



HAL
open science

Un retour en vue des tours résidentielles. Approches de la verticalité urbaine (2/3).

Geoffrey Mollé

► **To cite this version:**

Geoffrey Mollé. Un retour en vue des tours résidentielles. Approches de la verticalité urbaine (2/3).. Les journées de l'UMR 5600, laboratoire Environnement Ville et Société, May 2018, Lyon, France. halshs-01971955

HAL Id: halshs-01971955

<https://shs.hal.science/halshs-01971955>

Submitted on 7 Jan 2019

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

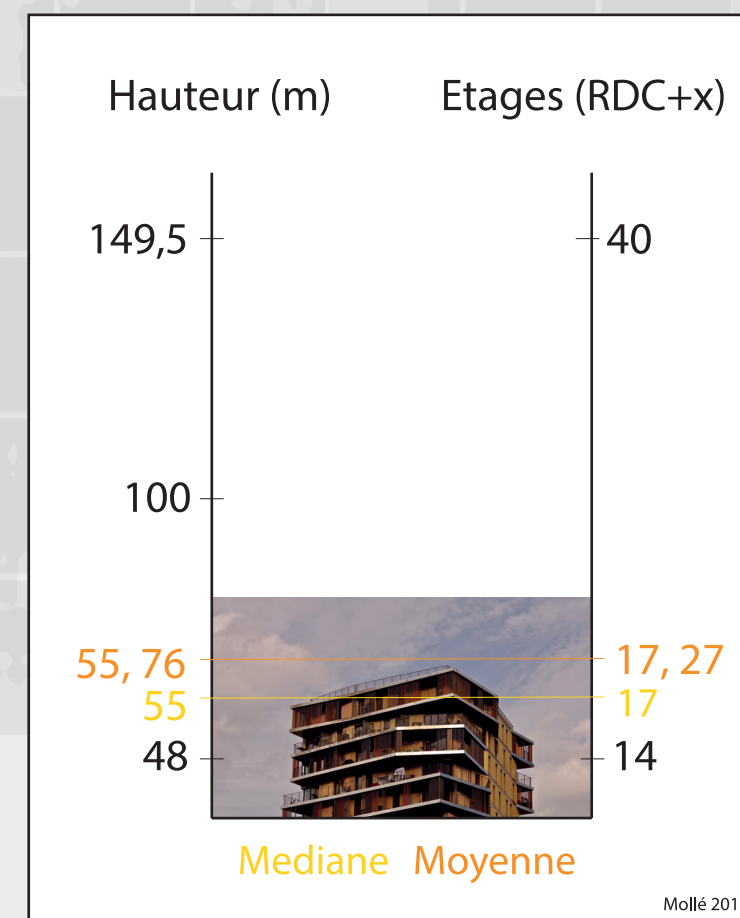
L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

Un retour en vue des tours résidentielles en France

Approches de la verticalité urbaine 2/3

2- UN CONTEXTE FRANCAIS RETICENT AUX TOURS ?

