

Rinnovare l'architettura e ricostruire l'identità di luoghi ed abitanti. Il progetto a Vitry-sur-Seine in Francia

Pasquale Cucco

Dipartimento di Ingegneria Civile, Università degli Studi di Salerno, Italia.

Silvia Romani

Dipartimento di Sociologia, Université Paris 8, Saint Denis, Francia, Progetto di ricerca Relogement.

Abstract

The problem of the architectural and social deterioration of suburban areas is an increasingly debated topic, especially by following the latest social and humanitarian emergencies that have awakened public attention. The polymorphism of families living in social housing, their national origin, traditions and the economic level have often been considered causes of widespread social and, consequently, architectural decay. In France, the district “Balzac-Touraine-Marronniers”, located in Vitry-sur-Seine, south-east of Paris, since 1996 is considered ZUS and since 2007 is part of an urban restructuring plan. The urban settlement was born in the Sixties as an avant-garde neighbourhood and as a response to a primary need of the working population of the capital city. By following historical and political changes, the complexes were emptied until they reached a situation of decay from a social, cultural and material point of view. State laws have stimulated social *mixité* through the diversification of the urban plans, renewing architecture, rejecting the social stigmatization of the inhabitants and re-launching economic and cultural activities.

This contribution, thanks to the analysis of qualitative and quantitative data collected with semi-direct interviews about the case study, aims to demonstrate how the architectural and urban redevelopment of open and closed spaces can be a valid response to social degradation and privileged opportunity to rebuild local identities. New architectures, new open spaces, the recovery of the existing heritage with sustainable criteria, better performing neighbourhood services, make possible to accelerate social renewal and the cultural identity of places and inhabitants.

Keywords: Reconstruction, Degradation, Social Renewal.

Introduzione. Degrado sociale e rinnovamento architettonico

Il volto della città contemporanea italiana ed europea è rappresentato da un grande divario: il centro urbano da un lato e la periferia dall'altro, anche se oggi i loro confini sono spesso labili e non decisamente percepibili. Il primo, che attraverso l'eterno dibattito *traditio-innovatio*, fatica nel ritrovare la propria dimensione materna, con le sue vie ora fili che collegano ora crepe che dividono; la seconda in cui gran parte dell'umanità nasce, cresce, vive e che diventa luogo dove risiede l'anonimato e il disordine. Costituita di una struttura definita *stabile*, il centro, e una *flessibile*, la periferia con i suoi nuovi scatoloni in calcestruzzo armato, la città di ieri e di oggi rimane il posto della condivisione, quel luogo, cioè, dove la felicità di ognuno si compie in quella pubblica.

Negli ultimi anni, la crescita della popolazione, i conflitti sociali, il degrado ambientale e il crollo dei servizi di base hanno messo in crisi le pratiche di pianificazione economica, sociale e ambientale fino ad allora proposte, in virtù di esperienze che incarnassero la ‘sostenibilità urbana’ come antidoto alle tendenze negative. Il problema del degrado architettonico e sociale degli agglomerati urbani più periferici è un tema sempre più dibattuto, soprattutto in seguito agli ultimi eventi sociali e umanitari che hanno risvegliato l’attenzione pubblica. Il polimorfismo delle famiglie che vivono nelle case popolari, la loro origine, i costumi, le tradizioni e il livello economico sono stato spesso ritenuti cause di diffuso degrado sociale e, di conseguenza, architettonico. In molti paesi europei sono state sperimentate diverse metodologie di riqualificazione e ristrutturazione, a livello politico e associativo che, nella maggioranza dei casi, hanno portato alla modifica dell’immagine e dell’eredità storica di interi territori e comunità.

