



HAL
open science

Un nouvel urbanisme de la hauteur ? Retour sur dix ans de constructions verticales dans les villes françaises

Geoffrey Mollé

► **To cite this version:**

Geoffrey Mollé. Un nouvel urbanisme de la hauteur ? Retour sur dix ans de constructions verticales dans les villes françaises. *Métropolitiques*, 2023, 10.56698/metropolitiques.1918 . hal-04393514

HAL Id: hal-04393514

<https://hal.science/hal-04393514>

Submitted on 14 Jan 2024

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.

Un nouvel urbanisme de la hauteur ?

Retour sur dix ans de constructions « verticales » dans les villes françaises.

Geoffrey Mollé

Mots-clés : Logement - Verticalisation urbaine - Hauteur - Tours d'habitation – Requalification urbaine – Métropolisation – loi Elan

Chapeau :

Construire de nouvelles tours pour loger les urbains ? Alors que la question de la grande hauteur en ville s'invite de nouveau dans les débats publics, Geoffrey Mollé revient sur dix années de constructions verticales en France pour montrer que l'urbanisme en hauteur est loin de permettre une augmentation de l'offre de logements accessibles au plus grand nombre.

Après une période d'étiage de plus de trente ans, les tours résidentielles sont de retour dans les villes françaises, comme cela a été observé ailleurs en Europe (Appert, 2015). Depuis 2015, les projets d'immeubles d'une cinquantaine de mètres de haut (une quinzaine d'étages) constituent en effet un motif récurrent des projets de requalification urbaine. Au service de politiques de densification ou d'« intensification urbaine », la tour de logements est redevenue une figure de l'urbanisation contemporaine en France. Cet engouement pour une forme urbaine discréditée depuis les années 1970¹ peut surprendre, dans un contexte où le retour des tours est loin de faire l'unanimité (Gilbert, 2012 ; Veschambre, 2018 ; Kaddour, 2019). En 2022, lors de la consultation du très discuté Plan Local d'Urbanisme parisien dit PLU « bioclimatique », la Présidente de l'association France Nature Environnement, Christine Nedelec, avait ainsi pris ouvertement position contre le projet parisien Nouvel R (ou NewR), pourtant lauréat de la consultation « Inventer Bruneseau » en 2019². Ce projet, abandonné depuis, proposait de construire dans le 13^e arrondissement de Paris une série de tours résidentielles allant jusqu'à 180 mètres de hauteur. Ce projet, qui n'aurait pas surpris à Londres, aurait été une première à Paris intra-muros, où les constructions résidentielles les plus hautes ne dépassent pas 100 mètres - soit une trentaine d'étages. Au-delà du cas parisien, la verticalisation est fortement débattue, parmi les professionnels de l'urbanisme et dans le monde politique. D'aucuns doutent par exemple de ses vertus pour augmenter l'offre de logements (alors que c'est un argument porté par les différentes mandatures parisiennes depuis une vingtaine d'années) et pour lutter contre l'étalement urbain.

¹ La circulaire Guichard promulgue en 1973 la fin de la construction des « Grands Ensembles » en même temps qu'elle institutionnalise l'expression dans les textes de loi. Elle met en cause leur enclavement, la ségrégation socio-spatiale, les atteintes paysagères tant « la monotonie des formes et de l'architecture » signifiait « la perte de la mesure humaine dans l'échelle des constructions ou des ensembles eux-mêmes » ainsi que des questions d'urbanisme, « de trop grands ensembles ne favorisent pas une bonne intégration des quartiers nouveaux dans le site urbain ». Accéder au texte de loi : https://www.cnle.gouv.fr/IMG/pdf/Circulaire_du_21_mars_1973.pdf.

² La critique du projet ici : <https://www.sosparis.org/2019/04/15/bruneseau%E2%80%89-le-futur-hideux-de-paris/>.