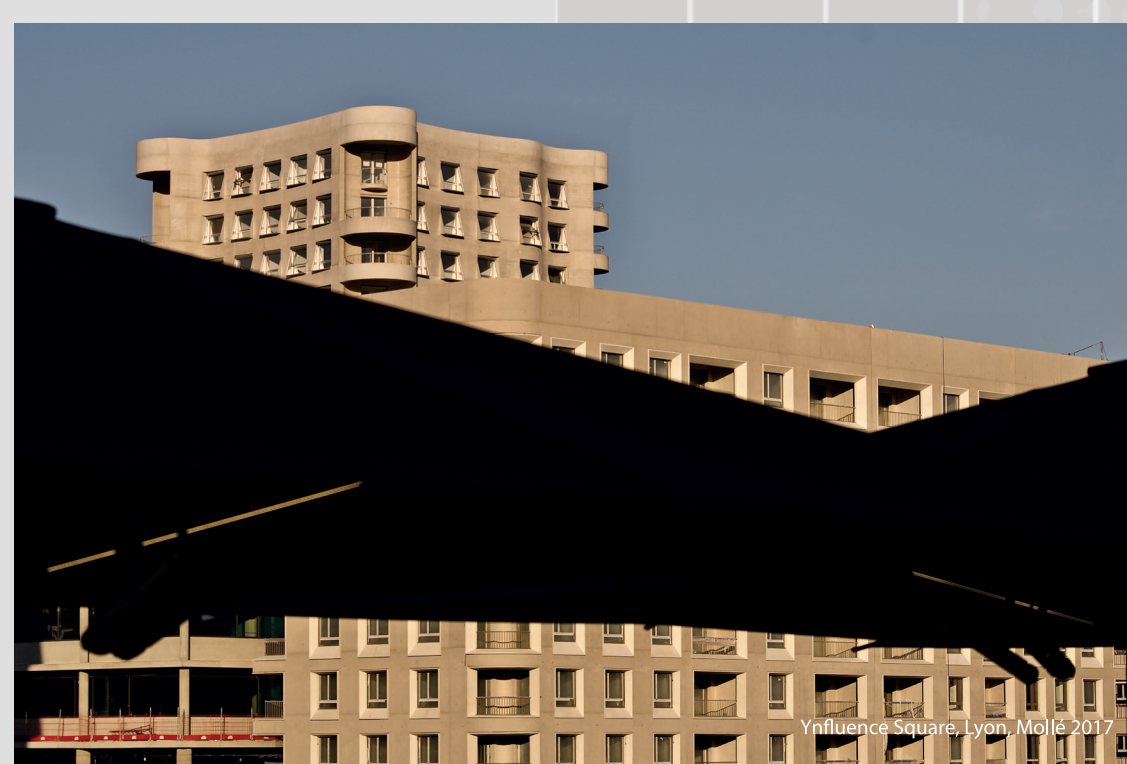
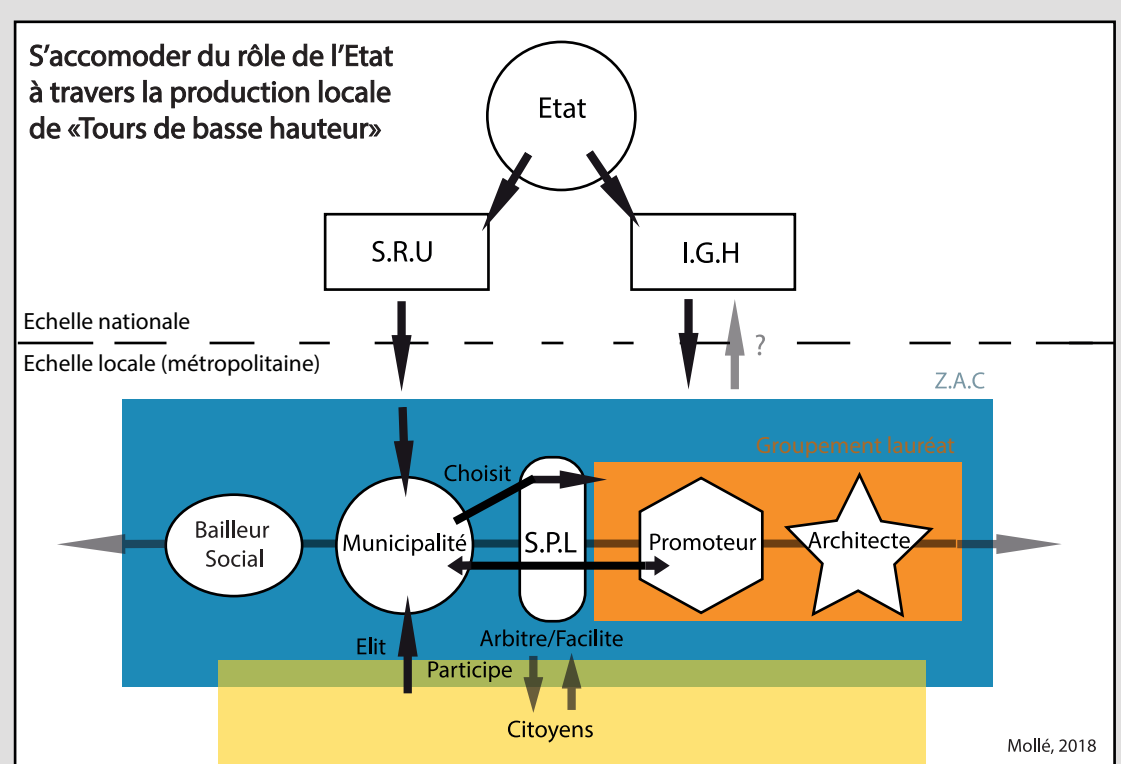
Après 30 ans d'un développement urbain « bas » organisé en îlots ouverts (De Portzamparc, 2010), les tours résidentielles sont reconsidérées et prennent part dans les nouveaux développements urbains. Bien que promouvant l'entrée dans la modernité dès les années 1950, les tours résidentielles d'habitat social cristallisent les maux sociaux et sont par conséquent stigmatisées, diabolisées et démolies lors de mises en scène spectaculaires marquant l'entrée dans une déverticalisation aussi bien matérielle qu'idéelle (Veschambre, 2005), et tangible encore aujourd'hui à travers la prégnance d'un « stigmate résidentiel » (Gilbert, 2012). Comment s'organise le retour des tours résidentielles dans l'imaginaire contrasté du cas français ?



