HAL
open science

Tôkyô, densification verte contre logement social ?

Cécile Asanuma-Brice

▶ **To cite this version:**

Cécile Asanuma-Brice. Tôkyô, densification verte contre logement social ?. Urbanisme, 2001. hal-02572986

HAL Id: hal-02572986

https://hal.science/hal-02572986v1

Submitted on 14 May 2020

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

Chantier : **La Caravelle / Villeneuve-la-Garenne**
Bernard Huet : entretien inédit
Toulouse : urbanisme à réhabiliter !
L'invitée : Françoise Dubost
Histoire : Agache, l'urbanisme "une philosophie sociale"

Revue
URBANISME

Dossier :
e commerce
t la ville

urbanisme-mag.tm.fr
novembre décembre 2001
n° 321
prix : 120F

Tōkyō : densification verte contre logement social ?

La ville japonaise, et plus spécifiquement Tōkyō, est liée, dans nos représentations, à la notion de densité. D'où l'étonnement de Cécile Brice, doctorante au Laboratoire de géographie urbaine de Paris X-Nanterre , UMR LOUEST, chercheur invité à l'université de Chiba, lorsqu'elle remarque des terrains vagues en plein centre de la capitale nippone. Une découverte qui mérite quelques explications.

Logements publics construits dans les années 1950 dans la périphérie de Tōkyō, aujourd'hui détruits pour être remplacés par du collectif.

AKABANE DAI (proche banlieue au nord de Tōkyō). Petits collectifs construits en 1970, actuellement en rénovation.

En France, Tōkyō a l'image d'une mégalopole surpeuplée, dite "chaotique", mais néanmoins soutenue par une organisation multinodale. Mon étonnement n'en fut que plus grand lorsque je me retrouvai confrontée à des terrains vagues en plein centre de la capitale nippone. L'idée du manque d'espace, véhiculée tant par les Tokyoïtes eux-mêmes que par les décideurs et les médias, et que j'avais accepté au préalable comme une évidence, s'est ainsi peu à peu dissipée. Qu'en était-il exactement ? Un simple calcul me permettait de confirmer ces doutes. Que l'on s'attache à la densité des 23 arrondissements centraux de Tōkyō (13 290 hab./km², soit 8,2 millions d'habitants [1990] pour une superficie de 617 km²), ou à celle de la totalité de la préfecture (5 442 hab./km², soit 11,8 millions d'habitants [1990] pour une superficie de 2 168 km²), on reste loin des densités parisiennes nettement supérieures avec 20 000 hab./km² [1990] pour les 20 arrondissements contre 8 047 hab./km² [1990] pour Paris et la petite couronne. Néanmoins, cette notion de densification nécessaire due au manque d'espace reste monnaie courante dans le discours tenu par les décideurs de la politique urbaine de Tōkyō.
Je fus ainsi particulièrement surprise, lors de mes premières visites de *danchis* /1 en rénovation (s'agissant tant de *kōei jūtaku* que de *kōdan* /2 en périphérie de Tōkyō) de voir la tendance qui semble se dessiner. Un maître mot paraissait être la clef de tous les projets : la densification. À l'heure où l'on prône la dédensification dans les grands ensembles français (par le biais notamment de la démolition), où l'on bannit l'urbanisme de tours et de barres pour revenir aux petits collectifs, voire au pavillonnaire, les organismes de logements publics japonais semblent, au contraire, opter pour une verticalisation de leurs quartiers. D'où mes interrogations sur les motivations de cette tendance. S'agit-il réellement de pénurie d'espace (idée généralement répandue) ou d'autres raisons peuvent-elles être invoquées ? Comment cette densification est-elle perçue par les résidents ? Quelles en seront les conséquences, tant paysagères que sociales ?