Ce sujet est loin d'être anodin ou passé de mode, puisqu'on assiste, depuis 2014, à une augmentation importante du nombre de constructions verticales dans les villes françaises et que cette forme urbaine reçoit un soutien certain des pouvoirs publics. Quels sont les enjeux sociaux, économiques et architecturaux de la diffusion de cette nouvelle forme urbaine ? Une enquête menée principalement à Lyon auprès de professionnels de la production (promoteurs, architectes, urbanistes et collectivités locales) permet de comprendre comment cette forme répond à un compromis entre contraintes normatives (concernant en particulier la sécurité incendie) et attentes en matière de rentabilité. Mais en favorisant ce compromis et en mettant l'accent sur des enjeux paysagers, les débats publics et le discours marketing qui promeut ces nouvelles constructions contribuent aussi à minimiser les enjeux sociaux du retour de telles formes urbaines.

Le retour des (petites) tours dans les villes françaises

L'essentiel de la verticalisation des villes en cours n'est pas produite par la construction d'immeubles de très grande hauteur, édifices qui cristallisent pourtant souvent les débats publics et l'attention médiatique. La grande, voire la très grande hauteur reste encore un phénomène exceptionnel en France, limité à certains grands projets métropolitains et plutôt destiné à des usages de bureaux. Quelques exemples récents comme la tour du tribunal de grande instance (TGI) construite dans le quartier des Batignolles à Paris, les tours dites DUO et le projet Nouvel R dans le quartier de Paris Rive Gauche illustrent ce retour ponctuel de la très grande hauteur à Paris. En revanche, l'immeuble de hauteur moyenne, compris entre 50 et 65 mètres (quinze à vingt étages), constitue maintenant une figure banale des projets de requalification urbain. Elle s'est diffusée à bas bruit dans les métropoles françaises depuis une dizaine d'années.

Figure 1 : L'arbre Blanc, Montpellier, prix de l'immeuble de l'année (Archdaily, 2020)

