

Architecture et logement social, quels renouvellements ?

Sabrina Bresson, Yankel Fijalkow et Ioana Iosa



Édition électronique

URL : <http://journals.openedition.org/craup/4666>

DOI : 10.4000/craup.4666

ISSN : 2606-7498

Éditeur

Ministère de la Culture

Référence électronique

Sabrina Bresson, Yankel Fijalkow et Ioana Iosa, « Architecture et logement social, quels renouvellements ? », *Les Cahiers de la recherche architecturale urbaine et paysagère* [En ligne], 8 | 2020, mis en ligne le 05 novembre 2020, consulté le 08 novembre 2020. URL : <http://journals.openedition.org/craup/4666> ; DOI : <https://doi.org/10.4000/craup.4666>

Ce document a été généré automatiquement le 8 novembre 2020.



Les Cahiers de la recherche architecturale, urbaine et paysagère sont mis à disposition selon les termes de la Licence Creative Commons Attribution - Pas d'Utilisation Commerciale - Pas de Modification 3.0 France.

Architecture et logement social, quels renouvellements ?

Sabrina Bresson, Yankel Fijalkow et Ioana Iosa

- 1 Le dialogue entre architecture et logement social a donné lieu à de nombreuses expérimentations, qu'il s'agisse, parmi des exemples historiques variés, des cités jardins britanniques, de l'immeuble du *Narkomfim* soviétique, du *Karl Marx Hof* viennois, des *Cités radieuses* de Le Corbusier ou des tours d'Émile Aillaud à Nanterre. Ces expériences, comme d'autres plus récentes, et la prise de conscience patrimoniale étendue au XX^e siècle, ont nourri les réflexions des maîtres d'ouvrage et des gestionnaires du logement social. Pour autant, ce dernier ne revêt pas une définition unique dans tous les pays, qu'il soit destiné à la frange la plus pauvre de la population ou ouvert aux couches moyennes, qu'il soit financé en grande partie par les pouvoirs publics ou qu'il intègre d'autres participations, qu'il accorde à ses occupants un statut de locataire ou de propriétaire. De même, le logement social, souvent dit public, est différemment représenté selon les contextes nationaux. Présent en Europe à des niveaux variables, de 4 % en Roumanie à 32 % aux Pays-Bas, il participe fortement, malgré cette disparité, au renouvellement urbain. L'évolution de ses significations, de sa conception, de ses acteurs ou de son peuplement conduisent à de nouvelles dynamiques, qui agissent sur les formes architecturales, urbaines et paysagères, sur les métiers de la fabrique de l'espace et sur les modes d'habiter. De quoi ces mutations témoignent-elles en ce qui concerne la production du logement social ? À quels renouvellements de son architecture assiste-t-on ?
- 2 Ce numéro croise la diversité des formes d'organisation du logement social et son implication sur l'architecture dans différents pays européens, américains et asiatiques. Si on observe une tendance générale à l'inflexion des politiques de logement au profit d'une régulation par le marché, on voit dans le même temps le débat sur l'architecture du logement social, ses fonctions et ses principaux acteurs, se renouveler. Alors qu'émergent de nouvelles problématiques (cohésion sociale, vieillissement de la population, changement climatique, sobriété énergétique, etc.), on relève des formes d'ajustement de l'offre au changement, aux contextes locaux, aux besoins et aux

ressources. Dans ce cadre, se pose aussi la question de l'héritage et du sens de la patrimonialisation des ensembles de logements sociaux du XX^e siècle, en particulier pour la France où le parc social est l'un des plus larges en Europe.

