

Tours de logement : Grandeur, décadence... renaissance?

En Belgique, un grand nombre d'immeubles élevés de logement ont été édifiés dans l'euphorie de l'après-guerre. Construits à une vitesse sans précédent et selon des préceptes modernistes, ils constituent aujourd'hui une part importante du logement de nos villes. Depuis les années 1970 pourtant, leur image héroïque s'est flétrie et ces immeubles sont stigmatisés. Toutefois, à l'heure où nos territoires font face à d'importants défis énergétiques, sociaux et démographiques, il importe de reconsidérer ce patrimoine et ses potentiels en abandonnant leurs stéréotypes négatifs.

Grandeur



Si le modernisme en architecture tarde à percer en Belgique, il s'impose dans la période d'optimisme et de croissance économique qui succède à la seconde guerre mondiale. L'appareil d'Etat s'appuie alors sur l'idéologie moderniste dans une visée techniciste de reconstruction du pays. L'exposition universelle de 1958 en illustre clairement les ambitions.

Deux types de chantiers marquent durablement le visage de la Belgique et de sa capitale, Bruxelles.

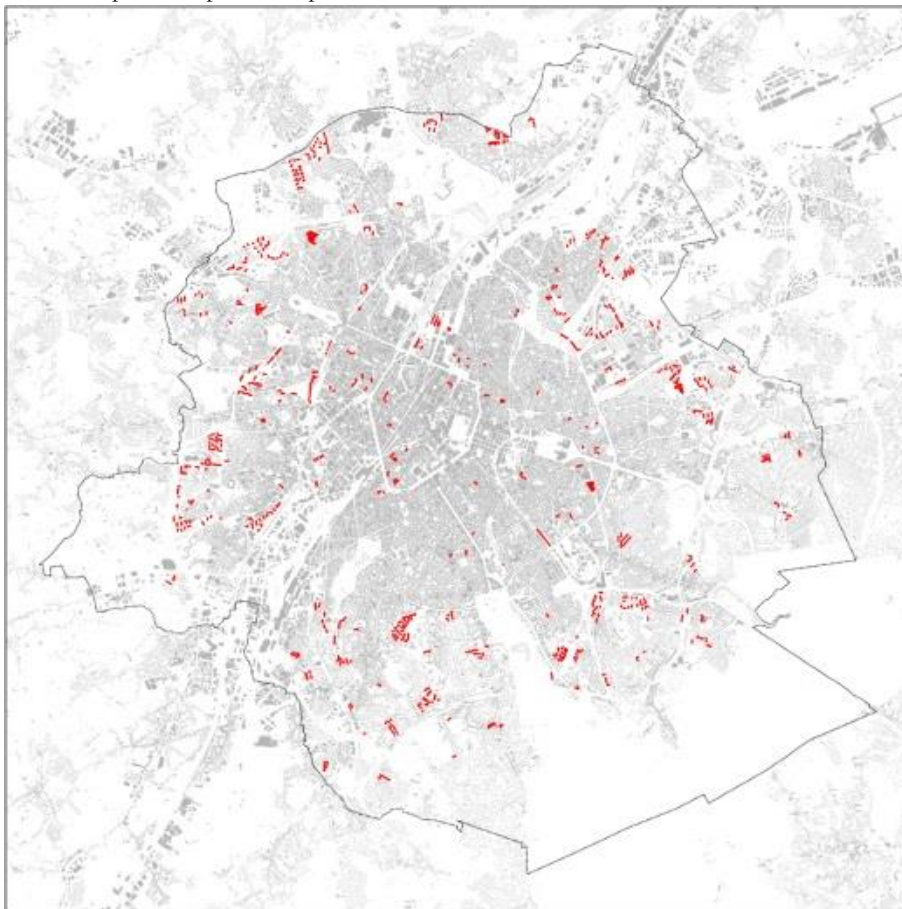
D'une part, de nouvelles infrastructures (premières autoroutes, périphériques et pénétrantes directes jusque dans le cœur des villes, etc.) voient le jour. Elles s'accompagnent de larges opérations de remembrement urbain tels les plans *Tekhnè* et *Manhattan* à Bruxelles.

D'autre part, l'après-guerre est marqué par un déficit de logements évalué à 300 000 unités. Les lois De Taye (1948) puis Brunfaut (1949) tentent d'y apporter une réponse concrète. Alors que la première encourage la propriété privée, son contrepoint organise le développement du logement social. A partir de 1956, les interventions de l'Etat se limitent aux complexes comptant un minimum de 25 logements. Cette règle entraîne la construction d'immeubles à logements multiples sous la forme de barres ou de tours.

