

Le renouvellement urbain comme paradigme en débat

Maroua El Kettani

Architecte DENA, doctorante au centre d'études doctorales
« Urbanisme, Aménagement, Habitat & Territoires » de l'INAU Rabat Maroc
maroua.elkettani@inau.ac.ma

Résumé

La ville contemporaine est le fruit de profondes mutations morphologiques engendrant des mutations d'ordre socio-économique et environnemental. La périurbanisation comme modèle prépondérant d'aménagement et de développement territorial suscite, face à l'importante artificialisation du sol qu'il engendre, des débats afin de proposer des alternatives limitant ses effets négatifs. Le renouvellement urbain est au cœur de ce débat. En effet, il propose une alternative intéressante, déjà pratiquée dans les villes occidentales, visant à englober une approche holistique prenant en compte les revendications sociales mais aussi les questions d'ordre économique et environnemental. Les politiques publiques ont évolué pour passer d'un renouvellement urbain planifié strictement morphologique, comme il fut pratiqué de manière individuelle et spontanée depuis la création de la ville, à un renouvellement urbain social inclusif répondant aux besoins des habitants. Il n'est donc plus question de renouveler la ville sans une concertation avec ses usagers. Cependant, l'analyse de l'évolution de la mise en œuvre des politiques publiques relatives au renouvellement urbain, suscite des questionnements quant à la transformation durable de la dynamique sociale et spatiale des villes contemporaines.

Mots clés: Changement urbain, planification urbaine, renouvellement urbain, urbanisme, périurbanisation, étalement urbain

Abstract

The contemporary city results from profound morphological changes generating socio-economic and environmental changes. Peri urbanization as a predominant model of territorial planning and development, faced with the significant artificialization of the land it generates, gives rise to debates to propose alternatives limiting its negative effects. Urban renewal is at the heart of this debate. Indeed, it offers an interesting alternative, already practiced in Western cities, aiming to encompass a holistic approach considering social demands and economic and environmental issues. Public policies have evolved to move from strictly morphological planned urban renewal, as it has been practiced individually and spontaneously since the creation of the city, to inclusive social urban renewal responding to the needs of residents. There is therefore no longer any question of renewing the city without consultation with its users. However, the analysis of the evolution of the implementation of public policies relating to urban renewal raises questions about the sustainable transformation of contemporary cities' social and spatial dynamics.

Keywords: Urban change, town planning, urban renewal, urbanism, peri-urbanization, urban sprawl

Introduction

Au cours des dernières décennies, l'étalement urbain a été le modèle prédominant d'aménagement et de développement territorial dans de nombreux pays, indépendamment de l'échelle urbaine considérée, et ce en réponse à la croissance démographique et à l'exode rural massive. De nombreux pays, dont les Etats-Unis, l'Inde et la Chine, mais également plusieurs pays européens, se sont penchés sur la question de l'étalement urbain en adoptant des politiques visant à le limiter et à réduire l'artificialisation des sols, et ce, en réponse à la nécessité de lutte contre les effets négatifs de la périurbanisation en termes d'impact écologique et énergétique.

En France, depuis vingt ans, le gouvernement et les collectivités ont promu une planification visant à limiter, voire interdire, la consommation d'espaces naturels et agricoles. Récemment, la loi Climat et résilience d'août 2021¹ a été adoptée pour intégrer la lutte contre l'étalement urbain dans les politiques d'urbanisme et d'aménagement, avec l'objectif ambitieux d'atteindre la fin de l'artificialisation du territoire d'ici 2050. Ainsi, un nouveau paradigme émerge, qui promeut une production urbaine basée sur le renouvellement plutôt que sur l'expansion foncière, on parle alors de sobriété foncière.

Le Maroc quant à lui, n'échappe pas à l'adoption du modèle prédominant de l'étalement urbain. En effet, les grandes villes marocaines connaissent une expansion horizontale importante au fil des années, nous citons l'exemple de Casablanca et ses nombreux centres périurbains comme Bouskouraou encore Dar Bouazza, ou aussi l'exemple de Rabat avec Tamesna et Ain Aouda. Cette tendance à la périurbanisation ; qui cherche avant tout à répondre à la croissance démographique et à l'exode rural massif ; est le résultat d'une indéniable influence à l'échelle mondiale basée sur l'application des principes économiques néolibéraux aux espaces urbains.

Cet urbanisme qu'on qualifie de néolibéral, met en scène des politiques publiques orientées vers la promotion de la croissance économique, souvent au détriment de considérations sociales, environnementales et culturelles. On observe une décentralisation des décisions et une plus grande autonomie accordée aux acteurs privés, tels que les promoteurs immobiliers, les investisseurs et les grandes entreprises.

Les principes de l'urbanisme néolibéral se traduisent par des politiques favorisant la gentrification, la construction de grands projets immobiliers, la transformation des centres-villes en espaces commerciaux et financiers, ainsi que la création de zones d'activités économiques spécialisées. L'objectif est souvent de maximiser les bénéfices économiques et d'attirer les investissements, au détriment de la diversité sociale, de la qualité de vie des habitants et de l'environnement urbain.

Aujourd'hui, les enjeux environnementaux ont gagné en importance politique et économique, avec une tendance à la marchandisation de l'environnement pour favoriser la compétition entre les territoires et ouvrir de nouveaux marchés (Béal, 2009)². Un consensus social s'est formé autour de cette approche du développement durable, souvent perçue comme moins perturbatrice. Cette marchandisation, relevant toujours d'un système néolibéral, ne résout qu'en surface quelques-uns des enjeux contemporains de durabilité en termes de fabrication de la ville et de son expansion. De nouvelles approches émergent et remettent en question l'efficacité de ce traitement entrepreneurial des questions environnementales.

