

Régénérer, verticaliser, luxifier : La fabrique du Londres vertical contemporain

Collection de 10 clichés issus de plusieurs campagnes photographiques entre 2010 et 2016.
Photographies géo-localisées.

Manuel Appert

Géographe, professeur des écoles d'architecture à l'École Nationale Supérieure d'Architecture de Lyon, Membre de l'équipe de direction du laboratoire Environnement Ville et Société (UMR 5600) et référent doctorant, co-directeur de la revue scientifique Géocarrefour et chercheur dans la composante EVS-LAURE.

Page web : <http://ghhat.univ-lyon2.fr/appert-manuel-517520.kjsp>

Portfolio de photos : <https://www.flickr.com/photos/manuel69/albums>

Un géographe photographe

Mon approche consiste à inventorier, témoigner mais aussi à transformer la matérialité des territoires urbains en objet esthétique. La construction du photographe-géographe que je suis s'est opérée par la façon dont j'ai fait miens les enseignements qui m'ont été donnés, par mon acculturation à différents champs scientifiques aussi différents que la botanique et les études urbaines, mais aussi par certains pans des arts visuels comme la photographie, l'architecture et le design.

Ma pratique pourrait être résumée par la mise en saillance d'une globalité structurée par des compositions géométriques constituées de lignes et de plans qui mettent en scène et en perspective une globalité intelligible, des contrastes ou des indices que je considère comme révélateurs de l'espace de la ville photographié.

J'inscris ma pratique photographique entre approche documentaire et pictorialiste, dans une démarche d'illustration des territoires, particulièrement ceux des villes. Tour à tour, en fonction des finalités et des objets capturés, en fonction aussi des conditions in situ de la prise de vue, des choix de post-traitement, le curseur se déplace entre documentation et esthétisation du réel.

Chacune de ces photos renvoie à une situation dans laquelle le photographe géographe que je suis a choisi de déclencher la prise de vue, tout en définissant son cadrage et son exposition. L'instant photographique a alors représenté un moment particulier où se sont cristallisées connaissances et représentations mentales. La matérialité n'a pas été seule responsable du déclenchement de la prise de vue. Il s'est plutôt agi d'une rencontre entre une matérialité et une multiplicité de savoirs scientifiques. Il s'agit d'un processus d'émergence d'un savoir sur l'espace esthétisé, où

la connaissance savante se noue avec l'expérience et s'exprime à travers des dispositifs technico-esthétiques.

La régénération verticale contre la ville ?

La série de photographies témoigne de ce que nous avons considéré être formellement des espaces de la régénération à Londres : qu'ils soient transformés, en cours de transformation ou convoités. Ces sites font ou feront l'objet de programmes immobiliers verticaux, au moment où plus de 400 tours sont en construction ou en projet à Londres. Au-delà de l'artefact, la tour est le plus souvent un levier de transformation urbaine, un flambeau d'une valorisation foncière, immobilière de territoires jugés obsolètes ou insuffisamment économiquement valorisés.

Le dispositif de l'exposition repose sur des extraits de plusieurs reportages photographiques menés entre 2010 et 2019. Leur mise en récit par l'exposition acte la valeur ajoutée de la coprésence des photographies. Au-delà du sens de chacune d'entre elles, le tout donne à lire les moteurs, manifestations et incidences des opérations de régénération verticale à Londres. Je donne à voir des indices à travers des morceaux choisis qui attirent l'attention sur les dimensions morphologiques, sociales et politiques d'un processus de renouvellement urbain obnubilé par la verticalisation.

Les photographies constituent des expressions fort médiatisées (suggestions) ou au contraire, des témoignages très immédiats de la transformation des quartiers jugés obsolètes ou dégradés de la métropole en des espaces de l'immobilier financiarisé et globalisé. La documentation des transformations urbaines se pare d'une dénonciation de la fabrique de la ville contemporaine, où urbanisme négocié avec le privé sonne aussi comme un renoncement des municipalités.



Convoités

Vue aérienne de Canning Town et Canary Wharf depuis la télécabine Emirates Airline, Royal Docks, juillet 2016.

51,505884, 0,015719

Tout comme la Tamise, le métro aérien construit dans les années 1980, serpente dans les anciens docks de Londres en cours de reconversion. Le long de son parcours s'étendent des grands ensembles, de vastes terrains dédiés à la logistique, à l'entreposage des agrégats pour les chantiers mais aussi des friches industrielles et portuaires. Canary Wharf, le quartier d'affaires qui regroupe les principales banques américaines qui ont élu domicile en Europe après le Big Bang financier, a longtemps représenté la limite est du front de reconversion urbaine. Depuis la fin des années 2000, les projets se multiplient plus à l'est, avec l'aide de fonds souverains qatariens et chinois. 50 000 logements y sont prévus sans que de nouveaux pôles d'emplois ne soient véritablement envisagés. Le marché résidentiel fait l'objet de la plupart des convoitises de investisseurs internationaux depuis les valeurs aient dépassé celles des bureaux au début des années 2010.