Edifiés selon des préceptes modernistes, ces nouveaux immeubles de logement proposent des techniques de construction nouvelles et des matériaux pour la plupart

encore expérimentaux. Le confort proposé est révolutionnaire et modifie profondément les modes de vie : salles de bain et cuisines équipées, chauffage central généralisé, aération, parlophonie, etc.

Les nouveaux édifices s'insèrent tant dans le tissu urbain ancien où des quartiers sont rasés pour cause d'insalubrité, qu'en périphérie directe des noyaux citadins où de grandes propriétés foncières les accueillent dans de vastes espaces verts. Dès lors, à l'inverse des *Grands Ensembles* français, les immeubles belges se distinguent par une implantation dispersée en relation avec la ville dense. De plus, ils ne sont pas uniquement le fait du secteur social de la construction. A Bruxelles, par exemple, plus des deux tiers sont construits par des opérateurs privés.



Durant cette période faste, on construit, sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale, plus de 700 immeubles de ce type. Ils abritent environ 78 000 logements (soit 15% du total régional actuel).

Décadence



L'euphorie de l'après-guerre ne durera qu'un temps et, dès la fin des années 1960, des voix s'élèvent contre ces constructions. Le modernisme architectural est remis en question pour son approche péremptoire, et trois logiques président à la reconsidération des immeubles collectifs élevés.

Les premiers chocs pétroliers, tout d'abord, éclairent les piètres qualités énergétiques et la mise en œuvre dispendieuse de ces immeubles, mais ils portent surtout un coup fatal à l'optimisme généralisé né dans la croissance économique. En Belgique, la faillite de la société Etrimo en 1971 marque alors la fin d'une période d'insouciance dans le monde de la construction.

En parallèle, les matériaux utilisés dans ces immeubles présentent de premiers signes d'obsolescence. Les panneaux de pierre reconstituée *Quartzolith* ou de béton préfabriqué se dégrafent des façades. Les couleurs chatoyantes des panneaux sandwich *Glasal* (amiante-ciment), ou *Colorbel* (verre émaillé trempé) se délavent rapidement et attestent de la vétusté des immeubles.

Enfin, les mouvements sociaux nés en mai 1968 mettent en lumière la fin du modèle familial (deux parents, deux enfants) sur lequel s'appuyait le programme moderniste. En outre, ces mouvements dénoncent l'incapacité de ces immeubles élevés à "faire ville" en créant des espaces publics de qualité.

En réaction, les architectes se tournent vers les sciences sociales, notamment vers la sociologie dont les premières études sur les *Grand Ensembles* français exposent leur faillite sociale. Si la problématique est très différente en Belgique, l'amalgame avec le modèle français contribuera à forger un stéréotype négatif pour les immeubles belges.

L'arrêt brutal de la croissance économique, la décrépitude accélérée des matériaux et la rigidité des immeubles face à des demandes sociétales nouvelles donnent un coup d'arrêt à l'apparent consensus qui régnait autour des immeubles élevés modernistes.

Hier encore fers de lance de la modernité, ces immeubles sont à présent stigmatisés. On parle de "buildings", de "cage à poules" et le nom de certains promoteurs désignent négativement ces différents immeubles, "ettri-moche", "amelinckx", etc. Ce jugement est largement partagé, même s'il est tempéré par leurs habitants qui en ont généralement une image positive.

Renaissance



Si ces immeubles souffrent encore actuellement de la stigmatisation née dans les années 1970, leur importance dans le parc immobilier de nos villes est telle qu'ils ne peuvent être ignorés.

Nombre d'entre eux nécessitent cependant des rénovations importantes.

Or, de l'aveu même de certains gestionnaires privés ou publics, les rénovations entamées actuellement manquent cruellement d'ambition. Les enjeux sont rarement considérés d'une manière globale compte tenu de leur caractère collectif. Ainsi, dans le domaine privé, il est difficile d'envisager des travaux importants sans l'aval unanime de la copropriété, alors que dans le domaine public, malgré une maîtrise d'ouvrage unique, les investissements sont fréquemment abordés d'une manière cloisonnée pour des raisons financières (remplacement des châssis, des corps de chauffe, sécurisation des entrées, etc.).

Ce manque de vision globale peut avoir des conséquences désastreuses sur les qualités des bâtiments. Ainsi des balcons disparaissent-ils au profit d'une isolation thermique réfléchie au moins coûtant, des espaces collectifs sont supprimés à cause de leur manque d'entretien, etc. De plus, beaucoup d'interventions restent cosmétiques (isolation des murs pignons et revêtement "ludique" en panneaux colorés) et peinent à enrayer les préjugés négatifs.

Dès lors, les propriétés intrinsèques des immeubles collectifs doivent être reconnues avant toute intervention qui pourrait les mettre en péril.