Il presente lavoro di ricerca, incentrato sulla riqualificazione del quartiere “Balzac-Touraine-Marronniers” a Vitry-sur-Seine in Francia, intende riflettere sulle potenzialità del rinnovamento architettonico e urbano ad essere plausibile aiuto al problema del degrado sociale, dal momento che non esiste spazialità architettonica senza una popolazione che la occupi (Donzelot, 2012). Ogni forma di rigenerazione deve, quindi, avere come primo obiettivo la risoluzione di problematiche concrete ed essere risposta ai bisogni primari e sempre mutevoli della popolazione dell’Europa del XXI secolo. Inoltre, è necessario che ritorni ad imporsi l’idea di quartiere inteso come centro di interessi, luogo d’incontro e di scambio e di condivisione, patrimonio fondamentale nella vita dei cittadini.

Le principali tappe dell’edilizia sociale in Francia

La Francia ha una lunga tradizione in tema di edilizia sociale, avendo saputo adeguarsi e trasformarsi nel tempo verso un nuovo ordine urbano e progettuale. I principali problemi manifestatisi nel Paese negli ultimi venti anni, come in quasi tutte le nazioni ad alto sviluppo, sono rappresentati dalla crisi urbana e sociale dilagante in molti quartieri periferici di edilizia economica, e il proliferare di agglomerazioni spontanee, sparse nel territorio intorno alle principali metropoli. Nelle cosiddette zone urbane sensibili (Z.U.S.) al margine dello sviluppo del territorio nazionale, si concentrano spesso, in condizioni di vita precarie e disagiate, famiglie a rischio medio-alto (Alberg e Aquili, 2007).

Dagli ultimi anni, l’obiettivo, quindi, è il ripristino di un habitat dignitoso nei quartieri degradati, la loro riqualificazione sociale ed architettonica, lo sviluppo di attività e di servizi adeguati, la riduzione del tasso di disoccupazione e della criminalità.

Dal 2002, le politiche francesi impongono ai comuni con più di 3500 abitanti di prevedere almeno il 20% di alloggi sociali sul totale delle abitazioni costruite, cercando di raggiungere elevati livelli di equilibrio urbano e sociale. Gli alloggi sono resi disponibili principalmente da soggetti pubblici e da soggetti privati istituzionali, le famose *entreprises sociales d’habitat*, organizzazioni e società no-profit diffuse su tutto il territorio.

Si ricorda che in Francia l’edilizia residenziale sociale ha attraversato quattro periodi urbanistici. Il primo periodo è quello delle *Grands Ensembles*, dopo il secondo conflitto mondiale, dove la priorità era certamente quella di ricostruire intere porzioni di città e, in particolare, di alloggi residenziali sociali. Nel successivo dopoguerra furono realizzati in maniera sistematica i più grandi quartieri saturando le aree libere urbane e suburbane senza una precisa qualità urbanistica (Mencagli, 2015).

La seconda fase è quella delle *Villes Nouvelles*, un periodo di transizione che cercava di mitigare i limiti evidenziati dai *Grands Ensembles* con più verde pubblico, più performanti servizi di quartiere, ecc.

La terza fase è relativa agli anni 1958-1963, quando vennero concepite le Z.U.P. (*Zone à Urbaniser par Priorité*) in cui parallelamente alla costruzione degli alloggi si pianificava la creazione di strutture pubbliche e di infrastrutture di collegamento con la città, favorendo una progettazione più sostenibile basata sul contenimento economico grazie alle tecniche di prefabbricazione. L'ultima fase ha visto la creazione delle Z.A.C. *Le Zone d'Aménagement Concerté*, istituite come superamento della Z.U.P.

Dagli anni Settanta in poi, la realizzazione di importanti interventi nelle periferie ha generato nuove dinamiche e rinnovati approcci al progetto: il recupero dei quartieri e dei complessi in disuso o sottoutilizzo, la trasformazione dei grandi impianti industriali dismessi, la rottura del limite fisico e culturale tra città e periferia, attraverso progetti di elevata qualità architettonica e urbana in zone periferiche e di margine, completando così tessuti di epoche diverse (ad esempio: Quai de Rohan, Lorient, 1994, realizzato dall'Atelier Castro & Denissof. Intervento per la riqualificazione di un quartiere di edilizia residenziale sociale che comprende 480 alloggi, grazie ad un intervento di demolizione selettiva, addizione di nuovi volumi, e adeguamento degli standard dimensionali degli alloggi e delle prestazioni tecniche).

