

Une forme urbaine méconnue, les grands ensembles de standing

La présentation des terrains sur lesquels s'appuie cette contribution, deux résidences appelées l'Îlot Moderne et les Balcons de Lyon, figure à la fin de ce texte.

Loïc Bonneval

Docteur en sociologie, Maître de conférence à l'Université Lyon 2 Lumière, chercheur au Centre Max Weber (URM 5283)

Aurélien Gentil

Docteur en sociologie, post-doctorant pour le projet High Rise (axes de recherche 3 et 4) au laboratoire Centre Max Weber (URM 5283)

Entre les deux figures archétypales de la tour iconique de l'urbanisme néolibéral et du grand ensemble HLM dégradé, les grands ensembles de standing offrent un contrepoint aux narrations centrées sur les processus de dégradation et le caractère pathogène des grands immeubles en hauteur. Datant de la période fordiste, à destination de clientèles aisées, ils partagent le caractère exclusif des tours des années 2000 et 2010 tout en ayant, à l'instar des tours de logement social, mis l'étiquette de modernité à l'épreuve du temps, du vieillissement des immeubles et de la transformation du tissu urbain environnant. Les grands ensembles de standing n'ont pourtant pas fait l'objet de travaux spécifiques en France.



Les Balcons de Lyon. ©Aurélien Gentil

Ils se différencient des autres grands ensembles par leur mode de production (Effosse, 2003), dans le secteur privé non aidé et donc à destination de clientèles aisées, ainsi que par leur localisation et leur inscription dans les projets d'aménagement. Ils peuvent, au moins en partie, être rattachés à des opérations d'aménagement, par exemple à la suite des grandes opérations de rénovation urbaine des années 1960 (Coing 1966, Backouche 2013) ou encore dans le prolongement de l'édification de centres d'affaires comme ceux de la Défense ou de la Part-Dieu à Lyon. De ce point de vue, ils peuvent faire penser à ce qui se joue dans des opérations d'aménagement plus récentes produisant de nouveaux quartiers sur des friches urbaines ou des secteurs peu valorisés, comme les quartiers de refondation (Cousin, 2014) ou certaines ZAC et écoquartiers (Piganiol, 2017). Mais ils relèvent surtout d'opérations ponctuelles de promoteurs. Nombre d'entre eux sont construits en diffus, dans des interstices du tissu urbain avec lequel ils présentent une rupture nette. Implantés en général en dehors des quartiers bourgeois traditionnels, ils en prolongent toutefois l'emprise, comme dans le cas de secteurs environnant la Défense, où ils représentent l'une des formes de consolidation des espaces des classes supérieures (Pinçon et Pinçon Charlot 1989). Ils peuvent également anticiper les processus de gentrification sans pour autant nécessairement en déclencher la dynamique, du fait de leur position d'îlot urbain, voire de ville dans la ville coupée du quartier environnant.

Le temps de la modernité

L'association du grand ensemble de standing à la modernité apparaît dans les discours des habitants mais aussi dans celui des architectes et des promoteurs. Ainsi, dans le texte pour la conférence de presse du 4 mai 1970, après avoir exposé les différentes fonctions auxquelles doit satisfaire l'Îlot Moderne, l'architecte René Gagès indique « L'expression d'ensemble est évidemment contemporaine, elle s'exprime par un jeu de volumes interdisant la sécheresse du simple parallélépipède rectangle, et contribue à la rythmique future de la rue ». Devant contribuer à la dynamisation d'un nouveau quartier, alors perçu comme excentré, la commercialisation met en avant les équipements et commerces. À l'inverse, les documents promotionnels des Balcons de Lyon insistent sur le confort, le site et, paradoxalement, sur l'inscription dans le temps long. Le rapport à la modernité ne s'exprime pas de façon simple et unilatérale. Il faut d'ailleurs noter que les immeubles étudiés ici ne figurent pas dans les diverses publications consacrées à l'architecte et ne font pas partie de ses réalisations les plus emblématiques qui sont soit des ensembles de logements sociaux soit des équipements publics.

