

# De la rénovation urbaine au renouvellement urbain

L'intégration des projets de rénovation  
dans des stratégies de renouvellement urbain  
« des territoires de cohérence »  
dans lesquels ils s'inscrivent

B. Allen Psycho- sociologue  
M. Bonetti Sociologue urbaniste  
JD Laforgue Architecte urbaniste

# Déroulement de la présentation

- 1. Introduction : la problématique sous tendant l'analyse**
- 2. Les apports majeurs des projets de rénovation urbaine**
- 3. Les apports contrastés des projets de rénovation urbaine: la résidentialisation**
- 4. Les limites des projets de rénovation**
- 5. Les perspectives**

# Les projets sur lesquels se fonde cette analyse

## L'évaluation des projets réalisée pour le CES de l'ANRU:

### **De très grands quartiers (plus de 2 000 logements)**

Orly Grand Ensemble

Bourges – Quartier Nord

Grenoble Tesseire

Trappes Les Merisiers

Epinay sur Seine centre ville

### **Des quartiers de taille moyenne (1500 à 2 000 logements)**

Nancy le Plateau

La Seyne / mer - La Berthe

Brest Europe Pontanézen

### **Des opérations de rénovation quasi-totale :**

Bègles Yves Farges

Etc...

Boulogne / Mer Transition

# Les autres projets qui ont nourri cette évaluation

( connaissances acquises à travers différentes mission)

## Missions du pôle d'appui de l'ANRU ou d' élaboration des PSL:

**Metz Borny**

**Woippy**

**Boulogne sur mer**

## Enjeux de gestion liés à la conception des projets pour l'USH

**St Etienne du Rouvray  
(banlieue de Rouen)**

**Dammarie  
St Ouen l'Aumône**

**Missions d'évaluation: Sevrans (Baudotte) / Stains (Moulin Neuf)**

## Missions de conseil (programmation de projet ou gestion)

**Marseille (St Barthélémy et La Soude)**

**Orléans (La source et l'Argonne)**

**Vénissieux (Les Minguettes)**

**Reims (Croix rouge)**

**Quetigny (banlieue Dijon)**

# 1. La problématique : l'analyse des effets sociaux de l'amélioration des formes urbaines et de la gestion urbaine

La conception de l'espace et de ses modes d'organisation:

- expriment **une certaine vision de la société et de la vie des hommes**

- ont un impact sur les pratiques, les usages, les significations.



Dans l'espace urbain, les rapports sociaux sont doublement médiatisés:

- **par l'espace** ( organisation, rapports entre espaces privés, collectifs, publics...etc)
- **et par les modes de gestion de ces espaces.**

## 2. Les apports majeurs des projets de rénovation: une amélioration très significative de ces quartiers

- Requalification des immeubles et des espaces urbains
- Suppression des espaces délaissés et des signes de dévalorisation



- Amélioration de leur organisation, de leur lisibilité et des relations avec l'environnement
- Réduction de la taille des ilots et clarification de la propriété foncière qui facilitera leur évolution future

## 2. Les apports majeurs des projets de rénovation: la différenciation des formes d'habitat

Introduction d'une diversité de formes urbaines et de types d'habitat qui rompt avec l'uniformité antérieure



Un différentiel de qualité assez limité entre immeubles réhabilités et constructions neuves.



## Les effets économiques et sociaux de la différenciation des formes d'habitat

- Lorsque le projet de rénovation a réellement requalifié les immeubles conservés:
  - les habitants de ces immeubles apprécient la réalisation de nouvelles constructions à proximité
  - les habitants des nouvelles opérations s'intègrent aisément
- Les tensions sociales sont vives lorsque les nouvelles opérations jouxtent des immeubles mal réhabilités
- Le succès des opérations neuves d'accession privées dépend de la qualité de la requalification des immeubles d'habitat social conservés et des espaces urbains



## 2. Les apports majeurs des projets de rénovation : Une autre conception du rôle et du statut du quartier

L'émergence d'une capacité à passer de l'amélioration de l'existant vers un développements urbain des territoires...