La sperimentazione di tecnologie architettoniche e di processi costruttivi sempre all'avanguardia hanno guidato lo sviluppo degli insediamenti residenziali sociali con risultati ora di successo ora più fallimentari. Tuttavia, proprio grazie a una assidua sperimentazione e un continuo adattamento legislativo, la Francia è riuscita negli anni a riqualificare le periferie da un punto di vista urbano, sociale ed edilizio, trasformando i luoghi ghettizzati in esempi di architettura capaci di restituire identità a luoghi e comunità.

Il quartiere Balzac a Vitry-sur-Seine

Il quartiere “Balzac-Touraine-Marronniers”, situato nel territorio sud-est della città di Vitry-sur-Seine (Fig. 1), a solo quattro chilometri da Parigi, è dal 2007 al centro di un progetto nazionale di ristrutturazione urbana che prevede la rimodellazione completa della sua fisionomia iniziale e la ricollocazione degli abitanti in diverse abitazioni della città.

Il quartiere è parte del *Grand Ensemble* est della città di Parigi e dal 1996 è classificato come Zone Urbana Sensibile (Z.U.S.). Sin dalla sua costruzione (1967), il quartiere, composto esclusivamente da case popolari, rispondeva ai bisogni di una parte della popolazione francese e straniera con risorse moderate, principalmente lavoratori nelle fabbriche delle zone limitrofe o impiegati nella capitale. Questa porzione di territorio era, quindi, zona di frontiera tra la grande città e le sue risorse economiche e le zone residenziali, costituite principalmente da ville a schiera; era quindi un agglomerato urbano confortevole, a buon mercato, nel quale si ritrovavano anche alcune caratteristiche della campagna. Le torri e le barre rettilinee erano il simbolo di una città avanguardista, una delle prime nel suo genere, a rispondere, durante i “trenta gloriosi”, con un'architettura concentrata, allo stesso tempo moderna e funzionale, ai bisogni dei suoi cittadini (Coing, 1966).

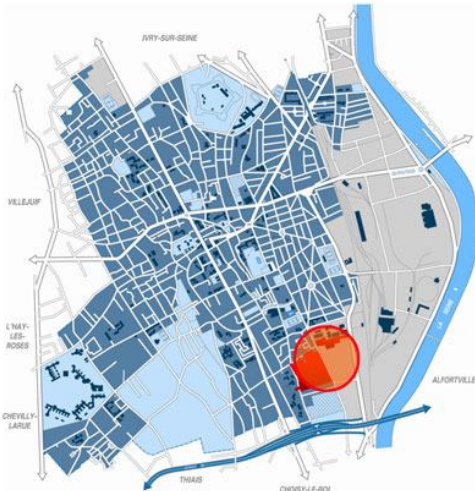


Fig. 1. Il quartiere Balzac-Touraine-marronniers nell'insieme della città di Vitry-sur-Seine, Francia.

Fig. 2. Le "barre" in calcestruzzo armato della prima edificazione.

Un complesso di appartamenti ed edifici che volevano essere un tentativo più moderno, confortevole, efficace e sicuro per i suoi abitanti; una struttura architettonica che rispondeva completamente alle esigenze dei cittadini che vedevano le loro aspirazioni crescere insieme alla globalizzazione.