Le retour vers des procédés qui ont longtemps fait leurs preuves dans les anciennes villes et médinas, à savoir la densification et l'optimisation de l'espace « intra-muros » émerge dans de nombreux débats scientifiques. Ce procédé peut s'apparenter à celui de l'architecture vernaculaire³, où l'on va appliquer des pratiques ancestrales adaptées respectivement au lieu et à la culture en question. On parle aujourd'hui de renouvellement urbain, de densification ou de recyclage urbain.

Nous citons Daniel Pinson dans son article « Les atouts d'un urbanisme d'avenir » : « Au Maroc, en réalité, l'urbanisme de fait, comme création collective, comme « urbanisme sans urbanistes » (...) l'urbanisme marocain doit moins à l'improvisation qu'à une organisation logique, sinon consciente, de

¹ La loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite loi Climat et Résilience ou simplement loi Climat-Résilience, est une loi française promulguée le 22 août 2021.

² Béal, V. (2009). Politiques urbaines et développement durable : vers un traitement entrepreneurial des problèmes environnementaux ? *Environnement urbain*, 3, p.47-63

³ Définie comme étant l' « architecture des gens », l'architecture sans architecte, faisant appel aux matériaux disponibles sur place et mettant en œuvre des techniques traditionnelles tout en respectant l'influence des traits culturels.

ses espaces » (Pinson, 2023)⁴, démontrant ainsi le génie marocain dans l'organisation de l'espace au sein de ses anciennes médinas. Une source d'inspiration notable pour la planification et le développement territorial du royaume.

L'introduction du nouveau paradigme de la sobriété foncière incluant les principes du renouvellement urbain remet en question l'urbanisme néolibéral tout en reflétant une prise de conscience croissante des enjeux environnementaux. Cet article se veut une exploration prospective de l'efficacité et des modalités de mise en œuvre de ce changement de paradigme vers la "sobriété foncière".

1. Débat scientifique sur la consommation d'espace et les enjeux d'aménagement entre extension et densification des villes

Deux approches principales sont identifiées dans le débat scientifique sur la consommation d'espace et les enjeux d'aménagement : l'analyse des controverses entourant la ville dense et durable, ainsi que l'analyse de l'étalement urbain en termes de densité, de distance au centre et de ses liens avec les modes de vie et les structures sociales.

La première approche s'intéresse à la densification ou le fait de « faire la ville sur la ville », elle se présente en examinant les arguments de ses partisans et de ses opposants, sans nécessairement parvenir à des conclusions définitives (Bochet, Pini et Gay, 2004)⁵. Les débats actuels sur la ville post-COVID illustrent d'ailleurs la difficulté à prendre des décisions politiques claires et à évaluer les tendances avec certitude. En Mars 2020, Richard Sennett, professeur d'études urbaines au MIT et conseiller principal de l'ONU sur son programme sur le changement climatique et les villes, affirme ce qui suit : « Pour le moment, nous réduisons la densité partout où nous le pouvons, et pour de bonnes raisons », il poursuit ensuite, « Mais dans l'ensemble, la densité est une bonne chose : les villes plus denses sont plus économes en énergie. Je pense donc qu'à long terme, il y aura un conflit entre les exigences concurrentes de la santé publique et celles du climat. »⁶.

La deuxième approche consiste à définir et mesurer l'étalement urbain en utilisant des critères de densité et de distance par rapport au centre. Cette approche vise à caractériser les formes spatiales de l'étalement urbain et à le relier à des modes de vie, des structures familiales et sociales. Elle s'inscrit dans la continuité des travaux sur les "Edge cities" (Garreau, 1991)⁷ ou sur la "ville émergente" (Dubois-Taine et Chalas, 1997)⁸.

Le concept de ville néolibérale est étroitement lié à l'étalement urbain. L'urbanisme néolibéral favorise souvent l'étalement urbain en encourageant la croissance des villes de manière extensive, avec une expansion territoriale et une consommation accrue d'espaces naturels et agricoles. L'ouvrage intitulé "La ville néolibérale" de Gilles Pinson⁹ aborde de manière accessible et concise le sujet de la ville néolibérale. L'auteur, professeur de science politique à Sciences Po Bordeaux et chercheur au Centre Émile-Durkheim, présente une réflexion synthétique basée sur ses travaux (Pinson et Morel-Journel, 2017)¹⁰. Pinson mobilise les théories anglo-saxonnes pour analyser l'influence des forces néolibérales sur les politiques urbaines et les projets, tout en accordant une importance à la recherche empirique comparative

⁴ Pinson, D. (2023). Les atouts d'un urbanisme d'avenir. *African and Mediterranean Journal of Architecture and Urbanism*, 5(1).

⁵ Bochet, B., Gay, J. B., & Pini, G. (2004). La ville dense et durable : un modèle européen pour la ville ? *Géococonfluences*.

⁶ Dossier du Guardian (<https://www.theguardian.com/world/2020/mar/26/life-after-coronavirus-pandemic-change-world>).

⁷ Garreau, J. (1991). *Edge City: Life on the New Frontier*. New York, Doubleday-AnchorBooks

⁸ DUBOIS-TAINE, G., & CHALAS, Y. (1997). *La ville émergente, La Tour d'Aigues* : Éditions de l'Aube

⁹ Pinson, G. (2020). *La ville néolibérale*. Puf.

¹⁰ Pinson, G., & Journel, C. M. (Eds.). (2017). *Debating the neoliberal city*. Taylor & Francis.

(Pinson, 2019)¹¹.

L'auteur souligne également l'importance de nuancer les interprétations et de mettre en évidence les formes de résistance face au néolibéralisme, en encourageant les chercheurs à adopter une approche comparative pour mettre en avant les projets qui rompent avec l'omnipotence néolibérale.

Il explore les différentes approches des sciences sociales qui ont interprété le phénomène du néolibéralisme en contexte urbain, en se basant notamment sur les travaux de Neil Brenner, Nik Theodore et Jamie Peck¹². Pinson propose une analyse des changements dans les politiques urbaines depuis les années 1980 en faisant des allers-retours entre la période "keynésienne"¹³ et l'ère actuelle qualifiée de "néolibérale".

