

Deux études de cas : la rénovation urbaine à la Duchère (Lyon, France) et les transformations des espaces urbains postcommunistes à Braşov (Roumanie)

Bianca Botea

Anthropologue, Maître de conférences à l'Université Lumière - Lyon 2 et Chercheur au Laboratoire d'Anthropologie des Enjeux Contemporains (LADEC)

Olivia Legrip

Postdoctorante en Anthropology au LabEx COMOD (Université de Lyon) et affiliée à l'Institut supérieur d'étude des religions et de la laïcité (ISERL)

Nous présenterons ici nos deux contextes et terrains de recherche, dans le quartier de la Duchère à Lyon (France) et dans le Centre civique de la ville de Braşov (Roumanie).

La prise en compte des deux études de cas, montrant deux contextes nationaux et socio-historiques différents, permet de mettre en perspective des informations obtenues sur les deux terrains et de mieux comprendre les différences ou les similarités qui peuvent apparaître dans les pratiques d'habiter en hauteur.

En outre, une analyse contextuelle et situationnelle, voire écologique de ces pratiques, permet de les « naturaliser » pour reprendre la formule d'Isaac Joseph (2006), autrement dit de ne pas les considérer à partir d'une « conception mécaniste » où les pratiques sont le résultat des conditionnements préalables (architecturaux, historiques, politiques, etc.) mais où elles sont le résultat des agencements d'environnements différents, lesquels se définissent eux-mêmes dans l'expérience quotidienne avec l'espace.

Un des intérêts que présentent ces deux études de cas est qu'elles abordent toutes les deux, mais différemment, le renouvellement urbain. Par ailleurs, comme nous l'avons déjà mentionné dans notre contribution [Pour une approche écologique de l'habiter en hauteur. Approche anthropologique croisée de deux études de cas France-Roumanie](#), en France la rénovation urbaine a été très peu regardée sous l'angle de l'habiter en hauteur, et il en est de même pour les travaux sur la verticalité dans les villes postcommunistes de Roumanie. Il est alors intéressant d'observer ce qu'apporte cette réflexion sur le renouvellement urbain à une approche de la hauteur, et inversement.

Sur un autre plan, nous pouvons noter que les études de cas sur les immeubles en hauteur ont été menées jusqu'à présent sur certains sites, par exemple dans des quartiers populaires, généralement stigmatisés, où les immeubles en hauteur deviennent des symboles visibles de ce que Sylvie Tissot (2003) appelait par rapport à la France un « problème des quartiers ». D'autres travaux ont pu, au contraire, aborder la verticalité dans des quartiers plus centraux ou valorisés, en étudiant des immeubles de standing où nous pouvons observer des processus de singularisation et de distinction sociale par l'habitat (Bonneval, à paraître). D'autres auteurs encore, comme Christopher Harker (2014), montrent une récurrence de la localisation des études de cas sur la verticalité dans des mégalofoles ou dans des sites de conflits violents.

Par rapport à ces différents travaux, les études de cas que nous souhaitons présenter ici élargissent la catégorie des sites analysés en s'arrêtant sur des lieux qui montrent un double profil. Nos deux études de cas portent sur des immeubles en hauteur plutôt valorisés, situés cependant dans des environnements urbains pensés ou ressentis comme problématiques. Pour la Duchère, il s'agit d'un quartier stigmatisé connaissant une forte dynamique de dévalorisation, pour le Centre civique de Braşov, nous sommes dans une zone urbaine de transit, de flux et de services, finalement peu hospitalière pour accueillir de l'habitat.

La Tour Panoramique et la barre des Érables de la Duchère

Le territoire de la Duchère situé au nord-ouest de Lyon dans le 9ème arrondissement connaît des grands bouleversements depuis plus de quinze ans. « Grand ensemble » construit à la fin des années 1950, la Duchère est visée à partir de 2003 par un « grand projet de Ville » dans le cadre du programme de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine ciblant des quartiers classés en ZUS2. Elle connaît ainsi une vaste opération de démolitions, de reconstructions et de relogement des populations qui y vivent. Un principe majeur guide la politique de transformation en vue de la revalorisation sociale et économique du quartier : la recherche de « mixité sociale » dans l'habitat et de « rééquilibrage » du logement social à l'échelle de l'agglomération lyonnaise. Pour cela une réduction massive des taux de logement social est opérée : de 80 % en 2003 à 54 % à la fin des travaux. Concrètement, le projet a visé la démolition d'environ 1 700 logements, pour la plupart situés dans des immeubles en hauteur (de type barres) avec le remplacement d'un urbanisme qui se veut à « taille humaine » basée davantage sur une politique de densification spatiale à l'horizontale en remplacement de la hauteur.