Il tipo di costruzione e il comfort che i nuovi alloggi di Balzac offrivano completavano le necessità di una grande parte della popolazione ed erano riconosciuti come una reale opportunità per uscire da situazioni di precarietà. Rappresentavano, quindi, un nuovo concetto di "patrimonio culturale" in accordo con quanto dichiarato nella Carta di Venezia del 1964, che definiva 'monumento' ogni prodotto dell'umanità che fosse testimonianza di valori sociali, culturali, artistici e antropologici di ogni tempo e spazio. Tuttavia, la crisi edilizia degli anni Novanta, provocò una diminuzione del costo delle abitazioni e favorì la mobilità sociale di alcuni nuclei familiari; allo stesso tempo accentuò l'impossibilità di alcune famiglie a lasciare le case popolari, producendo, di conseguenza, una forte sperequazione. Va aggiunto il degrado del quartiere dal punto di vista materiale, causa di una diminuzione della popolazione in quelli che un tempo erano considerati nell'accezione positiva di "palazzi", ossia edifici che avevano permesso una miglior vita (Pétonnet, 2012). In seguito a tali risultati, furono emanate diverse disposizioni culminanti nella Legge Borloo (01.08.2003), portabandiera dei valori della ristrutturazione urbana come soluzione alle inuguaglianze sociali, avente come pilastri la diversità sociale e la demolizione di una parte dei quartieri popolari, troppo obsoleti e fatiscenti.

Anche a Vitry-sur-Seine, la legge sottolineava la necessità di stimolare la diversità sociale attraverso la differenziazione delle abitazioni, di ridurre la stigmatizzazione sociale degli inquilini, di rilanciare l'attività economica attraverso nuove infrastrutture e nuovi servizi e di favorire l'inserzione sociale e professionale degli abitanti, così da costruire un nuovo volto dei luoghi e dei cittadini, cercando di recuperare, quando possibile, quello che ancora di avanguardista era rimasto del primo impianto o, quantomeno, l'ideale ispiratore.

Il progetto di rinnovo

Dal 2007, il quartiere Balzac è al centro di un *Projet de Rénovation Urbaine* (PRU), amministrato dall'ANRU (*Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine*). Il programma include la creazione di nuove vie, strade pubbliche, la demolizione di 660 appartamenti fatiscenti (Fig. 2), la ristrutturazione di 383 alloggi esistenti, la residenzializzazione degli edifici non demoliti e dei parcheggi, la costruzione di 471 appartamenti (IACP, in affitto, in vendita), la creazione di spazi pubblici di sociabilità (parchi, giardini, ecc.) e la costruzione di nuove infrastrutture di quartiere bene integrate con le restanti porzioni di territorio circostante (Figg. 3-4).



Figg. 3-4. La ristrutturazione urbana del quartiere favorendo la diversità degli edifici e la rimodellazione urbana.

Il progetto di riqualificazione prevedeva, quindi, un rinnovamento della geografia spaziale non solo del quartiere, ma dell'intero comune per modificare, di conseguenza, l'immagine negativa che andava consolidandosi, a livello architettonico e sociale, del quartiere e della città nel suo insieme. L'idea di fondo era diminuire il livello di concentrazione della popolazione in pochi metri quadrati e permettere una maggiore apertura, soprattutto spaziale del luogo, creando opere architettoniche non omologate (Houard, 2012). Lo slogan del committente era, infatti, "due appartamenti costruiti per un appartamento demolito".

La diversificazione dell'abitato è stata raggiunta, quindi, con strutture architettoniche di misura ridotta, a tre o quattro livelli, liberando così la vista degli abitanti e permettendo la creazione di legami di vicinato più stretti, così come la creazione di appartamenti più piccoli. Inoltre, sono stati costruiti edifici con appartamenti popolari, in vendita o in affitto, favorendo la diversità di ceto sociale all'interno di una stessa struttura. L'idea della *mixité* sociale dell'abitato ha permesso una diminuzione dei pregiudizi sociali, la scoperta di culture e abitudini diverse e creato un'idea condivisa di comunità come caratteristica benefica dei *neighbourhood* e non come ineguaglianza che divide (Faure, 2006).

La struttura architettonica degli edifici costruiti ex-novo ha seguito canoni precisi da un punto di vista estetico ed energetico (colori vivaci, asimmetria delle forme, utilizzo di legno e materiali solidali, ecc.). Infatti, i criteri e le scelte architettoniche si sono orientate verso strategie di

sostenibilità ambientale, riducendo l'utilizzo di fonti non rinnovabili e perseguendo il contenimento energetico (Castrignanó e Landi, 2016); sono state preferite ampie finestrate per abbassare i costi e conferire maggiore luminosità agli ambienti (Figg. 5-6); in alcuni casi sono state installate serre, pannelli solari e fotovoltaici. La costruzione di nuovi edifici è stata quindi portata avanti valorizzando non solo il territorio geografico, così da non contaminare il luogo, ma anche perfezionando le prestazioni architettoniche ed energetiche tali da ridurre l'inquinamento urbano e i costi dei servizi (Landi, 2015).