94,5% des projets sont compris entre 47,5 et 58m.



9% des noms commerciaux des projets comportent le mot « tour »



4- METHODOLOGIE

- Constitution d'une base de données recensant les projets de tours résidentielles en France à partir de 2015.
- Observation in situ des projets de tours résidentielles français.
- Réalisation de 21 entretiens (promoteurs/collectivités/architectes/autres).
- Analyse discursive/picturale des documents de communication des projets.

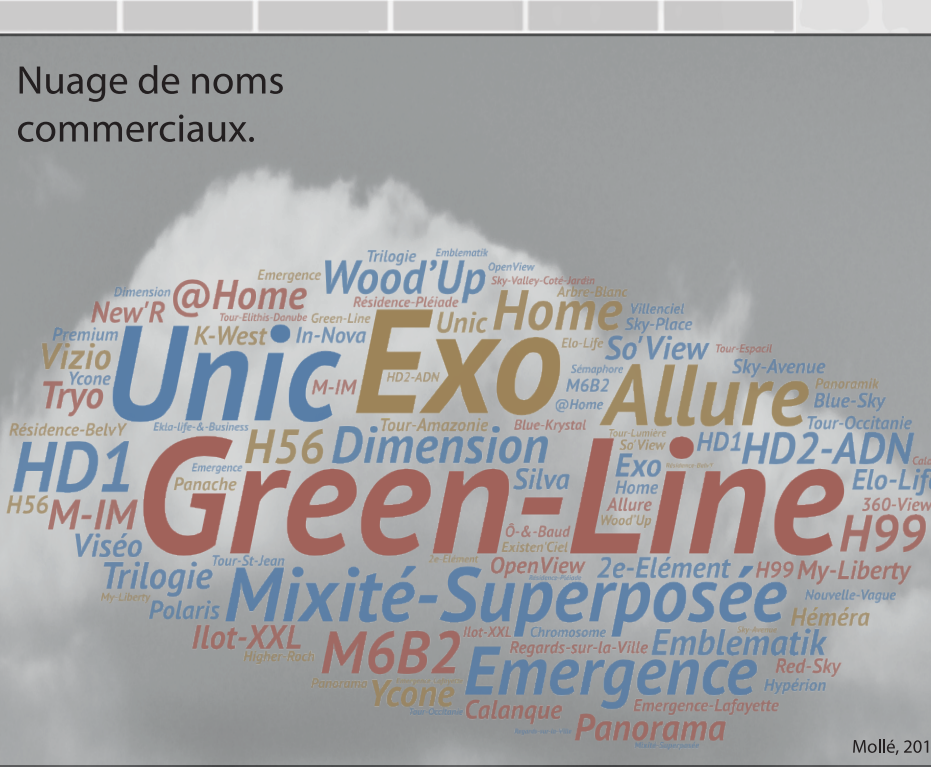
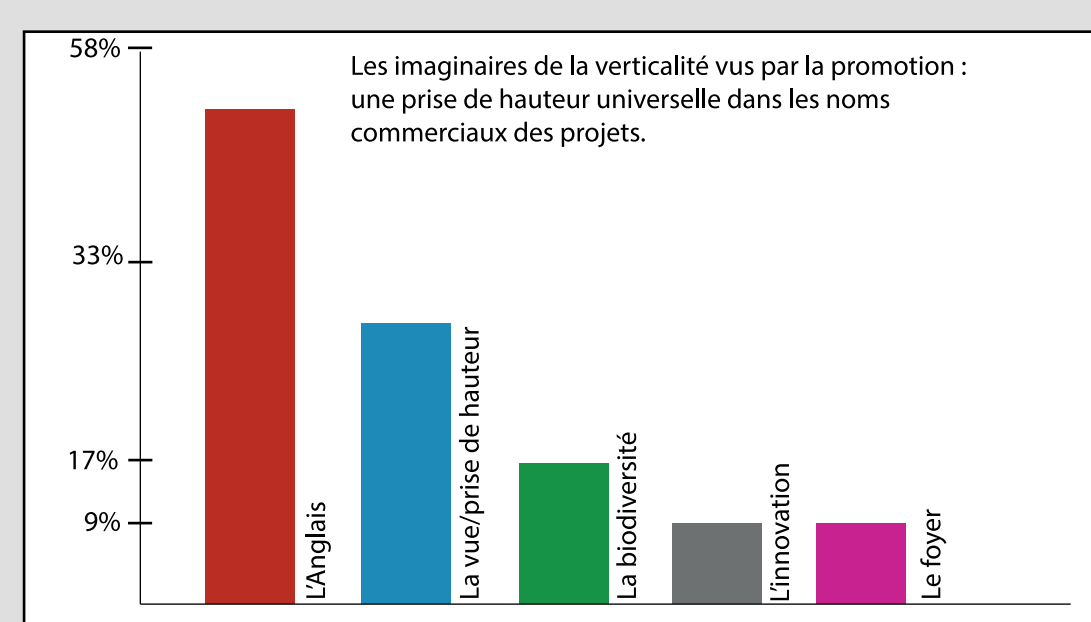
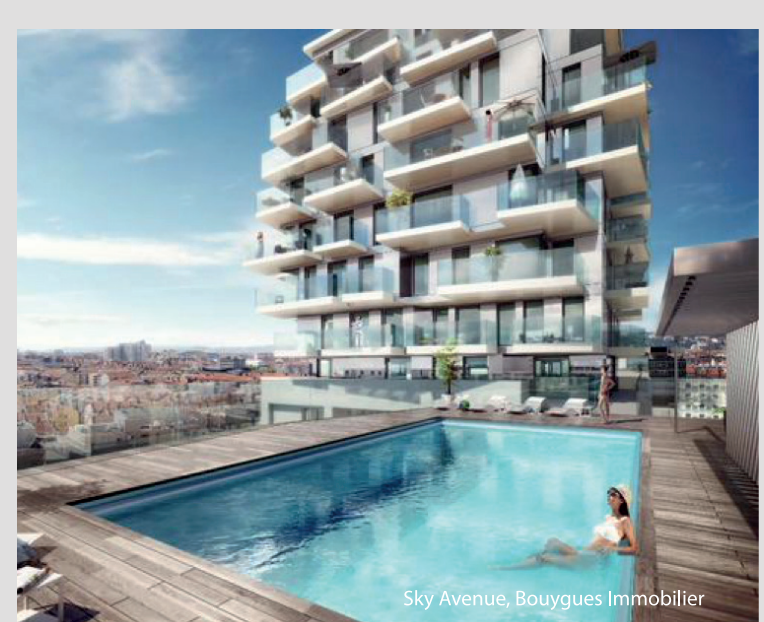
3/4 des projets sont localisés à moins d'un km d'une gare centrale.