Condamné

Le Heygate Estate avant démolition, Elephant and Castle, Southwark, septembre 2013.
51,493773, -0,098582

Le quartier d'Elephant and Castle a fait l'objet d'une modernisation au cours des années 1960 et 1970 après que des bombardements l'avaient en partie détruit pendant la seconde guerre mondiale. La reconstruction a fait la part belle à l'automobile et à l'urbanisme fonctionnaliste du Heygate Estate, un ensemble constitué de barres parallèles et reliées par des passerelles dans les airs. Le quartier s'est ensuite physiquement dégradé, et avec, son image. La précarité sociale ne s'est pas réduite mais les communautés d'origine africaine se sont adaptées à cet environnement, comme en témoignait le centre commercial transformé en bazar. Le grand ensemble a été démoli en 2014, malgré l'opposition des résidents et d'activistes.



Déverticaliser

Le Heygate Estate pendant la démolition et Shard, Elephant and Castle, Southwark, mai 2014.
51,493540, -0,098748

La régénération d'Elephant and Castle est emblématique de la convergence d'intérêts entre les municipalités et les promoteurs. Elle résulte d'abord du nouveau contexte macroéconomique, un modèle néo-libéral qui vise à faire financer et/ou exploiter par le secteur privé un certain nombre d'activités, de services, de logements, qui pouvaient jusque-là être pris en charge par la sphère publique. Elle résulte ensuite de la dépendance accrue des municipalités aux promoteurs. Le contexte de réduction des dépenses publiques, particulièrement dans les infrastructures et le logement « social », conduit les municipalités à négocier en permanence avec les promoteurs, avec de nouveaux rapports de force et de nouveaux objets de négociation, comme les tours.

Le promoteur australien Lend Lease n'a jamais émis le souhait de réhabiliter le Heygate Estate. La municipalité de Southwark n'a pu s'opposer au non-remplacement d'une grande majorité des logements sociaux, malgré la promesse faite en 2007. Sur les 1 054 logements sociaux démolis, seuls 550 seront remplacés dans et autour du site. Les propriétaires qui avaient acquis leur loge-

ment sous le régime du *right-to-buy* se sont par exemple vus offrir en compensation 95 000 livres pour un studio ou 107 000 livres pour un trois pièces, alors que le prix des studios dans les environs s'élève à 330 000 livres¹. Les populations ont été contraintes de migrer dans des quartiers moins onéreux, notamment plus à l'est, dans mais aussi hors des limites du Grand Londres.

Dans un entretien récent mené par *Property Week Magazine*, Terry Redpath, propriétaire de son ex-logement social regrette de ne plus pouvoir se permettre de rester dans le quartier : « la compensation de £45,000 qui m'a été donné et mes économies de toute une vie m'ont permis d'acheter une petite maison mitoyenne à 23km à la sortie de la ville. J'ai l'impression de devoir renoncer à vivre ici pour que des étrangers riches puissent le faire ».

1 <http://heygatewashome.org/displacement.html>



Reverticaliser

Strata Tower depuis Crampton Street, Elephant and Castle, Southwark, mars 2010.
51.490954, -0.100711

La dernière barre du Heygate Estate a été démolie en 2015 et le centre commercial « ethnique » est désormais fermé. Se dressent aujourd'hui les grues de 4 autres tours résidentielles en construction et pas moins de 8 autres seront érigées dans le quartier d'ici 2025.

Le plan d'aménagement proposé par Lend Lease a été approuvé en 2013, contre l'avis des populations et d'une partie des élus locaux. Il a ouvert la voie à une transformation morphologique et sociale radicale. Ce qui devait être un quartier flambeau de la régénération, un modèle d'éco-rénovation socialement durable, s'est avéré un contre-modèle, celui de la gentrification organisée. Le quartier témoigne de l'effet de ciseau associé à la déverticalisation aussi matérielle que symbolique du grand ensemble, et à la reverticalisation du logement pour les élites et investisseurs internationaux.



Menacé

Tarmac Aggregates, Quai à ciment, 21 Greenwich Riverside, Greenwich, mai 2014.
51,493639, 0,023669

En aval sur les berges la Tamise, les activités industrielle, logistique et de construction résistent toujours mais pour combien de temps ? Les sites offrant vue sur le fleuve sont convoités par les promoteurs : le fleuve met en scène le skyline de la ville et peut valoriser les prix des appartements de 20 à 30% selon les étages. La construction de logements nécessite pourtant des matériaux de construction que les wharfs (quais) encore actifs permettent d'acheminer et redistribuer par voie d'eau. Ils permettent de minimiser les flux de camions et de réduire la pollution. Densification et sauvegarde des activités de construction sont en tension, derrière le discours de la durabilité.