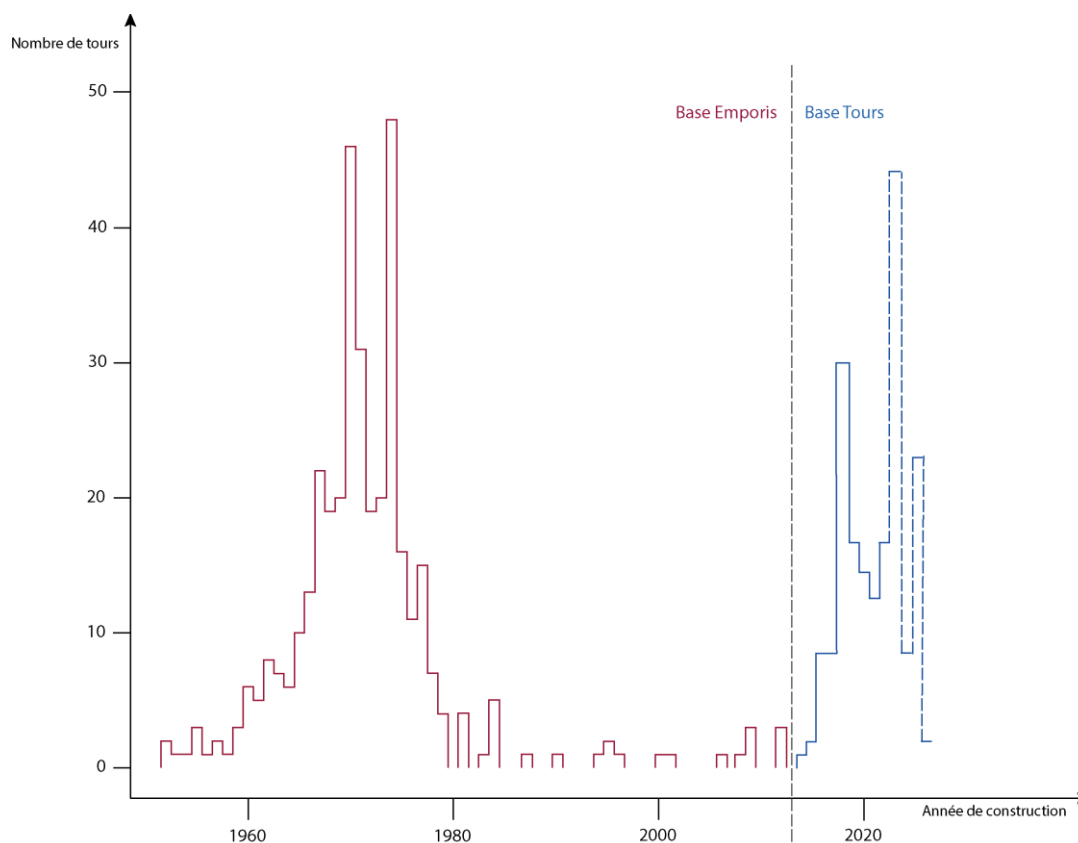


Source : G.Mollé, 2019

Une base de données, réalisée en 2017, a permis de recenser les projets de tours d’habitation de plus de 45m approuvés par permis de construire, en étude, en construction ou livrés, pour la période comprise entre 2014 et 2026³, avec une actualisation effectuée en décembre 2022. Le phénomène de re-verticalisation résidentielle, caractérisé par la construction de nouvelles tours de 45 mètres ou plus à usage d’habitat, concerne aujourd’hui une trentaine de villes en France⁴. Si, en janvier 2018, la base recensait un peu moins d’une centaine d’édifices (dont un dixième seulement avait été effectivement construits depuis 2014), cinq ans plus tard, début 2023, la progression est nette : 96 tours ont été livrées, 44 sont en construction et 44 projets sont en cours d’instruction (voir figure 2).

Malgré tout, la phase contemporaine de verticalisation de l’habitat est assez discrète quand on la compare aux années 1955-1975 pendant lesquelles les livraisons annuelles pouvaient atteindre cinquante édifices.

Figure 2 : Comparaison de la distribution des tours d’habitation avant 2014, puis après 2014 par année de construction



Source : G.Mollé, 2023, à partir de H.Mathian, 2019

³ Les tours ont été recensées à partir de deux forums en ligne spécialisés respectivement dans l’architecture et dans les gratte-ciels/tours, [PSS Archi](#) et [Skyscrapercity](#). Une enquête complémentaire conduite auprès des promoteurs, des architectes et en consultant les documents fournis aux collectivités en amont de l’instruction des demandes de permis de construire a permis de vérifier les informations collectées.

⁴ Paris, Ivry-sur-Seine, Issy-les-Moulineaux, Gennevilliers, Boulogne-Billancourt, Aubervilliers, Clichy, Saint-Denis-sur-seine, Puteaux, Courbevoie, Nanterre, Asnières-sur-Seine, Marseille, Lyon, Villeurbanne, Toulouse, Nice, Nantes, Strasbourg, Montpellier, Bordeaux, Lille, Rennes, Grenoble, Villeurbanne, Tours, Le Havre, Saint-Etienne, Dijon.

Légende : Cette figure est produite à partir de deux jeux de données différents : (1) la base emporis qui recense les gratte-ciels à l'échelle internationale mais dont les données sont incomplètes ; (2) la base tours qui tend à l'exhaustivité en ce qui concerne les tours d'habitation contemporaines françaises. Ici, plus de 60% des tours construites entre 1955 et 1975 ne figurent pas sur la première partie du graphe. Plus d'informations à ce sujet dans notre article précédent (Mollé, Appert, Mathian, 2019).

À l'échelle du territoire français, on constate, comme ailleurs en Europe, que les nouvelles tours s'implantent majoritairement dans les métropoles (figure 3). Au-delà de l'Ile-de-France, qui concentre l'essentiel des projets en construction ou réalisés (59), les villes de Nantes (18), Rennes (17), Strasbourg (11), Lyon-Villeurbanne (14) et Marseille (29) sont également particulièrement concernées par le phénomène. À l'échelle intra-métropolitaine, le phénomène de re-verticalisation résidentielle se localise principalement dans les espaces cibles de la requalification urbaine, en particulier les quartiers post-industriels péri-centraux bien desservis par les réseaux de transports en commun (Appert, 2016 ; Mollé, Appert, Mathian, 2019).