Fig. 5. *Candide nel quartiere Balzac.*



Fig. 6. *Les traverses de Coteau nel quartiere Coteau-Malassis.*

La riqualificazione è avvenuta, quindi, seguendo la linea della prima costruzione nel quartiere Balzac-Tourraine-Marronnier, nel 1967, cioè creando un quartiere avanguardista, sicuramente più moderno e rispondente ai rinnovati problemi ed esigenze della popolazione. Alcune torri e barre del quartiere sono state salvate e recuperate, seguendo il più possibile le idee avanguardiste dei nuovi edifici, anche se con alcune modifiche, poiché applicate a strutture del 1960. Sono stati abbattuti i tre più grandi blocchi di torri (185 metri di lunghezza e 50 metri di altezza, 15 piani più il piano terra) e una parte della barra Malleret-Joinville così da permettere un'apertura spaziale del quartiere e dare la possibilità di ridisegnare completamente la sua fisionomia. La parte della barra non demolita è stata ristrutturata internamente, con soluzioni a problemi dovuti agli anni e alle tecniche di costruzione (risoluzione di fughe, spifferi, isolamento termo-acustico degli appartamenti, ecc.), con nuovi servizi più efficaci. Sono state apportate modifiche anche all'esterno con la predisposizione di un migliore impianto di illuminazione, la creazione di parcheggi, un sistema automatizzato per la raccolta dei rifiuti e la privatizzazione degli edifici. La decisione di lasciare fisicamente intatta una parte delle costruzioni ha permesso di storicizzare e patrimonializzare il quartiere, creando così un'edilizia popolare vintage arricchita delle storie di vita di nuclei familiari che per intere generazioni hanno vissuto negli appartamenti, e che, nonostante le violenze e la pericolosità, vi sono emotivamente legati. L'immagine del quartiere è stata modificata soprattutto per quanto riguarda la struttura visiva, con la distruzione completa di tre barre e una parte della barra Malleret-Joinville, rivitalizzando il quartiere con spazi pubblici, un parco centrale, strutture per lo sport e l'istruzione ed altre funzioni collettive (Figg. 7-8).

Sono stati aumentati i servizi, in particolare la circolazione dei mezzi pubblici e delle strutture di prima necessità, così come insediamenti commerciali, scolastici e luoghi religiosi.

Questi necessari accorgimenti alle necessità della popolazione hanno permesso di riattivare il quartiere come un luogo dove ancora si intrecciano legami umani e non segregarlo e ghettizzarlo, diminuendo di conseguenza la violenza sociale di atteggiamento e di comportamento (Deboulet e Lafaye, 2013).



Fig. 7. *Lagaisse nel quartiere Couteau-Malassis.*



Fig. 8. *Il Quartiere Balzac dopo gli interventi di riqualificazione urbana e architettonica.*

Le opinioni degli abitanti

La ricerca, quantitativa e qualitativa, è basata principalmente su uno strumento noto come *Le questionnaire relogement* fornito dal mandatario (SEMISE – Costruttore degli appartamenti e locatore sociale; Centro Studi sociali sul ricollocamento delle persone e sui nuovi alloggi), intervallando domande aperte e chiuse.

Il questionario è stato somministrato a domicilio, con interviste faccia a faccia, a 114 nuclei familiari, quasi la totalità delle famiglie colpite dalla ristrutturazione urbana, di cui il mandatario aveva fornito la lista. L'intervista, di tipo semi-diretto, ha permesso di rilanciare le domande e, quindi, approfondire temi importanti per i cittadini; inoltre, l'atmosfera familiare ha consentito maggiore apertura e dialogo con gli intervistati. Erano incluse tutte le famiglie rialloggiate in appartamenti sociali nel quartiere Balzac o in altre parti della città, in alloggi ex novo o di recupero; erano esclusi, invece, i nuclei familiari che avevano traslocato per proprio conto.