L'auteur souligne toutefois que les études sur la ville néolibérale ont parfois pris une dimension hégémonique qui limite le débat et laisse peu de place aux alternatives et aux typologies hybrides quela ville peut engendrer. Ainsi, le paradigme de la ville néolibérale révèle ses propres limites.

Nous soulignons alors l'imminente probable transition d'un modèle où le choix entre densification et expansion était considéré comme possible vers un modèle où le renouvellement urbain devient progressivement la seule option envisagée pour le développement urbain. Il est cependant important d'examiner les conséquences de ce changement de paradigme sur les plans social, politique, économique, environnemental et urbanistique. De plus, il est aussi important de mettre en évidence les évolutions rapides des pratiques professionnelles et des attentes sociales face à un modèle d'urbanisation "sobre" qui remet en question l'attachement traditionnel à la maison individuelle, à l'espace et à la proximité de la nature que favorise l'étalement urbain.

2. Le recours au renouvellement urbain : un paradigme dit « émergent » de production urbaine répondant aux enjeux contemporains de durabilité dans la fabrication de la ville

L'accroissement de l'urbanisation dans le contexte des enjeux contemporains de durabilité et de gestion des ressources a donné naissance à un paradigme émergent de production urbaine, axé sur le "recours au renouvellement urbain". Ce concept, assez médiatisé, dit novateur, propose une approche proactive de la fabrication de la ville en réponse aux défis environnementaux, sociaux et économiques actuels. Cependant, le renouvellement urbain est en réalité une pratique urbaine qui existe depuis l'apparition des villes par le simple fait de rénover, renouveler ou remplacer des bâtiments existants.

Les transformations physiques de la ville témoignent d'un renouvellement constant, et plus la ville est ancienne, plus cette pratique a eu lieu que ce soit de manière spontanée ou planifiée. La configuration géographique spécifique des villes agit également comme un moteur de changement. La structure urbaine peut encourager la régénération urbaine : lorsque l'espace est restreint, l'orientation tend à être verticale, permettant d'accueillir un grand nombre de résidents ou d'activités dans un espace minimal. Dans les villes fortifiées, la contrainte était de s'adapter à l'intérieur des remparts, ce qui explique les rues étroites et la proximité des habitations dans les quartiers historiques anciens (Beaujeu-Garnier, 1995,

¹¹ Pinson, G. (2019). Politiser et dépolitiser la métropole : dimensions et modes de politisation de l'intercommunalité bordelaise. *Métropoles*, (25).

¹² Peck, J., Theodore, N., & Brenner, N. (2009). Neoliberal urbanism. *The SAIS Review of International Affairs*, 29(1), 49-66.; Peck, J., Brenner, N., Theodore, N., Cahill, D., Cooper, M., Konings, M., & Primrose, D. (2018). Actually existing neoliberalism. *The Sage handbook of neoliberalism*, 1-15.

¹³ Le système keynésien, généralisé pendant les 30 glorieuses, est basé sur une intervention forte de l'État sur le plan budgétaire et monétaire. Mais cela a débouché sur une forte inflation et un fort endettement de l'État à la fin des 30 glorieuses ce qui a remis en lumière les préceptes libéraux.

71)¹⁴.

A la différence du renouvellement urbain auquel les politiques actuelles ont recours (qui englobe également un renouvellement social dans le cadre d'actions publiques), celui-ci était uniquement d'ordre morphologique, qualifié d'ailleurs de renouvellement morphologique¹⁵. Ce n'est qu'à partir du 19^e siècle que vont se mettre en place des opérations de renouvellement groupés et planifiés dans le tissu urbain. Nous assisterons par la suite à l'émergence de nouvelles procédures de renouvellement urbain prenant en compte les sollicitations sociales mais aussi les enjeux économiques et amenant alors cette pratique vers un nouveau paradigme d'application des politiques de la ville.

L'origine étymologique du renouvellement urbain, similaire à la rénovation ou à la reconstruction urbaine, renvoie à la simple substitution d'éléments urbains par d'autres similaires. Ce processus, reconnu, est décrit par divers termes tels que recyclage, régénération, restructuration, voire la superposition urbaine « la ville sur la ville ». Chaline (1999, 3) évoque même un "urbanisme de la transformation", contrastant avec un "urbanisme de création et d'expansion en périphérie". Cependant, le sens contemporain du renouvellement urbain a évolué. Il varie selon les pays, par exemple, dans le monde anglo-saxon, "urban renewal" se rapporte à la construction remplaçant ou restaurant des bâtiments non conformes aux normes en zones urbaines, une notion implicitement présente dans l'histoire française, mais qui aujourd'hui s'est développé pour englober, en plus du volet morphologique, le volet social et économique.

En effet, la récente loi sur le renouvellement urbain¹⁶ en France, tire son inspiration du concept de "ville renouvelée", un terme qui trouve ses origines dans le contexte de "ville nouvelle" utilisé au début des années 1990 dans le schéma directeur de Lille. À l'origine, ce concept reflète l'ambition de la métropole lilloise de structurer son avenir de manière solidaire en apportant des solutions concrètes aux problèmes économiques, sociaux et urbains présents dans ses quartiers.

Cette loi est étroitement liée à l'évolution sémantique susmentionnée, jouant même un rôle majeur dans cette transformation. En effet, la loi SRU réexamine les réglementations fondamentales établies il y a plus de 30 ans par la célèbre LOF¹⁷, afin d'intégrer de manière significative les notions de "renouvellement urbain" et de "mixité de l'habitat". Bien que ces notions aient déjà été discutées dans les cercles de réflexion urbaine en France, c'est la première fois qu'une loi les adopte et les inscrit dans le Code de l'urbanisme, révisant ainsi des perspectives clés liées au droit d'utilisation du sol.

