifie que les critères de résidentialisation ne permettent pas de générer de manière mécanique une situation quelconque, ce qui ne manque pas d'être rassurant.

Par exemple, si en termes de tendance, certaines résidences sont caractérisées par un rapport des habitants à leur habitat particulièrement favorable (Bourette Est à Grenoble, les Tilleuls à Orly) ou défavorable (îlot Peignes Molière de la Pierre au Prêtre à Orly) ce n'est pas en raison de tel ou tel principe ou critère de résidentialisation.

Résidentialisation, projet urbain et rapport à l'habitat

Une résidentialisation qualitative ne génère pas automatiquement un rapport positif à l'habitat

La résidentialisation la plus qualitative soit-elle du point de vue de l'analyse socio-urbaine ne correspond pas forcément à la situation la plus favorable en termes de composition des « situations » identifiées (rapport favorable ou défavorable à l'habitat, retrait-repli sur le logement) . En effet, nous avons pu identifier des résidentialisations dont nous avons estimé qu'elles étaient très qualitatives comme l'îlot des Peignes Molière de la Pierre au Prêtre à Orly ou les deux barres Cocat-Manteyer à Grenoble. Les raisons pour lesquelles nous les avons considérées comme qualitatives relèvent d'un ensemble de facteurs parmi lesquels :

- un rapport clair et qualifiant avec l'espace public,
- un cheminement agréable depuis la rue jusqu'aux halls d'entrée,
- une identification claire des espaces extérieurs résidentialisés,
- un traitement paysagé de ces espaces notamment dans le cadre des aires de stationnement,
- une réhabilitation de qualité des bâtiments, des parties communes ou d'espaces privés...

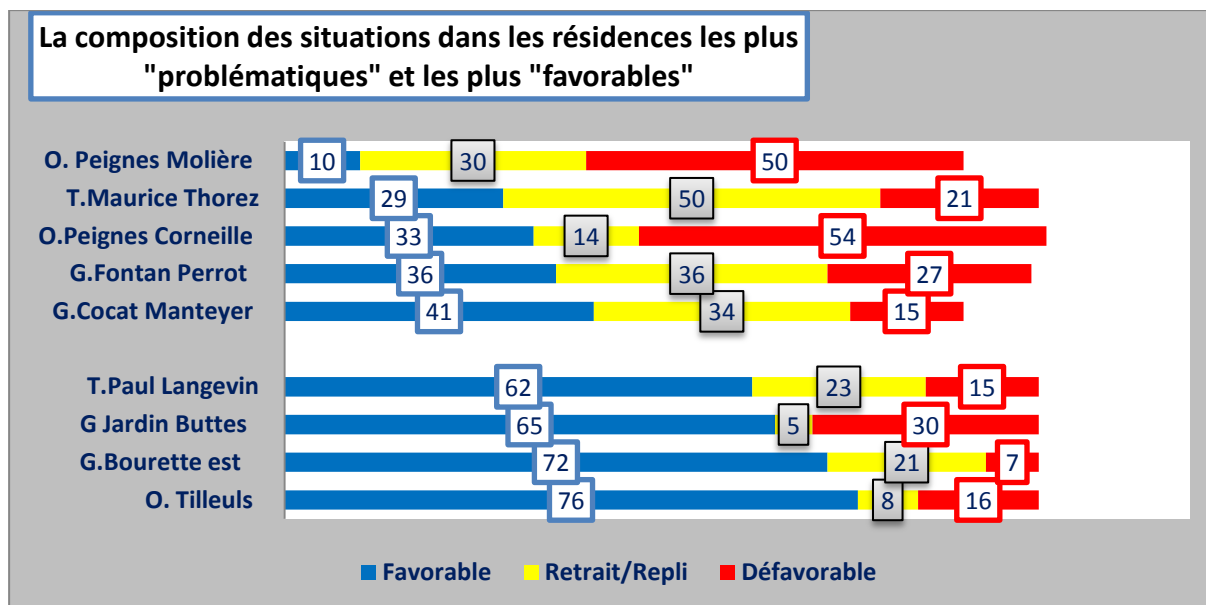


Rue Molière à Orly La Pierre au Prêtre



Cocat Manteyer à Grenoble Teisseire

Or, dans le cadre de ces deux résidences en particulier, les résultats de l'enquête auprès des habitants, en termes de composition des situations, ne correspondent pas à l'analyse socio-urbaine. La composition des situations des habitants est parmi les plus négatives de l'échantillon.



Inversement, une résidentialisation de qualité très relative n'entraîne pas systématiquement un rapport défavorable à l'habitat

Prenons cette fois-ci l'exemple des tours Cocat à Teisseire dont nous la résidentialisation nous est apparue déqualifiée :

- une entrée de résidence très dévalorisante, avec son préau longeant le local de tri des ordures ménagères,
- des espaces extérieurs majoritairement minéraux et peu qualifiés,
- un hall d'entrée collectif, sous pilotis, non aménagé,
- des accès aux logements individuels au milieu de l'aire de stationnement,
- une façade non réhabilitée,
- et, pour l'une d'entre elles, en particulier :
 - un portillon sur le jardin du Bassin condamné empêchant les habitants de s'y rendre,
 - une servitude de passage vers une résidence voisine, le long des garages...
 - ... un ensemble de critères auxquels s'ajoute un état de saleté récurrent, avec des dégradations....



Tour COCAT (23) à Teisseire, Grenoble



Tour COCAT (23) à Teisseire, Grenoble

Ce n'est pas pour autant la situation la plus défavorable de l'échantillon enquêté, puisque le rapport à l'habitat des ménages des tours Cocat se trouve dans une situation intermédiaire, et que le rapport aux autres a été analysé comme très positif.

L'appréciation de la résidentialisation est indissociable de celle du projet d'ensemble

Il apparaît ainsi impossible de pouvoir prédire d'une manière ou d'une autre des « effets de la résidentialisation »

Il semble cependant que **les appréciations les plus positives sont celles qui peuvent s'étayer sur la perception d'une évolution favorable de l'environnement qui elle-même participe à la valorisation du lieu dans lequel on vit**. Bien évidemment, cela confirme que le rapport des habitants à la résidence ne se construit pas – fort heureusement- dans le cadre d'un univers clos mais bien dans l'articulation de cet espace résidentiel à un environnement plus vaste qui engage différentes échelles (logement, résidence, espaces publics de proximité, espaces publics plus vastes, quartier, environnement du quartier et bien au-delà).

Au moins en ce qui concerne les relations entre les projets urbains et la résidentialisation, nous avons observé dans toutes les classes analysées que la perception et l'appréciation de l'un était indissociable de la perception et de l'appréciation de l'autre avec, de fait, une prééminence du projet qui apparaît lui, dans les variables discriminantes.

On aura également noté un autre résultat qui n'était pas forcément un attendu. Ce sont les ménages qui habitent les résidences les plus proches des zones du quartier ayant bénéficié des transformations les plus importantes, (restructuration, démolition, constructions neuves) qui sont les plus positifs. Ils sont témoins des évolutions les plus radicalement « transformatrices » de leur environnement et peut être ces développements, hors des limites de leur quartier initial, confèrent une crédibilité plus grande à son évolution.

- Ainsi, dans le quartier Teisseire à Grenoble, il est assez frappant de constater que les situations les plus favorables se situent dans la partie Est du quartier et que les situations les plus défavorables sont à l'Ouest, la ligne de séparation se trouvant sur le tracé parc de Ouagadougou/jardin du Bassin.

Nous pouvons en déduire plusieurs éléments explicatifs :

- les oppositions les plus apparentes entre un univers minéral et un univers plus végétalisé apparaissent de part et d'autre de cette ligne ;
- les tours Cocat, situées à l'Ouest, forment l'ensemble le plus stigmatisé du quartier ;

- les parcs et jardins, ainsi que les équipements existants ou créés forment une zone tampon entre ces deux parties de Teisseire, et tiennent symboliquement à l'écart la menace des tours ;
 - les effets du projet urbain sont les plus significatifs à l'Est : square Lafourcade au sud, requalification de l'avenue Jouhaux, mais surtout impact de la ZAC dont l'îlot Bourette bénéficie le plus aujourd'hui (parc de Ouagadougou, immeubles neufs colorés et qualitatifs, différenciation des statuts résidentiels, ...), alors que la partie Est est encore en relation avec un secteur en pleins travaux ;
 - le traitement de la place Allende, loin de constituer une zone de rencontre de Teisseire avec les autres quartiers, participe de son éloignement physique et symbolique (l'implantation de la poste et de la bibliothèque « ferment » l'accès aux avenues Cocat et Teisseire, les nouveaux commerces côté Teisseire sont implantés très en arrière derrière une place vide...).
- on peut établir un parallèle avec le quartier des Aviateurs à Orly qui se trouve dans une situation similaire à la partie Est de Teisseire. Le square Hélène Boucher se trouve aujourd'hui dans un secteur en pleine mutation urbaine :
- restructuration et requalification du réseau viaire rattachant le quartier au reste de la Ville, et plus particulièrement la voie des Saules ;
 - restructuration interne du quartier par démolition de bâtiments anciens et reconstruction d'une offre très diversifiée ;
 - requalification des bâtiments conservés, accompagnée de leur résidentialisation ;
 - diversification des activités avec implantation d'un centre commercial.

Dans le quartier de la Pierre au Prêtre, les résultats de l'enquête auprès des habitants sont nettement moins favorables, et c'est là qu'on trouve la situation la plus négative. On peut estimer que ce quartier de la Pierre au Prêtre ne se trouve pas inscrit dans une telle dynamique. Il est un peu en retrait, en périphérie d'un projet urbain qui ne semble pas avoir atteint l'entrée du quartier.

A Trappes cependant, où l'on a estimé que la résidentialisation constituait un élément de qualification des squares des Merisiers, on ne constate pas cet effet d'entraînement dans l'enquête auprès des habitants : notre analyse se situe-t-elle trop tôt dans le projet, ou le lieu part-il d'une situation tellement difficile qu'il faudra beaucoup de temps pour en observer les effets et les bénéfices ?

Résidentialisation, et fonctionnement social préalable des ensembles résidentialisés

Enfin, dernier point sur lequel nous souhaiterions attirer l'attention. En résidentialisant, on ne traite pas qu'un immeuble ou plusieurs immeubles, on opère une action sur des lieux qui ont un fonctionnement social préexistant. La composition des situations dans chaque résidence révèle ainsi les univers très différents, très contrastés sur lesquels la résidentialisation est intervenue. Le projet conduit, la résidentialisation, le lieu d'implantation de la résidence ont modifié des situations préalables dans un sens plus ou moins favorable. Dans un certain nombre de cas, la résidentialisation a « heurté » des pratiques, des usages. **Tenir compte de la spécificité de certains immeubles (les tours) et de leur localisation, mobiliser les connaissances des partenaires (gestion, associations, etc.) sur le fonctionnement social de certains immeubles pourrait utilement informer les options et les décisions prises à des échelles aussi fines.**

7. Processus de conception

7.1. La conduite des projets

Une réelle dynamique partenariale de la maîtrise d'ouvrage, mais une conduite du projet inégale

Parmi les principes directeurs de l'ANRU, le partenariat entre tous les acteurs locaux de la maîtrise d'ouvrage concernés par un projet de rénovation urbaine (élus locaux, bailleurs sociaux, représentants de l'Etat...) est mis en avant.