Notre enquête porte sur deux immeubles d'habitation, la Tour panoramique et la barre des Erables. La Tour Panoramique est visible depuis le bas de la colline et depuis plusieurs arrondissements de Lyon (9ème du côté du quartier de Vaise, 4ème et 6ème arr.) ce qui en fait un emblème du quartier. Construite entre 1969 et 1972, elle compte 26 étages et 106 appartements, du studio au T5. Près de 80% des habitants de la Tour Panoramique sont propriétaires de leur logement.



L'accès à la propriété à la Duchère a en premier lieu concerné les appartements de la Tour et des Érables. La barre des Érables a été construite quelques années avant la Tour Panoramique, entre 1964 et 1968. La barre de 18 étages recouvre les allées 250 à 259 bis de la rue des Érables, chacune comprenant des paliers de deux appartements traversant. Les Érables ont la particularité d'avoir des appartements en duplex aux 17ème et 18ème étages, ainsi que des appartements non-traversants situés au premier sous-sol et dont les fenêtres sont orientées en surplomb de la colline de la Duchère. La barre est scindée en deux parties : une copropriété et une locative.

Tour Panoramique vue depuis la barre des Érables. ©O.Legrip, 2019

La Tour Panoramique, les Érables et d'autres édifices de la Duchère (le château d'eau, etc.), ont été classés "Patrimoine du XXème siècle" en 2003. Ces deux immeubles en hauteur conservent et valorisent la hauteur, à la différence de la tendance actuelle de la politique urbanistique des démolitions des grandes barres dans le quartier. Bâtis sur un paysage de colline, donc déjà en hauteur, ces deux immeubles se dressent pour contrecarrer le stigmate et comme pour montrer que ce n'est ni la verticalité ni le nombre de logements réunis dans un immeuble qui constituent le nœud du problème de ces quartiers.

Il est intéressant de regarder la dynamique du régime de location/propriété dans ces immeubles. Par exemple, dans la Tour Panoramique, il ne reste aujourd'hui qu'un seul appartement en logement locatif qui appartient à la fondation Bullukian, laquelle possédait de nombreux lots dans la Tour ces dernières décennies. Il sera prochainement racheté au bailleur qui souhaite s'en dessaisir. Le locataire de longue date pourra ainsi avoir des facilités pour l'acquérir. Sur les 106 appartements de la Tour Panoramique, un seul est un logement social (il y en avait bien plus durant les décennies précédentes). Il existe également dans la Tour Panoramique des petits appartements de type studio qui occupent les premiers étages d'habitation ; le premier étage est réservé à des locaux commerciaux. Au-dessus des premiers étages et dans les appartements de plus grande taille, les résidents présentent des profils très variés. Lors de l'enquête, j'ai pu croiser des étudiants, des enseignants de l'éducation nationale (en fonction et retraité), un pilote de ligne, une biologiste, une architecte, un ingénieur agronome, un agent immobilier, une famille d'accueil d'adulte handicapée isolée, une retraitée de l'ONU, etc. Un résident du dernier étage est par ailleurs le représentant du conseil syndical et responsable de la sécurité de la Tour. Pour ce poste, il est en fonction dans la loge du hall d'accueil de la Tour où se trouvent les écrans de contrôle des caméras de surveillance et où il réceptionne les colis. Sa présence rassure les habitants de la Tour Panoramique et leur donne le sentiment d'avoir une barrière entre l'intérieur de l'immeuble et le quartier de la Duchère, à l'extérieur. La diversification des habitants de la Tour s'est faite simultanément à la rénovation du quartier. Les constructions récentes de tour de standing ou les rénovations de tours patrimonialisées, comme la Tour Panoramique sont concomitantes. Manuel Appert constate également cette dynamique de changement entre l'érection de tours de grande hauteur et l'effet de détachement du quartier dans lequel elle est implantée : « au moment même où des tours de standing sont érigées, des tours de logements sociaux sont démolies, offrant un saisissant effet de ciseau ; l'ordre serait ainsi rétabli : le ciel pour les riches et le sol pour les pauvres » (2016 : 47). À la Duchère, les bailleurs des appartements locatifs, présents pendant plusieurs décennies, ont ainsi rapidement laissé la place aux copropriétaires.