Il lavoro si è basato su un'osservazione di un anno nel quartiere in ristrutturazione urbana e ha previsto la partecipazione a diverse attività proposte dal centro culturale Balzac per stimolare la coesione degli ex vicini e dei nuovi arrivati. Inoltre, sono stati consultati diversi documenti circa la ristrutturazione, documenti inviati ai condomini, pubblicazioni del Comune, certificati personali dei condomini, fotografie, diari dei ricordi e resoconti delle riunioni di interscambio tra cittadini e agenzia incaricata della ristrutturazione urbana. A supporto alle informazioni quantitative raccolte, sono stati utili le statistiche proprie della municipalità, quali i dati del censimento e del registro di stato civile.

La ricerca qualitativa ha avuto come scopo quello di indagare, grazie alla contribuzione delle famiglie rialloggiate, le condizioni del trasloco dai vecchi appartamenti ai nuovi, le dinamiche del processo di ristrutturazione (informazioni generali, tempistiche, ecc.), la scelta della nuova abitazione, le aspirazioni nate da tale scelta, i problemi e le positività del nuovo alloggio inserito in una visione di vicinato a livello dell'edificio e del quartiere (Grafmeyer, 2010).

I pareri degli utenti sono assai discordanti: alcuni nuclei familiari hanno deciso di rimanere a vivere nel quartiere Balzac per un forte legame sentimentale e emozionale al quartiere, altri hanno deciso di lasciarlo e scegliere quindi un appartamento sociale in un'altra zona della città proprio per sfuggire la cattiva idea della zona (Lelevrier, 2010). Per i primi la ristrutturazione ha generato un sentimento di impotenza, quasi uno shock, anche se coscienti del benessere apportato, mentre per i secondi è stata un trampolino di lancio (si pensi solo alla possibilità della decoabitazione dei figli maggiorenni). Le famiglie hanno, in ogni caso, subito una doppia violenza simbolica, il dover lasciare il quartiere in cui sono cresciuti e vissuto una grande parte della loro vita, e il dover rispettare tempi e modalità dettate dagli attori della ristrutturazione urbana. La scelta "obbligata" di un nuovo appartamento non è stata così semplice bensì ha richiesto una serie di compromessi nei nuclei familiari.

La ricerca ha potuto dimostrare che in una scala immaginaria delle priorità per la scelta del nuovo appartamento (Authier, 2010), al primo posto si insedia il benessere della famiglia, mentre il prezzo dell'affitto è solo un mezzo. Gli ex legami di vicinato si sono dissolti per favorire una maggiore chiusura sul nucleo familiare allargato. Un'altra conseguenza del nuovo appartamento è certamente il cambiamento radicale a livello psicologico e finanziario, poiché gli abitanti non solo devono affrontare il distacco dalle loro abitudini e ricordi, ma anche abituarsi a nuovi rituali. Si constata, quindi, che gli utenti hanno messo in gioco strategie di resistenza diverse davanti alla rivoluzione quotidiana del trasferimento forzato in un nuovo appartamento. Tutte questi dati di partenza e sviluppati in itinere sono stati tradotti in scelte progettuali: costruzioni di appartamenti con design completamente nuovi o altri con linee più tradizionali o recupero degli antichi fabbricati in buono stato per non alterare l'ormai consolidata immagine del quartiere. Si tratta anche di piccoli interventi che hanno avuto come scopo la risposta ai bisogni della comunità, così come dovrebbe fare ogni architettura che resiste e si mantiene in vita.