L'enjeu: atteindre le point de bascule  
(diversification, développement des  
commerces, amélioration de la sureté)

## 2. Les apports majeurs des projets de rénovation: une contribution au Développement urbain durable

- **Transport:**

Fréquente amélioration des transports en commun (tram, Tcsp)

- **Réduction des consommations énergétiques**

- Rénovation des réseaux de chauffage urbain

- Amélioration (limitée) de la qualité thermique des immeubles

- **Restructuration et gestion urbaine**

- Restructuration des voiries réutilisant les réseaux existants

- Amélioration de la gestion urbaine (souvent limitée)  
favorisant la pérennité des investissements

- **Restructurations favorisant l'évolutivité future des quartiers:**

- par la désimbrication des immeubles

- par la réduction de la taille des ilots

- par la reconstitution du parcellaire

## 2. Les apports majeurs des projets de rénovation: Des restructuration urbaines qui ont pu s'étayer sur des opérations de construction « urbanisantes »

- Opérations urbanisantes :
  - Liens entre la rue et les immeubles,
  - Réhabilitation urbanisante,
  - Liens entre le bâti ancien et les immeubles récents,
  - Amélioration du statut et structuration par la résidentialisation,



VS



## 2. Les apports majeurs des projets de rénovation: l'amélioration des conditions de vie

- Une réduction du sentiment d'insécurité
- Une diminution très importante du sentiment de dévalorisation des habitants et le retour d'une meilleure estime de soi liée à la requalification des espaces;
- La capacité (encore fragile) de réinvestir le futur, l'avenir, de manière positive

- La perception d'une mobilisation de l'action publique et la réparation du sentiment d'abandon
- Le sentiment de faire davantage « partie de la ville », d'être (enfin) traités « comme » les autres habitants de la ville

## 2. Les apports majeurs des projets de rénovation: Le développement des compétences des acteurs

- L'émergence d'une véritable compétence collective à gérer des projets très complexes
- Le développement d'une culture de l'aménagement urbain dans les organismes de logements sociaux
- La création d'un vivier de chefs de projet assurant la conduite des projets
- Le développement de l'ingénierie de projet avec le soutien du pôle d'appui de l'ANRU

### **Les limites**

- Le poids des cultures professionnelles
- La faiblesse des démarches de programmation
- La faiblesse des dispositifs de participation
- Une amélioration insuffisante de la gestion urbaine
- L'absence de débat sur la conception des projets

### 3. Les apports très contrastés des projets de rénovation: la résidentialisation

- A. Interface avec l'espace public**.....
- Identité résidentielle .....
- Etayage de la résidence sur l'extérieur (ou la co-construction de l'espace public par la qualification des limites).....
- Gabarit, échelle et masse de l'immeuble, comparés à son environnement .....
- Limite de gestion ville/bailleur .....
- Fonctionnement des rez-de-chaussée .....
- Image de l'immeuble dans son environnement, traitement des façades (de la barre à l'immeuble) ..
- Patrimoine végétal et perception paysagère .....
  
- B. Organisation interne de la parcelle** .....
- Dimensionnement de l'unité résidentielle .....
- Configuration d'une unité résidentielle sans espaces résiduels .....
- Valorisation foncière .....
- Mutabilité dans le temps.....
- Facilité de gestion .....
  
- C. Usages résidentiels** .....
- Accueilance .....
- Adressage .....
- Contrôle d'accès, sûreté .....
- Parties communes extérieures de dessertes des logements .....
- Stationnement.....
- Lieux de sociabilité .....
- Vis-à-vis entre immeubles.....
- Collectes des ordures ménagères .....
- Eclairage .....

