

La valorisation de la verticalité

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)

Comment la verticalité est-elle valorisée ? Le renouveau de l'urbanisme vertical et la multiplication des projets de tours que l'on peut observer à travers le monde (Appert 2016, Mc Neill 2005) conduisent à interroger les valeurs associées à la hauteur en ville. Les projets de tours résidentielles qui voient le jour depuis les années 2000 en France font l'objet d'intenses efforts de communication et de marketing visant à se démarquer du grand ensemble de logements sociaux paupérisés en réactivant les thèmes de modernité et de distinction qui ont été attribuées à la hauteur par le passé, et en faisant la promotion de lifestyles spécifiques à l'habitat en hauteur (Mollé, 2019). Bien que le fonds culturel, de films, ouvrages de science-fiction, etc., dans lequel puisent les représentations de la verticalité soit largement marqué par les visions négatives, voire dystopiques (Montès et al. 2017), il ne manque pas de représentations plus positives sur lesquelles appuyer des argumentaires en faveur de la verticalité. En particulier les valeurs symboliques de dynamisme, d'attractivité et d'innovation qu'incarnent les immeubles en hauteur constituent une justification essentielle, face à des arguments controversés, qu'ils soient urbanistiques (augmenter la densité et la mixité) ou économiques (augmenter l'offre de logements dans le centre en maîtrisant le foncier et les coûts) (Appert, 2015, Paquot 2008).

Ces différents registres de valorisation mobilisés par les acteurs de la fabrique urbaine ne rencontrent que partiellement ceux des habitants. Or, si les premiers sont relativement bien documentés, les seconds ont jusqu'ici été moins étudiés. De fait, pour saisir les représentations des habitants il est nécessaire de s'intéresser non plus aux grands projets emblématiques des années 2000 et 2010 mais à des réalisations plus anciennes pour lesquelles on dispose d'un certain recul historique. Les grands ensembles de standing de la période fordiste fournissent ainsi un point de comparaison utile. Notre propos consiste donc à étudier les processus de formation de la valeur, ou plutôt des registres de valorisation, de la verticalité dans l'espace urbain à partir de deux études de cas dans la ville de Lyon. Au-delà de la valorisation économique au sens strict, il apparaît trois formes de valorisation : la singularisation, la conciliation des contraintes habitantes et les effets de classements sociaux internes et externes.

Un effet différencié de la hauteur sur les prix ?

La forme la plus visible de valorisation est celle qui touche au prix. L'effet de la hauteur sur le prix n'est toutefois pas le même selon la période de construction de l'immeuble. Pour étudier l'effet de la hauteur sur le prix, nous avons considéré l'écart entre le prix des appartements en hauteur et la moyenne des prix du quartier IRIS où il se situe. Alors que les appartements des résidences des années 1948 à 1980 sont en moyenne 9% moins chers que ceux de leur IRIS, l'écart n'est plus que de -5% pour ceux du 7e au 8e étage, et -1% pour ceux à partir du 10e étage. En revanche, pour les appartements plus récents, construits après 2000, les appartements au-dessus du 7e étage valent en moyenne 25% de plus que ceux du reste de l'IRIS, sans grande différence entre ceux du 7e au 9e étage et ceux à partir du 10e. Les prix semblent donc influencés par la hauteur, mais cette influence n'est pas partout la même : elle est plus nette pour les appartements récents alors que pour ceux des trente glorieuses, elle ne semble que partiellement contrebalancer l'image négative associée aux grands ensembles, à leur esthétique et à leurs qualités (isolement thermique et phonique, montant des charges, coûts d'entretiens ou dégradation supposée).

Mais l'étude des deux résidences a surtout montré l'importance d'autres processus de valorisation, portés par les expériences et les pratiques des habitants, et qui prennent plusieurs formes.