Figure 3 : Nombre et distribution spatiale des tours d'habitation construites à l'échelle du territoire français depuis 2014

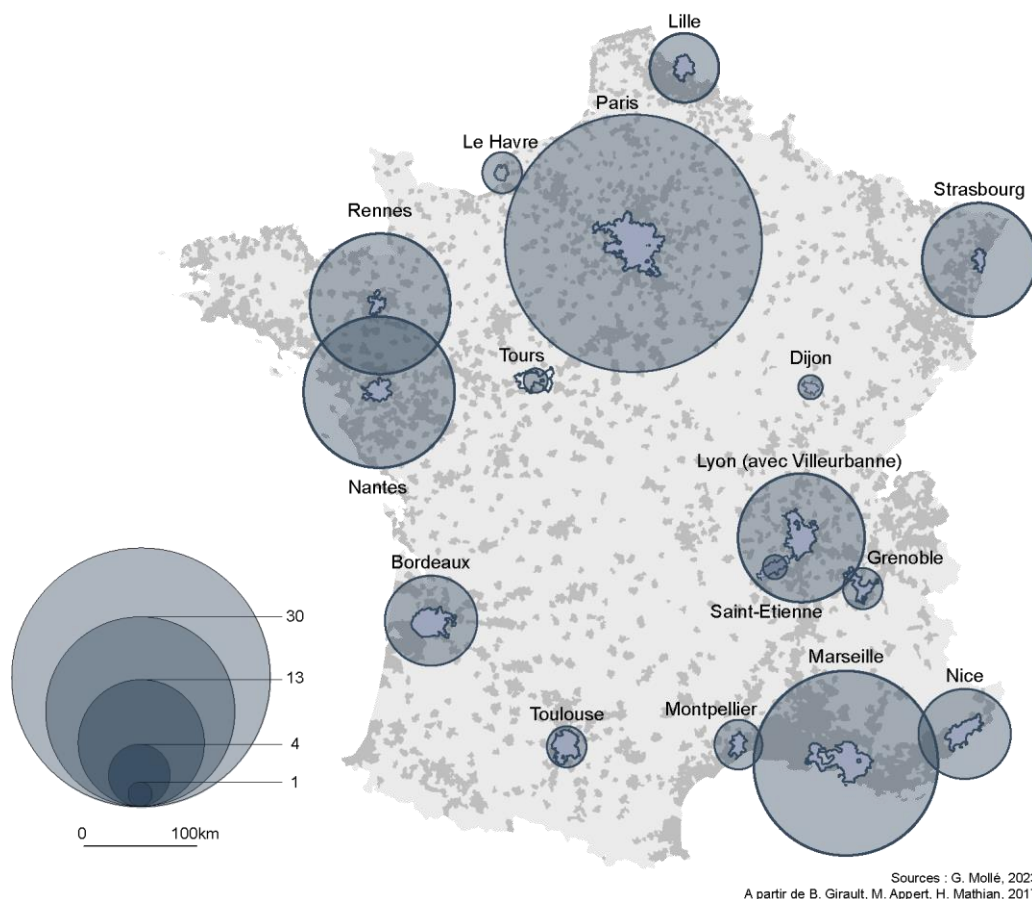


Figure 4 : La Tour Existen'Ciel, au milieu du projet de requalification du quartier du Carré de Soie (Villeurbanne)



Source : G.Mollé, 2020

Une figure incontestée de la verticalisation résidentielle

Comment expliquer l'uniformité morphologique des constructions verticales contemporaines en France ? 88% des nouvelles constructions correspondent en effet à des bâtiments dont la hauteur est comprise entre 45 et 59 mètres.

D'abord par des contraintes réglementaires. D'après l'article R.122-2 du Code de la construction et de l'habitation, les immeubles de plus de 28 mètres sont considérés comme des IGH, sauf les immeubles à usage d'habitation, pour lesquels le seuil s'élève à 50 mètres. Les promoteurs cherchent donc à éviter au maximum de construire au-delà de ce seuil, de façon à éviter des contraintes de localisation⁵. Dans le même ordre d'idée, la classification IGH entraîne un coût de gestion considérable, souvent répercuté sur les charges que payent les propriétaires et les locataires. Un service de sécurité unique protégeant l'ensemble des locaux doit être maintenu en permanence, ce qui se traduit concrètement par la présence permanente de pompiers *in situ*. Les pouvoirs publics en sont conscients :

« La norme IGH (...) entraîne des charges complémentaires très conséquentes pour le promoteur et les futurs habitants qui peuvent, rapportées au m², atteindre 30-40€/m². (...) Le bureau, pour lequel on va plus haut, permet de noyer ces charges. Pour du logement cela revient beaucoup plus cher. (...) Comment faire sortir un gros programme de 200/300 logements et pouvoir assurer la VEFA [vente en état futur d'achèvement ou plus communément « sur plan », ndlr] sur 50% ? Cela semble très difficile » (Direction du pôle urbain, Société Publique Locale Lyon-Part-Dieu).