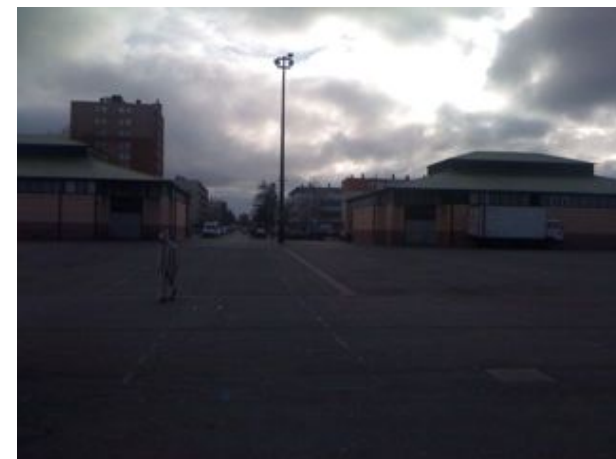
### 3. Les apports très contrastés des projets de rénovation: la résidentialisation

- Amélioration du sentiment d'être chez soi
- Amélioration du sentiment d'insécurité
- Impact possible important sur les relations de sociabilité
- Faible mobilisation de la capacité de différenciation qu'elle permettait
  
- Conception très homogène, systématique et uniformisante.

## 4. Les limites des projets de rénovation : la conception des places

**Autant les rues sont généralement bien conçues,  
autant les places sont mal composées:**

- dessinées avant d'être programmées,
- surdimensionnées et formant de grands vides urbains
- agencement peu urbanisant des équipements (cf supra)
- places entourées de bâtiments disparates, sans limite claire
- façades aveugles donnant sur la place...





## 4. Les limites des projets de rénovation : la conception des places

**Créer les conditions favorisant le fonctionnement des commerces:**

**un préalable à la conception des places  
qui devrait fonder la conception :**

- des équipements
- des résid / réhab
- des espace publics



## 4. Les limites des projets de rénovation: la conception des équipements publics

### Un déficit fréquent de conception urbaine des équipements publics:

- qui n'animent pas l'espace urbain
- dont les accès, les façades sont sans rapport avec l'organisation projetée,
- qui soutiennent rarement l'identité locale,
- qui ne génèrent pas de lieux conviviaux
- parfois surtout destinés aux « visiteurs du soir » extérieurs aux quartiers...



## 4. Les limites des projets : les stratégies de requalification

Certains projets ne visent pas en priorité la requalification des espaces stratégiques:

- avenue stratégique longeant ou structurant le quartier

*Nancy*



- place assurant l'articulation avec le tissu urbain,

- pole commercial pouvant potentiellement jouer un rôle majeur

*Dieppe Neuville*



rouvée dans le fichier.

## 4. Les limites des projets de rénovation: les stratégies de diversification

### **Des opérations de construction neuves :**

- souvent limitées aux franges des quartiers
- parfois en extension urbaine dans des villes en régression démographique,
- programmées dans des projets de restructuration qui ne génèrent pas un processus de valorisation rendant possible des investissements privés (Cf Les Mureaux, Basseau...).

## 4. Les limites des projets de rénovation : « L'autonomisation » de la conception urbaine

- **Les projets ne sont pas fondés sur une visée d'amélioration du « fonctionnement social urbain »** de chaque quartier:  
(ex: le désenclavement n'assure pas mécaniquement l'intégration urbaine de ces quartiers et de leurs habitants)
- **Une tendance à dissocier amélioration du cadre de vie et amélioration des conditions de vie**

**L'absence de prise en compte de la diversité des potentiels de développement de ces quartiers**

## 5. Perspectives: remettre en cause « l'autonomisation des projets urbains »

### **Concevoir les projets:**

- en tenant compte des attentes et des pratiques des habitants,
- en visant à favoriser les interactions sociales, l'animation urbaine, la réduction des tensions sociales
- de manière à faciliter la gestion urbaine

### **Fonder les projets urbains sur de véritables projets de développement économique, social, culturel:**

les projets urbains devraient être la **traduction spatiale** de ces projets de développement