Il est indéniable que les projets font émerger des dynamiques conjointes d'acteurs avec des nouvelles instances de travail collégiales de la maîtrise d'ouvrage (Nancy, Epinay, Grenoble, Orly, Bègles, Seyne-sur-Mer...). Les préconisations de l'Anru ont donc permis d'insuffler des réflexes de travail conjoint autour d'équipes resserrées, qui le plus souvent se réunissent de manière régulière.

Une relation maîtrise d'ouvrage / maîtrise d'œuvre urbaine inégale

Malgré le partenariat entre les acteurs la maîtrise d'ouvrage, la relation avec la maîtrise d'œuvre est plus ou moins questionnée par la maîtrise d'ouvrage :

- à Orly, il y a une véritable construction conjointe Maîtrise d'ouvrage/Maîtrise d'œuvre ;
- à Nancy, les préconisations de la Maîtrise d'œuvre sont tellement fortes qu'il nous a semblé que la maîtrise d'ouvrage semblent peu les interrogées ;
- à la Seyne-sur-Mer ou à Bègles, la relation a été fluctuante, conduisant au changement ou à l'arrêt de la mission de maîtrise d'œuvre.

Cette situation dépend autant de la posture de la maîtrise d'ouvrage (degré de clarification des attendus en termes d'orientation stratégique, capacité à s'autoriser à remettre en cause le projet de la maîtrise d'œuvre) que de la maîtrise d'œuvre (capacité à prendre en compte les attendus des partenaires). Il est certain qu'à Orly la compétence de la maîtrise d'ouvrage et la globalité de l'approche urbaine de l'Atelier Ruel a permis une co-construction du projet. En effet, le cap est tenu par le maître d'ouvrage, et malgré une forte diversité d'intervenants maîtres d'œuvre sans autorité l'un sur l'autre. Cette situation atypique s'explique par la présence historique et influente d'un homme de l'art, ayant construit et structuré la stratégie menée par les élus et la présence d'une maîtrise d'ouvrage fortement aguerrie (ville et bailleur) qui cadre fortement le processus.

L'idée selon laquelle le projet, pour être mené à bien et coordonné efficacement, doit être conduit par un urbaniste coordinateur, missionné sur la durée et investi de la confiance du décideur – porteur du projet, doit sinon être vérifiée, tout au moins analysée.

Il apparaît, des entretiens avec les maîtres d'œuvre et les maîtres d'ouvrage, et des constats de terrain, que l'application de ce principe s'avère complexe. On notera que seule la moitié des maîtres d'œuvre étaient encore missionnés au moment de l'entretien.

L'importance du rôle que peut jouer la maîtrise d'œuvre urbaine est confirmée par différents phénomènes que l'on a pu constater :

- **dès que la mission du concepteur prend fin et n'est pas poursuivie ou confiée à un autre urbaniste, les difficultés dans la mise en ordre des opérations immobilières comme dans l'espace public sont beaucoup plus fréquents.** La conception de chaque objet domine alors rapidement la cohérence urbaine et affaiblit la recomposition en cours. La qualité globale du renouvellement en souffre d'évidence ;
- si le **concepteur initial se laisse cantonner à la fonction d'expression des priorités de chacun**, sans scénariser les futurs possibles ou sans expliciter les choix à faire, la stratégie de renouvellement urbain se dilue rapidement. Dans nombre de cas la radicalité du projet, gage d'efficacité (Bègles et Boulogne) a été initialement porté avec vigueur par le concepteur ;
- la **faiblesse des cahiers des charges**, voire leur absence, débouche inévitablement sur un affaiblissement des principes de régénération du site et une dispersion des priorités.

En conséquence, il apparaît que :

- la **maitrise d'œuvre ne peut se substituer à la maitrise d'ouvrage**, mais elle participe à sa mise en compétence des différents aspects du projet. Souvent c'est elle qui tient l'histoire du projet, et par sa maitrise des éléments graphiques énoncent seule le déroulement logique des arbitrages spatiaux ;
- la **maitrise d'ouvrage ne peut se substituer à la maitrise d'œuvre** ou seulement à certaines conditions. Elle peut en effet comme à Orly l'organiser et donc la démultiplier, mais cela demande une compétence importante ;
- le **fractionnement de la maitrise d'œuvre urbaine** (conception, mission de suivi des projets, maitrise d'œuvre des espaces publics, tenue du plan directeur) représente un risque important d'effondrement de la qualité urbaine. Ce fractionnement ne doit intervenir qu'en cas de divergences importantes et d'impossibilités d'œuvrer harmonieusement vers le projet ;
- le **rôle de l'urbaniste coordinateur, souvent confié à des architectes**, conduit souvent à un prisme de la maitrise d'œuvre architecturale au détriment des dimensions urbaines et sociales. Ce type de projet est spécifique et exige une attitude orientée vers la globalité du projet et la cohérence de l'action sur le territoire. De plus, il demande des qualités pédagogiques, une partie de la mission consistant à accompagner la maitrise d'ouvrage dans la définition des priorités du projet, puis à maintenir le cap durant les périodes, normales, de remise en question des éléments du projet. Un autre pan de la fonction comprend la défense du projet urbain face aux maîtrises d'œuvre spécifiques, immobilières ou paysagères, mais aussi celles des services techniques.

De même, la **gradation de l'autorité déployée par le concepteur urbain**, dans notre ressenti, a des effets différents suivant le portage de la maitrise d'ouvrage, tant de la ville que des bailleurs – opérateurs. Si l'on décrit le spectre des personnalités et des missions, les extrêmes sont tenus par :

- le "maitre" ayant analysé et sachant ce qui est nécessaire et fabriquant un discours complet sur la totalité du territoire avec une vision fortement globalisante. Il maitrise directement le processus, sa mise en œuvre et sa communication ;
- le bureau d'étude missionné pour tracer un plan d'action, avec quelques options et dont le travail est essentiellement porté par l'analyse de la maitrise d'ouvrage. De fait il n'interroge pas la stratégie urbaine, parfois implicite, de la collectivité. Sa position ne se justifie que pour faire un "dossier ANRU".

Au milieu de ces postures se trouvent les acteurs méthodiques et attentifs qui construisent une analyse urbaine rigoureuse, un diagnostic multidisciplinaire, fabriquent des scénarisations subtiles pour que les acteurs s'approprient le processus et l'imprègnent de leurs valeurs. Ils conduisent le

projet dans un rapport de complémentarité avec le chef de projet. Leurs qualités sont apparemment contradictoires, fermeté et écoute des partenaires, défenseur du plan guide et de la qualité publique, mais ouverts aux évolutions et capables de saisir toutes les opportunités. Souvent ce travail est effectué par un binôme, patron d'agence et chargé de projet, capitalisant ainsi les avantages des deux profils.

Signalons également des cas de figure spécifiques, ceux où la mission est partagée entre plusieurs équipes. Ce démultiplicateur ne fonctionne cependant que dans le cas de maîtrises d'ouvrage puissantes et dotées de permanence sûre (collectivité, bailleur et aménageur). D'évidence ce modèle peut fonctionner mais il ne peut être généralisé.

Aussi, il importe de prendre en compte que :

- **la conception ne s'arrête pas à la fabrication du plan guide**, elle se décline tout au long du renouvellement physique. Le projet doit être réinterrogé en permanence ;
- **le rôle de la maîtrise d'œuvre est à inscrire dans la durée**, pour une mission souvent difficile et longue, voire parfois frustrante (face aux arbitrages rendus, à la maîtrise d'œuvre immobilière) mais le plus souvent indispensable pour la cohérence et la qualité urbaine ;
- **il y aurait intérêt à jumeler la conception urbaine désormais bien synchronisée avec la conception immobilière**, grâce aux cahiers des charges, à la conception de la gestion urbaine sous des processus à expérimenter ;
- **s'interroger sur les possibilités de qualification de la maîtrise d'œuvre**. Si les chefs de projet et les opérateurs immobiliers Hlm, ont désormais la possibilité de se former grâce à l'Ecole de la Rénovation Urbaine, il n'en est pas de même des acteurs de la maîtrise d'œuvre urbaine. L'expérience personnelle prévaut, elle est souvent de grande qualité mais les acquis de la décennie sont forts nombreux et peu mis en commun par les professionnels de la maîtrise d'œuvre urbaine. Les équipes maîtrisent un excellent niveau théorique et des capacités professionnelles importantes, il y aurait cependant intérêt à ce que la génération montante puisse capitaliser autrement que strictement dans l'agence d'emploi.

Une mise en œuvre systématique d'une démarche de concertation mais qui reste souvent limitée à des actions d'informations et de consultations

L'ANRU énonce la **concertation** comme un principe directeur : « impliquer le plus tôt possible les habitants dans le développement des projets est une clé de la réussite de ceux-ci à court comme à long terme ».

Même si nous avons pu repérer certaines démarches de communication avec les habitants, l'évaluation de ces démarches constitue un objet en soi qui dépasse le cadre de cette mission.

De fait, une information des habitants (journal du projet, panneaux d'information, etc.) et leur consultation à travers des réunions publiques sont systématiquement mises en œuvre.

Ces projets s'inscrivant dans le cadre de quartier en politique de la ville, il existe une réelle antériorité de l'approche participative. On note en effet plusieurs tentatives pour mettre une œuvre de concertation parmi la maîtrise d'ouvrage. Ainsi, à Grenoble, Trappes ou à la Seyne-Sur-Mer, est proposée une démarche de concertation systématique pour chaque résidentialisation. A Grenoble des scénarii sont proposés et discutés avec les locataires concernés tandis qu'à la Seyne-sur-Mer est élaborée une «boite à outils» de prescriptions possibles pour concevoir une résidentialisation sur mesure.

En, revanche les démarches de concertation apparaissent souvent limitées à des projets ponctuels (résidentialisation, équipements, espaces verts le plus souvent) à défaut de pouvoir se mettre en œuvre à une échelle plus large.

7.2. L'analyse des coûts des Projets de Renouvellement Urbain

Remarques préliminaires

Cette partie vise à rendre compte de l'exploitation des tableaux financiers des PRU annexés aux conventions initiales ou à leurs avenants, selon les sources mises à notre disposition. Les données financières contenues dans ces tableaux permettent de calculer le coût prévisionnel total du projet, sur la base du montant des différentes catégories d'opérations. Cela détermine la base de financement prévisionnel ainsi que le montant des contributions (ville, EPCI, bailleur, conseil général, conseil régional, ANRU, etc.).