Badariotti (2006) a abordé dans son article « Le renouvellement urbain en France : du traitement morphologique à l'intervention sociale. », les événements liés au renouvellement urbain en les examinant dans leur séquence temporelle réelle. L'objectif étant de comprendre ce changement sémantique en adoptant une perspective historique et en l'analysant à travers les évolutions de l'intervention publique dans le domaine des politiques urbaines.

En effet, la nécessité de prendre en considération les attentes et besoins des habitants de la ville prend de plus en plus d'importance lors de la mise en place de stratégies urbaines. Il n'est plus question de renouveler la ville sans une concertation avec ses usagers. On remarque dans l'histoire que le renouvellement a souvent soulevé de vives manifestations auprès des habitants, le planificateur agissant

¹⁴ Beaujeu-Garnier Jacqueline (1995) Géographie urbaine. Paris, Armand Colin, 349 p.

¹⁵ Dominique Badariotti. Le renouvellement urbain en France : du traitement morphologique à l'intervention sociale. 2006.

¹⁶ Loi du 13 décembre 2000, également appelée loi SRU - Solidarité et renouvellement urbain.

¹⁷ Adoptée le 30 décembre 1967, la loi n° 67-1253 dite « d'orientation foncière » (LOF) a établi en France les principaux documents d'urbanisme qui ont servi à l'aménagement local.

comme seul concepteur auprès des élus et des acteurs politiques. En a résulté alors des dysfonctionnements notables qui malgré une approche fonctionnelle et esthétisante ne répondait pas forcément aux attentes et aux besoins des habitants de la ville ou de la zone en question.

On distingue alors à deux formes de renouvellement, une spontanée ou diffuse et l'autre planifiée. La première, met en avant l'auto-organisation inhérente au système urbain : la ville émerge comme une entité complexe résultant des actions individuelles des membres de la société. La seconde, d'approche cartésienne, considère la création et l'évolution urbaines comme une construction raisonnée. Dans cette vision, l'organisation spatiale des villes est régulée avec divers degrés de contrainte par la société, limitant l'autonomie de l'individu.

Le renouvellement spontané pouvait se matérialiser par le simple fait de démolir un immeuble considéré comme vieux ou plus au moins obsolète pour le remplacer par un bâtiment répondant plus aux normes modernes de confort. Ce type de renouvellement se caractérise par une propagation urbaine rapide et diffuse, cela étant dû au fait que les décisions sont prises en dehors d'un contexte planifié et politisé. Cependant, il peut en résulter la formation d'une morphologie urbaine hétérogène et diffuse, alliant des problématiques de conformité aux besoins communs des habitants, le point d'action de chaque intervenant étant focalisé sur des transformations urbaines respectives sans vision d'ensemble.

Cette forme de renouvellement urbain a un impact important sur la morphologie des villes qui peut changer radicalement après la réalisation de plusieurs projets distincts. Nous pouvons citer à ce propos l'exemple de New York ou Chicago. Ces anciennes villes coloniales ont entamé à partir de la fin du 19^e siècle (Flamand, 1996)¹⁸, une reconstruction massive interne. Les bâtiments de faible hauteur et espacés ont laissé place aux gratte-ciels géants qui font aujourd'hui l'identité visuelle urbaine si particulière de ces villes à travers Manhattan ou le Central Business District de Chicago. La rapidité et l'hétérogénéité de ces changements transforment la ville à vue d'œil. Les pouvoirs publics, mettant en place les réglementations urbaines à suivre ainsi que les démarches d'autorisation de construction, de démolition ou de réaménagement, pensent garder un certain contrôle sur l'aspect et la morphologie de la ville mais en réalité la transformation de quelques immeubles reflète par la suite la transformation de quartiers complets, puis ensuite celle d'une ville entière.

Nous observons ce type de renouvellement encore aujourd'hui, notamment dans les pays en voie de développement où les acteurs privés et promoteurs façonnent de manière indirecte les villes. Dans le cas du Maroc, c'est une pratique plus au moins courante, d'anciens immeubles sont démolis puis reconstruits dans des villes comme Rabat, Casablanca ou Kenitra. Il s'agit même quelques fois d'immeubles à valeur historique, n'ayant peut-être pas de valeur architecturale importante mais qui restituent quand-même une forme de mémoire collective. La valeur marchande du bien en question prend souvent le dessus au détriment de la valeur patrimoniale ; qui bien souvent peut s'avérer transformable en valeur marchande encore plus importante ; et aboutit alors à des démolitions puis reconstructions d'immeubles neufs où la principale motivation de renouvellement est de générer du bénéfice. C'est donc un processus, rapide et diffus au niveau de la prise de décision, qui finit par faire apparaître, au bout de quelques années de laisser-faire, une toute nouvelle ville avec des attributs bien différents de ceux qui existaient initialement. « Ce type de renouvellement apparaît donc comme une forme de régulation en grande partie autonome, c'est à dire émergent de la base même de la société. » (Badariotti, 2006, p.5).

Le renouvellement planifié est celui qui émane d'une action stratégique et politique élaborée par les pouvoirs publics. Son action s'exécute de manière générale sur un espace circonscrit et se déroule dans le cadre d'opérations planifiées d'aménagement. C'est en effet une forme de renouvellement urbain bien

¹⁸ Flamand Jean Paul (1996) L'école de Chicago : une architecture fonctionnelle. In Paquot, Le monde des villes. Panorama urbain de la planète, p. 250-251.

plus récente que le renouvellement diffus. Dans l'Antiquité romaine et au Moyen-Âge, les procédures de renouvellement urbain groupées n'existaient pas. Cette absence de cadre a conduit Néron à incendier Rome en 64 après JC afin de pouvoir la reconstruire selon ses souhaits. De même, au Moyen-Âge, l'effort public était principalement axé sur l'expansion des villes, avec un accent sur la création de nouvelles fortifications.