Au nombre de leurs inconvénients, citons les matériaux généralement vétustes des bâtiments modernistes. De même, les technologies de pointe dans les années 1960 en matière de chauffage, de ventilation, d'isolation thermique et acoustique ne correspondent plus aux critères de confort actuels.

Ensuite, la conception des espaces, largement fonctionnelle, est envisagée selon le modèle de la famille unie. Les aménagements internes sont quelquefois tellement rigides qu'ils ne permettent ni l'ameublement ni la flexibilité nécessaire aux modes de vie actuels.

La plupart des normes d'habitabilité contemporaines ne sont pas satisfaites (qu'il s'agisse de la prévention incendie, des surfaces minimales des espaces de vie, etc.)

Les espaces collectifs sont, en outre, fréquemment sous-investis et leur manque d'entretien, ou tout simplement leur inexistence, empêche le développement d'une vie en communauté. Souvent, seule une partie du projet moderne a été réalisée : dans de nombreux cas, les équipements qui devaient accompagner les immeubles de logement n'ont jamais vu le jour.

Néanmoins, ces bâtiments présentent de réelles qualités. Leur premier mérite est tout simplement d'exister. Il semble illusoire, compte tenu des prévisions de croissance démographique dans nos villes, de remplacer ces immeubles par des constructions plus basses ou moins denses. La plupart de ces édifices présentent, en outre, une solidité structurelle, ainsi que des distributions à la fois efficaces et minimales.

Leur caractère collectif est en outre un formidable avantage en termes de mutualisation des ressources (séchoirs, toitures-terrasses, pièces communes, équipements partagés, etc.). Si les espaces collectifs constituent souvent une difficulté en matière de gestion, les causes de leur désinvestissement doivent être repérées. Celui-ci est dû soit à un manque de contrôle social, soit à une désaffection des habitants face à l'anonymat de la collectivité de l'immeuble. Plutôt que de réduire au minimum ces espaces de socialisation, il convient de répondre aux motifs de leur abandon. Certains exemples historiques sont intéressants à cet effet. Les toitures-terrasses collectives des immeubles d'Ernst May à Francfort sont bordées de locaux privés à l'usage des habitants qui y exercent un contrôle social. De même, la subdivision des espaces partagés dans des collectivités plus réduites permet d'intéresser directement l'utilisateur et de l'impliquer en conséquence. L'immeuble remarquable de Willy Van Der Meeren à Evere illustre ainsi la possibilité d'investir tous les habitants dans les dimensions partagées de l'immeuble.

Le rôle des concierges doit, lui aussi, être considéré pour les relations sociales apportées par leur présence dans les immeubles de logement. Leur remplacement, au profit de sociétés de gardiennage anonymes, efface, du même coup, cette sociabilité.

Les espaces de logement proposés sont, en outre, lumineux et offrent, au-dessus d'un certain niveau, des vues largement dégagées. Leur taille et leur hauteur en font également des repères dans des villes belges relativement basses. Compte tenu de cette émergence, toute modification de leur aspect aurait une influence sur la ville entière.

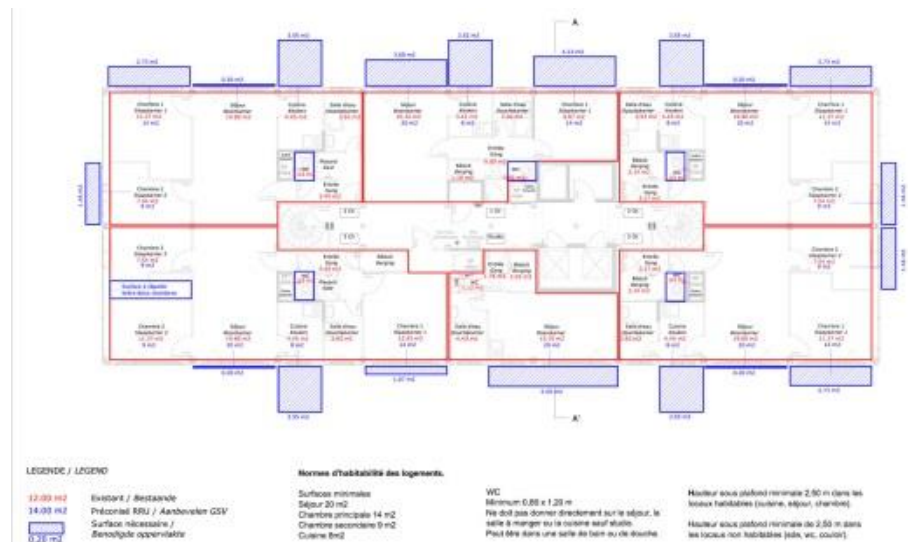
Enfin, la plupart de ces immeubles s'implantent sur des espaces libres qui définissent, à l'échelle de villes denses comme Bruxelles, un véritable maillage vert. Au plan foncier aussi, ils constituent des réserves aptes à compléter le projet moderniste resté inachevé. Des équipements collectifs ou publics (crèches, maisons de jeunes, voire des écoles

dont le manque est criant à Bruxelles) fourniraient en effet le complément idéal au mal-être de certains rez-de-chaussée inoccupés et permettraient de définir plus clairement le statut de certains espaces libres.

