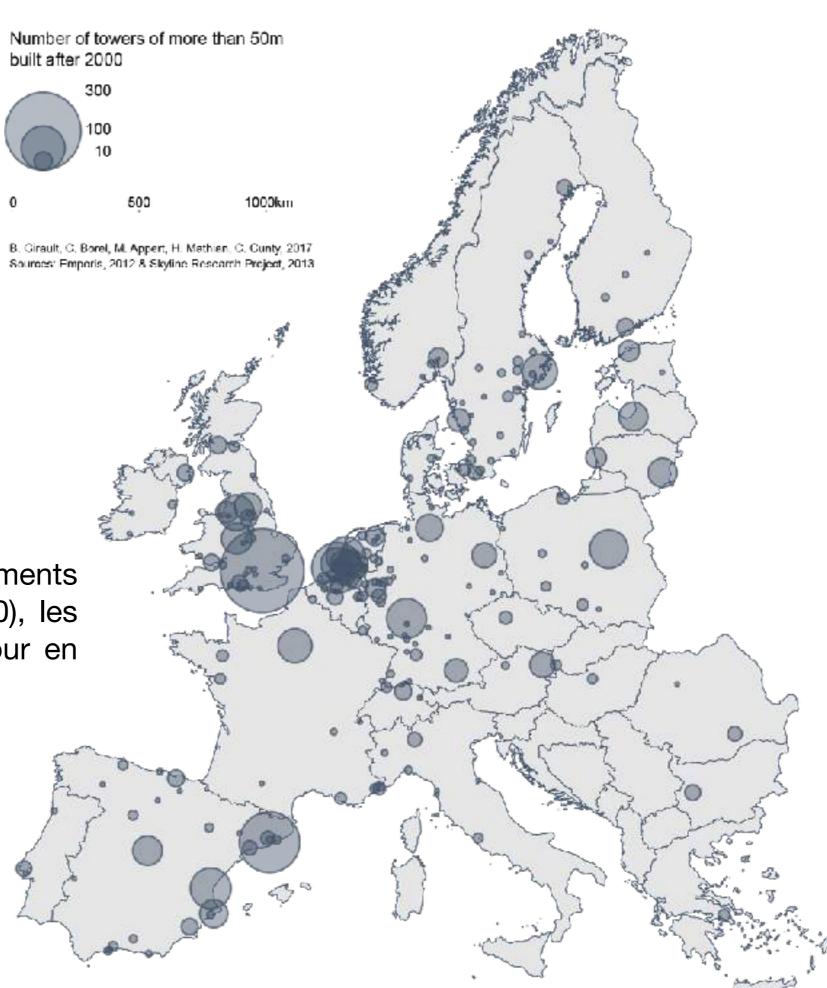


Questionner la complémentarité des normes socio-techniques et des discours dans les mutations morphologiques de la ville.

Plus nombreuses mais paradoxalement moins étudiées que les tours de bureaux décrites comme des emblèmes du capitalisme (Didelon, 2010), les tours résidentielles impactent aujourd'hui en profondeur la morphologie urbaine tout en étant elles-mêmes limitées par des normes restrictives en termes de hauteur et de sécurité.

Jusqu'à quel point les normes socio-techniques sont-elles liées à la fabrique des villes ? Signifiant dans un premier temps une limitation des volumes de l'urbanisation à travers quelques règles prohibitives pour les acteurs de la fabrique urbaine, celles-ci ne pourraient-elles pas suggérer à l'inverse la stabilisation d'un cadre favorisant l'émergence de certains types de morphologies urbaines ?

Devant la nécessité d'une appropriation des nouveaux logements, de telles morphologies urbaines nécessitent-elles pas une mise en discours ?



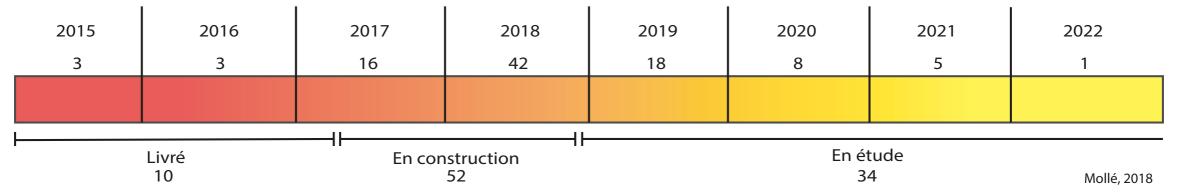
Un retour des tours résidentielles en Europe

Après une période de développements urbains « bas » (de 1980 à 2000), les tours résidentielles font leur retour en Europe (M.Appert, 2016).