Le Centre civique de Braşov

Le contexte est très différent dans la ville de Braşov en Roumanie. Grande ville du pays avec 253 200 habitants, selon le dernier recensement de 2011, Braşov est parmi les premiers centres urbains les plus importants sur le plan économique. Elle est également considérée comme la première ville touristique du pays après la capitale Bucarest. Le quartier du Centre civique, nommé encore aujourd'hui *Hidromecanica* selon le nom de l'ancienne usine existant autrefois ici, a connu des changements très importants depuis une cinquantaine d'années. Il a été visé par un projet de démolitions massives dans les années 1980 comportant pour la plupart des maisons, mais aussi un grand marché en plein air, des commerces et des cafés, un cinéma, une école maternelle, un groupe scolaire (primaire et collège) et d'autres lieux. Les démolitions et reconstructions ont également détruit l'ancienne trame des rues, et il est impossible de la reconstituer aujourd'hui une fois sur place,

ce qui en dit long sur la force de ces projets pour changer le visage d'une zone urbaine. Depuis les années 2000 s'est rajoutée la démolition en plusieurs vagues de l'espace industriel *Hidromecanica*.

Les démolitions réalisées pendant le régime communiste devaient laisser la place à un grand projet de transformation de cette zone urbaine par la construction ici d'un « centre civique ». Les raisons de l'apparition de ce type de projet, présent dans de nombreuses autres villes de Roumanie, et la mise en place de ce programme à Braşov sont assez complexes et longs à tracer ici. Nous pouvons brièvement noter que les centres civiques de Roumanie ont été une technologie urbanistique qui a répondu à une volonté du régime communiste à partir des années 1970 de refonte totale de la société, mettant en avant le culte du dictateur et, entre autres, un nouveau modèle d'organisation du pouvoir au niveau spatial par un renforcement des formes de contrôle et de centralisation. Très souvent la construction de ces centres civiques a nécessité des opérations massives de démolition, comme par exemple à Braşov où les espaces démolis au milieu des années 1980 devaient laisser la place à quelques bâtiments administratifs et culturels, à des immeubles pour la plupart en hauteur et à une grande place publique qui allait accueillir les grands défilés et rassemblements publics organisés à l'occasion des visites du dictateur dans la ville. Avec la chute du régime communiste en 1989, très peu d'intentions ciblées par ce projet urbain ont pu être réalisées, notamment la construction de quelques immeubles en hauteur (de 12 à 14 étages). L'apparition de ces bâtiments bordant le grand boulevard a produit un contraste important avec le paysage urbain existant, de hauteur plutôt basse (de maisons et quelques immeubles de quatre étages), et surtout avec le grand périmètre environnant presque vide, laissé pendant longtemps à l'abandon.

Ultérieurement, à partir des années 2000, différents chantiers se sont succédé dans cette zone, dans un paysage urbain devenu très éclectique. Ainsi, ces immeubles en hauteur se trouvent aujourd'hui dans le voisinage des maisons anciennes qui ont échappé à la démolition, mais désormais aussi dans la proximité des banques, d'une église, d'un Mall, de parkings, d'un parc, d'autres bâtiments administratifs, des aires de jeux pour jeunes enfants ou adolescents. A la place de l'espace industriel *Hidromecanica*, un nouveau chantier a été récemment finalisé avec la construction d'un Mall et d'immeubles de bureau en hauteur.



Le Centre civique de Braşov au début des années 2000.
Photo Carmen Chiperia, ©Archiva Orasul Memorabil.