« Edifiés sur l'un des plus beaux sites de la ville de Lyon, [les Balcons de Lyon], comme en témoignent les empreintes plus que deux fois millénaires, perpétuent la tradition d'un certain art de vivre ». Le futur acheteur est ainsi invité à se représenter comme un lointain successeur des patriciens romains qui avaient élu domicile dans les Villa de la colline de Fourvière, alors même que la protestation d'associations de défense du patrimoine et des sites archéologiques contre la bétonisation a pu mettre en danger le projet.

Dégradations et recompositions

Les éléments négatifs interviennent dans un second temps des récits de trajectoires. Comme pour les grands ensembles de logements sociaux, les représentations mêlent des aspects concernant l'évolution de la population et la dégradation des immeubles et des prestations qu'ils offrent. Pour certains, c'est l'idée même d'un habitat de standing qui est remise en cause. Les façades ont également noirci, renforçant l'impression d'immeubles mal entretenus que beaucoup d'enquêtés ayant emménagé dans les années 1990 et 2000 disent avoir pris pour des barres de logements sociaux de banlieue. En outre, certains éléments, comme les moquettes dans les couloirs et parties communes ou le design des halls d'entrée, apparaissent datés et suscitent des réactions multiples, parfois amusées (comme cette enquêtée qui les comparent à une station de ski des années 1970) parfois réticentes. Les parties communes ont également fait l'objet de frictions.



Un marqueur de standing, la piscine des Balcons de Lyon et la piscine sur le toit de l'Ilôt Moderne.
©Aurélien Gentil

Vous consultez actuellement la version originale du texte *Une forme urbaine méconnue, les grands ensembles de standing*, une contribution de Loïc Bonneval et Aurélien Gentil pour le site de valorisation du projet *High Rise*, mis en ligne en avril 2021.
<https://highriseproject.net/case-studies#Wealthyhousingstates>

Comme l'indique Mme Fontaine : « vous aviez des odeurs... Derrière la boulangerie il y a un lycée professionnel, les gamins ils venaient prendre leur truc à la boulangerie et plutôt que de le manger dehors ils venaient là [dans le couloir du 16ème étage], ils bouffaient leur sandwich, ils laissaient leurs cannettes de bière. Quand vous les preniez sur le fait, en sortant de l'ascenseur, ils disaient : « Oh ben vous avez une belle vue ! On vient voir la vue » (rire). « Ah mais qu'est-ce que vous foutez là?! » « Ah ben on a un copain au 8ème il est pas là on attend qu'il rentre » A un moment donné aussi il y a eu des dégradations. Ils ont volé tous les tubes néons (...) A un moment donné voir des capotes utilisées dans le couloir.. et à un moment donné des seringues ». Au sentiment d'être confronté à une augmentation des incivilités dans la résidence s'ajoute l'impression, pour la majorité des plus anciens habitants, d'être confronté aujourd'hui plus qu'hier à l'impolitesse d'une partie croissante du voisinage. D'après Mr Fontaine : « Les gens ne disent plus bonjour ! Maintenant il faut que l'on soit amis pour se dire bonjour et encore. Autrefois même quelqu'un que vous ne connaissiez pas, vous rentriez dans l'ascenseur, vous disiez : « bonjour monsieur » ou « bonjour madame ». Et puis c'était tout. Non maintenant c'est fini ».