Un retour des tours résidentielles en France

Ce retour des tours résidentielles arrive plus tard en France, principalement à partir du milieu des années 2010 (M.Appert, 2016). Paris Strasbourg Grenoble Bordeaux Marseille 100km Montpellier Sources . Emporis, 2017 & G. Mollé, 2017

B. Girault, M. Appert, H. Mathian, 2017



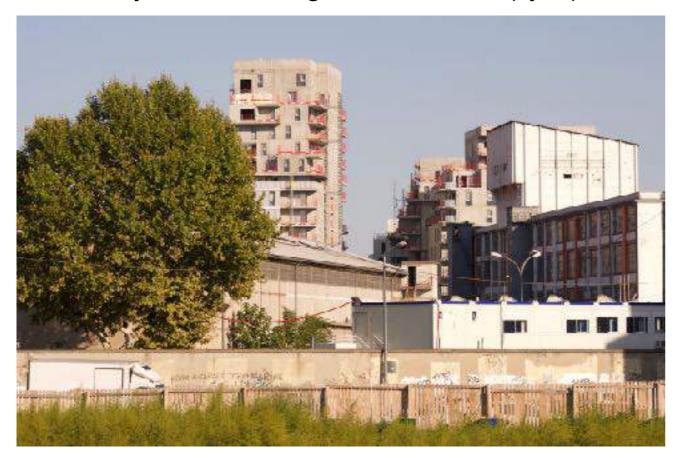
- 97 projets de tours résidentielles en France entre 2015 et 2022.
- 10 livrés 52 en construction 34 en études
- 19 villes concernées dont les 11 principales villes françaises (Insee, 2013)

| | ijets par ville | |
|---------------------|--|--|
| Paris | 18 | |
| lvry-sur-Seine | 6 2 1 3 18 5 2 2 2 2 13 9 2 4 | |
| Issy-les-Moulineaux | | |
| Aubervilliers | | |
| Asnières-sur-Seine | | |
| Marseille | | |
| Lyon | | |
| Villeurbanne | | |
| Toulouse | | |
| Nice | | |
| Nantes | | |
| Strasbourg | | |
| Montpellier | | |
| Bordeaux | | |
| Lille | 3 | |
| Rennes | 6 | |
| Grenoble | 1 | |
| Tours | 1 | |
| St Malo | 1 | |
| Total | 97 | |

30

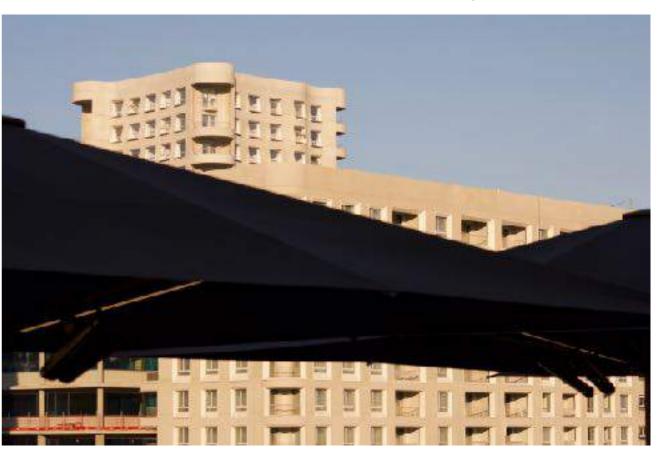


Sky Avenue + Regards sur la Ville (Lyon)

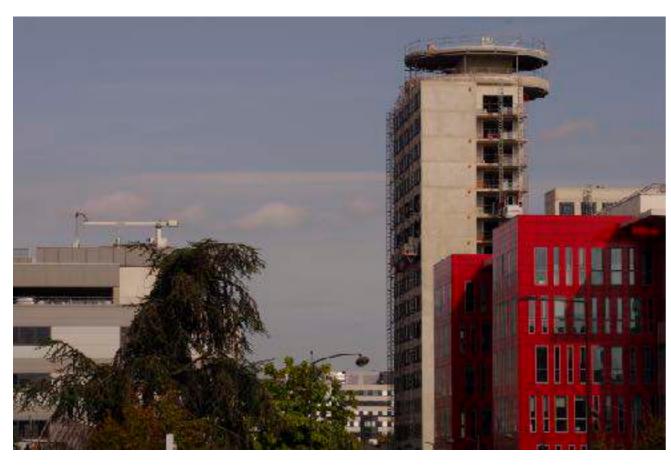




Ycone + Résidence BelvY (Lyon)



Source : G.Mollé, 2017



@Home (Ivry sur Seine)