Économies et architectures

- 3 Les articles de ce numéro mettent en perspective la nébuleuse de plus en plus dense d'acteurs qui gravitent autour du logement social et les reconfigurations politiques et économiques de ce secteur. Nombre d'entre eux montrent que **le langage architectural adopté par les nouveaux bâtiments est singulièrement appauvri par les logiques de financiarisation de l'immobilier**, qui mettent à l'honneur l'efficacité et la rationalité. Ceci dépasse les frontières et les postures politiques. Aux États-Unis, John Goering et Alex Schwartz expliquent, à partir de trois exemples d'opérations de logements neufs, que la conception de logements locatifs abordables, fortement limitée à New York, est soumise à une ingénierie financière et politique complexe, de financements croisés, de subventions et de taxes soutenus par les pouvoirs publics fédéraux et des agences spécialisées. Ils mettent ainsi en évidence les difficultés de conception d'une architecture créative au service du logement social, dans un système financier et réglementaire qui peine déjà à loger les pauvres. Dans un tout autre contexte, en Chine, Miguel Elosua, Françoise Ged et Yang Cheng montrent que le basculement dans une économie de marché s'est accompagné d'une grande réforme foncière et de la promotion de la propriété privée du logement, marquant ainsi un tournant radical dans le rapport des Chinois à l'habitat. L'inflation immobilière a provoqué un mécontentement social qui a forcé le gouvernement à s'engager dans une campagne de lutte contre la spéculation et à éradiquer les pratiques illégales, tout en remettant à l'agenda la construction de logements sociaux développée à l'initiative des municipalités, comme à Shanghai et Chongqing. À partir de ces exemples, les auteurs nous renseignent sur les effets matériels de cette financiarisation du foncier et de la politique qui l'accompagne, ayant conduit à des programmes de logements sociaux sous forme de tours d'une vingtaine d'étages dans des complexes situés en périphérie des villes. Ce texte interroge ainsi la capacité du capitalisme urbain, représenté par l'intervention des sociétés d'investissement, à conduire à une politique de logement social. L'exemple d'Israël, exposé par Ravit Hananel, montre clairement que la privatisation du logement public n'a pas conduit à un renouvellement de l'offre, ni des modèles architecturaux, y compris à l'occasion des projets de rénovation urbaine suscités par les promoteurs privés. Alors que dans les années 1950 et 1960, les logements publics représentaient 60 % du parc immobilier total de l'État et que la majorité de la population y était éligible, aujourd'hui, les logements publics sont marginaux et réservés à seulement 1,9 % de la population, principalement aux ménages les plus pauvres. De la période d'immigration de masse (1950-1970) à la libéralisation de la politique économique (1980-1990), la hausse des coûts et la protestation sociale (2000-2013), la période actuelle s'illustre, après un important mouvement social en 2011, par des tentatives plus ou moins réussies de réponse aux besoins. En France, comme le montre Anne Laure Jourdeuil, la réponse à la demande de production quantitative de logements locatifs sociaux et aux logiques de libéralisation du secteur, renforcées par la loi ÉLAN (Évolution du logement de l'aménagement et du numérique) de 2018, conduit les organismes HLM (Habitations à loyer modérés) à diversifier leurs modes de production. Parmi les modalités développées, la VÉFA-HLM (Vente en état

futur d'achèvement HLM) leur permet d'acquérir auprès de promoteurs immobiliers des logements neufs dans des immeubles à construire. L'auteure fait l'hypothèse d'une « dé-stigmatisation » du logement social, la réalisation en VÉFA permettant d'accéder à des localisations prisées (orientées vers les métropoles et leurs centralités) et de niveler l'architecture proposée entre des programmes de location sociale et d'accession à la propriété. Mais ce rapprochement entre le logement social, historiquement à la charge de l'État, et la promotion immobilière a surtout le mérite de remettre en débat la notion de qualité architecturale ou encore l'absence de cette dernière.