Patrimonialisation et réhabilitation

C'est l'ancrage d'une partie des habitants qui a rendu possible les investissements susceptibles d'enrayer l'outrage que le temps inflige aux bâtiments et à leur prestige. Ils se caractérisent d'abord par ce que l'on pourrait appeler des formes d'appropriation patrimoniale des résidences et de leur histoire. Loin des formes institutionnelles de commémoration mémorielles qui ont précédé les programmes de rénovation urbaine dans le logement social, on assiste plutôt à un intérêt des habitants pour l'histoire de leur immeuble, la valorisation symbolique a posteriori de son architecte, de ses spécificités techniques ou encore de l'idée du « village dans la ville ». Une exposition a ainsi été organisée à l'IM avec des photos du chantier de l'immeuble, portée non pas par les habitants les plus anciens mais par des ménages arrivés dans les années 2000, détenteurs d'un capital culturel élevé, et en voie d'ancrage dans l'immeuble.

Mr et Mme Humbert incarnent bien cette tendance. Agés de 42 ans, parents de deux enfants de 9 et 12 ans, primo-accédants à la propriété à l'IM en 2007 et acquéreurs, au moment de notre rencontre, d'un logement plus spacieux situé dans les étages supérieurs, ils manifestent un goût prononcé pour l'architecture moderniste. Lorsqu'ils ont cherché à accéder à la propriété alors qu'ils étaient locataires dans un quartier situé non loin de l'IM, toutes leurs recherches se sont focalisées sur des immeubles en hauteur d'architecture moderniste. Même si l'aspect extérieur de l'IM ne

les séduisait pas outre mesure, leur choix s'est finalement porté sur cette résidence, notamment pour des questions budgétaires. Mr Humbert est partisan d'une forme de patrimonialisation de l'IM et de « l'esprit Gagès » : « Je me souviens les premières AG moi j'avais fait deux-trois interventions pour dire : Bon ben voilà c'est un patrimoine, il faut, peut-être pas qu'on restaure mais qu'on garde certains trucs. Il faut qu'on fasse gaffe de pas brader les trucs, ce côté seventies qui peut aussi être un atout à terme quoi ». Il redoute ceux qui par souci de confort chercheraient à « brader », dans le cadre de la réhabilitation de l'immeuble, les éléments architecturaux et décoratifs des années 1970 qui, selon lui, font la valeur et le cachet de l'IM : Les primo-accédants eux ils sont plutôt dans un trip de confort, de modernisation, ils ont aucun état d'âme par rapport à tous les anciens équipements de l'immeuble (...) ».



Les façades de l'Îlot Moderne. ©Aurélien Gentil

En revanche, aux Balcons de Lyon, leur ampleur a été bien plus grande. Non seulement, certains propriétaires ont conservé ou retrouvé des documents promotionnels de l'époque de sa construction et se les présentent comme pièces de collection entre voisins, mais la copropriété a engagé une très importante réhabilitation.

Une dynamique de revalorisation du grand ensemble permise par l'ancrage des habitants

Malgré leur étiquette haut de gamme, les grands ensembles de standing n'ont pas été épargnés par la dégradation de l'image des tours. Les habitants ont toutefois été en mesure de déployer les ressources et les efforts pour mener à bien leur requalification. La forme même des immeubles a été l'un des facteurs permettant de retourner le stigmate : la taille des immeubles, leur hauteur et le nombre d'appartements ouvrent des opportunités d'ascension résidentielle qui favorisent l'ancrage des habitants, et en particulier des copropriétaires, les plus à même de porter le mouvement de réhabilitation des immeubles. Alors que les discours sur la modernité s'estompent dans les représentations habitantes, ce sont ces formes d'ancrage qui sous-tendent les dynamiques de revalorisation.

Références

- Backouche Isabelle (2013) *Aménager la ville*, Paris, Armand Colin.
- Coing Henri, *Rénovation urbaine et changement social : l'ilot n°4 Paris 13e*, Paris, Les éditions ouvrières, 1966.
- Cousin Bruno (2014) « Entre-soi mais chacun chez soi. L'agrégation affinitaire des cadres parisiens dans les espaces refondés », *Actes de la recherche en sciences sociales*, n° 204, p. 88-101
- Effosse Sabine (2003) *L'invention du logement aidé, l'immobilier au temps des Trente glorieuses*, Paris, Comité pour l'histoire économique et financière de la France.
- Pinçon Michel et Pinçon-Charlot Monique (1989) *Dans les beaux quartiers*, Paris, Seuil.
- Piganiol Marie (2017) *Quartiers de reconnexion : genèse et production d'un nouveau modèle urbain*, thèse en sociologie soutenue à l'institut d'études politiques de Paris.

