



HAL
open science

Le logement social à Madrid depuis la guerre civile espagnole

Diane Duquesne

► **To cite this version:**

Diane Duquesne. Le logement social à Madrid depuis la guerre civile espagnole. Architecture, aménagement de l'espace. 2017. dumas-01655801

HAL Id: dumas-01655801

<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01655801>

Submitted on 15 Dec 2017

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

Le logement social à Madrid depuis la guerre civile espagnole

Diane DUQUESNE

Séminaire : Controverses spatiales



Merci aux habitants de Gran San Blas, de Palomeras Sureste, de Carabanchel et de Seseña Nuevo, pour m'avoir accueilli dans leur quartier, dans leur logement, pour avoir répondu à mes questions, pour avoir supporté mon bel accent français en espagnol... Tout simplement d'avoir pris le temps de m'aider dans mes recherches de mémoire.

Merci à Laurent Devisme pour m'avoir suivie et aiguillée durant toute mon année de mobilité. Et je voudrais aussi remercier l'ensa Nantes pour m'avoir permis de partir un an à l'étranger, et de m'avoir fait découvrir une nouvelle ville, de nouvelles coutumes, un autre mode de vie.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

Introduction	P. 4
Première Partie : Période d'après-guerre : le Plan d'urgence Social, avec l'étude de cas « Gran San Blas »	
1.1. Construire la périphérie de Madrid	P. 11
1.2. «Supermanzanas» et concepts rationalistes	P. 14
1.3. Gran San Blas, le refus du patio	P. 22
Deuxième Partie : Opération «Barrios en remodelacion» sous un nouveau contexte politique	P. 26
2.1. Une acupuncture urbaine	P. 27
2.2. Des constructions isolées, tours et barres forment le nouveau horizon de Palomeras Sureste	P. 30
2.3. Gagner en hauteur pour augmenter la qualité des logements?	P. 36
Troisième Partie : Années 2000, nouveau cap pour le logement social à Madrid avec les PAUs	P. 41
3.1. Création des PAUs «Programa de Actuacion Urbanistica», un programme de grande envergure, dans un contexte immobilier au beau-fixe	P. 42
3.2. Retour à la «Manzana abierta»	P. 45
3.3. Une évolution des logements sociaux sous l'égide d'architectes renommés	P. 51
3.4. «Crisis del ladrillo», la construction du logement ralentie en Espagne	P. 55
Conclusion	P. 59
Annexes	P. 61
Liste des entretiens réalisés	P. 61
Vues aériennes des trois études de cas	P. 62
Bibliographie	P. 68
Crédits photographiques	P. 69