Maitre d'ouvrage	Envergure	Top 20 Promoteurs fcs (Le Monde, 2016)	Nb de tours réalisées	Type
Nexity	Internationale	Oui	13	Opérateur urbain
Eiffage Immobilier	Internationale	Oui	7	Opérateur urbain
Kaufman & Broad	Nationale	Oui	6	Promoteur immobilier
Icade	Nationale	Oui	6	Opérateur urbain
Bouygues Immobilier	Internationale	Oui	6	Promoteur immobilier
Altea Cogedim	Nationale	Non	5	Opérateur urbain
Linkcity	Internationale	Oui	5	Opérateur urbain
Vinci Immobilier	Internationale	Oui	4	Opérateur urbain
Paris Habitat OPH	Locale	Non	4	Baillieur social
Sadev 94	Locale	Non	4	Opérateur urbain

8 des plus influents promoteurs en France (Pollard, 2011) au devant de la scène.

5- UN COMPROMIS VERTICAL

Participant à la sécurisation et l'émergence d'un nouveau marché de logement vertical en clarifiant les règles du jeu pour un grand nombre de promoteurs prêts à courir le risque de construire haut, la norme IGH (dernier plancher habitable à 50m) maximise le foncier à travers l'édification de « tours de basse hauteur », nouvelles figures typo-morphologiques avantageant également les collectivités, car incarnant une régénération urbaine matérielle, symbolique et accélérée des espaces cibles. Insuffisante à représenter un argument de vente convaincant pour les potentiels acheteurs, la norme IGH est complétée par des discours attractifs et esthétiques favorisant l'appropriation des nouveaux édifices.