Ce n'est qu'à partir de 1852, grâce aux célèbres opérations du Préfet Haussmann menées à Paris, qu'a été élaboré la plus efficace des formules de renouvellement urbain groupé. Ce sont d'ailleurs ces opérations qui donnent à la ville son aspect actuel. D'autres villes, telles que Bruxelles, Mexico et Barcelone, ont également adopté des opérations similaires, au vu de leur efficacité et au fait qu'elles représentent des opérations d'urbanisme complète réalisées suivant un plan d'ensemble préétabli. Cependant, ces actions ne sont que des échos des pratiques parisiennes, basées sur le modèle des percées de Haussmann¹⁹.

Les grands conflits du 20e siècle ont engendré des adaptations et des extensions des méthodes de renouvellement planifié. Une évolution significative a émergé après la Seconde Guerre mondiale, marquée par les dévastations en Europe. Cette période a nécessité la création de procédures pour gérer la reconstruction des villes détruites, s'inspirant des idées de la Charte d'Athènes. Contrairement aux reconstructions d'après la Première Guerre mondiale, qui visaient majoritairement à restaurer à l'identique, cette phase a favorisé une rupture avec le passé et un changement de plan urbain (Vayssière, 1988)²⁰.

Le renouvellement urbain groupé, avec sa dimension stratégique et planifiée, émerge lors de transitions urbaines majeures induites par des crises démographiques, politiques, économiques, technologiques ou naturelles. Dans ce contexte, les pouvoirs publics mobilisent des outils législatifs et opérationnels pour gérer ces situations et diriger la transformation. Ce type de renouvellement résulte d'une intervention régulatrice des autorités publiques, encadrée par des réglementations spécifiques comme l'expropriation et le remembrement, adaptées aux enjeux complexes de ces projets impliquant des îlots ou des quartiers entiers.

L'ampleur de ces initiatives explique le recours à la planification, une approche éprouvée depuis Haussmann pour structurer efficacement les projets d'aménagement d'envergure. Cette stratégie reflète un urbanisme où les décisions proviennent généralement de niveaux hiérarchiques supérieurs, souvent de l'État, et s'imposent aux acteurs locaux par le biais de plans directeurs.

En somme, avec l'avènement de la société moderne, l'urbanisme de renouvellement est passé d'une pratique implicite à une démarche imposée. Cette évolution a vu l'émergence d'une régulation pour contrôler le développement urbain et son renouvellement. Cette régulation, bien que partiellement remplaçant la dynamique autonome de régénération urbaine, coexiste avec le renouvellement diffus qui continue d'être mis en œuvre (Badariotti, 2006, 8).

Aujourd'hui, la question sociale est au cœur des discussions sur les modes de planification urbaine. On note le passage à un urbanisme morpho-social où le recours au renouvellement urbain (dans son sens contemporain, prenant en compte les dimensions sociales, économiques et environnementales) représente une approche novatrice de la production urbaine, axée sur la durabilité et la résilience, tout en répondant aux besoins croissants des populations urbaines dans un monde en constante évolution. Cette approche émergente est en train de façonner la manière dont les villes se développent et se transforment,

¹⁹ De larges percées ont été réalisées dans la ville de Paris, générant de larges avenues pour faciliter la circulation ainsi que des places, parcs et jardins pour faire respirer la ville et améliorer l'hygiène.

²⁰ Vayssière Bruno (1988) Reconstruction - Déconstruction. Paris, Picard, coll. Villes et sociétés, 327 p.

offrant ainsi des perspectives prometteuses pour une urbanisation plus durable et équilibrée. Cependant, ce passage est accompagné de certains défis majeurs à relever. Il semble important de tracer l'historique de ce passage pour en identifier les risques et contraintes inhérents.

3. Contraintes du renouvellement urbains, risques et défis majeurs à surmonter

Le paradigme de "sobriété foncière" est à explorer, il incite dès lors à examiner les enjeux liés à la densification urbaine, tels que les implications urbaines, sociales, économiques et politiques. Il est notamment crucial de se pencher sur les contraintes et résultantes de cette nouvelle approche afin de les appréhender et de mettre en place une planification et gestion optimisée. Le recours au renouvellement urbain, bien qu'il représente une approche prometteuse axée sur la durabilité, comporte également des risques et des défis à prendre en compte pour une mise en œuvre réussie.

Au cours du 20^{ème} siècle, les opérations de renouvellement urbain à grande échelle menées par les pouvoirs publics, bien que nécessaires et ayant obtenu des résultats positifs sur certains aspects, ont néanmoins montré leurs limites. Ces projets ont suscité des préoccupations de la part des résidents et des parties prenantes ciblées. Parmi les contraintes soulevées on note le déplacement des populations vulnérables et la résistance locale. Lorsqu'un quartier fait l'objet d'un processus de renouvellement urbain, il peut entraîner le déplacement des populations à faible revenu ou vulnérables en raison de l'augmentation des coûts immobiliers. Cela peut conduire à une gentrification, excluant ainsi certains résidents des avantages du renouvellement et entraînant une fragmentation sociale. On note aussi que les projets de renouvellement urbain peuvent être confrontés à une résistance de la part des résidents locaux qui sont attachés à leur quartier d'origine et préoccupés par les changements majeurs dans leur environnement.

Le passage à un "urbanisme morpho-social" a été influencé par le changement d'échelle des opérations de rénovation au XX^e siècle, associé à leur impact social significatif. Les critiques ont émergé au niveau local, remettant en question les conséquences paysagères et sociales de ces opérations radicales de renouvellement urbain. Elles ont plaidé en faveur d'un urbanisme plus respectueux du patrimoine et de la cohésion sociale urbaine.

En réponse, les pouvoirs publics français ont adopté une nouvelle approche en 1977, axée sur la réhabilitation urbaine. Au lieu de démolir et reconstruire, cette approche a cherché à améliorer le confort des logements existants tout en préservant l'aspect extérieur et en maintenant les habitants en place. Cela a permis de conserver le patrimoine architectural ordinaire des quartiers tout en répondant aux besoins des citoyens. Dans ce genre d'opération, l'objectif est de mettre les logements des habitants aux normes de confort pour améliorer les conditions d'habitat mais également d'introduire des aménagements et équipements dans le quartier, tout cela permet alors aux propriétaires de revaloriser leur patrimoine.