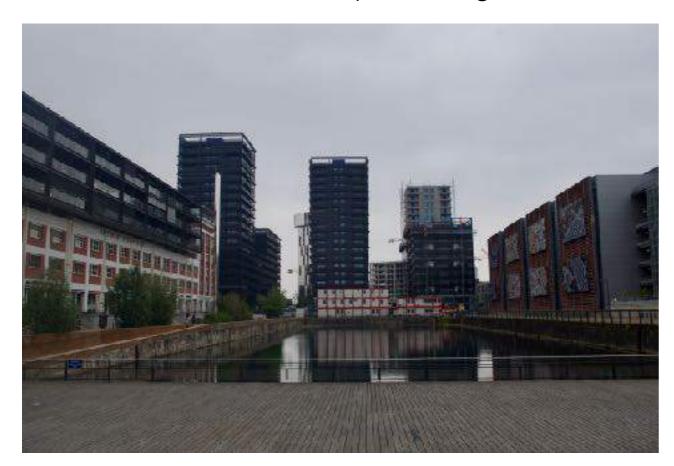
Home + M6B2 (Paris)

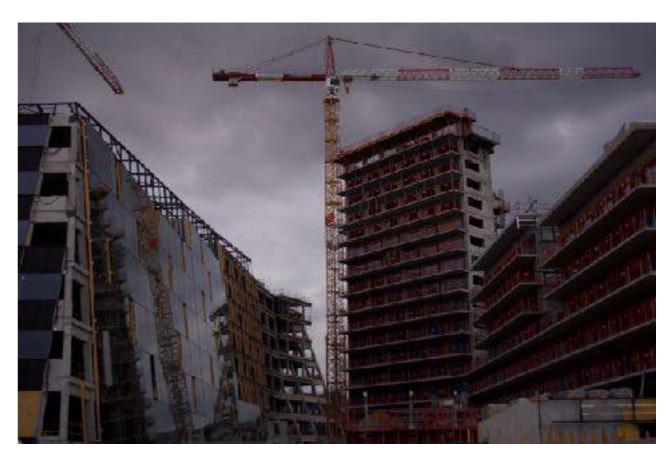


Source : G.Mollé, 2017

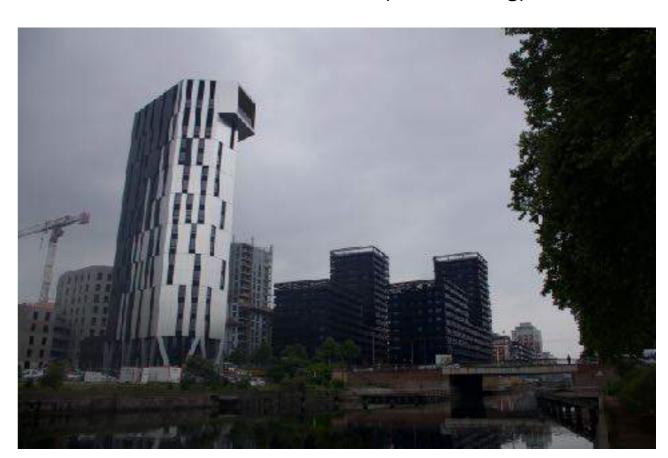


L'arbre Blanc (Montpellier) Black Swans (Strasbourg

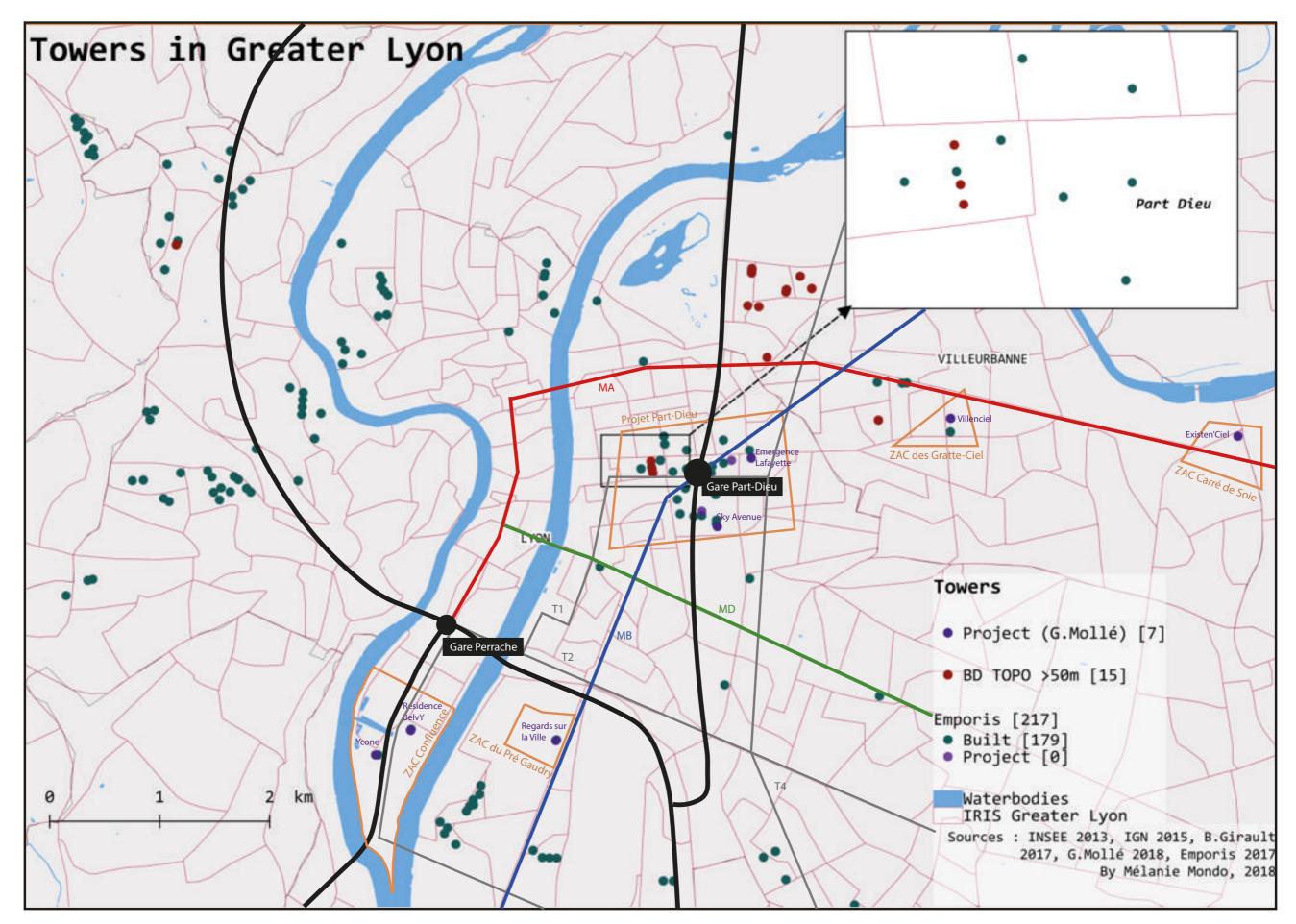




Ekla Life & Business (Lille)
Tour Elithis Danube (Strasbourg)

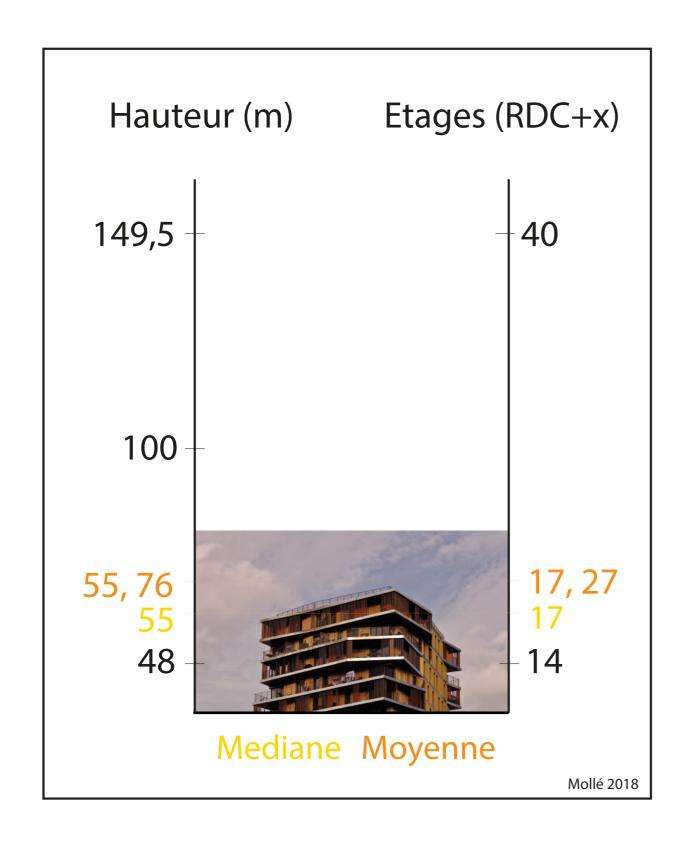


Source : G.Mollé, 2017 & 2018



3/4 des projets sont localisés à moins d'un km d'une gare centrale

La « Tour de basse hauteur » un nouveau type architectural?



- -> 94,5% des projets sont compris entre 47,5 and 58m.
- -> 82,5% des projets disposent d'entre15 et 18 étages.

Deux questions émergent :

- Assiste-t-on à l'émergence d'une morphology similaire à l'ensemble des tours résidentielles ?
- Comment expliquer cette relative « homogénéité » ?

IGH: Une législation prohibitive?