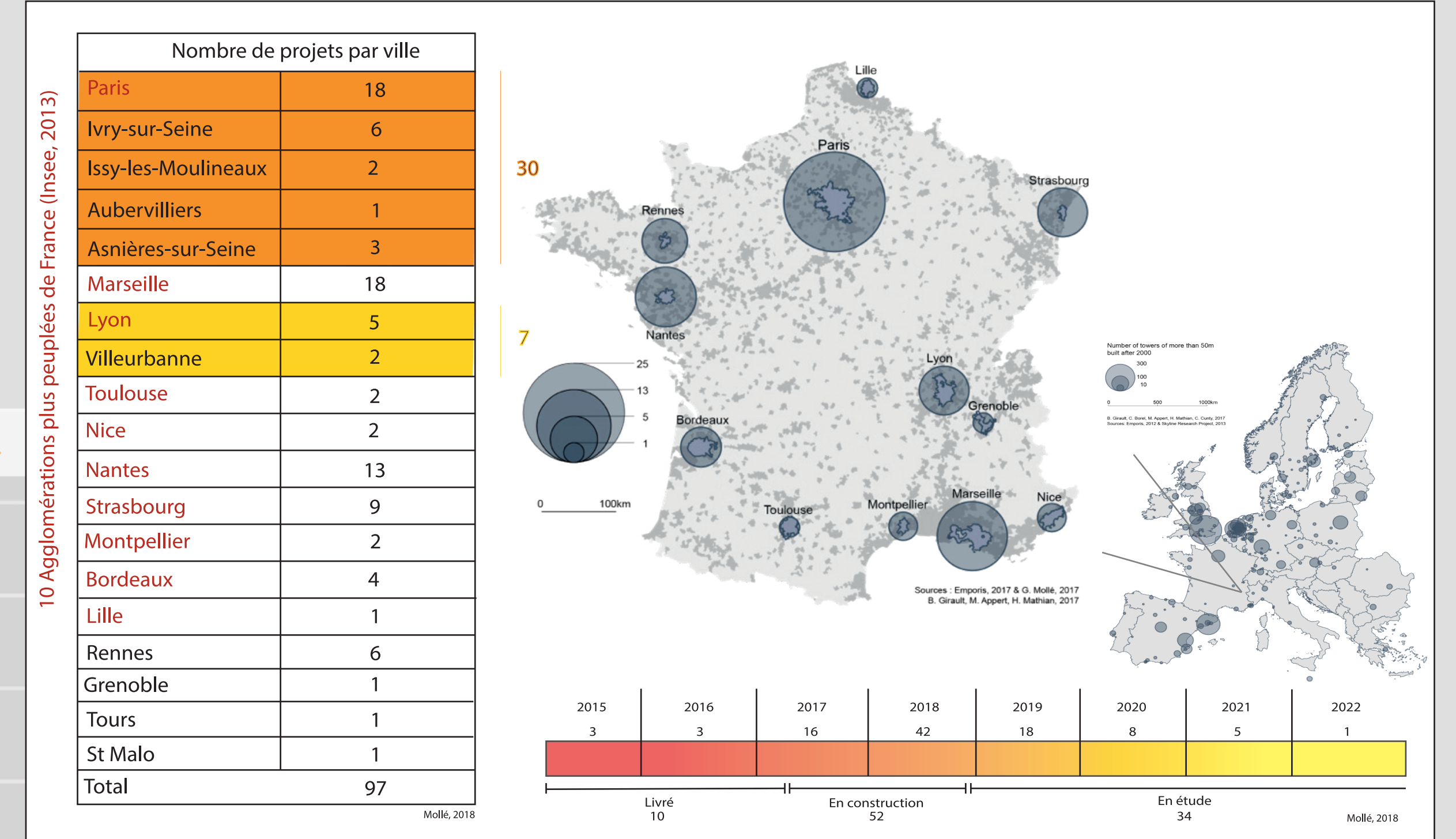


6- LA TOUR RESIDENTIELLE, UN BELVEDERE HABITE ?

Inscrites dans les circuits de la Mondialisation et dans les processus de distinction localisés des lieux et des groupes, les tours résidentielles s'apparentent à des espaces hybrides « glocaux » (Appert & Montès, 2015). Toutefois, une approche focalisée sur l'offre outrepassé des rapports plus individualisés à la tour. Les tours résidentielles invitent à « ouvrir les géographies de la ville tridimensionnelle » dans leur dimension banale/quotidienne (Harris, 2014) et à considérer la tour comme support de pratiques spécifiques entre l'habitant et son environnement (Baxter, 2017). Construite à partir d'une analyse phénoménologique de l'expérience de l'habiter dans les tours résidentielles, la relation à la ville médiée par le paysage serait une configuration spécifique de l'« habiter vertical ». Plus que la vue inventée par le promoteur, la vue physiologique et géométrique induite par la prise de hauteur de l'habitant sur la ville dense, la saisissant davantage (Roseau, 2017), inviterait finalement à voir les tours comme des « belvédères habités » au travers desquels paysages de skyline (Appert, 2016), individus et sociétés se co-construisent.