Pour autant que l'on puisse considérer la législation IGH comme un plafond coercitif qui complique l'édification de bâtiments de grande hauteur pour le logement, on peut aussi se demander à l'inverse s'il ne sécurise pas l'émergence d'immeubles de hauteurs plus modérées. Les promoteurs et consultants interrogés confirment ainsi les difficultés bien moindres associées à la production d'immeubles d'une quinzaine d'étages :

« Pour moi à 50m ce n'est pas une vraie tour, c'est plus simple puisqu'on s'affranchit de toutes les difficultés, on peut faire de la vente à la découpe par exemple ce qui amortit considérablement les sommes investies, qui n'ont rien à voir » (Promoteur, Marseille).

Habituellement, ce sont les projets de très grande hauteur, leurs plus visibles dans le paysage, qui suscitent des oppositions. Rappelons ici par exemple le non au référendum de la mairie de Paris en 2006 (d'Aboville, 2015) ou l'exemple du projet de la tour d'Occitanie (153m) à Toulouse⁶. Mais la verticalisation « à bas bruit », la multiplication de ces tours d'une quinzaine d'étages, commence à susciter aussi des oppositions. À Lille, les riverains ont par exemple contesté la Tour de la Dame de Staël, qui devait s'insérer dans un quartier résidentiel relativement bas ; À Rennes, un projet de plusieurs immeubles en bordure d'un quartier péri-urbain a été abandonné par une coalition entre Verts et riverains (Ségas, 2020). À Boulogne-Billancourt, les arguments en faveur de la protection

⁵ Les normes IGH imposent en effet des contraintes de localisation (l'IGH doit se trouver à moins de 3 km d'un centre de secours, la voie d'accès pompier doit être située à moins de 30 m de l'immeuble, un espace de protection de 8 m minimum doit être respecté entre l'IGH et les constructions alentour).

⁶ Accéder au site de la contestation : <https://nonaugaratteciel.wordpress.com/>.

de l'environnement, en particulier des berges de Seine, ont eu raison de l'aménagement sur l'île Seguin de la Seine.

Si la très grande hauteur est un motif récurrent de débat dans les espaces publics (Paquot [2008] 2017), la multiplication actuelle des immeubles de hauteur moyenne passe plus inaperçue. Cette invisibilisation est favorisée par une euphémisation régulière de la hauteur des tours dans les discours des architectes et des promoteurs. Les expressions « écriture verticale » ou « belle hauteur » sont devenues récurrentes, et reprises par les pouvoirs publics⁷. Ces derniers soutiennent l'édification de ces nouveaux immeubles, perçus comme peu coûteux pour les finances publiques et permettant d'augmenter l'offre de logements.

Une hiérarchisation sociale verticale

Cependant, les effets de ces édifices sur la ségrégation urbaine sont assez contestables. Même si les tours françaises ne sont pas complètement calquées sur le modèle du *condominium* tel qu'il existe aux États-Unis, au Canada ou encore à Londres (Lehrer & al. 2010, Rosen & Walks 2014), elles s'adressent tout de même en majorité à un public assez aisé. Jusqu'ici, cinq projets décidés avant 2018 ont été acquis par des bailleurs sociaux, dont quatre se situant à Paris, où la mairie impose un quota de 50% de logements sociaux à l'échelle des périmètres opérationnels⁸. L'actualisation de la base de données a montré que depuis janvier 2018, plus aucun projet ne remplit cette condition de mixité.