Une densification acceptée

En interrogeant les résidents de quelques *danchis* en périphérie de Tōkyō sur la densification de leur quartier, je m'étonnais de la récurrence des réponses :
"Nous n'avons pas le choix. Il n'y a pas de place ici vous savez."
"Bien sûr, les appartements sont petits. Mais bon, c'est agréable parce que c'est vert. Il y a des jeux pour les enfants."
Les désagréments du bruit (conséquences d'une mauvaise insonorisation) et de la "surdensité" semblent disparaître derrière l'écran de verdure. On a souvent parlé du rapport des Japonais à la nature, et il semble bien, sans vouloir ressasser ce lieu commun, qu'il soit devenu la monnaie d'échange des organismes de gestion de logements publics. Les habitants paraissent accepter de façon résignée la

1/
Danchi **:** nom donné aux quartiers de logements publics japonais, ce terme correspond à nos "cités" françaises ou "grands ensembles" bien que la composition sociale diffère.

2/
Kōdan jūtaku : jūtaku signifie "logement". Il s'agit de logements publics produits et gérés par la commune.
Kōei jūtaku : logements gérés par la Seibi Kōdan, organisme de production et de gestion de logements publics, associant fonds privés et publics. Il est directement rattaché au ministère du Logement. Cet organisme fut fondé en 1981, remplaçant la Japan Housing Corporation et la Land Development Corporation.

TAKASHIMA DAIRA : au nord, nord-ouest de Tōkyō. Grand ensemble de très forte densité construit en 1970, reputé pour son taux de suicides élevé.

TAKASHIMA DAIRA : entrée d'immeuble.

densification de leur quartier, qui passe notamment par la destruction du pavillonnaire en bande, tel qu'il avait été conçu dans les années 1960, en contrepartie de la présence nouvelle d'espaces verts.
Le passage du mode d'habitat pavillonnaire ou petits collectifs à celui des nouvelles constructions (tours ou barres) n'est pourtant pas sans conséquence. Certes, l'appartement en lui-même reste symbole de la modernité occidentale comme il l'a été dès les années 1950 avec le passage de la culture que l'on a dite de "sol" à la culture de "chaise" (par l'introduction du mobilier occidental : table, chaises, etc. totalement inexistant auparavant, la vie se déroulant au niveau du sol). Si des modifications ont été également introduites dans le fonctionnement interne au logement – soit la préservation d'une seule pièce à tatami lorsqu'elle existe, des chambres fixes et séparées pour chaque enfant et pour les parents, une cuisine équipée, etc. – et apportent un confort intérieur jusqu'alors restreint, les habitants (tout au moins ceux des petits pavillonnaires) sont conscients de ce qu'ils perdent. Au premier rang des désagréments vient certainement la perte du jardin privatif. Bien sûr, les vastes espaces verts au pied des immeubles sont bien accueillis par la population, mais ces espaces collectifs sont à la fois pour tous et pour personne, car leur appropriation en est impossible par leur essence même (ils sont collectifs), lorsque leur utilisation n'en est pas simplement prohibée (défense de jouer au football...).
L'*Urban Development Corporation* (UDC)/3, qui gère ces logements, sait jouer en permanence sur ces images de modernité et de verdure, chères aux habitants. La toponymie nous paraît être révélatrice de cette volonté : *konforu, gurīn taun, pa-ku taun* /4... Autant de noms évoquant la vie confortable au beau milieu de la nature. Qui a dit que la UDC ne connaissait rien au *marketing* ? Il y a néanmoins ambivalence dans l'attitude de la UDC qui, bien que prônant la densification, s'évertue à faire passer une image de campagne en ville...
L'idée de l'impossible appropriation de ces espaces verts, bien que ressassée, semble néanmoins peu prise en compte dans cette logique nouvelle de densification. Par ce processus, on affirme la tendance déjà imposée dans les années 1970 par les opérations de très fortes densité comme à Takashima daira ou à Toshima, soit la négation totale de l'individu et de son *habitus* et le règne de l'anonymat, l'habitat n'étant plus qu'une "boîte" fonctionnelle, les espaces extérieurs étant relégués au plan collectif. Un jeune photographe de 35 ans interrogé sur le sujet me dit : "Un de mes amis habite à Takashima daira. Un jour, il m'a donné son adresse parce que je devais lui envoyer un document. J'ai été très surpris parce que, dans cette adresse, il n'y avait pas de nom. Juste un numéro.

