

LES RENCONTRES DE L'IAUR

ET SI ON PRENAIT DE LA HAUTEUR ?

Document préparatoire à la commission n°1 «sociale et humaine»

Rédaction par Régis Feigeon et Morgane Le Moullec, master MOUI

Grands ensembles : un doux rêve

Inspirés des préceptes de l'architecture moderne, les grands ensembles ont vu le jour en France entre le milieu des années 1950 et 1970 pour répondre à un besoin croissant de logements au sortir de la seconde guerre mondiale. Ces grandes opérations de reconstruction des villes ont été basées sur les principes fonctionnalistes et des techniques privilégiant l'efficacité (chemin de grue, préfabriqué). A l'époque, les grands ensembles faisaient l'objet d'un consensus entre architectes et élus. Beaucoup d'arrivants étaient animés par ce rêve d'accéder à un logement neuf, grand, fonctionnel et peu coûteux.

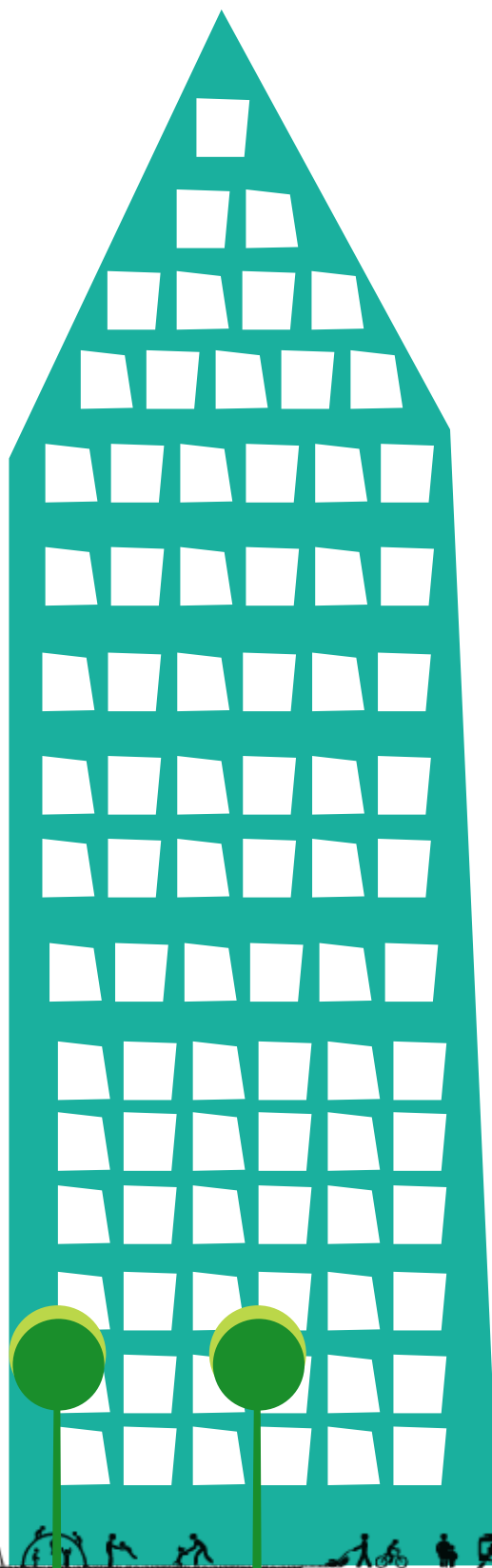
La remise en cause du brassage social à partir de 1980

Le peuplement des grands ensembles s'est peu à peu modifié de façon inéluctable dû aux effets de la réforme Raymond Barre de l'Aide Personnalisée au Logement (APL) et de la réforme du financement de l'habitat (1977). Le changement consista à appliquer un surloyer aux locataires des logements sociaux qui disposaient de revenus supérieurs au plafond légal. Cela a incité au départ de deux catégories de ménage : celle des classes moyennes et celle des catégories sociales moins élevées mais qui ont saisi cette occasion pour accéder à la maison individuelle, souvent en périphérie. Ces modifications ont menacé la politique de brassage social et les effets apparurent clairement à partir des années 1980.