**5. Perspectives:  
Intégrer les projets de rénovation  
dans des projets de renouvellement urbain  
des « territoires » dans lesquels ils s'inscrivent**

**Concevoir des stratégies de renouvellement urbain  
des quartiers en fonction du potentiel urbain  
de ces territoires**

# STRATEGIES DE RENOUVELLEMENT URBAIN DES QUARTIERS EN FONCTION DU POTENTIEL URBAIN DES TERRITOIRES DANS LESQUELS ILS S'INSCRIVENT

## Une nouvelle typologie des quartiers pour « l'Anru 2 »

	Qualité de l'environnement	Statut / Rôle urbain du quartier	Exemples
	<b>Quartiers situés dans un contexte offrant un potentiel urbain limité</b>		
<sup>1</sup>	Petit quartier dans un tissu urbain déstructuré, dépourvu de pôle urbain	Résidentiel	Saint-Ouen l'Aumône, Rosny sous bois
<sup>2</sup>	Grand quartier isolé ou dans un tissu urbain déstructuré dépourvu de pôle urbain	Nécessité de trouver des ressources sur lui-même	Vaux en Velin Grande Borne, Chanteloup, Dammarie, Montereau
<sup>3</sup>	Quartier dans un environnement en récession	Réduire la voilure	Vitry le François, Bourges



STRATEGIES DE RENOUVELLEMENT URBAIN DES QUARTIERS EN FONCTION  
DU POTENTIEL URBAIN DES TERRITOIRES DANS LESQUELS ILS S'INSCRIVENT

## Une nouvelle typologie des quartiers pour « l'Anru 2 »

	Qualité de l'environnement	Statut / Rôle urbain du quartier	Exemples
	<b>Quartiers situés dans un contexte offrant un potentiel urbain important</b>		
4	Site de taille modeste articulé à un tissu urbain de qualité	Résidentiel	Hauts de Belleville, La Soude Marseille
5	Articulation à un tissu urbain, mais celui-ci est peu attractif	Contribution au développement de la polarité urbaine	Chevilly Larue, Dauphine
6	Quartier de grande taille articulé à un tissu urbain de qualité	Résidentiel avec le développement d'infrastructures et de services propres	Pontanézen, Brest Teisseire, Grenoble Verneuil,
7	Territoire dont il peut être le pôle structurant potentiel	Développement de ses dimensions urbaines (commerces, équipements...)	Trappes, Orly, Dieppe, Vernouillet
8	Quartier inscrit dans un développement du territoire auquel il peut participer	Intégration dans un développement plus large	Boulogne Metz, Tours, Reims

Quartiers de grande taille articulés  
à un tissu urbain de qualité et/ou à la centralité