La rénovation de la tour construite par Julien Roggen, à proximité de la rue Brunfaut à Molenbeek, s'inscrit dans cette philosophie. Une étude de faisabilité, commandée conjointement par la commune et le Foyer Molenbeekois a été confiée au bureau Lacaton & Vassal en association avec Frédéric Druot.

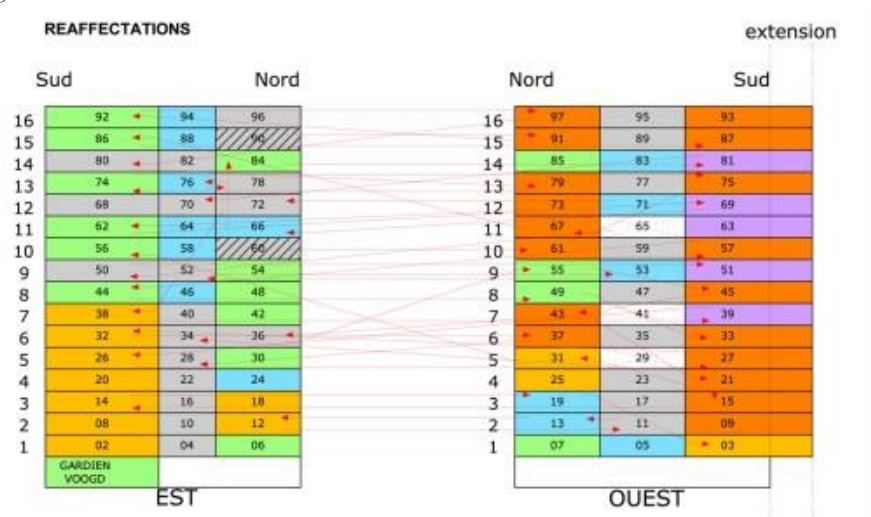
Cette étude est exemplaire sur le territoire bruxellois et mérite d'être mise en avant. Elle explore d'une manière non partisane les défauts et les qualités de l'immeuble de logement public situé le long du canal. Elle propose ensuite une synthèse objective de la situation et des pistes de travail à la fois cohérentes et synthétiques. La méthodologie mise en œuvre pourrait être appliquée à d'autres immeubles du même type à Bruxelles comme ailleurs.

L'étude procède tout d'abord à un relevé précis, minutieux et dénué d'a priori, des caractéristiques physiques de l'immeuble. Elle aborde les questions structurelles, les technologies intégrées, les matériaux utilisés, l'accessibilité du bâtiment et la proposition architecturale en termes de composition des logements, des espaces collectifs intérieurs ou extérieurs. L'état des lieux replace également le bâtiment dans l'analyse plus large de son quartier (Masterplan Canal, contrat de quartier Cinéma Belle-Vue). L'immeuble est ensuite examiné à l'aune des normes actuelles qui sont projetées sur le bâtiment avec objectivité. C'est le cas, par exemple, des surfaces minimales requises par le règlement régional d'urbanisme, mais aussi des chemins d'évacuation prévus par les normes de prévention incendie.



L'étude s'intéresse ensuite aux occupants de l'immeuble. Contrairement au modernisme qui considérerait l'habitant comme un homme standard, l'individu n'est pas traité ici d'une

manière impersonnelle. Ainsi, chaque logement est examiné en fonction de son occupation et de son adéquation avec les besoins de ses habitants. En outre, des rencontres spécifiques avec ces derniers clarifient leurs besoins propres en matière de logement.



Au terme de ces différents relevés sur les aspects physiques et humains de l'immeuble, un diagnostic est proposé ainsi qu'une série de pistes de travail proposant une restauration ou une rénovation de l'immeuble.

L'intérêt d'une telle étude réside dans les potentiels qu'elle met en lumière. Elle ne fige pas de solutions à l'emporte-pièce mais permet au contraire au projet d'architecture de se déployer. Un concours a d'ailleurs été lancé au printemps 2013 pour la rénovation de la tour.

En guise de conclusion, il importe, pour la rénovation des tours de logement de se départir des préjugés liés à leur stigmatisation. De même que le *Green Washing* ne peut constituer l'unique levier de la rénovation, seul un diagnostic global et impartial de leurs qualités leur permettrait de connaître une réelle renaissance.