La verticalité, support d'un processus de singularisation

Les immeubles élevés, relativement rares dans le tissu urbain lyonnais, s'en détachent et marquent le paysage. Plusieurs enquêtés évoquent ainsi le fait que leur immeuble est connu à l'échelle du quartier, voire de la ville, qu'il peut servir de point de repère ou encore qu'il suscite une certaine curiosité, à la fois par sa hauteur mais aussi pour ses autres caractéristiques (le fait d'avoir une piscine notamment). Cela vaut plus pour l'Îlot Moderne que pour les Balcons de Lyon, dont une partie est moins visible depuis la rue, mais il n'en reste pas moins que ces immeubles font figure de haut lieu, ou du moins de lieu singulier dans le quartier et, plus largement, dans le centre de Lyon. C'est dans le processus de singularisation, porté par les habitants, que se construit la valorisation. et un rapport privilégié à la ville.

La singularisation ressort de ce que dit Mme Lupin 44 ans, docteur en droit, ancienne avocate et chercheuse en droit des étrangers devenue professeure d'anglais, propriétaire d'un T5 au 6e étage de l'IM à propos de sa fréquentation de la piscine sur le toit : « *On voit toute la ville ! C'est incroyable. On est complètement hors du temps, on est hors d'échelle, on est hors de tout, c'est.. On est comme dans une tour d'ivoire quoi, c'est surprenant.* » L'idée de consistance interne, exprimée en termes de village dans la ville, arrive un peu plus loin dans l'entretien : « *En fait c'est représentatif de la population. On est combien là-dedans, on est mille c'est énorme, c'est un village.* »



©Aurélien Gentil

L'intimité et la nature en ville : verticalité et résolution de contradictions habitantes

La verticalité permet également de dépasser des contraintes ou des nuisances inhérentes à la vie en ville. Dans une certaine mesure, cela concrétise le projet de le Corbusier pour qui la hauteur, plus qu'une dimension à valoriser en tant que telle, était une solution à la double exigence de densité et d'espace: en construisant plus haut, on devait libérer de la place pour les espaces verts et apporter à la ville des avantages qui lui faisaient défaut. De fait, dans les immeubles que nous avons étudiés, cette configuration apparaît également comme une solution, une manière de résoudre des contradictions entre les souhaits en matière d'habitat (tranquillité, espace, voire rapport à la nature) et une urbanité parfois intrusive. Ce n'est pas toutefois pas tant l'espace disponible en pied d'immeuble qui retient l'attention que le fait d'être en retrait de la ville, de créer une distance avec ses nuisances les plus immédiates : l'absence de vis-à-vis et la vue dégagée, sont perçues comme autant de marques d'un habitat préservé de ce que la vie citadine a de plus hostile).



©Aurélien Gentil

Bien souvent, ces caractéristiques ne sont apparues aux habitants qu'après avoir vaincu leur réticence envers la forme du grand ensemble. L'idée de rythmes de vie différents, de lieux qui, comme la piscine, fonctionnent comme des espaces de secondarité (Rémy, Voyé, 1974), ou encore le fait de cumuler la proximité des aménités urbaines et la possibilité de se retrancher des encombrements contribuent fortement à ce ressenti.

M. Thibaud, comptable dans le secteur privé : « Mon mari il était pas emballé parce que justement il trouvait que ça faisait trop tour, trop... Alors que moi ça m'a pas du tout gêné, mais lui quand il est arrivé il trouvait que ces grandes barres c'était pas très joli et tout, ça le gênait un petit peu et ben finalement on a acheté (rire) Et c'est vrai que le fait qu'il y ait un parc, avec une piscine, des jeux pour les enfants, des grandes terrasses au sol, on tombe pas directement sur les voitures, sur une route, je trouve ça vraiment génial ».

Une verticalité exclusive ? Distinction et classement social

Cette protection de l'intimité contre l'intrusion de la vie urbaine que favorise la verticalité est liée au caractère exclusif et distinctif de ces grands ensembles de standing. La singularisation s'y caractérise à la fois par une distinction vis-à-vis de l'extérieur de l'immeuble et par un classement social à l'intérieur.