La principale difficulté a été d'extraire et de consolider les données concernant les sites analysés lorsque ceux-ci correspondent à un sous ensemble du PRU : par exemple, la maquette financière de Bourges concerne l'ensemble du PRU et pas seulement le quartier Nord. Par conséquent, il faut considérer ces données comme des **ordres de grandeur** à un instant t du projet, qui ne tiennent pas nécessairement compte de l'ensemble des avenants et des éventuelles modifications.

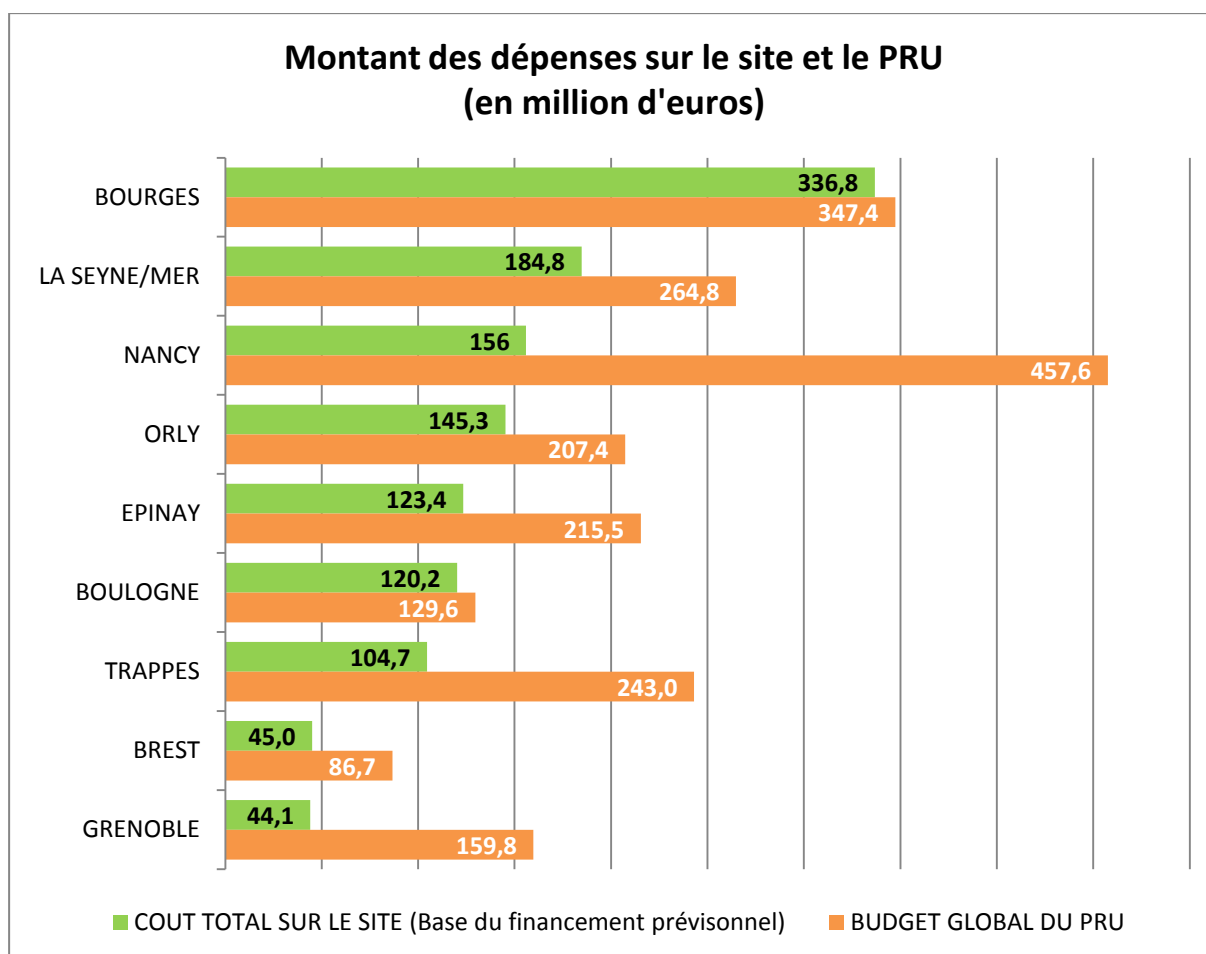
On s'intéresse ici aux principaux coûts récurrents sur chaque site, en distinguant :

- d'une part les coûts que l'on peut relier aux bâtiments c'est-à-dire les coûts de démolition, de reconstruction sur site, de réhabilitation, de résidentialisation (qui peut aussi être assimilée à de l'aménagement foncier comme à Grenoble à propos des unités résidentielles), et ceux qui traitent de l'aménagement du foncier / VRD ;
- ainsi que les dépenses en équipements et locaux associatifs qui sont mutualisés sur le quartier. En revanche, nous ne prenons pas en compte les dépenses liées à l'amélioration de la qualité de service ni à celles relevant de l'ingénierie et de la conduite de projet.

Les tableaux situés à la fin de cette partie sur l'analyse des coûts synthétisent l'ensemble des coûts que nous avons reconstitués. Par ailleurs, chaque monographie contient les données propres à chaque site. Signalons que les données de Bègles étant inexploitables, l'échantillon est donc réduit à 9 sites.

Montant des opérations (approximation)

Afin de situer l'ampleur des opérations les unes par rapport aux autres, nous avons consolidé le montant des dépenses effectuées sur chaque site, en regard du montant total sur l'ensemble du PRU faisant l'objet de la convention.



Il ressort clairement que le PRU de Nancy est de loin le plus conséquent (458 millions d'euros), tandis que l'intervention sur Le Plateau représente 34% de ce montant (soit 156 millions d'euros).

C'est l'opération de Bourges qui s'avère la plus coûteuse, avec quasiment la moitié du budget consacré à la reconstruction (160 millions d'euros).

Vient ensuite la Seyne-sur-Mer, où le montant des dépenses prévues sur le site s'élève à 185 millions d'euros, avec un effort à peu près équivalent sur la reconstruction et la réhabilitation.

Orly est pour ainsi dire dans la moyenne de l'échantillon, tant du point de vue de l'investissement global sur le site que de la répartition des dépenses entre chaque poste.

Epinay et Boulogne sont dans la même épure globale en termes d'investissement sur le site. Par contre, la particularité de Boulogne est de se concentrer massivement sur la reconstruction.

C'est sur le site de Pontanezen à Brest et Tesseire à Grenoble que les dépenses sont les plus faibles, respectivement 45 et 44 millions d'euros, ce qui est en rapport avec l'envergure plus modeste des opérations.

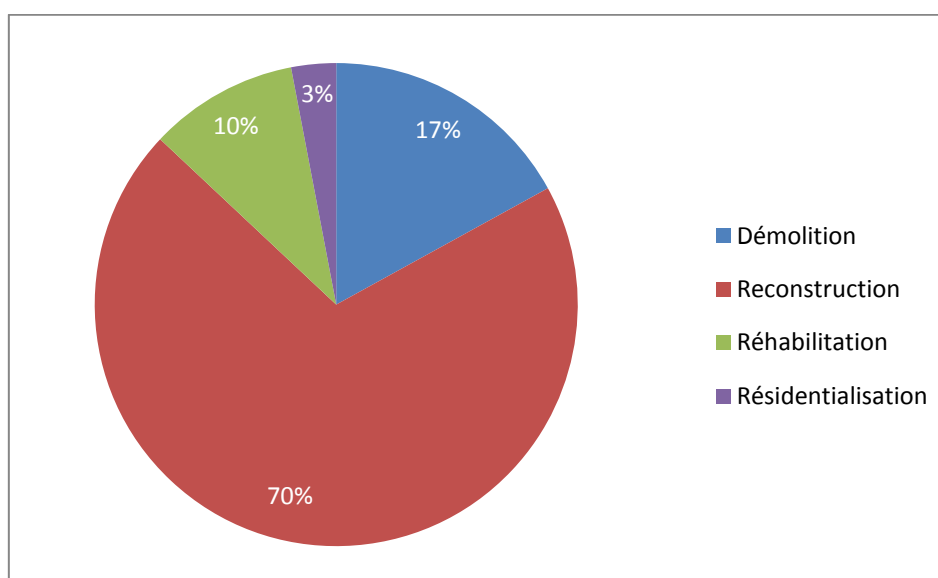
On peut ainsi schématiquement classer ces sites en trois groupes, du point de vue de l'ampleur des moyens investis et de la transformation du site à partir du démarrage de la convention. Cette catégorisation a donc des limites puisque chaque site ne bénéficie pas de la même situation de départ, comme Grenoble par exemple où des travaux de rénovation, réhabilitation et résidentialisation ont déjà été réalisés auparavant :

| | | |
|-----------------------------|-----------------|---------------------------------|
| Ampleur des moyens investis | Très importants | Bourges, Nancy la Seyne-sur-Mer |
| | Elevés | Orly, Epinay, Boulogne, Trappes |
| | Faibles | Brest, Grenoble. |

Les coûts afférents au bâti

Le schéma suivant met en évidence la manière dont se répartissent en moyenne les coûts liés au bâti et fixe ainsi quelques ordres de grandeur :

Poids relatifs moyen des différents postes de coûts liés au bâti



Coûts de démolition

Les coûts de démolition représentent le deuxième poste de coût, loin derrière les coûts de reconstruction. En moyenne, il faut compter jusqu'à 26.225 € par logement, mais ces coûts sont sujets à de forte variation. Ils atteignent jusqu'à 54.000 €/logt à Grenoble, 45.830 €/logt à Trappes, alors qu'à Boulogne, ce coût est de 9.200 €/logt (cf. tableau 4).

Cette variation s'explique par plusieurs facteurs. D'une part le marché de la démolition est très local avec un faible nombre d'entreprises spécialisées en situation d'oligopole, ce qui signifie qu'elles ont une certaine marge pour fixer les prix. De plus, ce coût varie fortement en fonction de la configuration/conception du bâtiment (taille, pignon, contenu en amiante...), de la dépose et du recyclage des matériaux.

Coûts de reconstruction

Nous avons retenus les coûts de reconstruction sur site uniquement, dans la mesure où c'est le périmètre qui nous intéresse. Il s'agit de loin du poste de dépenses le plus élevé. En moyenne, le coût de reconstruction d'un logement est de 115.660 €. On note peu de variation d'un site à l'autre, sauf à Orly où ce coût est le plus élevé (144.220 €/logt) et à Brest où il est le plus bas (95.182 €/logt). C'est

le poste de dépenses le plus important à Boulogne, puisqu'il correspond à 66% du montant total sur le site, et 47% à Bourges, mais seulement 14% à Trappes (voir tableaux 1 & 2).