Les grands ensembles de standing vus par leurs habitants : comment saisir les socialisations résidentielles

Loïc Bonneval, Aurélien Gentil

Notre enquête s'est déroulée au sein de deux ensembles d'habitation en hauteur érigés à Lyon dans les années 1970 sous l'égide de l'architecte René Gagès : L'Ilot Moderne (1971-1974) et Les Balcons de Lyon (1976-1980). Ces deux copropriétés, de facture moderniste, constituent des configurations socio-spatiales particulières et rarement étudiées.



L'Ilot Moderne. ©Aurélien Gentil

Composé de deux tours contigües de 16 et 17 étages regroupant 330 logements (du studio au F8+terrasse) et environ un millier d'habitants, L'Ilot Moderne se hisse au nord-est du 7^{ème} arrondissement de Lyon. Bâtie au début des années 1970 à quelques centaines de mètres du quartier d'affaires de la Part-Dieu, alors en pleine éclosion, cette résidence incarne pour ses promoteurs le développement d'une nouvelle centralité à Lyon. Implanté dans une zone encore peu densifiée, principalement constituée d'usines, d'immeubles de rapport et de petits pavillons, L'Ilot Moderne, par sa hauteur, son architecture et sa morphologie novatrices, cristallise une forme de renouvellement urbain. Il se démarque nettement des habitations alentours et révèle une forte singularité à l'échelle du quartier et de la ville. Réputé de haut-standing, L'Ilot Moderne se distingue aussi des habitations alentours par les infrastructures dont il dispose et dont profitent ses occupants. Une piscine, construite sur le toit, leur offre une vue panoramique rare sur la ville. Un espace privatisé accueille leurs places de parking, une aire de jeu et un court de tennis. Au pied de l'immeuble, de petits bâtiments, livrés avec la résidence, regroupent différents commerces (pharmacie, banque, boulangerie, etc). Parmi les plus anciens propriétaires, précurseurs en quelque sorte de la gentrification du quartier, on trouve plusieurs médecins libéraux et spécialistes travaillant dans les hôpitaux avoisinants.

La copropriété Les Balcons de Lyon est située dans le 5ème arrondissement, au sommet d'une colline surplombant le quartier du Vieux-Lyon, centre historique de la ville. Cette ensemble résidentiel regroupe 195 logements (du studio au F6+Terrasse) et environ 500 habitants répartis dans neuf bâtiments contigus, dont cinq tours s'élevant entre sept et treize étages reliées par quatre barres horizontales. Entièrement clôturée, on ne peut y pénétrer que par une seule voie. Sur un premier niveau, accessibles aux visiteurs, de larges esplanades ornées de bacs et de pots végétalisés offrent une vue panoramique privilégiée sur la ville. En contrebas, les résidents peuvent accéder à un vaste parc privé comprenant des pelouses, une allée arborée, des espaces de jeux (terrain de pétanque, jeux pour enfants), une piscine, un « club house » et un court de tennis.



