

# LES RENCONTRES DE L'IAUR

## ET SI ON PRENAIT DE LA HAUTEUR ?

Document préparatoire à la commission n°3 «espaces urbains»  
Rédaction par Amandine Pierre et Hugo Salmon, master ACT et AUDIT

### L'enjeu de la rénovation urbaine, entre espace public et espace privé, quels espaces intermédiaires au pied des tours ?

A la différence d'une parcelle contenant une maison, la tour, à caractère résidentiel principalement, a une relation particulière avec son lieu d'implantation et l'espace urbain qui l'entoure. En effet, il existera dans tous les cas un espace commun aux logements et des espaces extérieurs qui vont poser des questions d'accès, d'appartenance ou de gestion.

### **La relation entre la tour et son îlot**

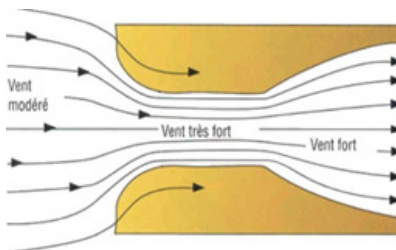
L'implantation d'un immeuble de grande hauteur (IGH) implique de nombreuses articulations à l'échelle de l'îlot.

D'un point de vue technique, il faut réfléchir aux contraintes, telles que l'ensoleillement. Notion récurrente en urbanisme, dès 1920 l'architecte Augustin Rey établit le concept d'axe héliothermique d'optimisation de l'insolation des bâtiments. Sujet à controverse notamment du fait des conditions très théoriques d'application (bâtiments aveugles, pas d'ombres portées...). C'est aussi une notion prégnante chez les hygiénistes. Le Corbusier particulièrement utilisa beaucoup l'invention du Brise-Soleil.



*Brises-soleil sur les balcons de la Cité Radieuse de Marseille*

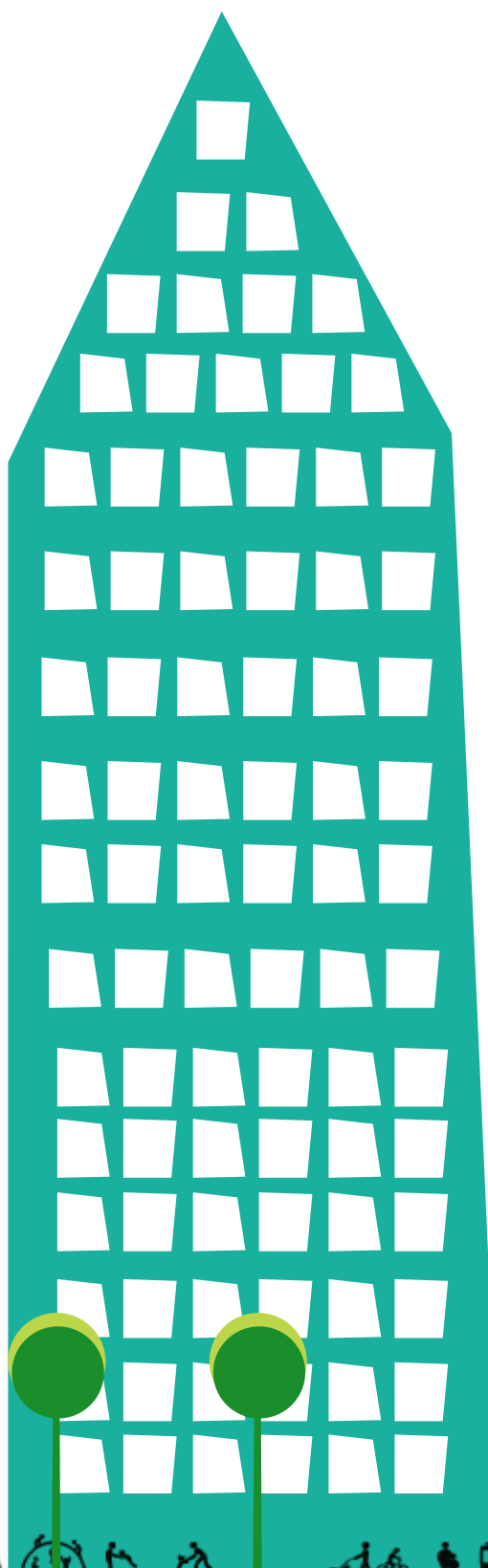
L'ensoleillement reste un thème d'actualité pour les bâtiments Haute Qualité Environnementale (HQE) à travers le solaire passif capté par les parties vitrées et les réglementations thermiques en vigueur (RT 2012, RT 2015). De manière générale, la luminosité participe à la sensation de bien-être, notamment en ce qui concerne l'éclairage des espaces publics. La question de l'ensoleillement est donc très importante et se doit d'être traitée avec le plus grand soin lors de la construction de bâtiments en hauteur.



L'effet Venturi peut être aussi évoqué. Phénomène de la dynamique des fluides, il s'agit de l'accélération de l'air provoquée par la formation de goulot d'étranglement entre les bâtiments. Il est considéré comme une nuisance forte pour les utilisateurs de l'espace public. Il peut provoquer également une gêne acoustique.