Plusieurs études ont montré que les coûts de construction ne bénéficient pas d'économie d'échelle, c'est-à-dire que le coût de construction ne diminue pas en fonction de la surface habitable construite. Or ce qui est intéressant ici, c'est que pour un nombre à peu près équivalent de reconstruction sur site à Orly (398), Nancy (407), Epinay (362) et la Seyne-sur-Mer (373), le coût moyen par logement varie sensiblement : de 105.000 €/logt à Nancy à 144.220 €/logt à Orly. Si l'on suppose que la surface construite est plus ou moins équivalente, alors cette variation doit s'expliquer par la conjonction du marché local et du niveau d'ambition du projet (choix architectural, types de matériaux...), ce qu'éclairent les monographies.

Coûts de réhabilitation

Le nombre de logements réhabilités est assez variable dans l'échantillon. Il en ressort toutefois des éléments intéressants à partir des regroupements suivants :

| classe | Site | Nb de logt réhabilités | Coût moyen/logt | Niveau d'ambition du projet |
|---|-------------------|------------------------|-----------------|-----------------------------|
| (A) : + de 3000 logts réhabilités | Nancy | 3512 | 6 838 | + |
| | Bourges | 3027 | 11 847 | ++ |
| | cout moyen | | 9 342 | |
| (B) : entre 1000 et 2300 logts réhabilités | La Seyne-sur-mer | 2303 | 17 774 | + |
| | Trappes | 1807 | 7 687 | + |
| | Orly | 1571 | 11 062 | ++ |
| | Brest | 961 | 3 085 | + |
| | cout moyen | | 9 902 | |
| (C) : - de 500 logts réhabilités | Epinay | 429 | 19 336 | +++ |
| | Grenoble | 423 | 29 529 | +++ |
| | Boulogne | 186 | 34 469 | +++ |
| | cout moyen | | 27 778 | |

Il est clair que sur un échantillon aussi restreint, il faut exploiter les coûts moyens avec précaution, en particulier lorsque la dispersion est forte, comme sur la classe (B). Mais il apparaît clairement qu'en dessous de 500 logements, le coût moyen de la réhabilitation par logement est nettement plus important et il est maximum à Boulogne sur Mer.

Au dessus de 1000 logements réhabilités, les écarts sont moins significatifs, et il faut compter en moyenne 10.000€/logt, à l'exception de la Seyne-sur-Mer où ce coût atteint 17.774€/logt et Brest où il est le plus bas : 3.085€/logt.

Sur ce secteur, les marchés locaux sont également déterminants sur les prix pratiqués. Mais bien évidemment, il faut mettre ces coûts en regard du niveau d'ambition de la réhabilitation et de son ampleur, ce qui est cohérent avec les résultats.

En effet, il n'est pas surprenant qu'à Grenoble (où ce poste représente 28% des dépenses sur le site) ces coûts soient très élevés puisque la réhabilitation consiste quasiment en du remodelage, tout comme à Boulogne. En revanche, à Nancy, Trappes ou Brest par exemple, on est sur un niveau plus modeste de réhabilitation qui se limite à la requalification des façades. A Orly, l'ambition de la réhabilitation est intermédiaire et intègre en plus des travaux dans les logements.

Coûts de résidentialisation

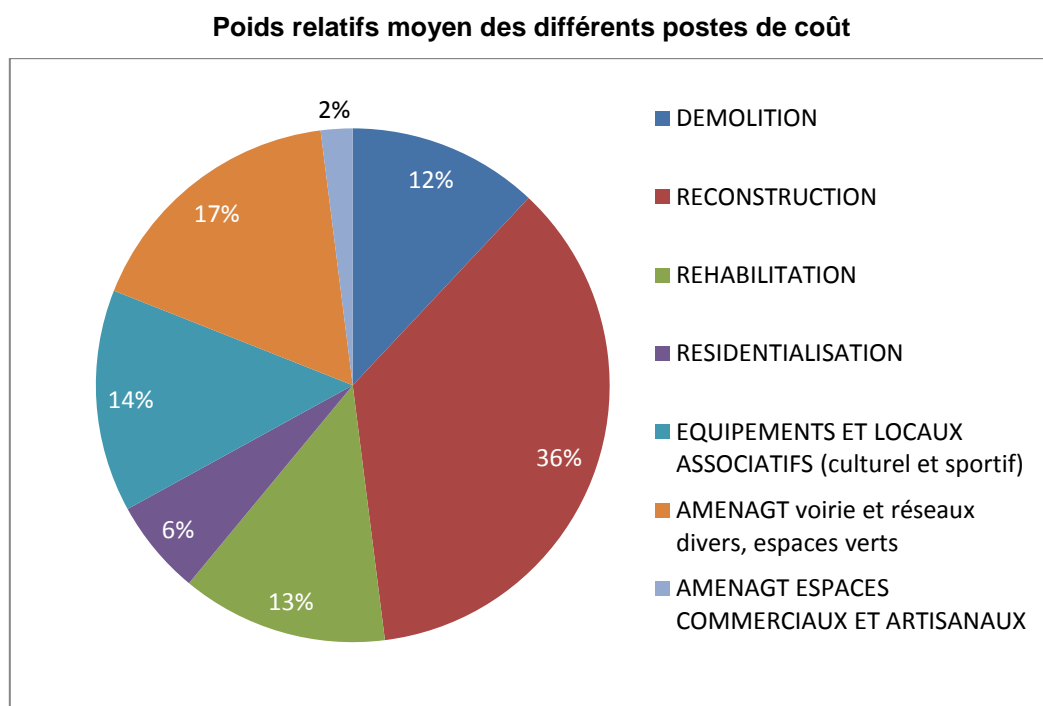
La résidentialisation est sans surprise le poste de coût le moins important (environ 3% en moyenne), comparé à la démolition, la reconstruction et la réhabilitation.

En moyenne, il faut compter 4.814€/logt. Ce montant va jusqu'à 8.646€/logt à Orly où la résidentialisation est d'ailleurs très qualitative (qualité des matériaux, choix des essences, etc.). A Trappes également, la résidentialisation est plutôt ambitieuse (chiffrée à 6.372 €/logt), avec toutefois des difficultés concernant les tours.

A Nancy en revanche, la résidentialisation est très superficielle, ce qui est corroboré par une dépense plutôt modeste : 1.566€/logt.

Les coûts d'aménagement/VRD et les dépenses d'équipements

Le schéma suivant représente le poids moyen de l'ensemble des postes de dépenses sur la totalité de l'échantillon.



Sur l'ensemble des coûts analysés, le poste reconstruction reste le plus important (36%).

Viennent ensuite les coûts d'aménagement, puis les dépenses d'équipements et locaux associatifs, la réhabilitation et la démolition à part à peu près équivalente.

La résidentialisation représente 6% du montant total, tandis que le volet commercial est très (trop ?) faible et ne concerne d'ailleurs que quelques sites. Le moteur que peut constituer la place du commerce et plus généralement des activités économiques dans ces quartiers restent insuffisamment exploitées.

Les coûts d'aménagement

Pour avoir un ordre de grandeur de la restructuration du foncier et donc des coûts d'aménagement, nous les avons rapportés au nombre de logements initiaux et au nombre de logements reconstruits sur le site (à défaut de pouvoir renseigner la superficie ce qui aurait été plus éclairant). On montre ainsi qu'ils s'établissent en moyenne autour de 8.500 € par logements initiaux et 65.220 € par logement créé, mais avec une disparité assez forte selon les sites.

Si l'on prend Bourges qui est sans doute le plus gros projet en termes de reconstruction sur site, les coûts d'aménagement sont les plus élevés, atteignant au total 60.000.000 euros.

C'est à Trappes, Grenoble et Brest qu'ils sont les plus bas. A Trappes par exemple, la trame viaire n'a quasiment pas évolué.

A Boulogne, plusieurs secteurs ont dû être restructurés, malgré une optimisation de la trame existante.

| Sites | Ampleur du projet : Nb de logt reconstruits sur site | COUT AMENAGEMENT VOIRIE | | | |
|--------------------------|--|------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|---------------------------------------|
| | | Montant prévisionnel en € | par nb de logts initiaux | par nb de logt reconstruits | Part dans le cout total du site |
| Orly | 398 | 24 980 783 | 9 984 | 62 766 | 17% |
| Trappes | 111 | 12 093 249 | 3 542 | 108 948 | 12% |
| Bourges | 1577 | 61 379 083 | 10 230 | 38 921 | 18% |
| Seynes sur mer | 373 | 35 644 000 | 10 669 | 95 560 | 19% |
| Nancy | 407 | 33 000 000 | 5 495 | 81 081 | 21% |
| Boulogne | 748 | 18 151 798 | 17 937 | 24 267 | 15% |
| Grenoble | 111 | 8 088 944 | 7 096 | 72 873 | 18% |
| Epinay | 362 | 30 427 000 | ? | 84 052 | 25% |
| Brest | 193 | 3 579 929 | 2 414 | 18 549 | 8% |
| COUT MOYEN | | 25 260 532 | 8 421 | 65 224 | |
| Ecart Type | | 17 634 694 | 4 950 | 31 722 | |
| Valeur la + haute | | 61 379 083 | 17 937 | 108 948 | |
| Valeur la + basse | | 3 579 929 | 2 414 | 18 549 | |

Les dépenses d'équipements et locaux associatifs

Chaque site fait l'objet d'une attention en matière d'équipements et de locaux associatifs, de nature très variable (gymnase, école, maison de l'enfance, éclairage public, square, chaufferie...). Les données ci-dessous concernent pour la plupart le PRU, sauf pour Grenoble et Epinay.

| Sites | DEPENSES D'EQUIPEMENTS ET LOCAUX ASSOCIATIFS | | |
|---------------------|---|---|------------------------------------|
| | Montant prévisionnel en € Pour l'ensemble du PRU | Montant prévisionnel en € Pour le site | Part dans le cout total du site |
| Orly | 14 772 034 | | 10% |
| Trappes | 25 750 000 | | 25% |
| Bourges | 16 863 988 | | 5% |
| Seyne sur mer | 23 492 000 | | 13% |
| Nancy | 28 879 000 | | 19% |
| Boulogne | 9 258 173 | | 8% |
| Grenoble Teisseire | | 1 761 133 | 4% |
| Epinay centre ville | | 27 215 000 | 22% |
| Brest | 6 054 569 | | 13% |

Grenoble concentre très peu d'équipements, contrairement au centre ville d'Epinay ou bien Nancy, Trappes, la Seyne-sur-Mer.