Ajustements et innovations

- 4 À rebours de ces exemples qui soulignent la corrélation entre financiarisation du logement social et affaiblissement de sa qualité architecturale, quelques articles témoignent d'une **volonté d'innovation et de recherche par des maîtrises d'ouvrage atypiques ou dans le cadre de politiques locales spécifiques**. C'est le cas de l'expérience française de la Foncière Chênelet, rapportée par Lucie Gallet, Amélie Flamand et Rémi Laporte. Porté par un bailleur d'origine associative et militante qui s'engage dans la production de logements très sociaux, ce projet montre que d'autres formes de production sont envisageables. Si l'expérience architecturale est trop contrainte par une approche techniciste et financière, il n'en reste pas moins que cette opération à échelle limitée témoigne d'une volonté d'habitat écologique avec une attention particulière aux usages. Dans cette recherche d'innovation, se font jour de nouveaux outils ou de nouvelles méthodes, qui peuvent parfois s'inspirer du registre entrepreneurial. C'est ce que montre aussi Marion Ille Roussel, qui analyse, toujours dans le contexte français, les stratégies des bailleurs sociaux face aux vieillissements de leurs locataires. Elle montre que la qualité architecturale est interrogée par les processus de labellisation qui prétendent répondre, grâce aux méthodes du *New Public Management* aux besoins des personnes âgées. En parallèle de ces exemples européens, deux articles interrogent les contextes d'urgence et la recherche de nouveaux modèles que suscite le logement post-catastrophe au Venezuela et au Japon. Yaneira Wilson, à partir de l'exemple d'une vaste opération de relogement menée par l'État vénézuélien, démontre que l'architecture de masse standardisée, qui va à l'encontre de l'idéologie affirmée, s'inscrit dans la pierre, non pas grâce à un langage architectural taillé sur mesure, comme a pu le faire le régime communiste de Ceausescu en Roumanie ou encore celui de Niazov au Turkménistan, mais grâce à une ornementation mobilisant des nouveaux symboles comme l'image allégorique des « yeux de Chavez » et sa signature, présents de l'espace public jusqu'à l'intérieur des logements. Dans le cas du Japon, les catastrophes sismiques ont largement impulsé la mobilisation des collectivités locales pour construire sur des terrains à des prix abordables des logements sociaux destinés au relogement des sinistrés, comme le montre Camille Cosson. Dans ce dernier cas, le logement post-catastrophe est porteur d'innovation morphologique, en termes d'implantation et de typologie, mais aussi autour des espaces de sociabilités. Afin de renforcer les réseaux communautaires des relogés, ces opérations proposent par exemple des espaces verts conviviaux ou des adaptations des principes du *living access* pour recréer des liens. On regrette néanmoins que notre appel à articles n'ait pas suscité de propositions sur des expériences qui posent plus explicitement ces questions d'espaces partagés, comme c'est le cas dans des projets d'« habitat collaboratif » (en référence à la terminologie anglo-saxonne) qui se

développent depuis quelques dizaines d'années en Europe de l'Ouest, et de plus en plus dans le cadre du logement social. Ces initiatives, qui intègrent à la conception du logement des réflexions sur le lien social, l'écologie, la spéculation immobilière, les pratiques quotidiennes ou la place des habitants dans les projets, ne sont pas sans questionner les architectes.

Patrimonialisations, rénovations, mémoires collectives

- 5 Enfin, **l'architecture du logement social se renouvelle aussi par la transformation matérielle et immatérielle de l'existant**, qui devient ici une source d'enseignements, au profit des projets de renouvellement urbain plus soucieux des usagers et d'une certaine qualité architecturale (dont la reconnaissance reste toutefois mal définie). La prise en compte de cet héritage à la fois architectural et social interroge les modèles. À ce titre, le mérite des opérations de réhabilitation et de patrimonialisation des ensembles de logements sociaux est d'évaluer la pertinence des formes produites au regard des pratiques des usagers, passées mais aussi actuelles. L'article de Géraldine Djament sur les opérations de Jean Renaudie à Villetaneuse et de Renée Gailhoustet à Aubervilliers, ainsi que celui de Ryma Hadbi sur les HBM de Grenoble, permettent d'interroger la notion de valeur patrimoniale pour les divers acteurs en jeu. En s'appuyant sur la parole des habitants, Ryma Hadbi argumente l'idée que leurs expériences quotidiennes et leurs récits apporteraient de la valeur à cet héritage évolutif, et qu'il conviendrait dorénavant de tenir compte de ce « récit collectif partagé » dans les projets de rénovation urbaine. L'auteure défend l'idée de ne pas se centrer seulement sur « ce que l'on garde et ce qu'on démolit », mais de prendre en compte l'attachement aux lieux, inséparable des émotions et des affects liés à l'histoire et à la mémoire du logement social. Géraldine Djament, quant à elle, nous prouve que la politique patrimoniale et touristique de Plaine Commune contribue à revaloriser, à réactualiser et à perpétuer le modèle généraliste du logement social dans un contexte de pénurie et de raréfaction dû aux politiques néo-libérales récentes. La patrimonialisation par appropriation habitante peut, dans certains cas, se révéler un bastion contre les pratiques de gentrification, qui accompagnent trop souvent ces processus de revalorisation individuelle et/ou collective du logement social. Pour Géraldine Djament, il s'agit de transmettre et de valoriser à la fois une architecture et une expérience de vie commune, de pérenniser un modèle social qui a participé à la construction des territoires, celui de l'accès au logement social pour des catégories de populations élargies. Dans les cas de l'Île-de-France et de Grenoble présentés ici, le logement social devient ainsi le laboratoire d'une patrimonialisation dynamique, qui se confronte aux politiques de rénovation urbaine et de gestion des problèmes sociaux par des aménagements sécuritaires et coercitifs. Cette interrogation à l'égard du déjà-là anime aussi Audrey Courbebaisse et Marianne Pommier qui, par le prisme du « vieillir chez soi », interrogent également la transformation des grands ensembles des Trente Glorieuses. Elles analysent plusieurs systèmes de gestion du vieillissement en logement social, dont une partie s'y prête parfaitement bien. Ce qui explique sans doute l'attachement que lui réservent les locataires les plus âgés et l'intérêt des territoires capables, ou non, de retenir ces derniers. En se focalisant sur un exemple de coopérative HLM devenue copropriété, les auteures soutiennent que les qualités