Vis-à-vis de l'extérieur, ces immeubles se distinguent à la fois par leur standing, dans des quartiers dont ils ont précédé de plusieurs années (voire de deux décennies) les dynamiques de gentrification, et par leur morphologie qui impressionne autant qu'elle intrigue. La sollicitation par des agences immobilières désireuses d'avoir des biens en vente dans l'immeuble et relayant une forte demande pour ces résidences est vécue par les habitants comme un signal de valorisation. Nombre d'enquêtés font part des réactions admiratives de leurs invités lorsqu'ils découvrent la vue, ou la piscine sur le toit. Les rapports différenciés à la vue pointés ci-dessus se traduisent parfois en jugements de valeur qui confinent au jugement social.

M. Ribout, paysagiste de 44 ans qui a choisi d'habiter aux BL pour avoir une vue sur les Alpes tend ainsi à déprécier certaines manières de goûter le spectacle à ses fenêtres : « Les gens... Et puis alors ça m'énerve parce qu'ils regardent une vue que j'aime moins, ils regardent la vue sur la Confluence. Et ils sont bornés là-dessus et moi je leur dis : « Mais regardez la vue sur les Alpes plutôt, sur Lyon ». Donc c'est marrant, l'intérêt des vues n'est pas le même, voilà. L'attrait de la vue Confluence est bien supérieur à l'attrait de la vue Lyon ». C'est souvent l'histoire familiale qui est en jeu derrière le rapport valorisant à la vue. Mme Davet, 74 ans, qui a hérité de l'appartement acheté par ses parents aux BL en 1976, associe ainsi la hauteur à un statut social sur un ton qui n'est qu'à demi ironique : « Tous les jours je dis : « J'ai de la chance d'être ici ». Mais moi je le dis mais je ne supporte pas qu'on me le dise, la chance on l'a aidée non d'une pipe ! Et si on est là on le vaut bien (rire). Voilà. » Elle manifeste ainsi la continuité d'un projet d'ascension sociale vécue par son père qui, non diplômé, s'est élevé au statut de cadre dans l'entreprise Mérieux.



©Aurélien Gentil

Si le rapport à l'extérieur est marqué par cette coupure, la valorisation interne à l'immeuble se caractérise plutôt par une forme de hiérarchisation. La forme elle-même des immeubles structure ce classement social, en installant dans les étages élevés, les plus valorisés, les appartements les plus spacieux, les plus attractifs, et donc les plus chers. Les appartements qui dépassent le 7e étage, et donc la ligne des toits du quartier, sont particulièrement prisés et ceux du 16e bénéficient d'une terrasse. L'agencement des appartements permet à certains habitants de réaliser tout ou partie de leur parcours résidentiel dans les immeubles, améliorant leurs conditions de logement à chaque déménagement. Cette hiérarchie organisée par la forme verticale se vérifie et se traduit dans les jeux de classement opérés par les habitants et qui, bien que formulés au 2nd degré, apparaissent assez prégnants.

Mme Lupin (5e étage) et Mme Fontaine (16e étage) : pour la première : « Après il y a des blagues dans l'ascenseur, c'est des blagues quoi, nous on est la plèbe et en haut... C'est l'ascenseur social (...) Moi j'aime bien blaguer là-dessus et puis il y a certaines personnes au 16ème qui aiment bien aussi, c'est rigolo. C'est le Graal quoi (rires) ». Son point de vue fait directement écho aux paroles de M. et Mme Fontaine qui habitent l'immeuble depuis sa construction : « Alors ça arrive de temps en temps, quand vous prenez l'ascenseur et puis que vous appuyez sur le 16ème : « Oh vous habitez au 16ème ! Vous avez une belle vue hein ! ». Mme : En général c'est bienveillant. Sauf une fois où il y en a un qui m'a fait une réflexion du genre : « Oh il se la pète », ou je ne sais quoi. J'ai dit : « Oui, je ne sais même pas pourquoi je vous réponds. » Aux BL, la hiérarchisation par les étages se redouble d'une distinction liée à l'orientation des appartements.