Ce modèle de réhabilitation a remporté un succès considérable à travers toute la France. La plupart des collectivités locales ont vu en lui une opportunité d'intervenir dans leurs quartiers anciens, de les moderniser pour les rendre habitables, d'apporter des améliorations aux espaces publics et d'intégrer de nouvelles installations, le tout sans provoquer de perturbations sociales majeures. C'était en réalité une première tentative d'urbanisme "morpho-social", visant à transformer des portions de la ville tout en prenant en compte le bien-être de la population urbaine dans son ensemble (Badariotti, 2006, 9)

Cependant, cette réhabilitation urbaine avait ses limites. Au fil du temps, de nombreux quartiers ont subi un processus d'embourgeoisement et de gentrification, entraînant le départ des résidents d'origine. En effet, il a été soulevé que l'intention initiale de transformation tout en maintenant les populations n'a pas toujours pu être concrétisée sur le moyen terme.

En fin de compte, les politiques de réhabilitation ont marqué un tournant important dans les politiques publiques urbaines en France. Elles ont mis l'accent sur la question sociale en parallèle avec celle de l'état du bâti, et ont impliqué étroitement les propriétaires privés dans la mise en œuvre des politiques urbaines. Ces innovations ont ouvert la voie à une approche plus "sociologique" de l'action publique, à une décentralisation de l'urbanisme et à la participation de multiples acteurs dans les politiques urbaines.

Les défis liés à la gestion des évolutions sociales en milieu urbain sont anciens, mais ils sont devenus plus complexes au XXe siècle en raison de la diversité et du nombre croissant des populations urbaines, ainsi que de la segmentation sociale induite par le zonage des quartiers en catégories de revenus variées.

Le renouvellement urbain engendre divers défis complexes à résoudre pour parvenir à une revitalisation réussie des zones urbaines. Outre les défis précédemment mentionnés tels que le déplacement des populations vulnérables et la résistance locale, d'autres problèmes émergent. L'un d'entre eux est la spéculation immobilière qui peut survenir lorsque les projets de renouvellement améliorent la valeur foncière des quartiers concernés. Cette augmentation de la valeur peut entraîner des hausses de loyers, forçant ainsi certains résidents à quitter leurs logements et contribuant à l'exclusion de groupes socio-économiques moins aisés, ce qui peut engendrer une homogénéisation sociale dommageable.

Un autre défi crucial est l'impact environnemental du renouvellement urbain. Bien que l'objectif soit d'ordre durable, la démolition de structures existantes peut générer d'importants déchets de construction, et les nouveaux projets de construction doivent être soigneusement planifiés pour minimiser leur empreinte carbone, éviter la surexploitation des ressources naturelles et préserver la biodiversité urbaine. Par ailleurs, le renouvellement urbain nécessite une planification à long terme, car les projets mal conçus ou qui ne tiennent pas compte des besoins futurs de la ville risquent de causer des problèmes d'urbanisme et de développement à l'avenir. Enfin, la coordination des parties prenantes, notamment les acteurs publics, les promoteurs immobiliers, les entreprises, les communautés locales et les groupes d'intérêt, est un aspect critique mais complexe du renouvellement urbain. Une collaboration efficace entre ces acteurs est essentielle pour garantir la réussite des projets, mais elle peut être entravée par des divergences d'intérêts et de priorités.

En somme, le renouvellement urbain, bien qu'il offre des opportunités pour une urbanisation plus durable, nécessite une approche méticuleuse et équilibrée pour relever les défis urbains, sociaux, économiques et environnementaux associés. Pour atteindre ces objectifs, une planification participative, la prise en compte des aspects sociaux et économiques, ainsi qu'une gestion environnementale responsable s'avèrent cruciales.

4. Leviers pour mettre à profit les avantages du renouvellement urbain tout en amorçant ses risques

Au vu de l'accélération des problèmes urbains d'ordre social, il y a eu des premières réponses sectorielles pour remédier à ces revendications sociales. Pour déceler quelques leviers intéressants à exploiter pour mettre à profit les avantages du renouvellement urbain, il est nécessaire tout d'abord de se pencher sur les actions qui ont déjà été entamées auparavant et d'analyser leurs résultats.

Les premières émeutes urbaines aux États-Unis datent du début des années 1960, mais en France, l'accentuation des problèmes sociaux urbains n'est apparue qu'à partir des années 1970. Cela s'est produit en raison de la crise pétrolière et des premières constatations des dégâts causés par l'urbanisation fonctionnaliste et rapide des années 1950 et 1960. La crise économique mondiale des années 70 a eu de fortes répercussions sur la population et les marchés immobiliers. Les catégories sociales les plus modestes ont été particulièrement touchées, tandis que les classes moyennes ont réussi à se maintenir,

et les classes aisées à prospérer et s'enrichir²¹. Ces inégalités ont alors affecté la ville. En effet, à travers ces évolutions, certains quartiers ont sombré dans le chômage, la drogue et la délinquance, tandis que d'autres ont été préservés.

Diverses actions ont été entreprises pour résoudre ces problèmes naissants. La résolution de restreindre la construction de grands ensembles a été rapidement adoptée²², tandis que les premières opérations de réhabilitation des logements sociaux ont été lancées, intégrant des aspects sociaux à l'amélioration des bâtiments. Les politiques de développement social urbain (DSU) et de développement social des quartiers (DSQ) ont suivi les opérations HVS²³ menées en 1977 en France. Ces dernières avaient pour objectif de concilier réhabilitation physique et rétablissement de la dignité des habitants tandis que les politiques DSU et DSQ ont cherché à corriger en 1982 (Dudebout, 1983)²⁴ les erreurs en agissant sur l'image des quartiers et des habitants et cela en mettant en place des aménagements des espaces extérieurs tout en impliquant les habitants dans les décisions à prendre concernant l'avenir de leur quartier. Cependant, ces premières tentatives de renouvellement social urbain n'ont pas apporté de solutions durables. Au cours des années 1990, les troubles dans les quartiers ont repris, avec certains endroits plongés dans une spirale de dégradation et d'autres valorisés, aggravant les disparités territoriales.