1- LES TOURS RESIDENTIELLES : AVATARS DE LA VERTICALITE URBAINE

La verticalité est le produit d'une relation entre l'habitant et son environnement spécifique (Baxter, 2017). Elle s'incarne aujourd'hui dans le processus de régénération urbaine des métropoles à travers une troisième dimension matérialisée par la figure de la tour. La tour ne saurait dès lors être uniquement considérée comme un objet typo-morphologique moderniste (Jacobs, 2005) mais comme un objet relationnel, sujet à des pratiques spécifiques. Instrumentalisé par les acteurs de l'offre immobilière, ce glissement transforme les tours résidentielles en packages pour les modes de vie verticaux, entre architecture (matérielle et représentée) et « Lifestyle » (Fincher, 2007, Appert, 2016) et circonscrit la portée de la verticalité urbaine à des rapports standardisés entre l'habitant et la tour. L'approche de cette notion complexe ne prendrait-elle donc pas sa source dans une analyse plus contextuelle des tours à l'échelle plus fine de leurs habitants ?

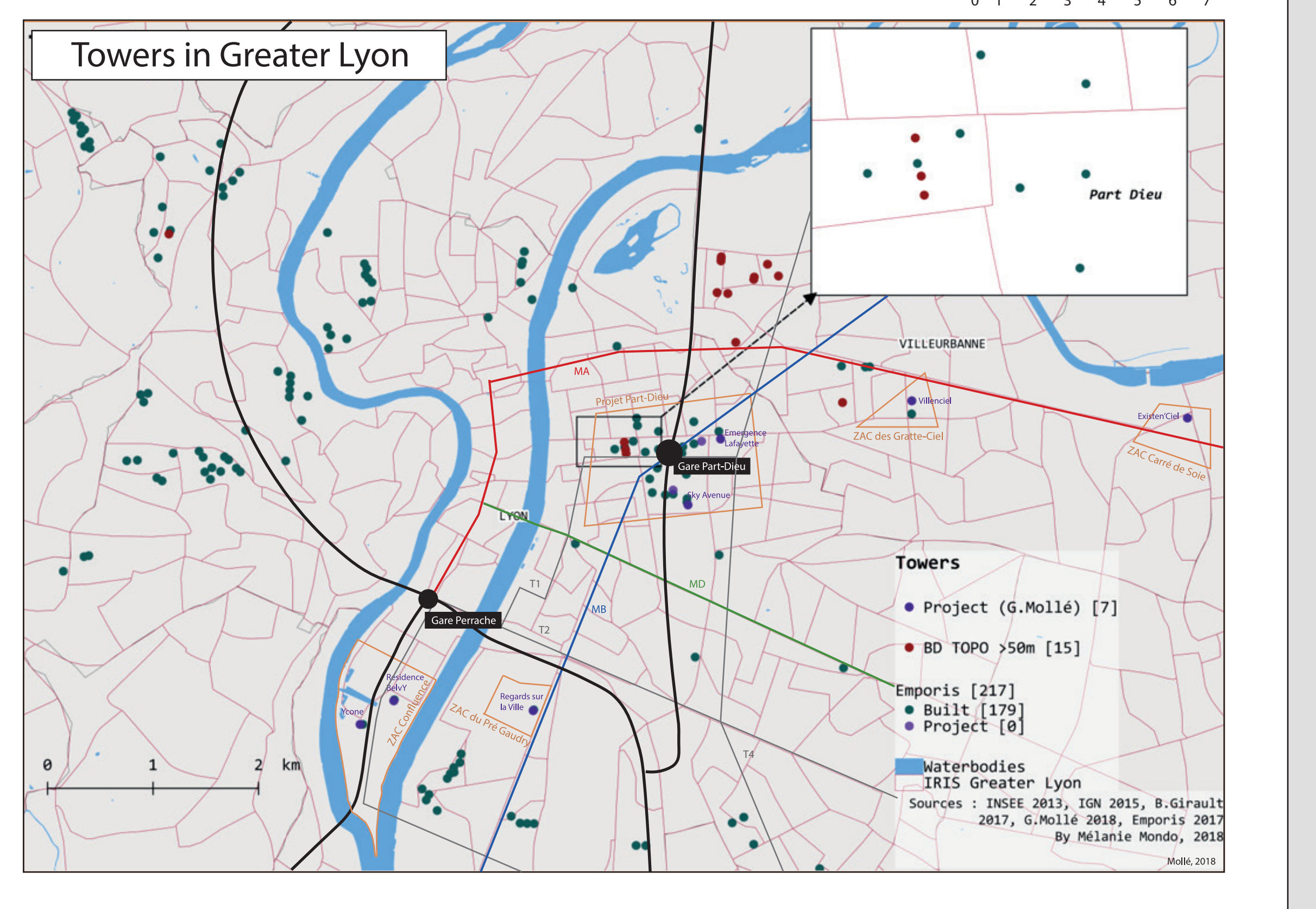


3- HYPOTHESES

- Encadrées par une puissante législation (échelle nationale) et une gouvernance de projet horizontale (échelle locale) (Pinson, 2009, Le Galès, 1995), les tours résidentielles résulteraient d'un contexte de planification stabilisé.
- La promotion immobilière et les élites municipales s'appuient sur une remobilisation des imaginaires « positifs » de la verticalité (totem de modernité et durabilité, perspectives visuelles inédites, modes de vie idéalisés), à contre-pied des images de précarité et d'enclavement des Grands Ensembles (R.Kaddour, 2015).

Indicateur d'accessibilité par points	0	1	2
< 500m axe de transport non lourd (bus)	0 (0%)	97 (100%)	-
< 500m axe de transport lourd (Tram-Métro)	29 (30%)	-	68 (70%)
< 1km gare intermédiaire	36 (37%)	61 (63%)	-
< 1km gare centrale	72 (74%)	-	25 (26%)
< 1km gare accès routier rapide	34 (35%)	63 (65%)	-

2015



BIBLIOGRAPHIE

