



HAL
open science

De l'analyse d'un modèle de logement social nantais à un modèle d'analyse du logement social à Nantes

Charly Fortis

► **To cite this version:**

Charly Fortis. De l'analyse d'un modèle de logement social nantais à un modèle d'analyse du logement social à Nantes. *Lieux Communs - Les Cahiers du LAUA*, 2011, Les modèles urbains entre courants, références et performances, 14, pp.221-225. hal-03277255

HAL Id: hal-03277255

<https://hal.science/hal-03277255>

Submitted on 2 Jul 2021

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.



Distributed under a Creative Commons Attribution - NonCommercial - NoDerivatives 4.0
International License

DE L'ANALYSE D'UN MODÈLE DE LOGEMENT SOCIAL NANTAIS À UN MODÈLE D'ANALYSE DU LOGEMENT SOCIAL À NANTES

Charly Fortis, architecte

Quel patrimoine pour Nantes Habitat après un siècle de production ?

En 1913, était créé l'Office Public d'Habitations à Bon Marché de la Ville de Nantes. Comme d'autres grandes villes françaises suite à la loi Bonnevey du 31 décembre 1912, la municipalité se munissait d'un outil intermédiaire entre l'État et des sociétés privées, en charge du développement de l'habitat bon marché et en lien avec la dynamique urbaine. L'OPHBM se nomme aujourd'hui Nantes Habitat et s'apprête à fêter son centenaire. S'il n'est plus seul à Nantes, ce bailleur social est le plus important sur la place : 24 000 logements, concernant directement 42 000 Nantais (66 000 pour l'ensemble de la population en logement social).

De quel patrimoine de logement social parlons-nous aujourd'hui à Nantes ? Des cités ouvrières, des grands ensembles, des lotissements pavillonnaires, des logements groupés, des logements intermédiaires, des anciennes casernes ou des nouvelles opérations ? Tout à la fois ? Ce patrimoine est-il seulement lisible dans le Nantes d'aujourd'hui ? Le rapport que celui-ci a entretenu avec l'image de la ville idéalisée a-t-il toujours été le même ? En somme, quelle lisibilité pour ce patrimoine, et qu'en est-t-il aujourd'hui ?

Le sujet d'un stage recherche au LAUA

Si Élisabeth Pasquier et Marie-Paule Halgand se sont déjà intéressées au logement social à travers la publication de *La construction d'un patrimoine* (1913-1993) [à l'occasion des 80 ans de Nantes Habitat], la question continue à se poser. La problématique du logement social a évolué

aussi bien avec la politique de transformation de la ville de Nantes menée depuis 1989 par le maire Jean-Marc Ayrault (également président de Nantes Habitat de 1989 à 1995), qu'avec la mise en place de la loi SRU en 1997 (dont le rapporteur à l'Assemblée nationale fut Patrick Rimbert, premier adjoint à Nantes), la création de la Communauté Urbaine de Nantes en 2001 ou encore la restructuration de Nantes Habitat en 7 agences de proximité dès 1995.

Si ces différents événements ont motivé le lancement d'une nouvelle étude, il est important de préciser le statut singulier occupé par Nantes Habitat dans la problématique du logement social à Nantes. Le président de Nantes Habitat est le maire de Nantes ou un de ses proches collaborateurs, comme actuellement Patrick Rimbert (premier adjoint et vice président de Nantes métropole, président de Nantes Habitat depuis 2007, au rôle prépondérant dans la dynamique urbaine nantaise depuis vingt ans). Ces derniers ont participé activement aux dernières campagnes électorales avec comme slogan "Le logement, la vie dans la ville" (1983, liste de A. Chenard - campagne perdue faut-il le rappeler ?) ou encore "La ville sur la ville" (2008, liste de J.-M. Ayrault). Nous comprenons alors qu'observer l'évolution des commandes de Nantes Habitat, c'est aussi observer Nantes à travers le prisme d'un modèle de logement social.

La création d'un outil de lecture :

la frise inventorielle

En intégrant l'équipe du LAUA pour une durée de six mois, il s'agissait dans un premier temps de permettre une lecture globale de ce patrimoine. En actualisant le premier inventaire de 1993 grâce aux travaux d'étudiants de l'ensa Nantes réalisés chaque année sous la direction d'É. Pasquier et M.-P. Halgand en Licence 3, ou encore des données produites par le bailleur lui-même (prospectus,

il ne s'agit plus seulement de construire, il faut rénover (cf. le motif des opérations). La rénovation s'accompagne d'une fragmentation du parc, à l'image du Breil-Malville, livré aux mains de trois ateliers différents : Fautrelle, Cussonneau-Piveteau et Peneau en 1985. Depuis le début des années 1990, le bailleur délègue la gestion des espaces communs à la Ville, qui retrouve alors un grand pouvoir foncier. Le bailleur peut acheter des bâtiments existants ou vendre une part de son patrimoine à d'autres bailleurs. Les grands ensembles mono-gérés deviennent une fédération où des modes de gestion s'entrecroisent au sein d'une vaste propriété foncière détenue par Nantes Métropole. En parallèle, les nouvelles opérations construites sont de tailles plus modestes, telle l'opération Auguste Péneau, de l'architecte Jean-Marie Lépinay en 1985.