# Grenoble Tesseire: quartier articulé à un tissu urbain de qualité et à la centralité

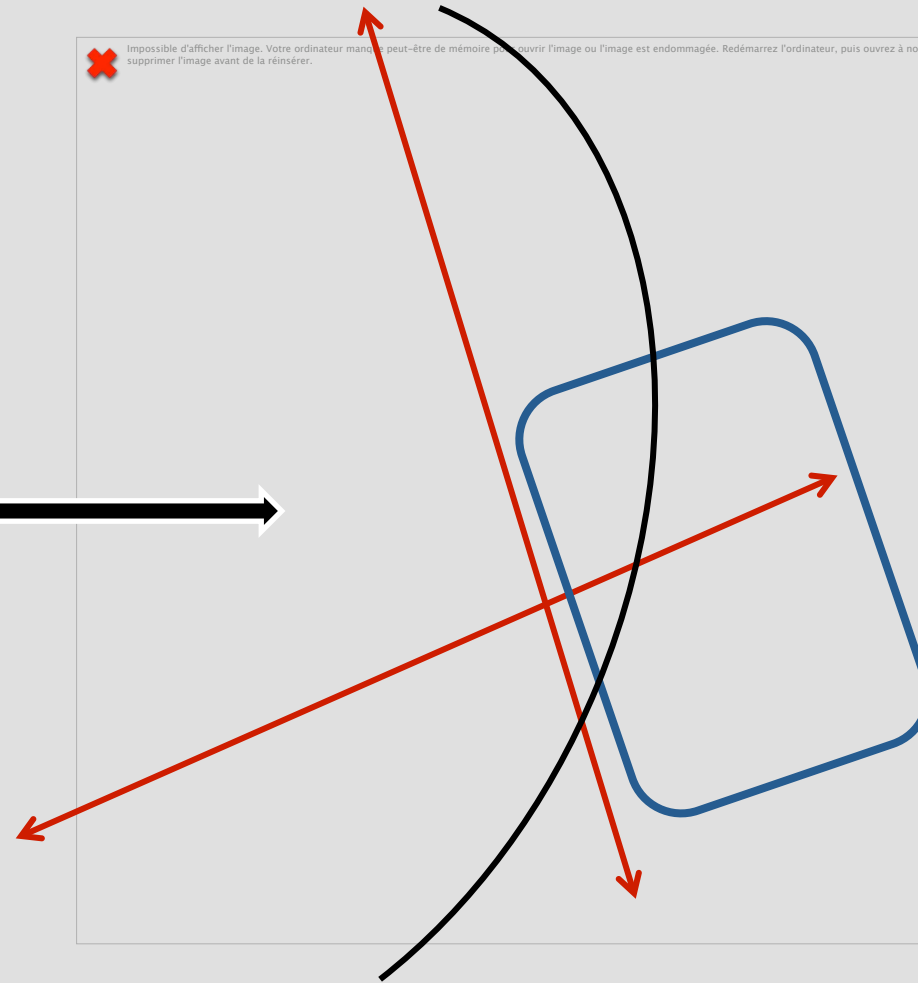
Tissu urbain de la  
ville auquel le  
quartier se  
rattache



Vers le centre ville  
(10 min en bus)



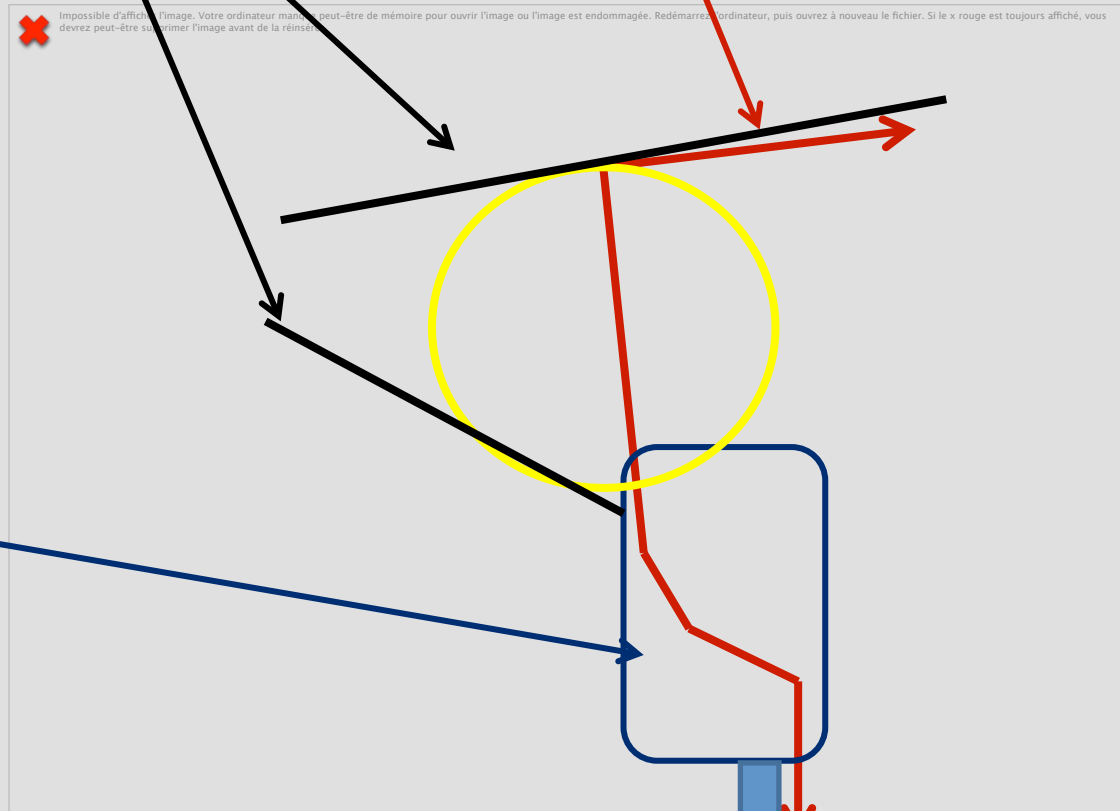
Impossible d'afficher l'image. Votre ordinateur manque peut-être de mémoire pour ouvrir l'image ou l'image est endommagée. Redémarrez l'ordinateur, puis ouvrez à nouveau le fichier. Si le x rouge est toujours affiché, vous devrez peut-être supprimer l'image avant de la réinsérer.