Tableau de synthèse 1 - Montant des dépenses par poste (en million d'euros)

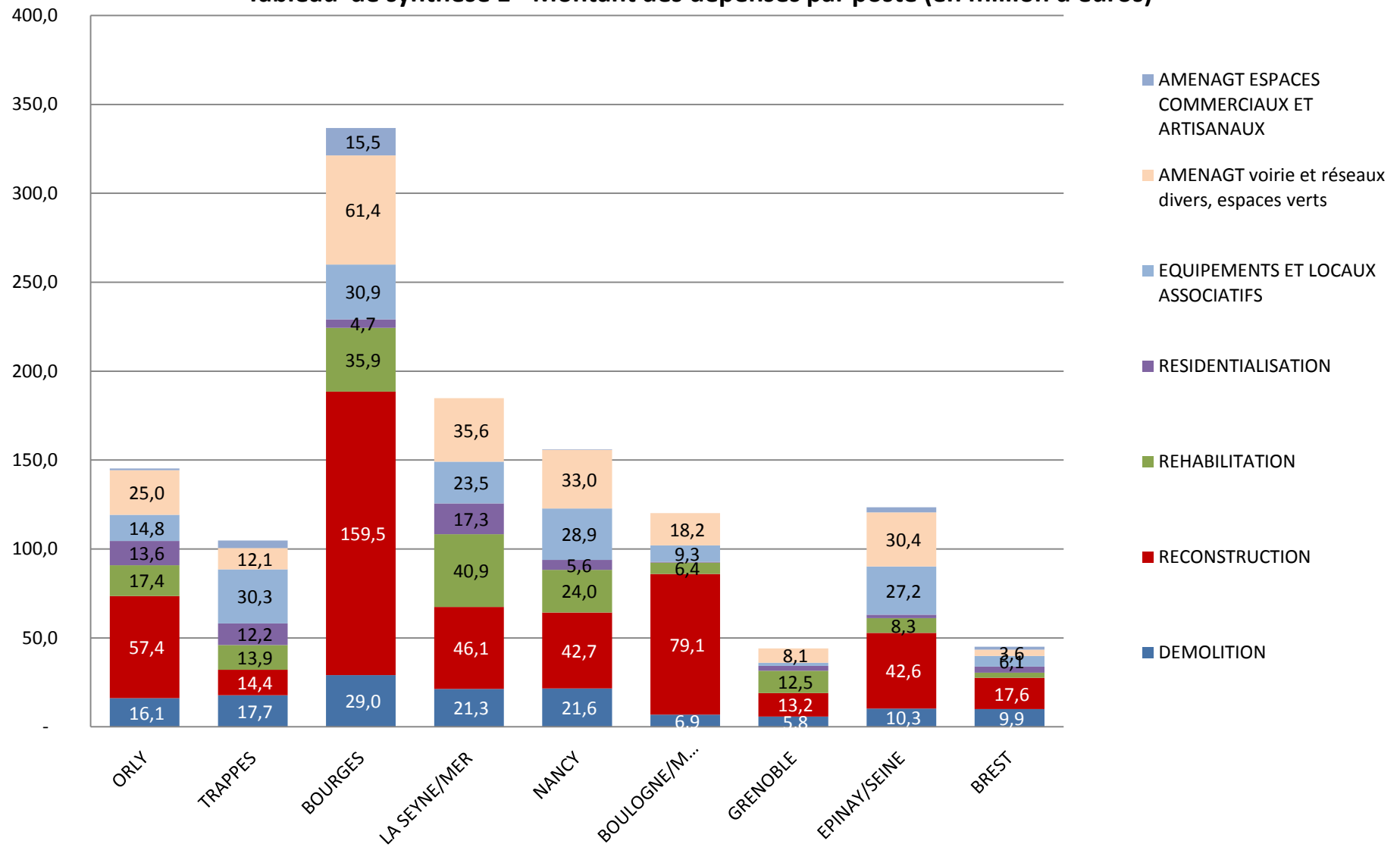


Tableau de synthèse 2 - Répartition des dépenses

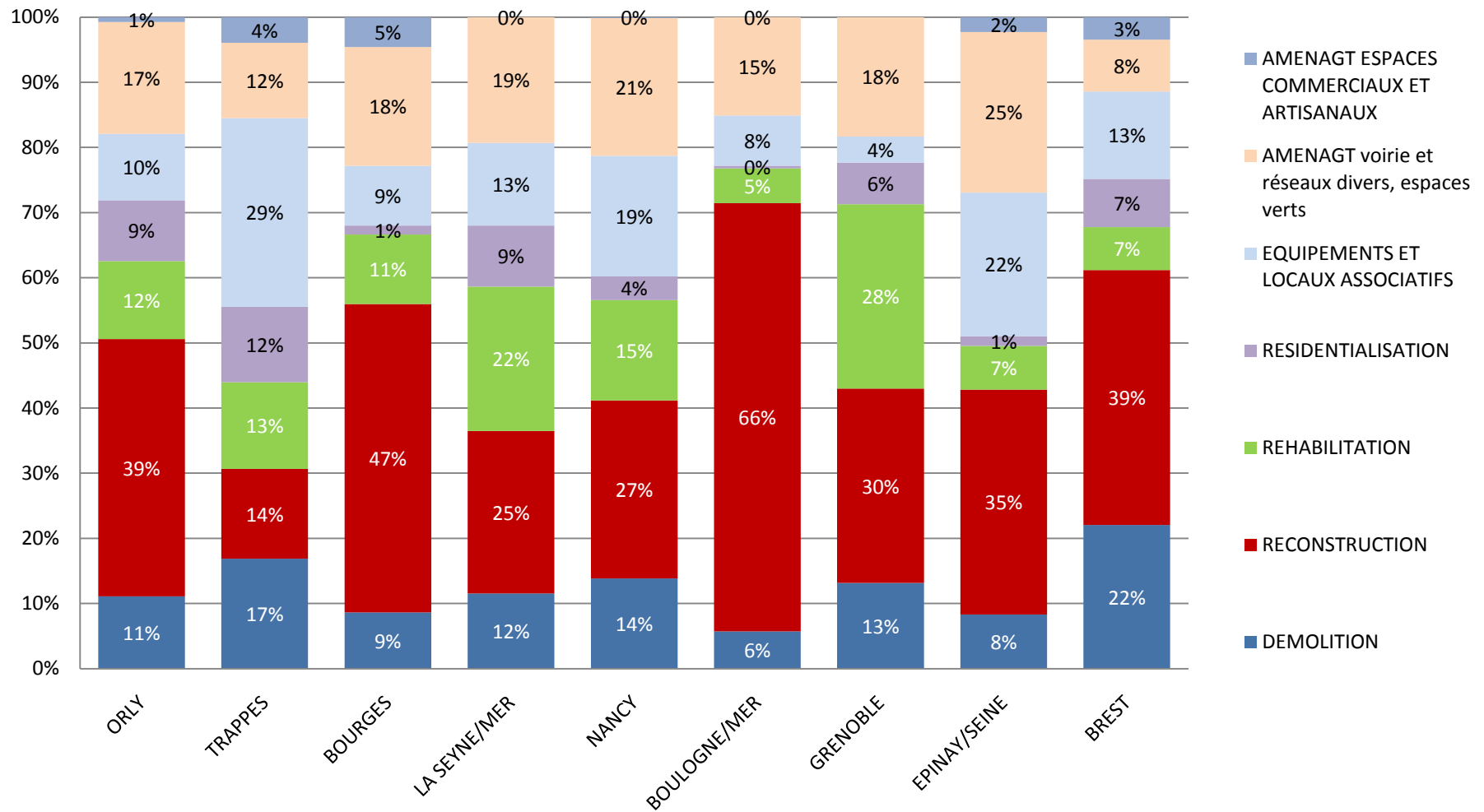


Tableau de synthèse 3 - Dépenses sur site rapportées au nb initial de logements (en euros)

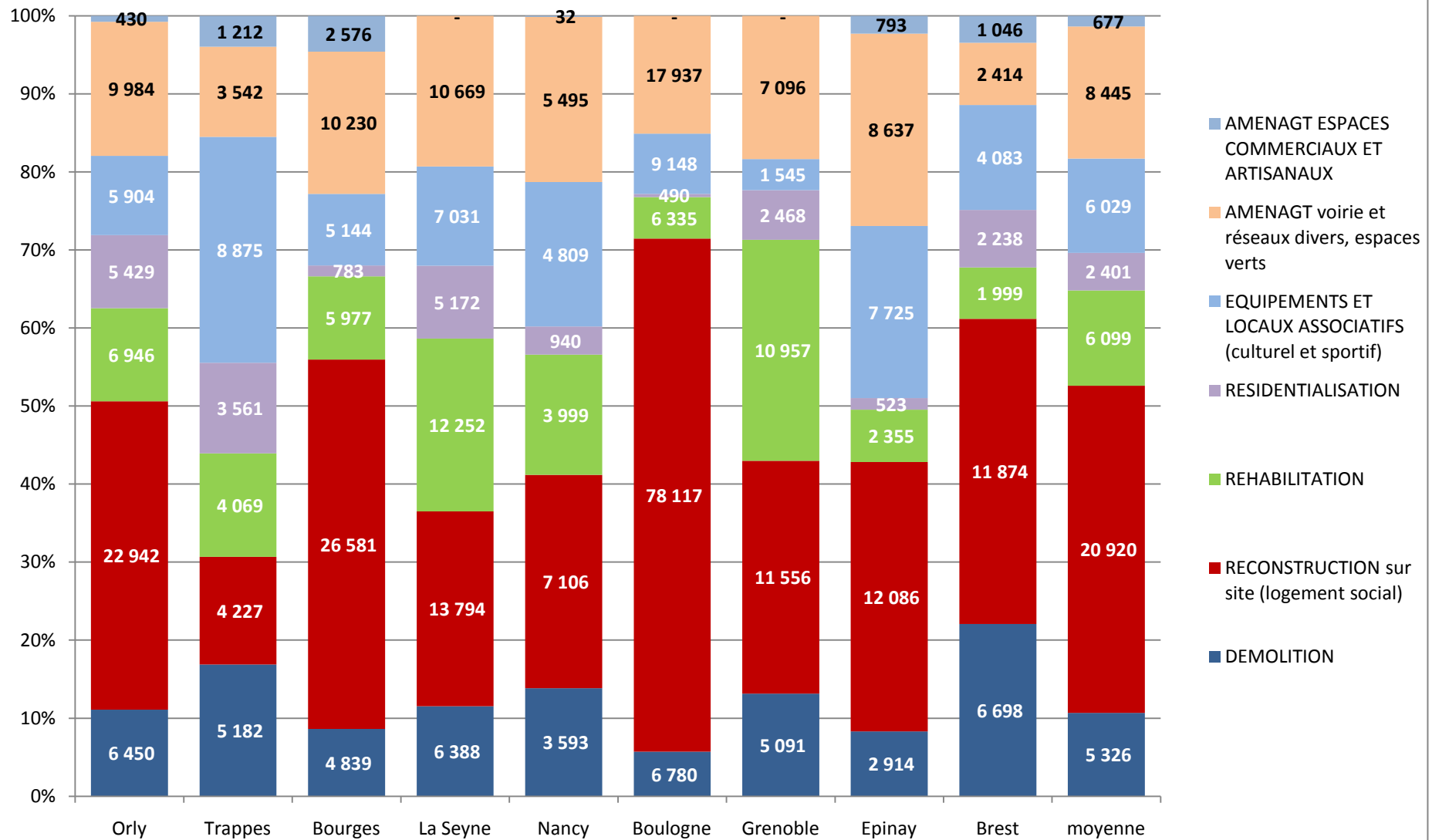


Tableau de synthèse n°4 : coûts de démolition, reconstruction, réhabilitation, résidentialisation