En outre, la qualité des logements est loin d'être égale pour l'ensemble des logements de ces nouvelles tours, fussent-elles de « belle hauteur » :

« [Sur le projet Icade] les cinq premiers étages c'est du [logement] intermédiaire avec la Caisse des Dépôts [...]. Je ne sais même pas comment ils respectent la RT [réglementation thermique] avec la lumière...et puis dans 15 ans les tarifs vont changer, alors que les territoires d'en haut bénéficient d'un ensoleillement optimal, et coûtent parfois très chers...2 000 000...il y a vraiment une fracture sociale à la verticale » (Chargée de mission habitat-transversal, Grand Lyon).

Tandis que la « déverticalisation » du logement social se poursuit (Veschambre, 2018), les promoteurs s'appuient sur les nouveaux ajustements de la réglementation IGH pour programmer d'opéreux duplex sommitaux⁹. Un nouveau type de fragmentation socio-spatiale, qu'on pourrait dire plus « volumique » s'institutionnalise progressivement dans et par cet urbanisme de la hauteur moyenne. Dans les édifices contemporains, les premiers étages accueillent souvent des logements

⁷ Voir notamment:

- <https://www.leprogres.fr/lyon/2017/06/08/immeuble-de-belle-hauteur-une-premiere-a-la-confluence>

- <https://www.lemoniteur.fr/article/le-logement-remonte-dans-les-tours.1952169>

- <https://www.epamarne-epafrance.fr/actualites/projet-de-belle-hauteur-a-montevrain-thierry-bievre-directeur-general-delithis-repond-a-nos-questions/>

⁸ Liste des projets et agences d'architecture associées : Lot O.A 4 ZAC Clichy-Batignolles, Paris (Brisac et Gonzalez), Tour de la Biodiversité, Paris (Edouard François), Lot F ZAC Chapelle Internationale, Paris (Atelier Martel), Lot B1A4 ZAC Paris Rive Gauche, Paris (Tania Concko), Polaris Bâtiment B, Nantes (Albinal & Ropars).

⁹ Le décret n° 2019-461 de la loi Elan (2018) instaure à côté de l'IGH, la catégorie d'Immeuble de Moyenne Hauteur (IMH) qui désigne « tout immeuble à usage d'habitation dont le plancher bas du logement le plus haut est situé à plus de 28 m au-dessus du niveau du sol le plus haut utilisable pour les engins des services publics de secours et de lutte contre l'incendie et qui n'est pas considéré comme un immeuble de grande hauteur ».

dits « abordables », des appartements bénéficiant de dispositifs de défiscalisation (Pinel) et dont les plafonds de loyers sont plafonnés (mais plus élevés que les montants des loyers du parc social), tandis que les prix à l'achat augmentent avec la hauteur, accentuant ces phénomènes de ségrégation verticale qui étaient en partie absents des cycles de construction en hauteur précédents.

Bibliographie

Manuel Appert, *Les formes de la métropole : du réseau à la canopée, de la mesure au paysage : Tours, skyline et canopée*, Géographie. Université Lyon 2, 2016, 293 p.

Pierre Gilbert, « L'effet de légitimité résidentielle : un obstacle à l'interprétation des formes de cohabitation dans les cités hlm », *Sociologie* 2012/1 (Vol. 3), p. 61-74.

Gillad Rosen, Allan Walks, "Castels in Toronto's sky : condo-ism as urban transformation", *Journal of Urban Affairs*, 2014.

Rachid Kaddour, *Les grands ensembles, patrimoines en devenir : Chroniques de la valorisation, dévalorisation et revalorisation d'opérations exemplaires à Saint-Étienne*, Presses Universitaires de Saint-Étienne, coll. CRESAL, 2019, 184 p.

Lehrer Ute, Keil Roger, Kipfer Stephan (2010), "Reurbanisation in Toronto : Condominium boom and social housing revitalization". *DisP- The planning Review*, 181, p. 81-90.

Geoffrey Mollé, Manuel Appert, Hélène Mathian, « Le retour de l'habitat vertical et les politiques TOD (Transit Oriented Development) dans les villes françaises : vers une intensification urbaine socialement sélective ? » *Logement et espaces de vie contemporains. Espaces, Populations, Sociétés*, 2019.