# Brest Pontanézen: un quartier peu articulé à son environnement immédiat mais rattaché à la centralité

**Voies routières  
créant des coupures**

**Tramway**



Réaménagement de ce  
secteur déqualifié  
favorisant une continuité  
urbaine et un rattachement  
à la centralité

Vers le centre ville


**Des quartiers qui peuvent devenir  
des pôles urbains majeurs  
des territoires dans lesquels ils s'inscrivent  
et participer ainsi à leur développement**

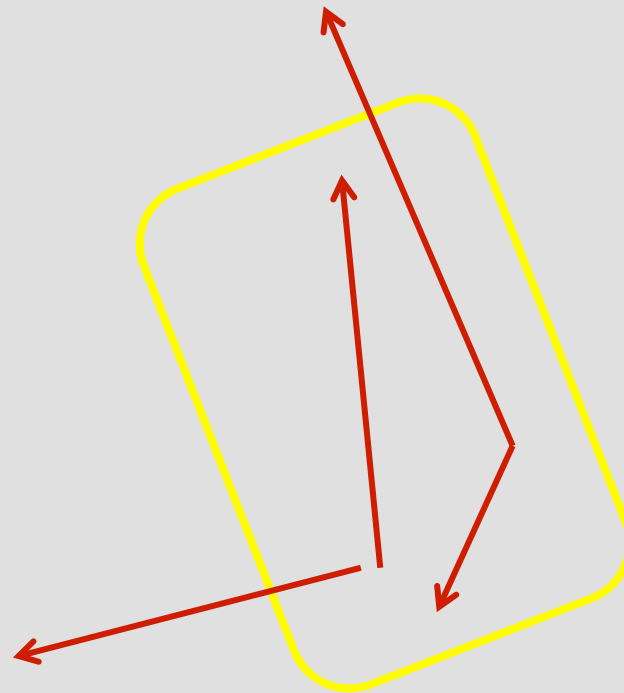
# Le grand ensemble d'Orly: un quartier traversé par 2 axes urbains potentiels le reliant à Choisy et Vitry

Vers Choisy  
et Paris

- **Le seul territoire structuré de la Ville**
- **Un territoire en développement**

Vers  
l'aéroport

 Impossible d'afficher l'image. Votre ordinateur manque peut-être de mémoire pour ouvrir l'image ou l'image est endommagée. Redémarrez l'ordinateur, puis ouvrez à nouveau le fichier. Si le x rouge est toujours affiché, vous devrez peut-être supprimer l'image avant de la réinsérer.