3/
L'Urban Development Corporation (UDC) est la traduction anglaise de Seibi Kōdan (cf. note 2).

4/
Ces mots sont directement empruntés à la langue anglaise : "konforu" = "comfort", soit confort ; "gurīn taun" = "green town", soit "ville verte" ; "pa-ku taun" = "park town", soit "ville-parc".

De la cité-ghetto à la cité éco

Mais quoi qu'il en soit, il ne s'agirait pour les résidents de ces logements, tout au moins les plus jeunes d'entre eux, que d'un passage dans la trajectoire résidentielle, le but ultime étant l'accession à un pavillon privé.

Le témoignage de deux femmes de respectivement 42 et 34 ans, interviewées à Akabane Dai, résume bien la situation : "Nous habitons ici parce que ce n'est pas cher et c'est pratique /5. Bon, les appartements... Ils sont vraiment petits et un peu vieux. Mais pour les enfants c'est bien, il y a des jeux. C'est vert. L'environnement est vraiment bien."

À la question "Si vous en aviez les moyens quel mode d'habitat choisiriez-vous ?", leur réponse est sans ambiguïté : "Bien sûr, un pavillon, pour le jardin."

Si ces jeunes femmes préservent encore un espoir de réaliser ce désir, il n'en est pas de même pour la totalité de la population présente dans ces logements. Certains habitants, que nous nommerons "captifs", ne peuvent, faute de moyens, faire ce saut vers l'accession. Ces habitants sont de deux catégories : d'une part des personnes âgées et d'autre part des personnes ayant perdu leur emploi. Si cette deuxième catégorie naissante est en nombre réduit pour le moment, la tendance économique nationale laisse à penser qu'elle prendra de plus en plus d'importance. Se dessine alors une situation, bien connue en France, dominée par la paupérisation de la population résidente. Le logement social ne remplit plus alors son rôle transitoire dans la trajectoire résidentielle, mais devient le logement d'une vie, la vie de ceux qui ne peuvent pas en choisir une autre. De ce point de vue, la comparaison entre la France et le Japon mérite d'être établie.

Lorsque ce processus s'est mis en place en France, les quartiers d'habitat social furent qualifiés, notamment par la presse de "cités-ghettos" reprenant le concept américain de la ghettoïsation. Plusieurs chercheurs ont réfuté cette notion de ghetto pour le cas français, mais la situation n'en reste pas moins inquiétante. Certains chercheurs japonais semblent commencer à s'intéresser aux apparitions éparses de tags en périphérie de Tōkyō /6. Seraient-ce les prémices d'une situation semblable ? Là aussi le chômage commence à sévir. Là aussi les familles ne semblent plus être en mesure d'enseigner les règles de vie sociale à leur descendance, perte de repères, absence d'autorité parentale... Bref, un discours que l'on connaît bien et qui est également d'actualité au Japon si j'en crois la presse /7.

5/ Du fait de la présence de transports et de commerces à proximité.

6/ Cf. la présentation de Mariko Sonoda *A study on vandalism and living condition in apartment house and housing estate. An investigation of vandalism and living condition in common spaces of high-rise housing estate*, Tōkyō, 2000.

7/ "Comment obtenir 3 millions d'argent de poche ?", in *Courrier international n° 497*, du 11 au 17 mai 2000, p. 30.

TOSHIMA GO CHOME : grand ensemble sur dalle de très haute densité construit en 1973 dans la banlieue nord de Tōkyō. Manifestation contre la hausse des loyers générée par les rénovations.