*Schéma théorique de l'effet Venturi*

D'un point de vue urbain, la présence de la tour implique généralement la création d'un espace commun sur l'îlot. Cet espace peut être dédié et pensé pour les résidents et leur bien-être, ou il peut être intégré dans une logique plus globale et urbaine. Dans ce dernier cas, l'implantation de dalles comme celle de Kennedy à Rennes va concentrer les flux de population et d'activité des habitants alentours. Un des enjeux actuels est celui des mobilités douces. Permettre de transiter à travers l'îlot à pieds ou à vélo est souvent difficile à concilier avec les espaces d'arrêt. Le type d'organisation de l'îlot-tour impacte alors directement la relation de l'immeuble avec l'espace urbain environnant. L'intégration à la ville est un aspect important, surtout par rapport à l'image renvoyée par la tour.



## La gestion de l'espace au pied des tours

L'espace commun au pied des tours n'est pas forcément accessible à tout le monde, il perd donc son caractère d'espace public pour devenir clairement un espace privé. L'un des procédés appliqués est la résidentialisation. Cette notion s'inscrit dans un objectif d'amélioration de la qualité de vie mais aussi dans l'objectif d'une meilleure gestion urbaine. Elle prend part dans la volonté de réhabilitation nationale. Elle ne doit pas néanmoins se contenter de créer des limites entre l'espace du bâtiment résidentiel et l'extérieur, elle ne sert pas seulement à créer des espaces tampons. Elle présente deux enjeux fondamentaux : l'embellissement des quartiers en améliorant la sécurité et en créant une identité pour valoriser l'espace mais aussi en permettant une meilleure articulation de la gestion de ces espaces semi-privés. L'appropriation des espaces aux pieds des immeubles les qualifie d'espaces de transition entre l'espace public et l'espace privé par une mesure qualitative en termes paysagers essentiellement. Si la résidentialisation reste un processus d'aménagement, elle reste surtout visible physiquement au pied des tours ce qui produit un effet de barrière urbaine. Plus qu'une limite physique, elle se veut fondamentalement comme une action sociale dans l'espace.

*Requalification urbaine du quartier secteurs Explorateurs/ Garenens au Val Fourré à Mantes-la-Jolie dans le 78, Atelier albert amar architectes-urbanistes*



## La hauteur et la mixité : un facteur de ségrégation sociale et spatiale ?

Que ce soit au XIX<sup>ème</sup> siècle avec l'Hausmannisation de Paris ou au XX<sup>ème</sup> avec l'avènement des gratte-ciel de New-York, la construction de tours et d'immeubles de grande hauteur est un symbole de réussite et de puissance des villes. Aujourd'hui, en dehors des projets d'envergure à fort quotient esthétique et symbolique, la tour est plutôt mal perçue.

Il existe une sorte de **ségrégation socio-spatiale** à l'échelle des quartiers également ressentie à l'échelle des immeubles. A Paris, par exemple, les populations à faibles revenus et peu diplômées sont plutôt au nord-est et la population dite bourgeoise au sud-ouest. Cette configuration a généré un phénomène de gentrification à l'échelle de la capitale avec une avancée des populations aisées vers le nord-est, en prenant soin de contourner les poches les plus pauvres notamment les logements sociaux et autres grands ensembles. La question des grands ensembles est particulièrement sensible en France. L'urbanisme d'après-guerre répond à l'urgence de la reconstruction. Les années 1950 et 1960 sont marquées par l'édification de grands ensembles à un rythme presque industriel. C'est une solution rapide et efficace pour le relogement, mais ils sont aujourd'hui la cible de toutes les critiques. On peut expliquer ces échecs par un manque de mixité sociale, fonctionnelle, mais aussi un manque d'intégration à l'espace urbain.



**Aujourd'hui, la donne change** avec des modèles de tours pour les populations aidées dans des grands quartiers centraux et d'affaires, à l'opposé des tours des classes populaires vouées uniquement aux logements sociaux. Ceci renvoie aux objectifs du développement durable qui comprend un volet social et qui promeut un modèle de la ville durable avec mixité sociale et espace urbain multifonctionnel. Il semble en effet plus facile de rassembler des personnes riches et pauvres dans un même immeuble (la typologie des logements pouvant différer du simple au triple voire quadruple) que dans des zones résidentielles où la taille des terrains joue un rôle prépondérant.

**La notion de résidentialisation** est directement en lien avec les problèmes sécuritaires liés aux tours, notamment les quartiers de grands ensembles urbains. Une dégradation importante y est souvent observée. Les halls d'entrée font fréquemment l'objet de dégradations : boîtes aux lettres fracturées voire volées, ascenseurs souillés par les chiens, cages d'escaliers ravagées. Les lieux collectifs sont des cibles qui provoquent cette volonté de fermeture. Les halls d'entrée, en particulier, sont parfois des espaces publicisés et donne un sentiment d'insécurité dans les tours. Les espaces peuvent être occupés par des non-résidents qui dégagent des problèmes au quotidien. La création d'espace de transition montre mieux le caractère privé de l'espace commun des immeubles tout en réduisant du même coup les problèmes d'adressage possible. L'entrée de l'immeuble est de nouveau définie au sol pour les usagers, la signalétique est plus évidente. Ce travail sur l'entrée est aujourd'hui un aspect très usité dans le changement d'image des immeubles anciens ou non.