Definition de l'IGH par l'article R. 122-2 du Code de la Construction et du Logement : Tout bâtiment au plancher bas localisé par rapport au dernier plancher potentiellement utilisable par les engins de secours et de prévention incendie :

- à plus de 50 m pour les bâtiments de logement définis par l'article R.111-1-1.
- à plus de 28 m pour tous les autres bâtiments.

IGH are characterized by several guidelines reminded at the R 122- 10 article of the Construction an Housing Code as well as the December 30th of 2011's amendment:

- An overall surface inferior or equal to 3 000 \mbox{m}^2 with a maximal distance inferior or equal to 75 m.
- The possibility of a sudden and general evacuation.
- A limitation of the social effective to 1 person per 10 m².
- A reinforcment of facades resistance to fire.
- Materials reactive to fire.
- Evacuation of each compartiment by 2 staircases.
- A proximity of each staircases (10m < x < 30 m).
- An autonomous electrical source.
- A Firing Security system (SSI) + ways to fight agains fire (dry column if colonne $IGH \le 50$ m, humid column if IGH > 50 m).
- Functionning elevator in non sinistrated levels + prioritary elevator.
- Smoke diffusion installations.
- Protection volume around the building.
- Firing security service and person assistance.
- Formalization of rules of installation of detection systems + security scenarios in case of fire.
- Other specific rules for ITGH (rEI 180).

Various types of IGH

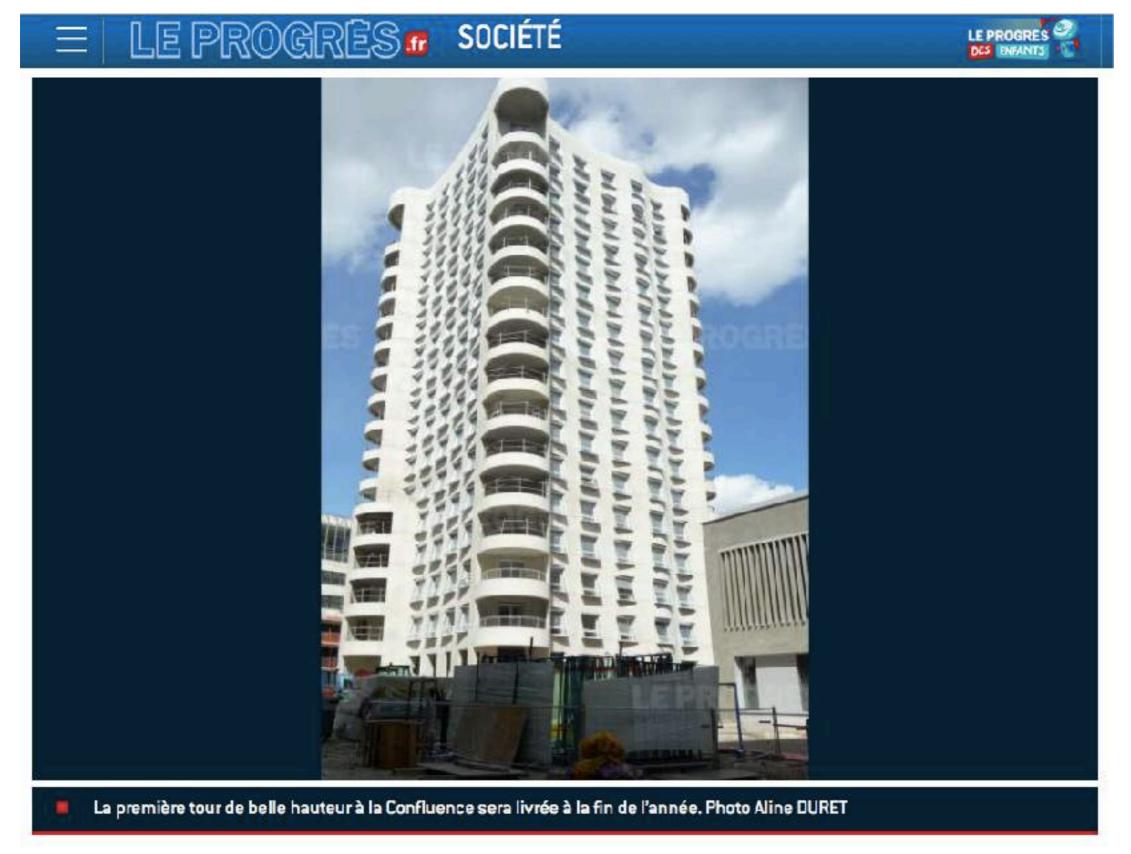
| Туре | Use | | | | |
|---------|--------------------|--------------------|--|--|--|
| GHA | Housing | | | | |
| GHO | Hotel | | | | |
| GHR | Teaching | | | | |
| GHS | Archive stock | | | | |
| GHU | Sanitary | | | | |
| GHW1 | Office | Between 28 and 50r | | | |
| GHW2 | Office | Above 50m | | | |
| GHZ | Mixed-use | | | | |
| G.H.T.C | Control tower | | | | |
| I.T.G.H | Very tall (> 200m) | | | | |