Surtout, les concepteurs interviennent de manière ponctuelle. En cela, l'image du logement social dans la ville n'est plus aux mains d'une lignée d'opérateurs, mais elle peut être rediscutée à chacune des opérations. L'esthétique renouvelée et singulière manifeste sa différence avec les modèles précédemment développés. Quand on découvre "le mal de vivre des grands immeubles et le problème des malfaçons des fameux grands ensembles" (Élisabeth Pasquier), le logement social tente de se faire moins visible dans la ville. De la même manière, la notion de "collectif" peut être re-questionnée par chacune des équipes de conception tant au niveau de la gestion que de la spatialisation. L'opération se singularise de plus en plus dans la constitution du patrimoine de Nantes Habitat.

La définition d'opérations uniques dans le renouvellement du parc nantais ?

À partir de 1995, Nantes Habitat se restructure et 7 agences de proximité sont mises en place autour d'un

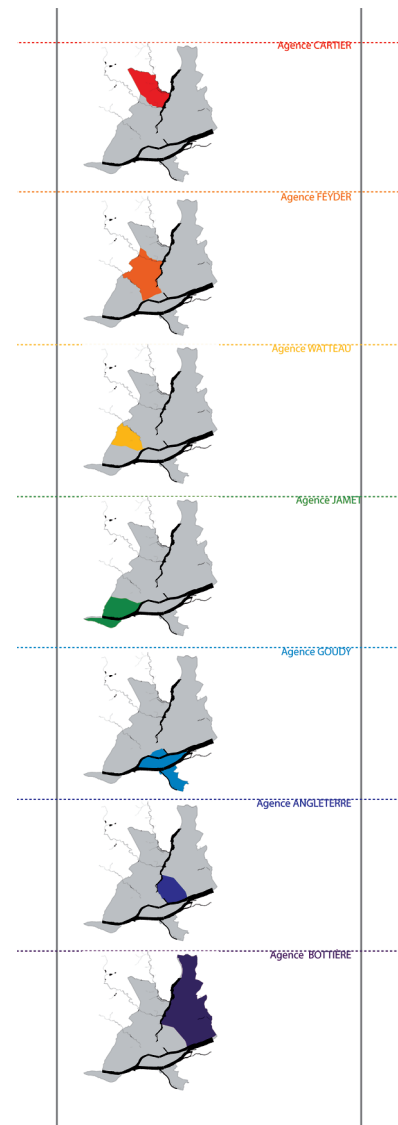
noyau central. En gérant la ville par quartiers, l'office se veut plus proche de son patrimoine et de ses locataires. Dans un même temps, Nantes a continué sa politique visant à re-faire "la ville sur la ville" en intégrant une forte demande en logements. De nouvelles commandes prennent forme et profitent de nouvelles opportunités avec, entre autres, la loi SRU (20% de logement sociaux pour une opération de plus de 2 000 m²), ou les vastes réserves foncières des grands ensembles.

Ces nouvelles opportunités impliquent de nouvelles contraintes, dont la multiplication des acteurs à gérer : au niveau des montages financiers, au niveau du voisinage. Elles sont mises en lien avec de fortes attentes du point de vue de l'innovation. La nouvelle opération ne se pense plus seule mais elle s'inscrit dans un contexte environnemental et trouve bien souvent son unicité dans les attentes d'une multitude d'acteurs rassemblés avec Nantes Habitat : financeurs (privés/publics), responsables (associations, élus locaux), occupants (habitants, professionnels), concepteurs (architectes, aménageurs, paysagistes),... Si les opérations prennent bien des formes esthétiques ou spatiales différentes les unes des autres, la taille des projets a tendance à redevenir de plus en plus conséquente.

Un modèle qui reste évolutif

Aujourd'hui, le logement social nantais continue d'évoluer, de se décliner. La politique générale de gestion du logement social nantais vise à fédérer les différents organismes métropolitains autour de bases de données communes et l'élargissement de la limite d'intervention de Nantes Habitat pose de nouvelles questions. Elle se construit dans le cadre de l'établissement et la discussion du PLH (Programme Local de l'Habitat) à l'échelle métropolitaine et même au-delà.

Dès lors, ce travail de lecture du patrimoine de Nantes Habitat doit s'inscrire dans un travail plus large d'analyse d'un mode de logement social à Nantes et s'adapter à l'évolution des recherches menées par les étudiants de l'ensa Nantes. Nous nous devons donc de développer un outil cumulatif, déclinable, permettant d'étendre cet inventaire dans le temps, et pouvant intégrer l'ensemble des bailleurs sociaux du territoire de Nantes Métropole. À suivre...



Le territoire des 7 agences de proximité de Nantes Habitat.