Une image négative véhiculée par les grands ensembles

Plusieurs études en France et notamment au Blossac à Rennes, ont alors mis en évidence que la moyenne des ressources des locataires s'est abaissée en 1981. Autres constats : le cumul d'handicaps : chômage, ruptures familiales, échecs scolaires... Le cadre matériel, lui aussi, offre une image écornée : les matériaux de piètre qualité ont connu une usure rapide. Les formes urbaines, les tours, sont alors de plus en plus rejetées. Se retrouvant fréquemment en crises sociales à partir des années 1980 (Les Minguettes par exemple), les grands ensembles ont participé à véhiculer une image négative des tours : celle de la ségrégation urbaine et sociale. La politique de la ville tente alors de lutter contre les processus de ségrégation, via plusieurs dispositifs et un véritable socle législatif.

Depuis 2004, l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) met en œuvre, avec ses partenaires, des programmes globaux et pluriannuels d'intervention, afin de transformer ces quartiers stigmatisés en quartiers ordinaires intégrés à la ville. L'objectif affiché en 2005 est de changer l'image de ces quartiers, et d'abord via des opérations de démolition-reconstruction. L'ANRU préconise de démolir les tours pour reconstruire des logements moins hauts. Dans le même temps, les émeutes de novembre 2005 font éclater au grand jour, et dans la violence, le malaise des « banlieues » et de ses habitants, qui ressentent un fort sentiment d'exclusion.



L'évolution de la politique de rénovation urbaine (re)valorise l'image des tours

Même si l'objectif est toujours de changer l'image des grands ensembles, les moyens adoptés évoluent. A ce propos, l'exemple du Blosne est intéressant. Les tours de la place de Prague ont échappé aux bulldozers préconisés par l'ANRU. Les projets retenus proposent plutôt un changement d'usage des tours : 7 étages d'une tour sont transformés en logements pour jeunes et étudiants. Au 3 place de Prague, 5 étages sont impactés et vont accueillir un pôle « santé » : école d'aides-soignantes, crèche, associations tournés vers l'aide à domicile... Un peu plus loin, c'est une Maison des Parents qui va peut-être venir s'implanter aux pieds des tours du Banat, en lien avec l'hôpital Fontenoy. C'est le changement d'usage de ces tours, l'accueil de fonctions différentes de celle d'habiter, qui contribue à changer l'image du quartier et ainsi à re-valoriser l'image des tours.



Les tours 1 et 2 place de Prague, au Blosne, à Rennes.

Course à la hauteur ?

Au-delà des projets de rénovation urbaine, de nombreux projets rompent avec l'image pré-conçue des tours. On rentre même dans la course à la hauteur. Pour beaucoup d'architectes et de politiques, la tour est la réponse à la problématique de la densité. L'objectif n'est plus de loger dans la précipitation et à moindre frais, mais de répondre à une demande de standing, aussi bien sur l'aspect extérieur qu'intérieur, avec un développement appuyé sur l'architecture. Ainsi, des immeubles de standing voient le jour, qu'ils soient destinés aux logements ou au secteur tertiaire, pour satisfaire les demandes des catégories aisées. Influencés par des villes comme New-York, dont les tours sont le symbole d'une capitale mondiale, des projets voient le jour en France. Ainsi, les acteurs publics insèrent dans les paysages urbains des tours, majoritairement de façon ponctuelle, dans le but à la fois d'asseoir leur puissance économique, mais également pour changer le regard des habitants sur ces concentrés de technicité que sont les tours.



Cap Mail, immeuble qui verra bientôt le jour à Rennes, est destiné à accueillir une population aisée. Les logements vont du T2 au T5, en passant par des logements d'exception faisant plus de 200m². Ce projet jouera un rôle prépondérant sur la Place de Bretagne, lieu bien connu des rennais, et participera à changer les mentalités à propos des tours.