La persistence d'un « stigmate résidentiel » (P.Gilbert, 2012)

Les tours et les barres de Sarcelles



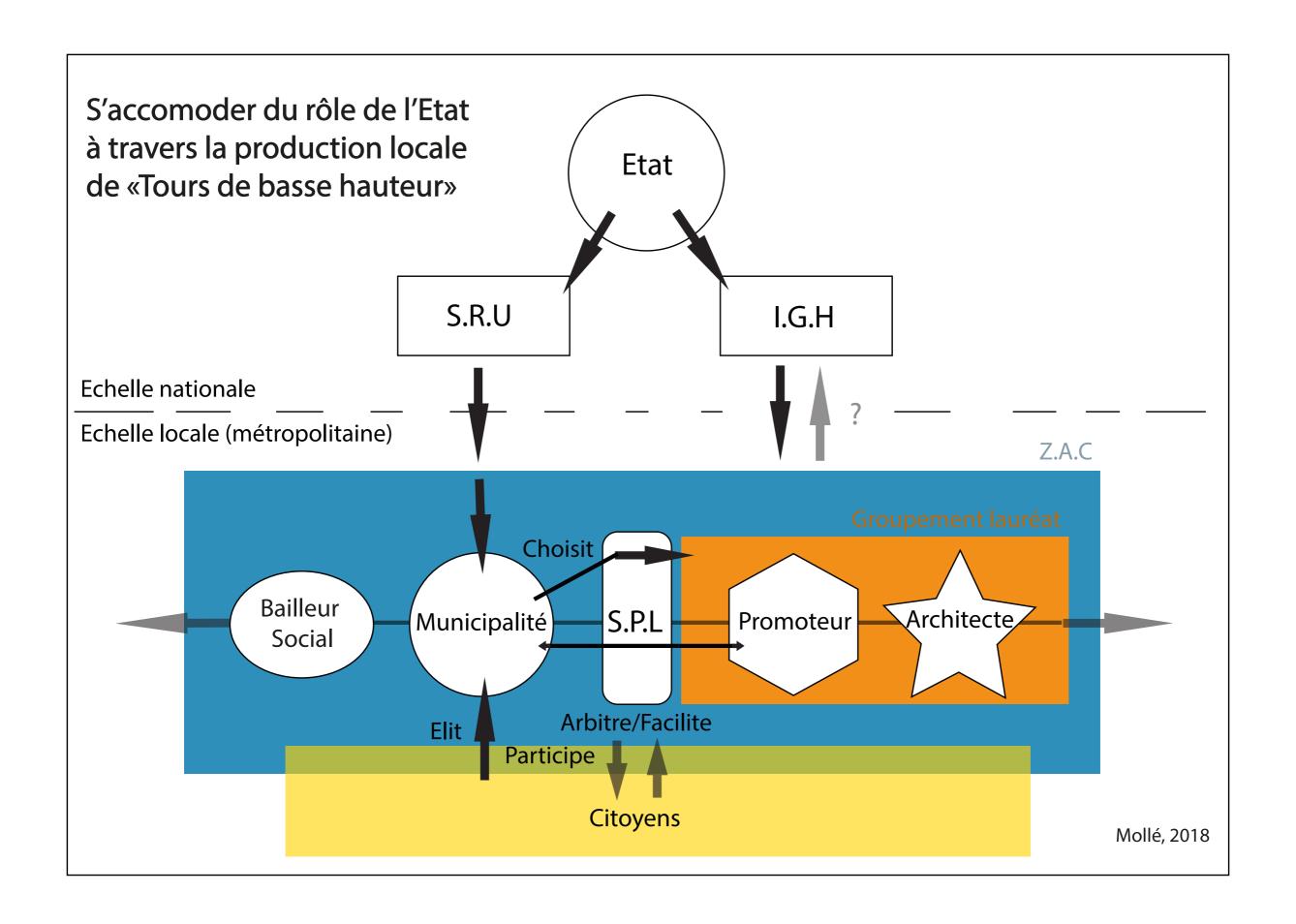
De la tour d'habitat social à « l'immeuble de belle hauteur »



Problématique : L'instrumentalisation de la norme socio-technique à l'échelle locale, signant une mise à distance de l'Etat dans l'élaboration des tours résidentielles, signe-t-elle en France un retour gagnant de la verticalité urbaine ?

I- Un environnement sécurisé pour une planification consensuelle des des tours résidentielles par les municipalités et les promoteurs.

Hypothèse: Encadrés par la règlementation IGH à l'échelle nationale, les développements résidentiels verticaux sont engendrés par une gouvernance de projet synonyme de collaborations entre municipalités et promoteurs, trouvant dans la législation un environnement de planification au risque réduit.