# Neuville les Dieppe: quartier pouvant constituer un pôle urbain majeur pour le territoire pavillonnaire environnant

Quartier éloigné du centre mais situé dans un territoire en développement

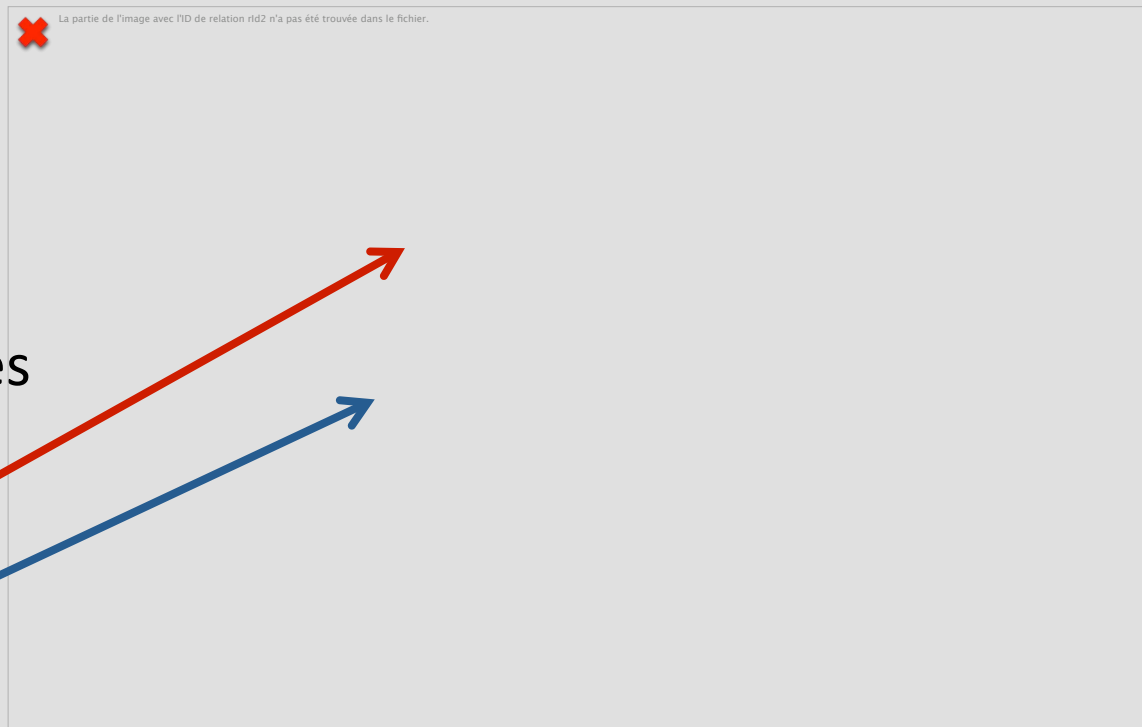
Il peut constituer un pôle commercial pour l'ensemble du territoire environnant