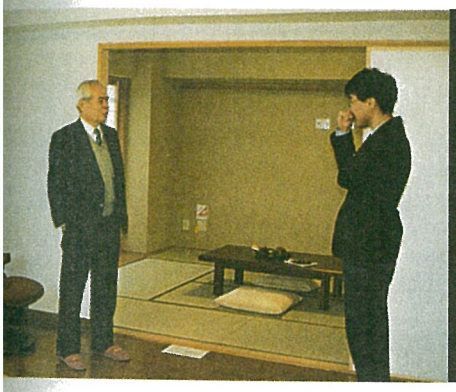
À cet égard, et si l'on considère le processus précédemment décrit (soit la présence d'une population captive en logement public), il est intéressant de s'interroger sur le devenir des quartiers de logements publics en périphérie de Tōkyō. Suivront-ils une évolution comparable aux grands ensembles français ? Les gestionnaires des logements publics sauront-ils enrayer le mouvement avant qu'il ne devienne incontrôlable (et est-ce leur rôle ?) Ou bien cette évolution se révélera-t-elle rédhibitoire ?

Une logique ségrégative

La UDC, quant à elle, semble avoir tranché. Le rôle de la UDC n'a jamais été, et n'est toujours pas, de faire du logement pour les plus pauvres. Les opérations de rénovation enclenchées ces dernières années dans les quartiers engendrent des hausses de loyer insupportables pour la population "captive" dont nous avons parlé précédemment. Ainsi, le nettoyage des façades engendrerait-il un "nettoyage social" ?

TAMA NEW TOWN : à l'ouest de Tōkyō, logements construits par la UDC dans les années 1990, très mal desservis et très chers.

TAMA NEW TOWN : ville nouvelle à l'ouest de Tōkyō créée pour accueillir les classes moyennes venant travailler à Tōkyō.



TAMA NEW TOWN : appartement organisé à l'occidentale avec une seule pièce à tatami réservée aux invités de marque (122m² mis en vente à 2 800 000 francs français).

Photos : Cécile Brice

Même si l'augmentation du loyer est progressive (étalement sur sept ans), les locataires ne voient pas pour autant leur revenu s'accroître au même rythme. On peut craindre que cette mesure, bien que fort démagogique, ne provoque un rejet des populations les plus pauvres vers le secteur locatif privé, et ce malgré les opérations mixtes /8 mises en place dans certains secteurs. Certes, la notion de population "captive" disparaîtra dans le secteur public, mais ne risque-t-on pas de la retrouver dans le secteur privé ?

La "dédensification" des quartiers de logements sociaux en France, motivée par la désertification des logements, qui va donc à l'inverse de la tendance japonaise, semble néanmoins être issue d'une même logique de rentabilisation économique. La volonté d'offrir un meilleur cadre de vie aux populations résidentes des grands ensembles, à Tōkyō comme à Paris, résulterait donc bien d'une logique commerciale.

La notion même de "service" public concernant la gestion du logement reste donc à débattre. Concernant le cas japonais, on peut se demander si le rôle d'un organisme comme la UDC doit être de "suivre le cours du marché", comme l'a invoqué un de ses responsables que j'ai interviewé, ou d'aider les populations les plus défavorisées à pouvoir se loger ? La densification motivée bien plus par le souci de rentabiliser les opérations foncières que par de réelles préoccupations de gestion urbaine nous paraît être en décalage avec la situation économique et sociale actuelle du pays, à l'heure où le Japon est confronté à des difficultés économiques jusqu'ici inconnues, avec pour conséquence une hausse du nombre de travailleurs précaires et de chômeurs (bien que le taux de chômage ne soit que de 5 % au Japon alors qu'il est de 10 % en France). La situation française préfigurerait-elle la situation japonaise, notamment dans les processus ségrégatifs engendrés par les modes de gestion des logements publics ? La réponse ne tardera pas à se manifester.

Cécile Brice

8/ Opération mixte : construction de *kôei* à proximité de *kôdan* : soit des opérations mêlant des logements gérés par la UDC (*kôdan*), destinés à des populations appartenant à la classe moyenne, avec des logements de gestion communale, pour des populations plus fragilisées financièrement.