Conclusioni

La qualità architettonica dell'edilizia residenziale sociale in Francia è riuscita, nonostante le sperimentazioni non sempre riuscite, ad imporsi sullo scenario internazionale attraverso la combinazione di diversi fattori, tra cui le molteplici fonti di finanziamento (sostenibilità economica e sinergie tra diversi soggetti), la *mixité* pubblica come valore sociale e urbano, i sempre aggiornati piani urbanistici volti alla riqualificazione e alla rigenerazione degli insediamenti degradati, il ripensamento del rapporto città-quartiere-edificio-servizi-ambiente, i metodi costruttivi e le scelte tecnologiche basate sul miglioramento delle prestazioni tecniche dell'edificio in grado di trasformare la qualità e l'efficienza del panorama edilizio delle periferie, restituendo il "diritto alla qualità" a cittadini e territori.

Giorgio de Chirico scrittore, nel suo soggiorno a Parigi tra il 1914 e il 1915, scrive: «Torna o mia prima felicità! | La gioia abita le strane città, | le nuove magie sono scese sulla terra| Città di sogni insognati, | costrutta da démoni con santa pazienza| voi fedele canterò! | Un dì sarò anch'io uomo di

sasso, | [...] | quel giorno, materne, stringetemi | nell'abbraccio vostro grande di pietra». I versi, tradotti a Ferrara con il titolo di Epòdo, invocano la città dei sogni con grande nostalgia, in un accorato grido di aiuto. È il grido dell'uomo contemporaneo affinché le città, i luoghi, i territori tornino ad essere occasioni di incontro tra esperienza e pensiero, realtà e storia; ritornino ad essere materne, madri e genitrici (Cucco e Del Regno, 2017). È questo il fine del progetto per il quartiere Balzac: restituirgli la sua valenza materna e protettrice. Le strategie di intervista diretta, di progettazione ex-novo, di recupero del patrimonio esistente, hanno posto l'accento sul senso di responsabilità nei confronti delle generazioni future che dovrebbe avere un'architettura che resiste e si mantiene in vita, che guarda al futuro, non in termini visionari, ma con la certezza che la vita è un continuo divenire e l'uomo, unico e privilegiato destinatario di ogni architettura, un essere perennemente *in fieri*.

References

- Alberg, E. e Aquili, L. 2007. *Housing sociale in Francia*, in *Industria delle costruzioni* 397, settembre/ottobre, p. 4.
- Authier, J.Y. (ed.) 2010. *Élire domicile*. Lyon :Éditions universitaires de Lyon.
- Boriani, M. (ed.) 2003. *La sfida del moderno. L'architettura del XX secolo tra conservazione e innovazione*. Milano: Unicopli.
- Castrignanò, M. e Landi, A. 2016. *La città e le sfide ambientali globali*. Milano: FrancoAngeli.
- Coing, H. 1966. *Rénovation urbaine et changement social*. Paris: Éditions ouvrières.
- Cucco, P., Del Regno, R. 2017. *Il recupero del centro storico di Salerno tra slancio progettuale e rispetto della memoria storica*, in Marata, A. (ed.) *La Città Creativa*. Roma: CNAPPC, pp. 305-311.
- Deboulet, A. e Lafaye, C. (eds.) 2013. *Mission d'évaluation du relogement de la tour GHJ – Balzac, Rapport d'étude*. Paris: Université Paris 8.
- Donzelot, J. (ed.) 2012. *A quoi sert la rénovation urbaine?*. Paris: Presses Universitaire de France.
- Faure, S. 2006. *De quelques effets sociaux des démolitions d'immeubles. Un grand ensemble hlm à Saint-Étienne*, in *Espaces et sociétés*, 124-125, pp. 191-206.
- Grafmeyer, Y. 2010. *Approches sociologiques des choix résidentiels*, in *Élire domicile*. Lyon,: Presses Universitaire de Lyon, pp. 35-52.
- Houard, N. 2012. *Au nom de la mixité sociale*. In *À quoi sert la rénovation urbaine?*. Paris: Presses Universitaire de France, pp. 25-38.
- Landi, A. 2015. *Una società low-carbon in costruzione. Elementi di teoria e pratiche della transizione sostenibile*. Milano: FrancoAngeli.
- Lelvrier, C. 2010. *La mixité dans la rénovation urbaine: dispersion ou re-concentration?*, in *Espaces et sociétés*, 140-141, pp.59-74.
- Mencagli, P. 2015. *L'Europa che cambia: l'housing sociale come strumento per riqualificare il territorio. L'esperienza Francese: un esempio per riqualificare le nostre periferie*, in *Ingenio* 1, pp. 3-11.