Trois registres de valorisation de la verticalité

Le registre de la singularisation et ses subdivisions, conciliation des contraintes et distinction, constituent l'armature sur laquelle se construisent les processus de valorisation de la verticalité par les habitants des grands ensembles de standing. Ils sont liés au contexte des villes françaises où l'habitat en hauteur de standing reste rare dans les centres anciens et où la verticalité a été disqualifiée par la paupérisation des grands ensembles en périphérie. Ce sont la rareté et le caractère atypique du grand ensemble de standing qui structurent l'expression de la valeur. Si ces registres ne sont pas totalement distincts de ceux employés par les acteurs de la fabrique urbaine, architectes ou promoteurs prompts à vanter le caractère unique de leurs opérations, ils ne se laissent pas réduire aux conceptions standardisées des annonces immobilières ou des argumentaires commerciaux, mais témoignent de la prolifération des appropriations et des manières d'investir le temps et l'espace habité. De ce point de vue, la réflexion sur les formes de valorisation peut aussi contribuer à la caractérisation des manières d'habiter la verticalité.

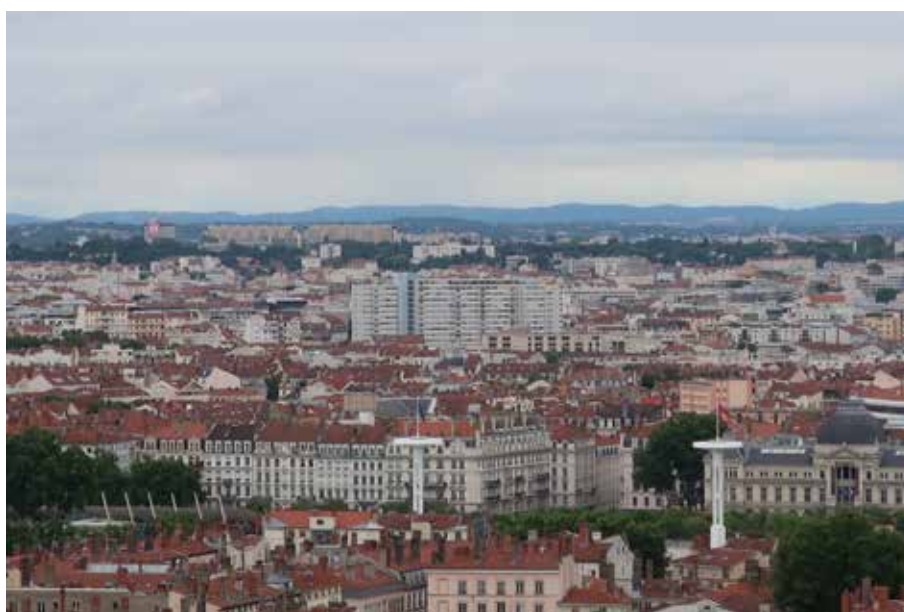
Références

- APPERT Manuel (2016) *Tours, skyline et canopée*, mémoire original pour l'Habilitation à diriger les recherches en géographie, Université Lyon 2.
- APPERT Manuel (2015) « Le retour des tours dans les villes européennes », *Métropolitiques*, URL : <https://www.metropolitiques.eu/Le-retour-des-tours-dans-les.html>
- MC NEILL Donald, 2005, « Skyscraper Geography », *Progress in Human Geography*, vol. 29, n° 1, p. 41-55
- MOLLÉ Geoffrey (2019) « Un changement de regard sur la verticalité urbaine, de nouvelles tours d'habitation dans le paysage de la métropole de Lyon », *Géoconfluences*, URL : <http://geoconfluences.ens-lyon.fr/>
- MONTÈS Christian, Appert Manuel et Drozd Martine, 2017, « Enjeux de l'exploration culturelle des hauteurs urbaines », *Géographie et cultures*, 102.
- PAQUOT, Thierry (2008) *La Folie des hauteurs*, Paris : François Bourin Éditeur
- TÉMY Jean et VOYÉ Liliane (1981) *Ville ordre et violence, formes spatiales et transaction sociale*, Paris, PUF

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'Ilot 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'Ilot 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 « contrepoints » aux discours et aux représentations que les résidents véhiculent à propos de leur espace de vie et de sa population.