## **Ce quartier est doté:**

- d'un grand parc,
- d'équipements ,
- d'une place
- de nombreux commerces

*Le quartier*

*Le territoire du Plateau*

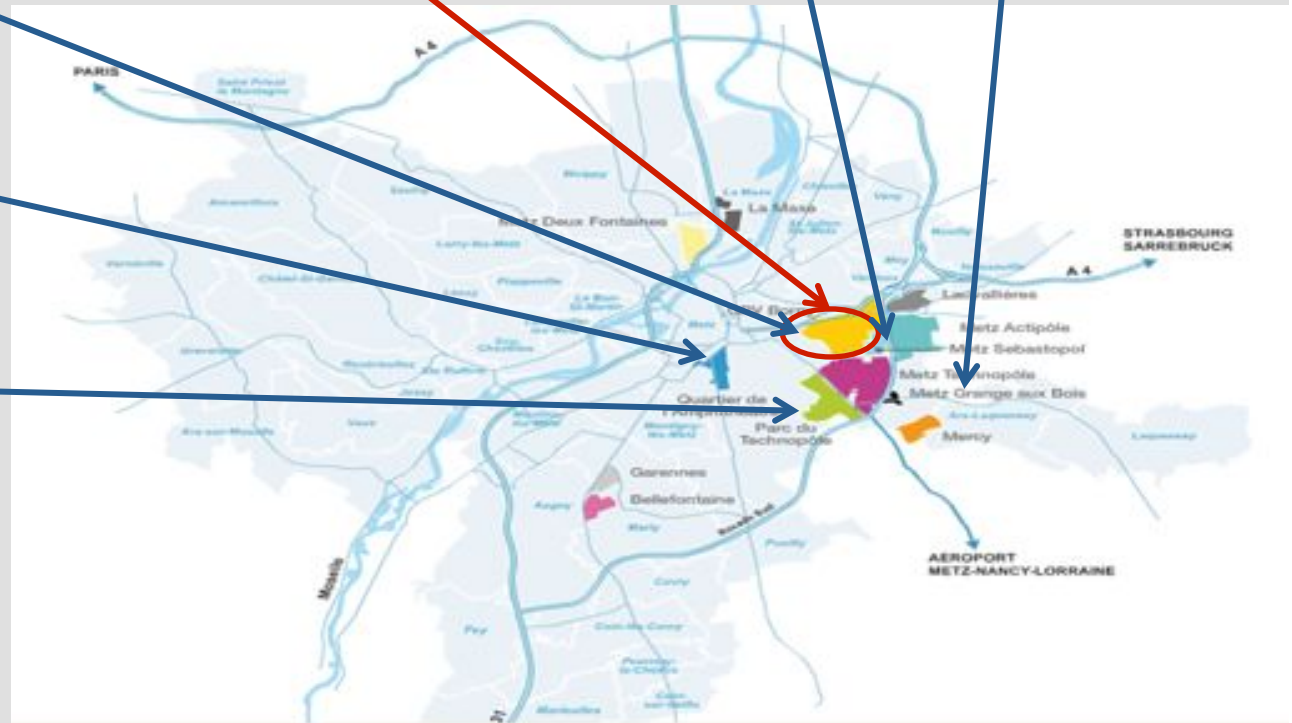


**Des quartiers dont la rénovation s'inscrit  
dans des territoires en développement**



# Metz- Borny: un quartier inscrit dans un territoire en développement

- Université
  - ZAC de l'Amphithéâtre
  - Technopole
- Le quartier de Borny**      **Zone d'activité**      **Nouvel Hopital**



### MB PLAN ANALYT TERRITOIRE DE BORD



# Boulogne/mer: des quartiers HLM inscrits dans le territoire du Chemin vert entre la mer et le centre ville

- Le bord de mer



- Le centre-ville

## 6. Perspectives : L'évaluation de la conception des projets

**Encourager l'évaluation de la conception urbaine des projets et de leur incidence sur le « fonctionnement social urbain » des quartier :**

- pour nourrir la réflexion et les débats
- pour faire progresser la conception urbaine

*Dernière remarque:  
les savoir faire de la rénovation urbaine ne sont pas  
transférés dans la conception des éco-quartiers*

- **Les éco-quartiers:  
des principes de conception...  
qui sont l'inverse de ceux  
qui sont appliqués dans les PRU**



- **Ils reproduisent le modèle des grands ensembles:**
  - quartiers- parcs « posant »  
les immeubles dans des espaces verts
  - grands ilots aux bâtiments  
imbriqués
  - ilots fermés multipliant  
les passages traversant
  - immeubles à coursive



# Les quartiers sur lesquels se fonde l'évaluation de la conception des projets de rénovation urbaine

## **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 Tesseire

## **Des opérations de rénovation quasi-totale des quartiers :**

- Bègles– Yves Farges
- Boulogne-sur-Mer

## Brest



## Boulogne/mer