Summary

The Balzac district is part of the *Grand Ensemble* very close to Paris and since 1996 is classified as a “Sensitive Urban Zone” (ZUS). Since its construction (1967), the district, composed exclusively of public housing, responded to the needs of a part of the French and foreign population with moderate resources, mainly workers in the factories of the neighboring areas or employed in the capital. This portion of territory was, therefore, a border area between the large city and more residential areas, consisting mainly of terraced villas; it was a comfortable, cheap urban agglomeration, in which some characteristics of the countryside were also found. The towers and rectilinear “bars” were the symbol of an avant-garde city, one of the first of its kind, to respond, during the “thirty glorious”, with a concentrated architecture, but at the same time modern and functional, to the needs of its citizens. A complex of buildings that wanted to be more modern, comfortable, effective and safety for its inhabitants; an architectural structure that could fully meet the needs of citizens who saw their aspirations grow together with globalization.

Since 2007, the Balzac district is at the center of a *Projet de Renovation Urbaine* (PRU), administered by the ANRU (Agence National pour la Rénovation Urbaine). The program includes the creation of new streets, public roads, the demolition of 660 dilapidated apartments, the reconstruction of 383 existing housing, the recovery of the not demolished buildings and the realization of public and private parking, the construction of 471 apartments (IACP, in rent, for sale), the creation of public sociability spaces (parks, gardens, etc.) and the construction of new neighborhood infrastructures well integrated with the remaining portions of the surrounding territory.

The redevelopment took place, therefore, by following the line of the first construction in the Balzac-Tourraine-Marronnier district, in 1967, i.e. creating an avant-garde neighborhood, certainly more modern and responding to the renewed problems and needs of the population. Some of the towers and bars of the neighborhood were saved and recovered, following the avant-garde ideas of the new buildings as much as possible, even if with some modifications, since they were applied to 1960 structures. The three largest tower blocks (185 meters of length and 50 meters in height, 15 floors plus the ground floor) and a part of the Malleret-Joinville bar were demolished in order to allow a spatial opening of the neighborhood and give the possibility to completely redesign its appearance. The part of the not demolished bar has been restructured internally, with solutions to any problems due to age and construction techniques (resolution of leaks, drafts, insulation of the apartments, etc.), with new more effective services. The decision to leave physically intact a part of the ancient buildings has allowed to historicize and capitalize the neighborhood, thus creating a popular vintage housing enriched with the stories of family life that for generations have lived in the apartments, and that, despite the violence and the danger, are still emotionally linked.

The project used quantitative and qualitative questionnaires, with face to face interviews to 114 families, interested by the urban restructuring. The interview, a semi-direct type, allowed to relaunch the questions and, therefore, to deepen important topics for the citizens; moreover, the family atmosphere allowed the interviewees to open and dialogue.

The opinions of the users are very discordant: some families have decided to stay in the Balzac district for a strong sentimental and emotional bond to the neighborhood, others have decided to leave it and then choose a social apartment in another part of the city just for escape the bad idea of the neighborhood. For the former, the restructuring has generated a feeling of impotence, like a shock, even if aware of the well-being, while for the latter was a springboard. In any case, families have suffered a double symbolic violence, leaving the neighborhood where they grew up and lived a

large part of their lives, and having to respect strictly the times and methods dictated by the actors of urban restructuring.

The *mixité* as a social and urban value, the ever updated urban plans aimed at the redevelopment and regeneration of degraded areas, the rethinking of the relationship city-district-building-services-environment, the new construction methods and technological choices based on improvement of the technical performance of the building, have been able to transform the quality and efficiency of the suburban building landscape, restoring the “right to quality” to citizens and territories.