La complexité croissante des problèmes urbains au sein des sociétés modernes a contraint les pouvoirs publics à réexaminer leurs approches traditionnelles axées sur des politiques sectorielles. Au cours des années 90, deux initiatives majeures ont été mises en œuvre pour répondre à cette complexité croissante : la conception de "projets urbains" et la promulgation de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU).

Les projets urbains (GPV et GPU)²⁵ initiés en 1991, visent à être des entreprises globales de transformation sociale, économique et urbaine, en adoptant une perspective à long terme s'étalant sur 15 à 20 ans. Ils se matérialisent sous la forme de documents de référence qui énoncent des objectifs politiques, économiques, sociaux et culturels pour une ville donnée.

La loi SRU, complétant la Loi d'Orientation pour la Ville (LOV) de 1991, incarne une évolution significative dans la manière dont la société aborde les problèmes urbains. Bien que la loi soit souvent associée au renouvellement urbain, son influence s'étend bien au-delà. Elle cherche à repenser globalement le développement urbain en créant des outils qui favorisent un développement intégré et harmonieux, aligné sur les principes du développement durable.

La loi SRU découle d'un constat en trois parties. Tout d'abord, la dégradation de certaines parties du territoire urbain, notamment les friches industrielles, les grands ensembles et les copropriétés en difficulté, représente un enjeu majeur dans les grandes métropoles. Ces zones dégradées posent des défis techniques, sociaux et financiers considérables. Cependant, les cadres juridiques existants ne sont pas conçus pour intervenir dans de telles situations, ce qui nécessite une approche plus globale.

Deuxièmement, l'étalement urbain, un phénomène marquant de la seconde moitié du XXe siècle, comporte des inconvénients multiples, notamment la dégradation des espaces naturels et agricoles péri-

²¹ La création et le développement des *Gated Communities* (résidences fermées et sécurisées) aux USA Amérique Latine ou aussi en Europe, étaient largement dues à la paupérisation (voir ghettoïsation) de certains quartiers centraux.

²² Cette directive a été officialisée dans la circulaire Guichard du 21 mars 1973, laquelle prohibe la création d'ensembles résidentiels dépassant les 2000 logements et les bâtiments de plus de 100 mètres de long.

²³ Habitat et vie sociale.

²⁴ Dudebout Hubert (1983) Ensemble refaire la ville. Rapport au Premier ministre du Président de la Commission nationale de développement des quartiers. Paris, La documentation française, 122 p.

²⁵ Grands projets de Ville et Grands Projets Urbains.

urbains, la dévalorisation des anciennes extensions urbaines, et la promotion des déplacements domicile-travail. La loi SRU cherche à maîtriser cet étalement en réorientant le développement urbain vers les zones existantes, à l'instar de l'approche des "*brownfields*" en Angleterre.²⁶

Troisièmement, la forte croissance des déplacements individuels et les investissements massifs dans les infrastructures pour les accompagner ont eu pour effet paradoxal d'accroître l'étalement urbain. La loi SRU vise à réorienter ces investissements vers des solutions plus durables.

Cette prise de conscience a marqué le début d'une transition vers des politiques urbaines plus globales, cherchant à aborder ces problèmes de manière intégrée. Le renouvellement urbain a été défini comme un "nouveau mode de développement et de fonctionnement de la ville visant à économiser les espaces et l'énergie, à régénérer les territoires urbains dégradés, et à accroître la mixité sociale" (Jegouzo, 2001)²⁷.

En 2003, la Loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine a renforcé cette tendance à intégrer la question de l'emploi dans les mesures de cadrage du renouvellement urbain. Elle a rouvert les 44 Zones franches urbaines (ZFU)²⁸ créées en 1997 et en a créé 41 nouvelles. De plus, elle a confié à la nouvelle Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine la mission de promouvoir l'insertion professionnelle tout en réalisant un ambitieux programme de reconstruction urbaine.

En 2004, le lancement du Plan de cohésion sociale a complété ce dispositif en offrant une vision globalisée des problèmes, conformément aux souhaits du ministre en charge, Jean-Louis Borloo. Ce plan comprend 20 programmes opérationnels couvrant des domaines tels que l'emploi, le logement ou l'égalité des chances.

L'évolution des politiques urbaines en France, marquée par la transition de la rénovation urbaine à l'intégration de la problématique de l'emploi, reflète une compréhension croissante de la complexité des problèmes urbains contemporains. Les législateurs reconnaissent désormais la nécessité d'une approche globale pour aborder ces défis. Cette évolution témoigne de l'importance de couvrir l'ensemble des tenants et aboutissants du problème social urbain. Elle marque également la fin d'une conception scientifique structuraliste de la ville, privilégiant une approche fonctionnaliste et sectorielle. L'intégration de la problématique de l'emploi dans les politiques urbaines représente un pas significatif vers une vision plus holistique de l'urbanisme, visant à améliorer la qualité de vie des citoyens et à renforcer la cohésion sociale dans les villes françaises.

Après analyse du modèle français, il apparaît que pour réussir le renouvellement urbain de manière équilibrée, il est crucial d'adopter une approche globale qui intègre plusieurs leviers. Cela comprend la participation citoyenne dès le début du processus, l'établissement d'objectifs de durabilité clairs, la gestion des déplacements et des relogements pour minimiser les perturbations, la régulation de la spéculation immobilière pour garantir un accès équitable au logement, la planification à long terme anticipant les besoins futurs, l'encouragement des investissements publics et privés alignés sur la durabilité, la mise en place de mécanismes de suivi et d'évaluation pour ajuster les projets au besoin, et une gestion proactive des risques. En combinant ces éléments, il est possible de maximiser les avantages du renouvellement urbain tout en réduisant ses risques potentiels, dans le but de créer des villes durables, inclusives et résilientes.