L'émergence des opérateurs urbains

8 des plus influents promoteurs en France (Pollard, 2011) au devant de la scène.

| Maître d'ouvrage | Envergure | Top 20 Promoteurs fçs (Le Moniteur, 2016) | Nb de tours réalisées | Туре |
|---|---|---|---------------------------------------|---|
| Nexity Eiffage Immobilier Kaufman & Broad Icade Bouygues Immobilier Altarea Cogedim Linkcity Vinci Immobilier | Internationale Internationale Nationale Internationale Nationale Internationale Internationale Internationale | Oui Oui Oui Oui Non Oui Oui | 13 7 6 6 6 5 5 4 | Opérateur urbain Opérateur urbain Promoteur immobilier Opérateur urbain Promoteur immobilier Opérateur urbain Opérateur urbain Opérateur urbain |
| Paris Habitat OPH Sadev 94 | Locale Locale | Non Non | 4 4 | Bailleur social Opérateur urbain |

Une « dérèglementation règlementée »

New'R



Source: http://www.hamonic-masson.com/Nantes-ZAC-EuroNantes-ilot-1C

En 2015, la norme IGH est homogénéisée à 50m pour les immeubles de bureaux (initiallement 28m). Cela favorise la mixité fonctionnelle, les mécanismes de sur-élévation, et confère finalement plus de flexibilité aux promoteurs.



https://www.ouest-france.fr/pays-de-la-loire/nantes-44000/nantes-le-quartier-du-pre-gauchet-prend-de-la-hauteur-4218403

II- Vers une verticalisation urbaine progressive et l'émergence d'une « hauteur pédagogique » (J-C. Masson pour Hamonic & Masson) ?

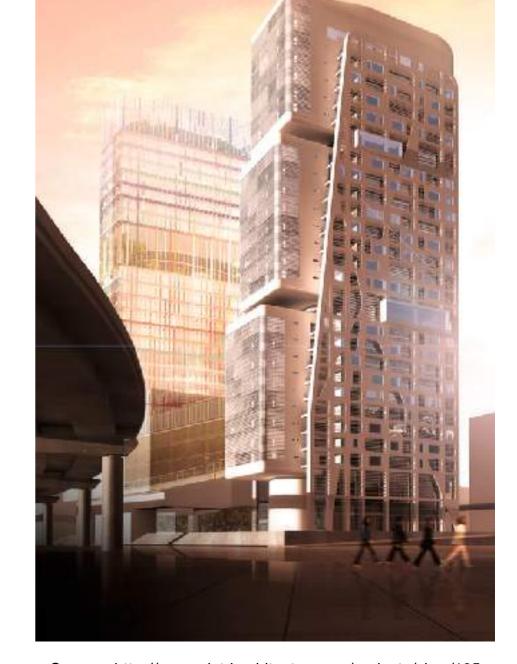
Hypothèse: La gouvernance de projet et la règlementation IGH aident les promoteurs à gérer leurs coûts de développement mais permettent également aux collectivités de régénérer physiquement, symboliquement et plus rapidement les espaces cibles dans un marché immobilier du logement tendu.

Un marché de l'immobilier risqué pour les plus hautes tours

H99, la « première tour résidentielle en France » (C.Suprano for Constructa)

- -Problème économique : prototype sans comparatif en France.
- -Problème pratique : nombre de logements difficile à vendre « à la découpe ».
- -Problème temporel : 3 ans pour le construire, difficulté de trouver des clients se projetant sur une telle période.

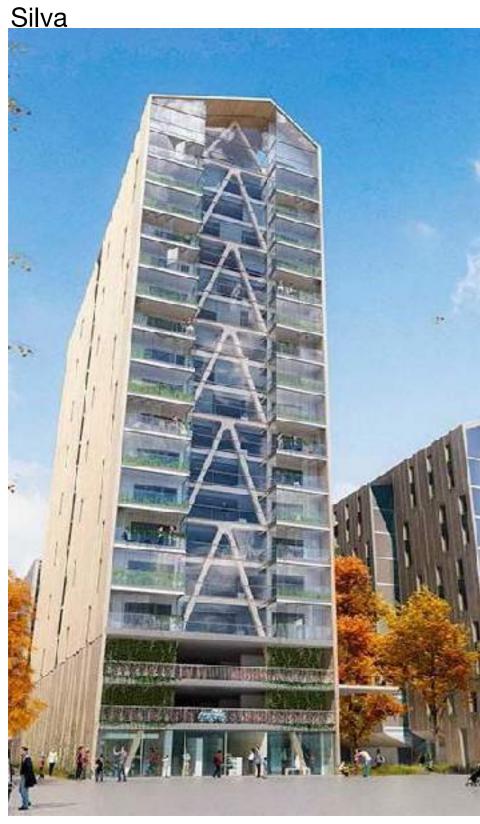




Source: http://www.tourisme-marseille.com/fiche/tour-h99-quai-d-arenc-jean-baptiste-pietri-marseille/