Les Balcons de Lyon. ©Aurélien Gentil

L'Ilot Moderne et Les Balcons de Lyon présentent plusieurs similarités. Ces résidences accueillent une population aisée (cadres du secteur privé, professions libérales, etc.). Elles se démarquent de leur environnement immédiat par leur hauteur, leur style architectural et les infrastructures qui les composent (piscine et tennis notamment). Chacune offre une vue panoramique privilégiée sur la ville. Cependant, ces deux espaces d'habitation présentent aussi certaines différences morphologiques notables. L'Ilot Moderne, situé au cœur de la ville, s'inscrit dans un cadre très minéral et peu verdoyant. De par sa hauteur et son inscription immédiate dans un tissu urbain d'une forte densité, il s'offre à la vue du plus grand nombre. Les Balcons de Lyon, nichés sur leur colline, apparaissent plus en retrait, moins visibles depuis les alentours. Par ailleurs, si Les Balcons de Lyon constituent un espace exclusivement résidentiel, L'Ilot Moderne accueille pour sa part plusieurs professionnels ayant établis leurs locaux dans certains appartements (médecins, orthophoniste, comptables, etc.). Cette présence induit une circulation importante de personnes n'habitant pas l'immeuble. Ainsi, si L'Ilot Moderne apparaît assez exposé et connu de nombreuses personnes, au contraire Les Balcons de Lyon donnent plutôt les apparences d'un havre de calme et de verdure, protégé par son parc de l'environnement urbain immédiat.



Les Balcons de Lyon vus depuis les quais de la Saône. ©Aurélien Gentil

Les données nourrissant notre recherche sont issues d'une enquête par entretiens réalisée à Lyon entre Avril 2017 et Janvier 2018. L'objectif était d'étudier le rapport pratique, subjectif, et symbolique que les différentes générations d'habitants de L'Ilôt Moderne et des Balcons de Lyon entretiennent à leur espace de résidence. Durant les entretiens, plusieurs thématiques liées aux manières d'habiter et d'investir la résidence, aux sociabilités de voisinage ainsi qu'aux représentations, aux formes d'attachement et de valorisation associées au logement et au quartier ont été abordées. De façon à pouvoir expliquer les représentations par les trajectoires sociales, les enquêtés ont aussi été amenés à développer un certain nombre d'aspects biographiques, au premier rang desquels leur trajectoire résidentielle, donnant sens aux pratiques et aux représentations observées dans le présent. Durant chaque interview, nous voulions récolter un maximum d'informations permettant d'étudier le discours et les pratiques des personnes interrogées à l'articulation de leur profil sociologique, de leur

trajectoire (sociale, résidentielle, professionnelle, conjugale, familiale etc.) et des configurations particulières engagées par leur contexte résidentiel d'inscription (verticalité, morphologie et histoire de la résidence). Le choix a donc été fait de mener des entretiens approfondis, et donc assez longs (jusqu'à 6 heures), demandant parfois plusieurs rendez-vous successifs avec l'enquêté. En complément nous avons aussi réalisé plusieurs observations, photographié la résidence et le logement des personnes enquêtées, et récolté différents documents d'archive (plan, brochure promotionnelle, coupures de presse, fonds des architectes déposés aux archives municipales, etc.) Afin d'objectiver les représentations véhiculées par les différentes générations d'habitants de L'Ilôt Moderne et des Balcons de Lyon à propos de leur espace de résidence et la manière dont ces représentations s'arriment à leur trajectoire 29 entretiens avec des habitants ou d'anciennes habitantes (n=3) ont été réalisés, le plus souvent au domicile des enquêtés. Pour constituer notre échantillon, nous avons privilégié des personnes propriétaires de leur logement, habitant la résidence depuis au moins quelques années, parfois depuis sa création. En complément, notre travail d'enquête nous a aussi amené à interroger d'autres acteurs de la vie des résidences étudiées (facteur, employé d'immeuble, promoteur, professionnelle exerçant dans la résidence). Ces entretiens complémentaires (n= 6) ont apporté certains éléments de connaissances à propos des résidences étudiées (aspects techniques, histoire du lieu, etc.) dont les habitants interrogés n'avaient pas forcément connaissance. En outre, ces témoignages nous ont aussi apporté différents « contrepoids » aux discours et aux représentations que les résidents véhiculent à propos de leur espace de vie et de sa population.