| Site | nb initial de logements | DEMOLITION | | RECONSTRUCTION sur site | | REHABILITATION | | RESIDENTIALISATION | |
|----------------|-------------------------|------------|-----------------|-------------------------|-----------------|----------------|-----------------|--------------------|-----------------|
| | | Nb de logt | Cout moyen/logt | Nb de logt | Cout moyen/logt | Nb de logt | Cout moyen/logt | Nb de logt | Cout moyen/logt |
| ORLY | 2502 | 780 | 20 688 | 398 | 144 221 | 1571 | 11 062 | 1571 | 8 646 |
| TRAPPES | 3414 | 386 | 45 830 | 111 | 130 000 | 1807 | 7 687 | 1908 | 6 372 |
| BOURGES | 6000 environ. | 2261 | 12 840 | 1577 | 101 131 | 3027 | 11 847 | 940 | 5 000 |
| LA SEYNE / MER | 3341 | 862 | 24 758 | 373 | 123 550 | 2303 | 17 774 | 2800 | 6 171 |
| NANCY | 6005 | 1120 | 19 263 | 407 | 104 848 | 3512 | 6 838 | 3606 | 1 566 |
| BOULOGNE | 1012 | 746 | 9 198 | 748 | 105 688 | 186 | 34 469 | 186 | 2 667 |
| GRENOBLE | 1140 | 108 | 53 741 | 111 | 118 687 | 423 | 29 529 | <i>500 environ</i> | 5 627 |
| EPINAY | 3523 | 357 | 28 754 | 362 | 117 621 | 429 | 19 336 | 482 | 3 822 |
| BREST | 1483 | 474 | 20 956 | 193 | 95 182 | 961 | 3 085 | 961 | 3 454 |
| | moyenne | | 26 225 | | 115 659 | | 15 736 | | 4 814 |
| | écart type | | 14 688 | | 15 586 | | 10 602 | | 2 169 |
| | valeur max | | 53 741 | | 144 221 | | 34 469 | | 8 646 |
| | valeur min | | 9 198 | | 95 182 | | 3 085 | | 1 566 |

Tableau de synthèse n°5 : coût d'aménagement / VRD et coûts des équipements et locaux associatifs

| Site | nb initial de logements | COUT AMENAGEMENT VOIRIE | | COUTS EQUIPEMENTS ET LOCAUX ASSOCIATIFS | |
|------------------|-------------------------|---------------------------|--------------------------|---|--------------------------|
| | | Montant prévisionnel en € | par nb de logts initiaux | Montant prévisionnel en € | par nb de logts initiaux |
| ORLY | 2502 | 24 980 783 | 9 984 | 14 772 034 | 5 904 |
| TRAPPES | 3414 | 12 093 249 | 3 542 | 30 300 000 | 8 875 |
| BOURGES | 6000 environ | 61 379 083 | 10 230 | 30 863 988 | 5 144 |
| LA SEYNE SUR MER | 3341 | 35 644 000 | 10 669 | 23 492 000 | 7 031 |
| NANCY | 6005 | 33 000 000 | 5 495 | 28 879 000 | 4 809 |
| BOULOGNE | 1012 | 18 151 798 | 17 937 | 9 258 173 | 9 148 |
| GRENOBLE | 1140 | 10 902 560 | 7 096 | 1 761 133 | 1 545 |
| EPINAY | 3523 | 30 427 000 | 8 637 | 27 215 000 | 7 725 |
| BREST | 1483 | 3 579 929 | 2 414 | 6 054 569 | 4 083 |
| | moyenne | 25 573 156 | 8 445 | 17 588 433 | 6 029 |
| | écart type | | 4 631 | | 2 447 |
| | valeur max | | 17 937 | | 9 148 |
| | valeur min | | 2 414 | | 1 545 |

Conclusion : préconisations pour l'amélioration de la qualité urbaine

Nos préconisations pour l'amélioration de la qualité urbaine renvoient à :

1. **Des clarifications du vocabulaire et des méthodes de conception des projets de rénovation urbaine.**
2. **Des propositions de niveaux d'ambitions différents selon qu'il s'agisse de projets déjà engagés ou à initier :**
 - les premières visent une amélioration des démarches PRU mises en œuvre ;
 - les secondes concernent un changement profond, un élargissement et une transformation des stratégies mises en œuvre.

La « qualité urbaine » pour passer d'une approche de rénovation urbaine à celle de renouvellement urbain durable

Cette évaluation montre que la qualité urbaine repose à la fois sur :

- **L'activation du potentiel urbain** d'un site et de son environnement, ce qui induit de réaliser un diagnostic contextualisé et à définir des orientations stratégiques qui ne sont pas liées à des présupposés ANRU ;
- **La capacité des projets à améliorer le fonctionnement social urbain** d'un territoire ;
- La qualité de la **composition urbaine** à partir d'une prise en compte de la complexité des potentialités et enjeux socio-urbains du territoire de projet.

La notion même de « **qualité urbaine** » **interroge ainsi les critères et le vocabulaire de la conception urbaine**. Elle conduit à une nouvelle grille de lecture des sites et l'élargissement des concepts pour appréhender le projet urbain. Notre première approche a en effet permis d'identifier une série de notions qui favorisent la compréhension de la complexité d'un territoire telles celles d'étayage sur l'environnement, d'ambiances urbaines, de polarités, architecture urbanisante, etc. D'autres notions ont perdu de leur substance dans le vocabulaire des professionnels et appellent à être précisées tels les termes d'espaces publics, paysages, etc.

La qualité urbaine conduit à **renouveler les principes, méthodes, outils de programmation et de conception** au service du renouvellement urbain durable. Par « renouvellement urbain durable », nous entendons l'ensemble des projets qui visent à renouveler la ville sur elle-même, à partir de :

- ses potentialités socio-urbaines à l'échelle du site mais aussi de son environnement ;
- ses conditions de fonctionnement des espaces et lieux créés au service de la qualité de vie des habitants et usagers de la ville, de la cohésion sociale ;
- l'identification des enjeux environnementaux et de développement économique ;
- la définition d'orientations stratégiques partagées permettant de hiérarchiser et d'agencer les enjeux prioritaires à la définition du projet de renouvellement urbain ;
- l'élaboration projet renouvellement urbain durable sur la base d'une composition urbaine fine des potentialités, enjeux et ambition de renouvellement du site et de son environnement.

L'enjeu de la qualité urbaine est ainsi lié à une analyse contextualisée et de composition entre des potentiels, critères différents, voire conflictuels. Elle induit l'idée que tout territoire puisse être porteur de qualité au-delà des présupposés esthétiques ou théoriques de la « belle ville » ou de la « bonne ville ». Elle suppose au contraire :

1. Une analyse du potentiel du site et de son environnement.
2. Une lecture du territoire à partir de nouvelles problématiques : quelle restructuration pour générer des polarités hiérarchiser, des ambiances urbaines différenciées, un paysage identitaire, des espaces « véritablement » public ou résidentiel, etc...
3. Une définition de stratégie globale en lien avec les dynamiques urbaines, des approches prospectives dans une perspective de développement durable. Elle implique d'appréhender la complexité urbaine et sociétale, les échelles locales et métropolitaines, les ambitions politiques et les vécus réels et symboliques, individuels et collectifs, associés au site.
4. Une composition urbaine à partir d'un agencement entre ces potentiels. Par exemple, un tramway ne peut à lui seul générer une centralité. L'implantation du tramway sur une voie de circulation bruyante, avec peu de qualité de façade, générera difficilement une polarité attractive alors que si une station est implantée en lien à un lieu de rencontre déjà en germe, à proximité d'un équipement et/ou d'un bâtiment historique qui fait repère et/ou de commerces il vient la conforter.
5. Inscrire le projet dans la durée, par la réversibilité et l'évolutivité des projets proposés mais aussi parce que les projets engagés conduisent souvent à révéler de nouvelles potentialités qui peuvent être support d'un nouveau projet. En effet, les projets de rénovation urbaine révèlent de nouvelles possibilités de développement de ces quartiers, tels qu'à Orly ou Trappes pour devenir le centre de la ville. C'est donc une démarche projet ouverte à l'itération qu'il s'agit de promouvoir, autrement dit de proposer un projet urbain génératif.

Cette nouvelle appréhension du projet qu'induit la qualité urbaine suppose dès lors de favoriser l'approfondissement et la diffusion des. Elle peut s'effectuer par :

6. La sensibilisation, voire la qualification des professionnels de l'architecture et l'urbanisme à travers l'animation d'atelier sur la qualité urbaine par l'ANRU.
7. Des recommandations dans les cahiers des charges de l'ANRU pour une démarche qualité urbaine dans les projets financés par l'Agence mais aussi sur les compétences plurielles (sociales, urbaines, économiques, voire artistiques) nécessaires à sa réalisation et la conduite de projet en mesure de gérer les contradictions.
8. La formalisation d'un référentiel de la qualité urbaine.

Des propositions différenciées selon que les PRU sont engagés ou à initier :

Poursuivre la dynamique engagée et améliorer la conception et la mise en œuvre des PRU

La politique de la ville a souvent subi des changements brusques et un arrêt des efforts engagés. Une dynamique est engagée, elle commence à porter ses fruits, il serait particulièrement dommageable de ne pas la poursuivre car cela entraînerait nécessairement une régression.

Achever impérativement les projets prévus et les étendre à la requalification des parties qu'il n'était pas prévu de rénover.

Cette évaluation, qui montre que tous les sites bénéficient d'une réelle amélioration (malgré les critiques que l'on peut en faire), milite en faveur d'un achèvement de tous les projets et de leur

extension à la rénovation des immeubles et des équipements qu'il n'était pas prévu de rénover. En effet :

- ces projets suscitent un réel espoir chez les habitants et l'arrêt des efforts engagés serait vécu comme un nouvel abandon ;
- certains équipements ou immeubles dégradés qu'il n'est pas prévu de rénover constituent des « verrues » qui entraînent une dévalorisation des actions réalisées ;
- les habitants vivant dans ces immeubles dégradés ou à proximité se sentent fortement dévalorisés ;
- ces espaces dégradés deviennent des lieux de concentration de la délinquance.

Statuer rapidement sur le devenir incertain des immeubles conservés non réhabilités

Certains immeubles ne sont pas réhabilités car la décision de les conserver ou de les démolir n'est pas prise. Il est urgent de sortir de cette incertitude car leur dégradation s'aggrave, les habitants sont fortement pénalisés et les bailleurs tendent à réduire les efforts d'entretien.