Toutefois, les excès de privatisation peuvent amener à la création des communautés fermées (gated communities), très en vogue dans les banlieues résidentielles états-uniennes. Ceci renvoie à la notion d'intimité. Où se situe-t-elle dans les logements collectifs, au seuil de chaque appartements ? Peut-elle être étendue au seuil de l'immeuble et ainsi limiter la mixité avec les autres et restreindre les mobilités ?



*Duo de tours, Jean Nouvel – ZAC Rive Gauche, Paris 2015. Les tours atteindront respectivement 115 m et 180 m. Le projet fait cependant débat, notamment en matière d'intégration au paysage urbain.*



Urban regeneration of the Docklands – Canary Wharf, Londres



Un transformateur électrique changé en café pour enfants dans un quartier en réhabilitation à l'est de Berlin. É. Vittu, 2004.



Un Changement d'usage place de Prague : 7 étages de cette tour ont été transformés en logements pour jeunes travailleurs et étudiants.

### La régénération urbaine, deux modèles urbains opposés.

La régénération urbaine est l'idée de modifier l'usage des espaces urbains en déclin pour leur redonner un nouveau souffle. Ce n'est pas seulement la réhabilitation, c'est une politique qui peut se construire aussi autour des tours. Deux modèles urbains peuvent se distinguer : l'objectif d'esthétique et d'image comme au Royaume-Uni contre l'objectif du vivre ensemble et de la cohésion sociale en France ou en Allemagne. Les tours sont identitaires de l'espace urbain qui l'accueille : quel est alors le lien entre les tours dont on hérite et celles que l'on construit aujourd'hui ?

La question urbaine des grands ensembles est aujourd'hui cruciale.

Comme tous les projets d'aménagement, ils ont créé un mode de vie urbain spécifique. La question se pose du type renouveau urbain à apporter à ces espaces et les articulations possibles avec les nouveaux immeubles. Quelle modification morphologique apporter au paysage urbain ? Tour à but identitaire pour la ville liée à une intégration à l'espace actuel ?

« La question urbaine est avant tout une question stratégique » J. Nouvel.

Que veut-on faire de la ville, quelle priorité entre le perçu et le vécu des habitants, des usagers ?

Dans le cadre de la **réhabilitation** des quartiers Est de **Berlin**, la ville a pratiqué une très importante campagne de concertation. En Allemagne, avant même la chute du mur de Berlin, le gouvernement a entrepris la restructuration en douceur des quartiers les plus défavorisés de la capitale d'abord à l'ouest puis à l'est à partir des années 1990. Le but est vraiment de permettre à la population de s'approprier son quartier. Les lieux se transforment et les usages changent. Transformer totalement l'espace est trop coûteux, les pouvoirs publics optent alors pour le changement : à Helmholtzplatz par exemple, l'ancien transformateur électrique sera transformé en café pour enfant, le Trafo-Haus.

### Un exemple transversal, Cap Mail : la mise en place d'un immeuble grand luxe signé Jean Nouvel dans le centre-ville de Rennes.

Ce projet **Cap Mail** catalyse une grande part des questionnements liés à la relation des IGH avec l'espace public. Selon son concepteur : «Ce sera un point de repère dans la ville». On est donc ici dans le cas d'un **édifice symbolique**, chargé de sens, facilement reconnaissable et identifiable. Une émulation positive se met en place puisque l'immeuble profite des aménités de la ville (la Vilaine, proximité de centre-ville...) et la ville profite de l'aura du bâtiment (signature de l'architecte, conception tout en verre, intégration à l'espace public...).



Cap Mail par Jean Nouvel : un immeuble symbolique intégré à la ville

Une **mixité des activités** est prévue, puisqu'en plus des 45 logements de tailles diverses, 636 m<sup>2</sup> de surface sera dédiée aux activités (pour l'instant un magasin de mobilier Design, FormaDesign pour moitié). L'immeuble n'est donc pas exclusif aux résidents, comme le prouve la volonté du concepteur d'organiser le RDC en sol continu avec l'espace public. Les fonctions multiples créent un lieu de mixité d'usages permettant une bonne appropriation du lieu. La liaison urbaine entre le Mail et les quais Saint-Cyr a aussi été pensée et amènera à un léger réaménagement des berges de la Vilaine en forme de parc continu qui mènera aux pieds des bâtiments.

Aucun logement social n'est prévu dans cet immeuble, mais il s'intègre dans un quartier contenant déjà un bon nombre de logements sociaux (le long du mail). Reste à savoir si l'ajout du bâtiment va gentrifier la zone ou si la mixité sociale existante va perdurer. Ce projet peut être vu comme un projet préalable à EuroRennes et préparer la ville et ses usagers aux immeubles de plus de 12 étages. La mixité fonctionnelle interroge encore sur la réelle mixité sociale de cet espace qui pourrait amener une ségrégation à terme.