Source: http://www.pietriarchitectes.com/projects/view/125

Bien que limités en hauteur, les «signaux d'une innovation programmatique» (E.Guittard for Kaufman & Broad)



http://www.leparisien.fr/espace-premium/actu/bordeaux-ose-les-tours-en-bois-15-03-2016-5627197.php

Elithis Danube



https://gesthome.com/tour-elithis/

III- Au-delà de la norme : une enveloppe discursive fondatrice des tours résidentielles contemporaines.

Hypothèse: De nouvelles terminologies telles que l'"immeuble de belle hauteur" ou des noms commerciaux n'invoquant pas le mot « tour » suggèrent ce que les promoteurs pensent acceptable, attractif et vendable en matière de représentations sociale de la grande hauteur.

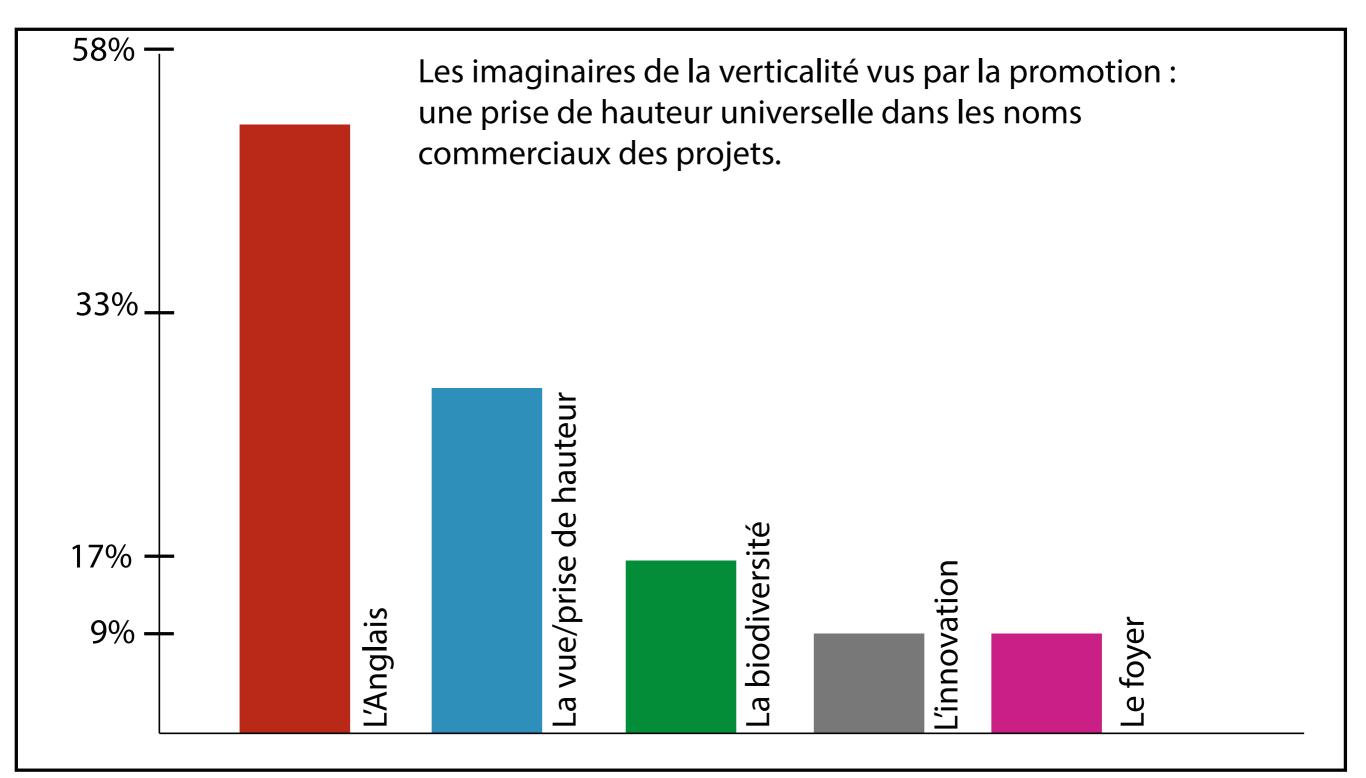
« Pas juste un logement vertical mais tout un Lifestyle » (B.Bouvier for Bouygues Immobilier)

Sky Avenue



Nuage de noms commerciaux.





Les tours résidentielles, des belvédères habités ?



Regards sur la Ville, Petitdidier Prioux Arcitectes