L'apparence éclectique du Centre Civique au début de l'année 2013. ©Mihail Fanciali



Le chantier du nouveau Mall. Photo prise depuis l'appartement de Mme S.J. 2018
©Bianca Botea



Dans le voisinage immédiat du Mall et des immeubles en hauteur, le quartier calme et le régime d'hauteur basse de l'habiter, 2018. ©Bianca Botea



Nouveau Mall (AFI) ouvert en octobre 2000. ©Bianca Botea



Concernant l'accès aux appartements des immeubles en hauteur, il a été plutôt restreint depuis leur construction (à la fin du régime communiste et au début des années 1990) et jusqu'à aujourd'hui.

Dans nos entretiens, de nombreux interlocuteurs ont affirmé que les immeubles en hauteur du centre civique étaient construits pour loger des personnes de la *nomenclatura* ("*blocuri pentru nomenclaturist*"), ce qui semble avoir ajouté de la valeur à ces appartements. Par ailleurs, les loyers et les charges sont très chers dans ces bâtiments, lesquels bénéficient de surfaces importantes et de systèmes de résistance plus solides contre les tremblements de terre, en plus d'une valeur ajoutée donnée par la rumeur que ces immeubles auraient été destinés initialement aux gens de la *Securitate* : « Ces bâtiments n'ont pas été faits pour nous, les gens ordinaires ! » Un des critères importants dans le choix d'habiter dans ces bâtiments en hauteur du centre-civique bordant le boulevard a été la rumeur que celui-ci a été construit pour les privilégiés du régime. Certains vont jusqu'à dire par exemple que l'immeuble K a été livré aux résidents avec une partie des fenêtres fermées (celles donnant du côté du boulevard) pour empêcher les habitants de sortir la tête par leurs fenêtres lors des visites de Ceausescu. La confiance devait être totale quant aux occupants de ces appartements.

C'est aussi par rapport à cette qualité attribuée à ces immeubles que les personnes ayant participé à la révolution de 1989 contre le régime communiste ont reçu comme récompense la possibilité d'acheter dans cette zone, le parc du logement neuf étant public et contrôlé par les institutions du pouvoir local.

Vous consultez actuellement la version originale du texte *Deux études de cas : la rénovation urbaine à la Duchère (Lyon, France) et les transformations des espaces urbains postcommunistes à Braşov (Roumanie)*, une contribution de Bianca Botea et d'Olivia Legrip pour le site de valorisation du projet *High Rise*, mis en ligne en avril 2021.
<https://highriseproject.net/case-studies#TwocasesstudiesinLyonandBrasov>

Il convient aussi de noter que ces nouveaux immeubles en hauteur situés dans le centre civique, notamment ceux qui n'ont pas été finalisés en 1989, ont fait l'objet d'un phénomène de spéculation immobilière. Bien qu'ils aient initialement été destinés à l'habitat, ils ont été achetés par certains acteurs et revendus ultérieurement pour des espaces de bureau. Un certain business et enrichissement à partir des propriétés initialement publiques, ainsi qu'un phénomène important de corruption autour des biens fonciers dans cette zone, dans lequel les acteurs des pouvoirs publics ont été les principaux bénéficiaires, sont des dimensions dénoncées dans plusieurs entretiens.

Concernant le prestige et la valeur des immeubles en hauteur d'habitation, ils sont maintenus et réitérés aujourd'hui symboliquement par le public qui y habite : « *Dans notre immeuble habitent des personnes discrètes, des personnes ayant des métiers importants : médecins, procureurs, avocats. Le préfet a même habité dans notre immeuble* » (P. P., 69 ans, immeuble C).

Pour conclure, le fait d'obtenir un logement dans ces immeubles en hauteur a été conditionné dans les dernières années du régime communiste par un système de relations ou des fidélités au pouvoir en place, ou encore par le fait de travailler à l'institut d'aménagement urbain de la ville. Aujourd'hui, l'accès à ces immeubles reste restreint, conditionné à un certain capital économique, puisque ces immeubles restent très chers sur l'ensemble du parc de logements de la ville.