- M.Appert, Tours, skyline et canopée, mémoire original pour l'habilitation à Diriger les Recherches, Université Lyon 2, 2016, 292 p. <https://halshs.archives-ouvertes.fr/tel-01425959/document>
- M.Appert & C.Montès, Skyscrapers and the redrawing of the London skyline: a case of territorialisation through landscape control. Articulo, 7, 2015.
- R.Fincher, Is High-rise Housing Innovative? Developers' Contradictory Narratives of High-rise Housing in Melbourne, Urban Studies, Vol. 44, No. 3, March 2007, p.631-649.
- R.Baxter, The High-Rise home: Verticality as a Practice in London, International Journal of urban and regional research, 2017, 5.Graham, Luxified skies, City, 2015, p.618-645.
- Gilbert P, « L'effet de légitimité résidentielle : un obstacle à l'interprétation des formes de cohabitation dans les cités hlm », Sociologie 2012/1 (Vol. 3), p. 61-74.
- A.Harris, « Vertical urbanisms opening up geographies of the three-dimensional city », Progress in Human Geography, vol. 39, n°5, 2014, p. 601-20.
- Jacobs, J., « A geography of big things », Cultural Geographies, 2006, p.1-27.
- R.Kaddour, Une tour d'habitat populaire, trois représentations contrastées : la tour Plein-ciel à Saint-Étienne (France), Géographie et cultures, n° 102, été 2017.
- Le Galès P, « Du gouvernement des villes à la gouvernance urbaine », Revue française de science politique, 45e année, n°1, 1995, pp. 57-95
- Pinson G, « La gouvernance des villes françaises », Métropoles, 2010.
- Pollard J., « Les groupes d'intérêt vus du local. Les promoteurs immobiliers dans le secteur du logement en France », Revue française de science politique 2011/4 (Vol. 61), p. 681-705.
- N.Roseau, La ville verticale, Abstraction Concrète, Géographie et cultures, n° 102, été 2017.
- V.Veschambre, Le recyclage urbain, entre démolition et patrimonialisation : enjeux d'appropriation symbolique de l'espace, Norois, 2005, p. 79-92.

Geoffrey Mollé

Thèse sous la direction de Manuel Appert intitulée :

« Habiter le paysage : spatialités domestiques de la vue sur la ville. »