sociales, architecturales et urbaines de ce grand ensemble favorise le maintien à domicile des personnes âgées. Les habitants les plus anciens défendent ainsi l'idée d'un « patrimoine social ». Ce sont notamment les qualités en termes de proximités urbaines, d'espaces collectifs, de réseaux de sociabilités et d'entraide qui sont soulignées. Les auteures montrent que ces qualités, alors qu'elles sont difficiles à retrouver dans les programmes neufs, pourraient être davantage valorisées dans les processus d'adaptation des logements et de réhabilitation des grands ensembles.

- 6 Les textes rassemblés ici présentent le logement social comme un modèle qui, au cours de l'histoire, s'avère assez plastique. Il s'adapte aux injonctions politiques et économiques et se donne tantôt pour mission de répondre aux besoins des plus défavorisés (États-Unis), à l'exode rural (Chine), à l'édification d'un pays (Israël), aux catastrophes naturelles (Japon, Venezuela), au vieillissement, à la mixité sociale et au retour à la nature (France). Ce numéro des *Cahiers* couvre donc un large spectre d'expériences et de formes de renouvellement du logement social et de son architecture. On peut dire, suivant une perspective inspirée d'Henri Lefebvre, que les facteurs sociaux et économiques affectent l'architecture dans un grand nombre de ses dimensions spatiales, environnementales et constructives. Mais on peut aussi suggérer que l'espace architectural du logement social qui relève profondément d'un pays, de son histoire, de son économie, de ses pouvoirs et de ses fragilités, est consubstantiel de la manière dont il est conçu, projeté et utilisé.

AUTEURS

SABRINA BRESSON

Sabrina Bresson est sociologue, maîtresse de conférences à l'ENSA Paris-Val de Seine et codirectrice du Centre de recherche sur l'habitat (UMR CNRS 7218 LAVUE). Ses travaux analysent les pratiques sociales d'habitation, au regard des transformations urbaines et des évolutions de la conception du logement. Après une thèse sur les expérimentations architecturales dans le logement social (2010), elle s'intéresse aux alternatives dans l'habitat et participe aux activités d'un réseau de recherche européen sur le « Collaborative Housing ». Depuis 2018, elle coordonne un programme de recherche financé par l'USH et la CDC sur « les pratiques collaboratives dans l'habitat social ». Elle a récemment publié "Collaborative housing and social inclusion. A French perspective" dans la revue *Housing, Theory and Society*.

YANKEL FIJALKOW

Yankel Fijalkow est sociologue et urbaniste, professeur HDR en sciences humaines et sociales en architecture (SHSA) à l'École nationale supérieure d'architecture de Paris-Val de Seine (ENSAPVS), chercheur au sein de l'UMR 7218 LAVUE (Laboratoire architecture, ville, urbanisme, environnement), codirecteur du Centre de recherche sur l'habitat (LAVUE).

IOANA IOSA

Ioana Iosa est architecte, docteure en urbanisme et chercheure au LAA/UMR 7218 LAVUE. Depuis 2020, elle est membre du comité de pilotage de la chaire partenariale « Le logement demain » (inter-écoles d'architecture et conventionnée par le ministère de la Culture), active dans l'axe transversal « Histoire et mémoire des acteurs et des processus ». Elle a également mené, de 2011 à 2012, une recherche au sujet de l'habitat en autopromotion, lors du second appel PUCA Bâtiments exemplaires « Batex », ainsi que, de 2016 à 2018, une recherche au profit de la MSH Paris Nord intitulée « Patrimonialisation, renouvellement urbain et ville durable. Les défis d'un quartier emblématique des expérimentations architecturales, urbaines et sociales du XX^e siècle : la Maladrerie à Aubervilliers. »