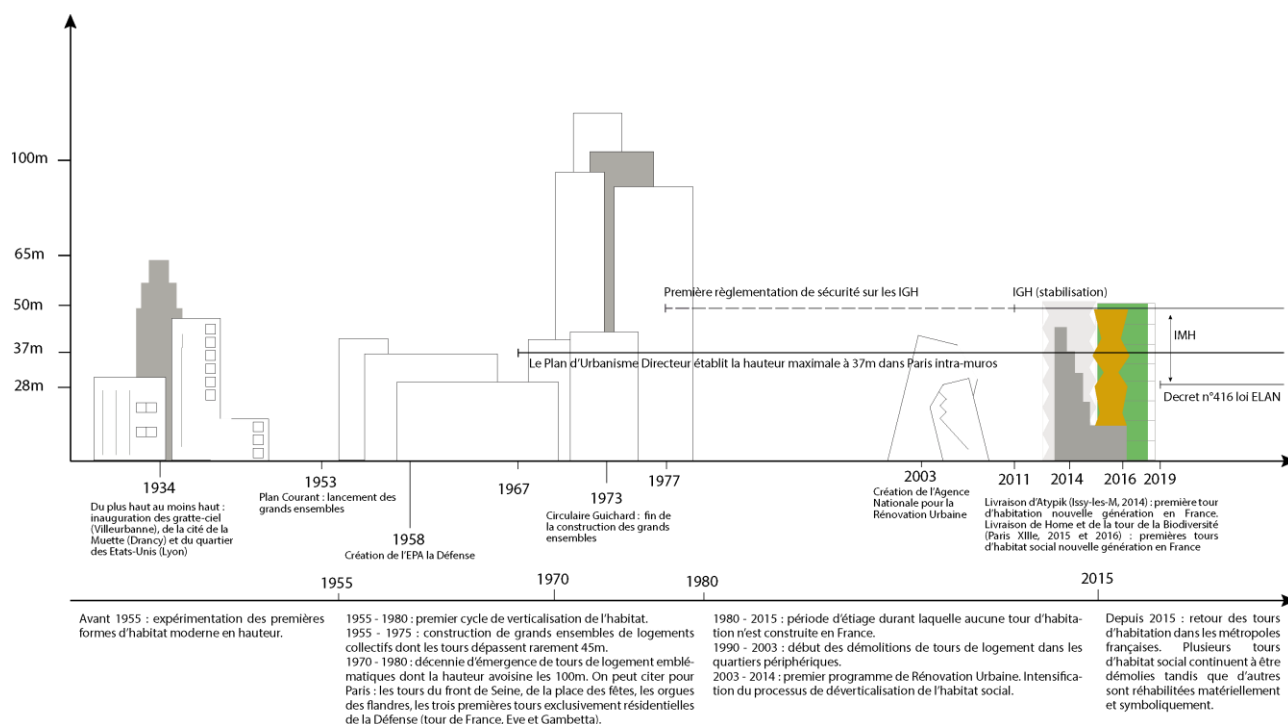
Sébastien Ségas, « Des tours dans la campagne : politiques de densification et coalition anticroissance à Rennes » *Métropoles* [en ligne], 28 | 2021, mis en ligne le , consulté le 06 février 2023. URL : <http://journals.openedition.org/metropoles/7989> ; DOI : <https://doi.org/10.4000/metropoles.7989>

Vincent Veschambre, « Renewal and 'Deverticalization' in French Social Housing : The Emblematic Case of the Rhône-Alpes Region », *Built environment*, volume 43, n°4, 2018 p. 620-636.

Biographie

Doctorant en Géographie à l'Université Lyon 2 sous la direction de Manuel Appert, membre du laboratoire Environnement Ville et Société (UMR5600). Mes travaux s'inscrivent dans le cadre de la géographie urbaine et adoptent une posture mésologique face aux relations entre la production et l'habitation des tours de logement. D'abord rattachés à plusieurs projets de recherche internationaux sur la dimensions verticale de l'urbanisation (ANR Skyline (2012-2016) ; ANR High-rise (2017-2021)), mes travaux s'orientent plus récemment vers les enjeux de la métropole post-covid dans le cadre des projets « Lyon Confinée » et « CoviDomestic » (Labex IMU ; EVS - UMR5600).

Figure 5 (Annexe) : La hauteur bâtie en France, entre verticalisation et réglementation



Source : G.Mollé, 2023