Améliorer la conception de certains espaces : places équipements publics en priorité

Un effort doit être fait pour améliorer la conception de certains espaces comme les places et les équipements publics et les pouvoirs publics doivent faire preuve de plus de vigilance dans ce domaine.

Améliorer et renforcer la rénovation et la conception des commerces

Le rôle des commerces dans les quartiers est un enjeu sous-estimé. Il est urgent d'améliorer les compétences concernant leur conception et leur gestion (notamment l'ingénierie juridique et financière).

Le maintien de commerces dégradés dévalorise fortement certains sites.

Développer la gestion urbaine

Comme nous l'avons vu dans les résultats de l'enquête, les habitants qui apprécient en grande majorité les efforts engagés sont inquiets concernant le devenir de leur quartier, car ils craignent qu'il ne se dégrade à nouveau, ruinant l'espoir suscité par les PRU. Comme cela a été souligné, la gestion urbaine constitue un enjeu majeur pour accompagner la fin de ces projets et de la présence d'une action publique majeure qu'ils auront signifié pendant des années, accompagner le fonctionnement de nouveaux espaces créés, gérer les dysfonctionnements que certains pourraient générer, ne pas accroître le différentiel entre certaines zones, et préserver la qualité produite.

Mettre en œuvre des stratégies plus ambitieuses fondées sur une nouvelle conception de la rénovation

Passer de la rénovation urbaine des quartiers au renouvellement urbain des territoires: mettre en œuvre des stratégies de développement urbain global des territoires dans lesquels les quartiers sont implantés.

La première phase de mise en œuvre des PRU a montré qu'il était possible d'améliorer significativement ces quartiers, mais aussi que l'on pouvait aller bien au-delà.

La dynamique mise en œuvre a révélé :

- que certains sites nécessitent l'élaboration de stratégies globales de renouvellement urbain des territoires dans lesquels ils s'inscrivent ;

- que d'autres sites disposent désormais de potentiel de développement remarquable, sous réserve que la rénovation soit élargie à leur environnement.

Ces deux dynamiques plaident en faveur d'un élargissement et d'une transformation des stratégies et des conceptions mises en œuvre, qui peut se résumer par le passage de la rénovation urbaine des quartiers au renouvellement urbain des territoires

Cela nécessite:

- d'élargir le champ d'analyse et d'intervention, à minima à l'environnement immédiat des quartiers mais de préférence au territoire plus large ;
- d'analyser plus finement les vocations et les potentialités de développement des quartiers et des territoires dans lesquels ils sont implantés ;
- d'élaborer des stratégies différentes de renouvellement urbain en fonction des contextes et de ces potentialités.

ANNEXE

CRITERES D'ANALYSE DE LA QUALITE URBAINE DES QUARTIERS (avant / après PRU)

Informations générales : taille du quartier et importance de la transformation :

- Nombre de logements
- Nombre de démolitions
- Nombre de reconstructions
- Nombre de logements après PRU

A. Situation antérieure :

A1. Type de contexte urbain et d'environnement naturel large et rapport a ce contexte

Le contexte urbain large

Type de ville, de tissu urbain de la ville dans lequel s'inscrit le quartier :

- intégration ou non dans une grande agglomération qui peut compenser partiellement la faiblesse de la qualité urbaine de la commune (ex région parisienne ou région lyonnaise)
- dynamisme économique (activités économique accessibles aux habitants ou les excluant comme à Toulouse)
- tissu urbain structuré ou non
- existence d'une ou de plusieurs centralités
- ville disposant d'une forte identité appuyée sur son historicité (cf. Grenoble, Brest, Boulogne)
- ville riche ou pauvre
- grand quartier d'habitat social greffé sur un village ou un bourg (ex Trappes)
- commune composée essentiellement de grands ensembles
- différentiel de qualité urbaine entre le centre et la périphérie (important à Toulouse et Strasbourg, plus réduit à Marseille, Nantes, Rennes)
- qualité de l'environnement naturel lointain (ex mer, montagne, colline...)

Localisation du quartier par rapport au tissu urbain de la ville :

- quartier intégré dans le tissu urbain dès sa création
- quartier en limite d'urbanisation à l'origine :
- situation qui n'a guère évolué
- quartier réintégré dans le tissu urbain par la croissance urbaine aux alentours ou au-delà
- quartier implanté en périphérie, relativement isolé

Implantation du quartier dans un « territoire », un secteur particulier de la ville

Territoire qui constitue une entité, un univers spécifique (ex quartiers Nord de Marseille ou Bourges, implantation sur un plateau dominant la ville à Nancy). Ce territoire opère une médiation entre le quartier et la ville

Position par rapport à la ou les centralités, accessibilité de ces centralités :

- fluidité de l'accès aux centralités
- existence d'un secteur urbain dévalorisé qui sépare le quartier du reste de la ville, qui fait tampon (ex Brest)
- existence de barrières concrètes ou symboliques (voie ferrée, voie express, zone d'activité, emprise de grands équipements publics ou commerciaux)
- existence de lieux d'activité et de loisirs aisément accessible

Rapport/ Accessibilité de la nature environnante

- environnement naturel lointain agréable visible depuis le quartier
- environnement naturel source d'identité urbaine (cf. mer, montagne, lac, fleuve)
- localisation périphérique qui facilite l'accès à la nature environnante (Brest, Boulogne, Grenoble)

Vocation/ Rôle du quartier par rapport à la ville

- centre de fait de la ville (ex Epinay)
- centre ou pôle urbain potentiel de la ville qui en est démunie (ex Trappes, Orly)
- pôle secondaire potentiel (ex Brest, Bègles)
- quartier qui ne peut pas s'étayer sur un contexte ou un environnement urbain riche, qui doit s'étayer sur lui-même

Statut social du quartier et de ses habitants dans la ville

Potentiel qu'offre le contexte urbain pour le quartier

- potentiel géographique et topographique
- potentiel d'infrastructure et d'équipements
- potentiel de développement économique
- potentiel d'historicité et culturel
- potentiel d'animation urbaine et d'interactions sociales
- potentiel identitaire, imaginaire et symbolique

Possibilité « d'étayage » sur la centralité urbaine :

La ville offre une identité, des activités et des services, un environnement naturel, aisément accessibles dont peuvent bénéficier les habitants du quartier

A2. L'environnement urbain proche et le rapport à cet environnement

L'environnement urbain proche du quartier

Caractéristiques et qualité du tissu urbain de cet environnement :

- quartier périphérique
- secteur en limite d'urbanisation
- tissu de grande agglomération peu structuré (ex Orly, Epinay)
- tissu d'entrée de ville, mélange d'habitat et d'activités économiques (ex Brest)

- tissu de faubourg, (ex Boulogne)
- zones d'activités économiques et commerciales
- tissu pavillonnaire, tissu peu urbanisé,
- secteur déstructuré par les infrastructures (zones d'activités, voie express, voies ferrées)
- quartier en limite de secteur agricole

Historique de la formation du tissu environnant :

Potentiels urbains qu'offre l'environnement

(cf. potentiel d'infrastructure et d'équipements, d'animation urbaine, potentiel paysager...etc évoqué précédemment)

Le rapport à l'environnement du quartier :

Infrastructures coupant le quartier de son environnement :

- voies routière entourant le quartier (Pontanézen)
- quartier entouré d'une sorte de Bd circulaire qui l'enclave
- voies ferrées ou voies express bordant le quartier
- voies surdimensionnées entourant le quartier
- contre-allées séparant le quartier des voies qui l'entourent
- Infrastructures reliant le quartier à son environnement
- existence de voies urbaines qui conduisent au quartier (Pontanézen).
- réseau de transport en commun traversant le quartier et le reliant à la ville

Entrées dans le quartier :

- nombre, localisation
- configuration, aménagement de ces accès : fluidité, lisibilité ou complexité des accès
- existence de décalage entre les voies d'accès au quartier et les voies extérieures

Types d'enclavement / isolement :

Les formes de ruptures :

- **rupture géographique, topographique** (quartier situé sur un plateau, ex Nancy)
- **ruptures par les infrastructures :**
- **rupture morphologique du tissu urbain :** grand ensemble, tours, dans un tissu pavillonnaire
- **rupture sociologique:** fort écart social entre les habitants du quartier et ceux de l'environnement (ex Dervalières à Nantes)
- **Les formes de fermeture**
- **fermeture due à l'absence de voies d'accès**
- **fermeture par des barres d'immeubles ou des équipements:**
- **fermeture par des emprises d'équipements publics ou commerciaux**
- **coupures par des nappes de stationnement périphériques**

Éléments valorisants / dévalorisants

Possibilités d'articulation, d'intégration ou d'étayage sur l'environnement

- possibilité d'articulation avec l'environnement
- Il est possible de créer des liens avec l'environnement
- possibilité d'intégration dans l'environnement
- Il est possible de réduire les différentes formes de rupture, d'assurer une fluidité de relations avec l'environnement
- possibilité d'intégration avec l'environnement
- Le potentiel de l'environnement offre des ressources qui invitent les habitants à s'y rendre et à le fréquenter

A3. Forme et organisation interne antérieure du quartier :

Densité du quartier

- densité homogène ou différences de densité selon les secteurs

Typologie des modes d'organisation urbaine des quartiers (type dominant ou bien composition de multiples types)

- Urbanisme sur dalle
- Quartier- parc :
 - bâtiments autour d'un parc :
 - bâtiments posés au milieu d'espaces verts :
- bâtiments alignés le long des rues :
- bâtiments décalés, désaxés par rapport aux rues
- bâtiments en peigne
- groupements de bâtiments orthogonaux, en L, en U, en manivelle
- bâtiments articulés (en croix, tripodes, croix gammées)

Organisation des îlots (labyrinthiques, impasse...) :

- Nombre et taille des îlots :
- Forme des îlots

Caractéristiques et qualité de la trame viaire :

- Organisation de la trame viaire
- peu de rues traversant le quartier, nombreuses impasses
- voies en baïonnette, labyrinthiques
- essentiellement des voies de desserte des immeubles et des stationnements
- coupures internes, manque de fluidité, nécessité de faire des détours pour se rendre d'une partie du quartier à l'autre

Etat de la trame viaire :

Lisibilité de l'organisation urbaine

- Organisation claire, aisément compréhensible
- Difficulté de compréhension, espace labyrinthique, sentiment d'être perdu

Ouvertures et perspectives visuelles

- Vues, percées visuelles intéressantes sur l'environnement proche ou l'environnement large du quartier (vues sur la ville, la mer, les montagnes, des collines, etc.)
- Majorité des vues bouchées depuis les rues par des immeubles ou des équipements
- Absence de perspective visuelle qui crée un sentiment d'enfermement

Existence de vides urbains

Existence de délaissés, d'espaces résiduels

Organisation des stationnements :