²⁶ L'essentiel de l'urbanisation future est restreint dans les *brownfields* afin de préserver les *greenfields* périphériques.

²⁷ Jegouzo Yves (2001) La loi SRU. Dossier in L'actualité juridique - droit administratif, 20 janvier 2001, p. 9-17

²⁸ Ces zones ont été instaurées dans des banlieues où l'emploi est rare, et elles offrent des avantages fiscaux ainsi que des réductions de certaines charges patronales et sociales aux investisseurs, en accord avec les dispositions de la Loi de 1996 concernant la mise en œuvre du pacte de relance pour les zones urbaines en difficulté.

Conclusion

Le paradigme du renouvellement urbain propose une approche holistique qui englobe en plus du traitement morphologique, un intérêt particulier pour les questions sociales, économiques et environnementales. Cependant, l'évolution des politiques urbaines relatives au renouvellement urbain et leur mise en application suscite des réflexions quant à leur cohérence et leurs résultats.

Si l'on peut admettre l'avancée épistémologique notable, il subsiste toutefois des questionnements relatifs à la mise en œuvre des politiques publiques. En effet, l'oscillation, au nom du renouvellement urbain, entre densification des villes et dédensifications de certains quartiers à travers des interventions chirurgicales de démolition, s'accompagne de la quête de la mixité sociale qui se heurte souvent aux résistances locales. Le renouvellement urbain est désormais largement assimilé à une action sociale et économique, avec un accent mis sur l'emploi et la formation, marquant ainsi un changement de paradigme. Cette évolution reflète la prépondérance croissante des politiques économiques et sociales par rapport aux politiques publiques d'urbanisme.

L'urbanisme néolibéral, favorisant la rentabilité économique, se heurte à ce nouveau paradigme tourné vers le renouvellement urbain axé sur la dimension sociale et la durabilité. L'étalement urbain est cependant une réponse inévitable aux croissances démographiques, cependant, l'émergence du débat entre renouvellement urbain des villes et périurbanisation invite à optimiser et exploiter dans un premier lieu les ressources foncières qu'offre la ville existante avant de procéder à la consommation des terres et la mobilisation de moyens importants pour répondre aux besoins urbains de la ville.

On note dans l'évolution du renouvellement urbain, un glissement sémantique d'un urbanisme morphologique à un urbanisme social, marqué par des évolutions méthodologiques et la prise en compte croissante des dimensions socio-économiques en faveur de l'emploi. En effet, les interventions urbanistiques se sont progressivement étatisées dans les sociétés modernes pour se décentraliser par la suite dû aux pressions des individualités et des particularismes locaux.

Aujourd'hui, nous constatons, au vu de l'analyse de l'évolution des résultats de l'application des politiques publiques relatives au renouvellement urbain, qu'il reste incertain si ces changements parviendront à transformer durablement la dynamique sociale et spatiale des villes contemporaines. Il semble nécessaire de fournir des outils de diagnostic et de mutabilité des zones d'intervention dans le cadre du renouvellement urbain, afin de garantir des résultats satisfaisants sur un court et un long terme en englobant les dimensions morphologiques, sociales, économiques et environnementales.

Références bibliographiques

Badariotti, D. (2006). Le renouvellement urbain en France : du traitement morphologique à l'intervention sociale.

Béal, V. (2009). Politiques urbaines et développement durable : vers un traitement entrepreneurial des problèmes environnementaux ? *Environnement urbain*, 3, p.47-63.

Beaujeu-Garnier, J. (1995) Géographie urbaine. Paris, Armand Colin, 349 p.

Bochet, B., Gay, J. B., & Pini, G. (2004). La ville dense et durable : un modèle européen pour la ville ? *Géoconfluences*.

Dubois-Taine, G., & Chalas, Y. (1997). La ville émergente, La Tour d'Aigues : Éditions del'Aube,

c1997. *HT*, 135, V554.

Dudebout, H. (1983) Ensemble refaire la ville. Rapport au Premier ministre du Président de la Commission nationale de développement des quartiers. Paris, La documentation française, 122 p.

Flamand, J.P. (1996) L'école de Chicago : une architecture fonctionnelle. In Paquot, Le monde des villes. Panorama urbain de la planète, p. 250-251 ;

Garreau, J. (1991). *Edge City: Life on the New Frontier*. New York, Doubleday-AnchorBooks.

Jegouzo, Y. (2001) La loi SRU. Dossier in L'actualité juridique - droit administratif, 20 janvier 2001,p. 9-17.

Paquot, T. (sous la dir. de) (1996) Le monde des villes. Panorama urbain de la planète. Paris, Editions complexe, 699 p.

Peck, J., Brenner, N., Theodore, N., Cahill, D., Cooper, M., Konings, M., & Primrose, D. (2018). Actually existing neoliberalism. *The Sage handbook of neoliberalism*, 1-15.

Peck, J., Theodore, N., & Brenner, N. (2009). Neoliberal urbanism. *The SAIS Review of International Affairs*, 29(1), 49-66.;

Pinson, D. (2023). Les atouts d'un urbanisme d'avenir. *African and Mediterranean Journal of Architecture and Urbanism*, 5(1)

Pinson, G. (2019). Politiser et dépolitiser la métropole : dimensions et modes de politisation de l'intercommunalité bordelaise. *Métropoles*, (25).

Pinson, G. (2020). *La ville néolibérale*. Puf.

Pinson, G., & Journel, C. M. (Eds.). (2017). *Debating the neoliberal city*. Taylor & Francis. Vayssière, B. (1988) Reconstruction - Déconstruction. Paris, Picard, coll. Villes et sociétés, 327 p