**Fermer, paysager, neutraliser**

New Providence Wharf, 1 Fairmont Avenue, Blackwall, Tower Hamlets, mai 2014.
51,505428, -0,004975

Un ancien triage ferroviaire en marge des East India Docks qui permettait d'embarquer sur les quais des marchandises a été démoli dans les années 1980. Sur la friche restée vacante pendant près de 20 ans a été érigée un complexe luxueux de tours résidentielles : New Providence Wharf. Contrairement aux actions pionnières du National Trust qui permis de mettre dans le domaine public de nombreux sites de bord de mer, à l'origine de nombreux sentiers littoraux, les itinéraires piétons le long de la Tamise sont discontinus, en fonction des limitations d'accès des propriétaires des terrains. L'accès à l'eau, à la vue est parfois donc exclusif. Les traitements paysagers déployés sont standardisés par les grandes firmes de l'architecture et du paysagisme. On y circule, on ne s'arrête pas. On crée les conditions d'un décor dont l'expérience est partielle, visuelle et à distance.



Confrontés

Robin Hood Gardens et les tours de New Providence Wharf, Woolmore Street, Tower Hamlets, mai 2014.

51,509386, -0,007745

A deux cent mètres en retrait de la Tamise, au bord de la voie rapide qui approche le Blackwall Tunnel, se dresse les barres de Robin Hood Gardens. De la « rue dans les airs », au-delà de la ligne aérienne de métro qui délimite une frontière matérielle et psychologique, on distingue New Providence Wharf qui obstrue la vue vers la Tamise. Dessiné par Alison et Peter Smithson et livré en 1972 par le Greater London Council, cet ensemble résidentiel constitue un exemple d'adaptation de l'Unité d'Habitation de Le Corbusier au contexte britannique. Aujourd'hui très dégradé, le grand ensemble est menacé de démolition malgré la campagne de protection engagée par de célèbres architectes internationaux dont Zaha Hadid et Richard Rogers. Robin Hood Gardens incarne le débat normatif et technocratique sur le logement social au Royaume-Uni, entre démonisation des formes urbaines et patrimonialisation émergente de l'architecture du XXème siècle. Sa médiatisation n'a d'égale que l'absence de prise en compte des voix résidentes.



Substituer

Stratford vue du sud vers Stratford Station et High Street

51.543201 ; -0.008212

Depuis le centre commercial Stratford City, construit juste avant l'ouverture des JO de Londres 2012, la vue porte sur Stratford High Street et la multiplication des tours résidentielles construites depuis 2008. Cette banlieue de l'est de Londres, a connu une transformation morphologique et sociale majeure sous l'effet d'un peuplement par une classe moyenne qui peine à se loger dans le reste de la ville. La mixité sociale telle que mesurée par la proportion de chaque classe sociale s'est améliorée, au prix d'une confrontation spatiale très nette entre quartiers populaires, qui n'ont pas vu leur sort s'améliorer et îlots verticaux pour les classes moyennes et classes supérieures. Stratford présente le visage d'une ville fragmentée, où les deux mondes disposent de leurs propres aménités.



« Luxifier »

One Blackfriars, Southwark, 2019.

51.510290 ; -0.104460

One blackfriars, une des luxueuses tours résidentielles qui ont été portées par des investisseurs étrangers sur les bords de la Tamise. Dessinée par le *starchitect* Ian Simpson, la tour rappelle, en plus réduite, les grands projets dédiés à l'élite qui pointent autour de Central Park à New-York. Ces tours témoignent d'une tendance à la verticalisation des logements de très haut standing qui, selon Steve Graham, contribuent à « luxifier les cieux ». Elles ont en effet pour point commun de s'inscrire dans des sites qui embrassent de larges paysages sur les édifices les plus symboliques. Pour 1,2m d'euros, l'acquéreur d'un studio au 20ème étage pour bénéficier d'une vue de Big à Canary Wharf en passant par Saint-Paul et le City, avec, au pied, la Tamise. Le promoteur a eu l'autorisation de contribuer à la construction de logements abordables, à plusieurs kilomètres plus au sud, en lieu et place d'un programme initialement prévu mixte.



« High Hopes ? »

Granary Square, 1-3 Stable Street, King's Cross, Camden, septembre 2013.
51,535614, -0,125199

Le film « High Hopes » du réalisateur Mike Leigh (1988) est un constat désabusé des effets de de l'ère Thatcher sur les conditions de vie des résidents du quartier de King's Cross et sur les relations entre classes sociales, particulièrement avec la colonisation du quartier par la classe moyenne gagnée par l'individualisme. 28 ans après, le « quartier de gare » n'est plus, les friches ont laissé place au nouveau terminal des trains à grande vitesse de Saint Pancras. Autour, des sièges sociaux de grands groupes tels que BNP Paribas ou Google sont en construction. Les hangars et autres entrepôts ont été réhabilités pour recevoir commerces, restaurants et école de design. King's cross est un nouveau hub économique pour la métropole et un terrain de jeux pour les cadres et « créatifs ».