- grandes nappes de parkings formant des « glacis » en périphérie du quartier ou le long des rues
- envahissement des espaces extérieurs des immeubles ou des cœurs d'ilots par les parkings
- découpage du stationnement en unités réduites (20 à 30 places)
- parkings aménagés, paysagés
- distinction des circulations automobiles et piétonnes
- importance du stationnement sauvage du à un déficit de places

Existence d'axes urbains

- localisation de ces axes :
- axes traversant le quartier
- axes longeant le quartier
- rôle de ces axes :
- mise en relation avec la centralité ou avec des lieux urbains animés
- structurent l'organisation urbaine du quartier, délimitent des parties du quartier
- participent à la construction de l'image du quartier
- axes porteurs d'équipements, d'animation urbaine potentielle
- vides urbains
- qualification de ces axes :
- axes surdimensionnés, voies centrales doublées de contre-allées
- axes bordés de stationnements, bâtiments éloignés des voies
- architecture valorisante ou dévalorisante des immeubles bordant les axes (grandes barres uniformes, multiplication des pignons aveugles, pieds d'immeubles non qualifiés...etc)
- édicules techniques déqualifiants en bordure (ex transformateurs EDF, abri-containers dégradés)
- boulevards arborés
- état de la voirie

Place et placettes :

- intérêt de la localisation de ces places et placettes :
- place centrale dénuée d'équipements
- place centrale qui concentre des équipements au détriment d'une place à l'articulation du quartier et de son environnement (ex Boulogne)

- existence d'une place centrale peu fréquentée car le quartier dispose de placettes à l'échelle résidentielle (ex Boulogne)
- existence d'une place centrale peu animée et absence d'espaces publics de proximité
- places et équipements en périphérie du quartier favorisant l'articulation avec l'environnement (ex Teisseire à Grenoble)
- configuration, aménagements des places :
 - place surdimensionnée qui constitue un vide urbain
 - place entourée de stationnements ou servant essentiellement de parkings
 - place ressemblant plutôt à un carrefour routier
 - place qui n'est pas entourée d'immeubles constituant des fronts urbains
 - place entourée d'immeubles dont les pieds ou les façades sont aveugles
 - place entourée de pignons aveugles d'immeubles ou d'équipements
 - place qui génère des espaces arrières dégradés (zone de livraison des commerces, stockage des déchets)
 - place dévalorisée par des entrées de parkings souterrains
- articulation des places avec la trame viaire :
 - place enclavée, mal reliée au tissu viaire

Aménagements paysagers :

- importance et localisation des surfaces d'espaces verts
 - en cœur d'ilots fermés
 - dans des ilots ouverts (formes de L ou de U) en bordure de voies
 - entre les bâtiments et les rues
- existence de parcs
- qualification, richesse de la végétation (ex haies, massifs arbustifs)
- rues arborées
- végétalisation des pieds d'immeubles, des espaces résidentiels
- qualité d'entretien
- composition d'un paysage proche et lointain

Importance et qualification des équipements

- **pertinence de la localisation**, (avec effet structurant ou destructurant)
- **grandes emprises destructurantes des équipements :**
 - en bordure de quartier avec des effets de fermeture du quartier
 - à l'intérieur du quartier mais également effet de fermeture interne
 - présence massive en Cœur d'ilot (ex Orly)

Participation des équipements à la qualité urbaine à la « mise en scène urbaine »

- équipements « modernistes », architecture complexe, dureté architecturale (ex façades en bardage métallique)
- façades aveugles sur placette, sur rue ou sur les immeubles voisins
- espaces extérieurs des équipements (dimensionnement, traitement, végétalisation)
- traitement des façades latérales et des arrières qualifiants ou déqualifiants
- espaces résiduels générés par les équipements
- équipements générant de grands parkings

Eclairage :

- **éclairage « routier »** (mats très élevés et situés à une grande distance les uns des autres, éclairage violent)
- **éclairage par des projecteurs violents**
- **éclairage des voies circulation mais pas des trottoirs**
- **nombreux secteurs peu ou mal éclairés**

Conception des Immeubles :***Implantation de différents types de bâtis en termes d'ancienneté et de facture***

- bâtiments contribuant à la formation des fronts urbains
- bâtiments très en retrait des rues créant des ruptures des fronts urbains
- bâtiments en peigne offrant de nombreux pignons aveugles sur rues
- bâtiments en épi ou en biais par rapport aux rues et générant des vues sur les pignons depuis la rue et des espaces résiduels

Localisation des entrées :

- entrées sur rue ou sur l'arrière des bâtiments
- **entrées peu visibles ou mal signalées depuis la rue**
- **localisation des entrées nécessitant un parcours compliqué depuis la rue**

Qualification des façades et des pignons

- façades plates, sans rythme et uniformes
- façades aux ouvertures réduites, quasiment aveugles, dévitalisant les rues
- lignes de ciel horizontales sans mouvement
- Qualification des rez-de-chaussée et des pieds d'immeubles
- RDC en majorité aveugles
- accumulation de portes ou d'édicules techniques en pied d'immeuble sur rue
- absence de qualification des sols et de paysagement au pied des immeubles
- Qualification des entrées et des perrons
- Aménagements des espaces résidentiels
- Existence d'espaces résiduels
- Existence de passages traversants problématiques

Stockage des déchets:

- locaux VO dans les halls d'entrée ou à proximité posant des problèmes d'odeur ou d'hygiène
- absence de locaux containers, containers laissés à l'entrée des résidences ou en bordure de voie
- édicules de stockage massifs et dévalorisant à l'entrée des résidences
- édicules de stockage éloignés des circulations empruntées par les habitants
- localisation du stockage des déchets posant problème aux agents chargés de la collecte

Interactions entre espaces privés/espaces publics :

- cohérence entre le statut juridique et les vocations de ces espaces
- cohérence et clarté des délimitations
- qualité du traitement des limites et des clôtures

- qualification ou déqualification mutuelle de ces espaces
- clarté des responsabilités de gestion des différents espaces.

Facteurs d'insécurité :

Situations problématiques de certains bâtiments

B. EVALUATION DU PROJET DE RENOVATION URBAINE

B1. Stratégies fondant la conception du projet

Intégration du projet dans une stratégie de renouvellement urbain de son environnement :

- le projet est fondé sur une réflexion sur la vocation du quartier
- le projet s'intègre dans une requalification et un développement de son environnement
- le projet bénéficie de la création d'infrastructures qui favorisent son intégration urbaine (ex implantation du tramway qui traverse le quartier à Brest et le relie au centre)

Exploitation du potentiel urbain de la ville ou de l'environnement

- actions visant à faciliter l'accès à ce potentiel
- Orientation stratégique structurant la conception du projet
- projet fondé sur la requalification de lieux stratégiques (ex place ou axe urbain traversant ou longeant le quartier, lieux d'articulation avec l'environnement)

B2. Analyse des transformations pertinentes :

Raisons et localisation des principales démolitions :

- immeubles
- équipements

Création de nouveaux accès au quartier ou amélioration des anciens

- nombre et localisation
- parties du quartier ou l'articulation avec l'environnement s'est amélioré:
- secteurs ou le rapport à l'environnement reste limité ou problématique ...

Réorganisation des ilots

- accroissement du nombre d'ilots
- ilots reconfigurés

Réorganisation de la trame viaire

- voies internes créées ou modifiées
- réduction des voies sur-dimensionnées
- création de cheminements
- transformation de voies de circulation en véritables rues urbaines

Création ou requalification d'axes urbains

- Création ou transformation de véritables places, placettes :
- pertinence de la localisation
- organisation des accès

- configuration et dimensionnement des places
- aménagement des places
- implantation d'équipements : mise en scène, contribution des équipements à la qualité des places

Création ou transformation d'espaces verts :

- réduction ou pas des espaces verts existant
- enrichissement de la végétation
- tendance à la réduction des espaces verts et à la minéralisation

Réduction des vides urbains et des espaces résiduels

Implantation des commerces :

- pertinence de la localisation favorisant la chalandise
- pertinence de l'implantation
- (facilité d'accès, distance à la rue, visibilité des magasins)
- qualité des espaces environnant les commerces
- organisation des stationnements :
- qualification des RDC :
- qualités architecturales :
- qualité des mobiliers :

Nouvelles constructions d'immeubles et d'équipements :

- Raisons et localisation de ces constructions
- Contribution des constructions à l'organisation urbaine : architecture « urbanisante »

Relations entre les immeubles anciens réhabilités et les immeubles construits

- nouveaux immeubles réduisant les ruptures d'échelle
- alignement sur rue, création de fronts urbains

Qualité des réhabilitations :

- immeubles
- pieds d'immeubles
- espaces extérieurs

Différentiel de qualité entre les immeubles anciens et les nouveaux

Diversité des ambiances urbaines (ambiances paysagères, résidentielles, urbaines, lieux d'animation...)

B3. Résidentialisations :

Identifications des îlots résidentiels :

- Contribution de la formation des îlots résidentiels à l'amélioration de l'organisation urbaine
- modification des assiettes foncières pour favoriser cette amélioration
- découpage résidentiel permettant de créer des rues ou des espaces publics
- Echelle des redécoupages (îlot, parcelle, unité résidentielle, immeuble urbain) :

Qualification des espaces résidentiels :

- Halls
- Perrons
- Pieds des immeubles
- espaces extérieurs
- stationnement
- organisation des circulations et des cheminements
- aménagement paysagers
- traitement des sols : différenciation des matériaux concernant le stationnement et la circulation des véhicules et les cheminements, les perrons et les pieds d'immeubles

Création d'identités résidentielles différenciées***Articulations et limites entre les espaces publics et privé***

- nombre d'accès aux espaces résidentiels
- clarification des limites et des responsabilités de gestion
- qualité du traitement des limites :
- contribution du traitement à la qualification des espaces publics et des espaces résidentiels
- clarification des vocations des espaces publics et privés

Traitement des espaces publics liés à la résidentialisation :

- aménagement d'espaces publics de proximité (espaces dans lesquels les jeunes peuvent s'installer et qui compensent leur éviction des espaces résidentiels)

Lien entre les immeubles et l'espace public :**Aménagement paysagers des espaces résidentiels****Organisation des stationnements :****Gestion des déchets :****Signalétique, adressage :****Potentiel de mutation et d'évolution dans le temps :****B4. Limites, interrogations et points critiques sur le Projet**

Absence d'intégration du projet dans une stratégie de renouvellement urbain de son environnement

Faible exploitation du potentiel urbain de l'environnement

Projet qui ne repose pas sur des orientations stratégiques claires

Projet qui ne vise pas la requalification prioritaire des lieux stratégiques du quartier (ex place ou rue structurante)

Le projet ne permet pas l'étayage du quartier sur la ville ou l'environnement

Faible amélioration du statut du quartier dans la ville

Limites de l'amélioration de l'articulation à l'environnement

B5 Analyse transversale, enseignements généraux :

Changements les plus pertinents :

Changements les plus problématiques :

Éléments non modifiés très problématiques :