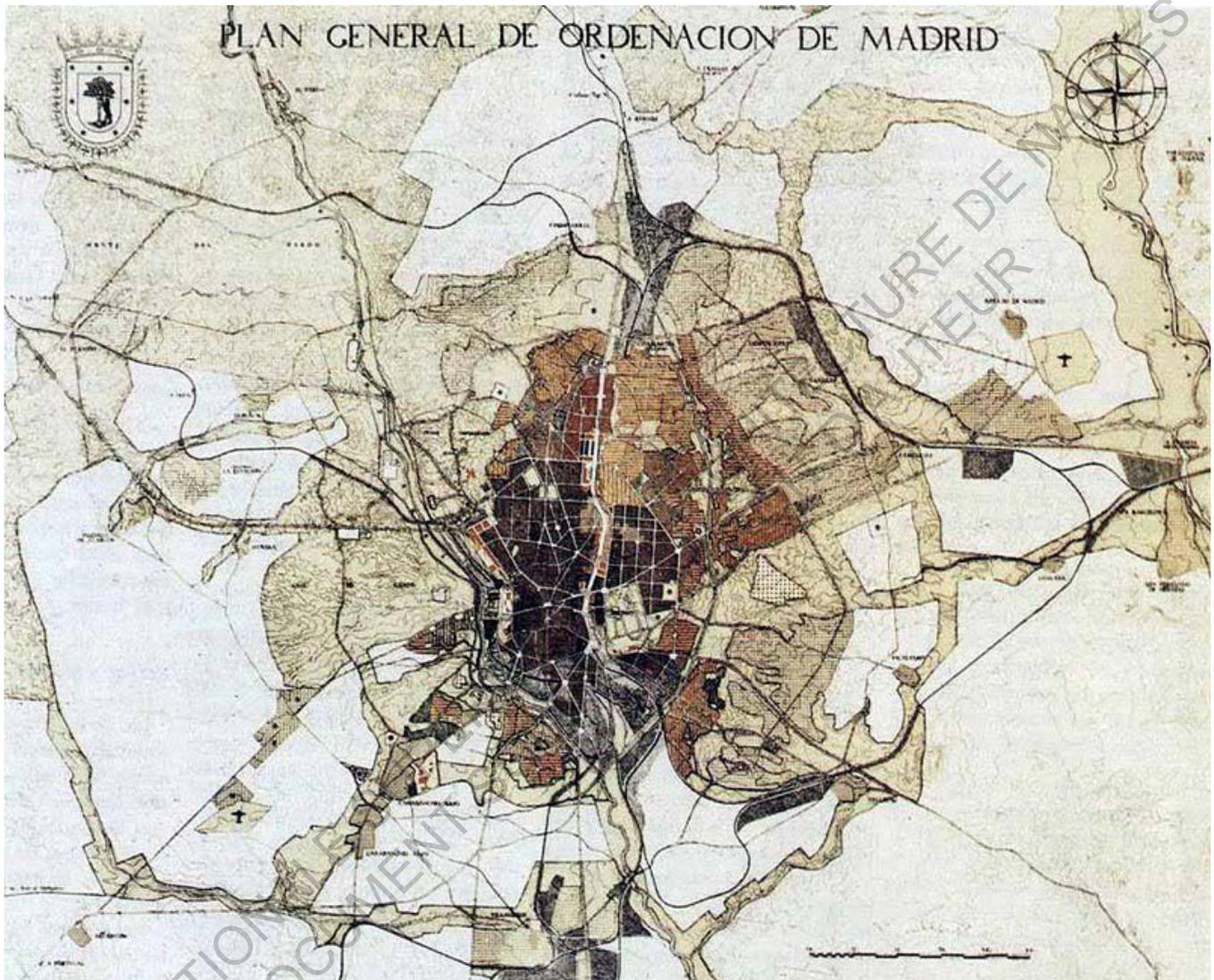


Figure 1 : Plan Bidagor de Madrid (1942)

Madrid, capitale de l'Espagne, comptait en 2015, 3 141 991 habitants. Elle est en effet, la ville la plus peuplée du pays. Elle a vu sa population doubler depuis la fin de la guerre-civile, principalement du fait de l'exode rural. Une telle évolution qui s'additionne aux destructions des bâtiments durant la guerre et du front qui traversèrent la ville dès l'année 1936, ont fait du logement à Madrid un problème à résoudre. Depuis la fin de la guerre, l'État et les puissances locales, ont mis en place différents programmes et opérations pour solutionner le manque de logements.

En premier lieu, reprenons par ordre chronologique les faits de la guerre-civile. Celle-ci débuta le 18 juillet 1936, entre deux parties, le camp républicain et le camp nationaliste. Suite à la victoire du Front Populaire aux élections de février 1936, qui a obtenu la majorité avec 254 sièges sur 350. certains opposants dénoncèrent des arrangements douteux et d'autres, dont les généraux Sanjurjo, Mola, Goded, Fanjul et Franco, formèrent des groupes dissidents. Face à ces conspirations, le gouvernement espagnol mit en place une série de changements, pour éloigner les

Légende de la figure 2

-  Zone nationaliste en juillet 1936
-  Avancée nationaliste en septembre 1936
-  Avancée nationaliste en octobre 1937
-  Avancée nationaliste en novembre 1938
-  Avancée nationaliste en février 1939
-  Dernière zone sous contrôle républicain
-  Principaux centres nationalistes
-  Principaux centres républicains
-  Champs de bataille
-  Batailles navales
-  Villes bombardées
-  Massacres
-  Camps de concentration
-  Camps de réfugiés

Prenons connaissance du cas de Madrid qui nous intéresse plus particulièrement. Dès octobre 1936, les troupes de Franco furent aux portes de la capitale espagnole. Mais celles-ci se trouvèrent face à un dilemme, sauver les insurgés assiégés dans l'alcazar de Tolède (palais fortifié) ou entrer dans la capitale. Ils optèrent pour la première idée, ce qui laissa, au camp républicain, le temps d'organiser la défense de la ville. Le camp nationaliste n'attaqua finalement Madrid qu'en novembre 1936. L'objectif du général Mola, pour éviter les combats de rues, fut d'attaquer par l'ouest et de positionner un front d'un kilomètre dans la Casa del Campo (grand parc à l'ouest de Madrid), le but étant de s'emparer de la Cité universitaire (au nord du centre-ville) pour accéder au quartier ouvrier de Carabanchel. Cependant, les républicains avaient massé leur troupe dans le parc. Ces derniers en supériorité numérique, connurent quelques difficultés à repousser l'avancée nationaliste, qui réussira à passer le Manzanares (rivière qui traverse Madrid à l'ouest de la ville). Les républicains et les citoyens de la ville défendirent chaque rue sans répit. Le front se stabilisa au quartier de Moncloa en passant par la Cité Universitaire jusqu'aux rues de Carabanchel.

Les conséquences du front à Madrid sont encore visibles aujourd'hui. J'ai pu le découvrir en me rendant à la cité universitaire qui m'a accueillie pendant cette année de mobilité. En effet, l'école d'architecture est située sur la partie la plus proche du front de la guerre-civile. Elle porte encore les séquelles de cet affront, car elle est le seul bâtiment de l'université à ne pas avoir une façade de brique visible. Celle-ci, trop abîmée au lendemain de la guerre a été recouverte d'un revêtement de pierre. Il est même possible de trouver dans la bibliothèque de l'école des ouvrages avec des impacts de balles (dixit l'un de mes professeurs de patrimoine du dernier semestre, je n'ai malheureusement pas eu la chance d'en voir un de mes propres yeux durant mes recherches de mémoire).

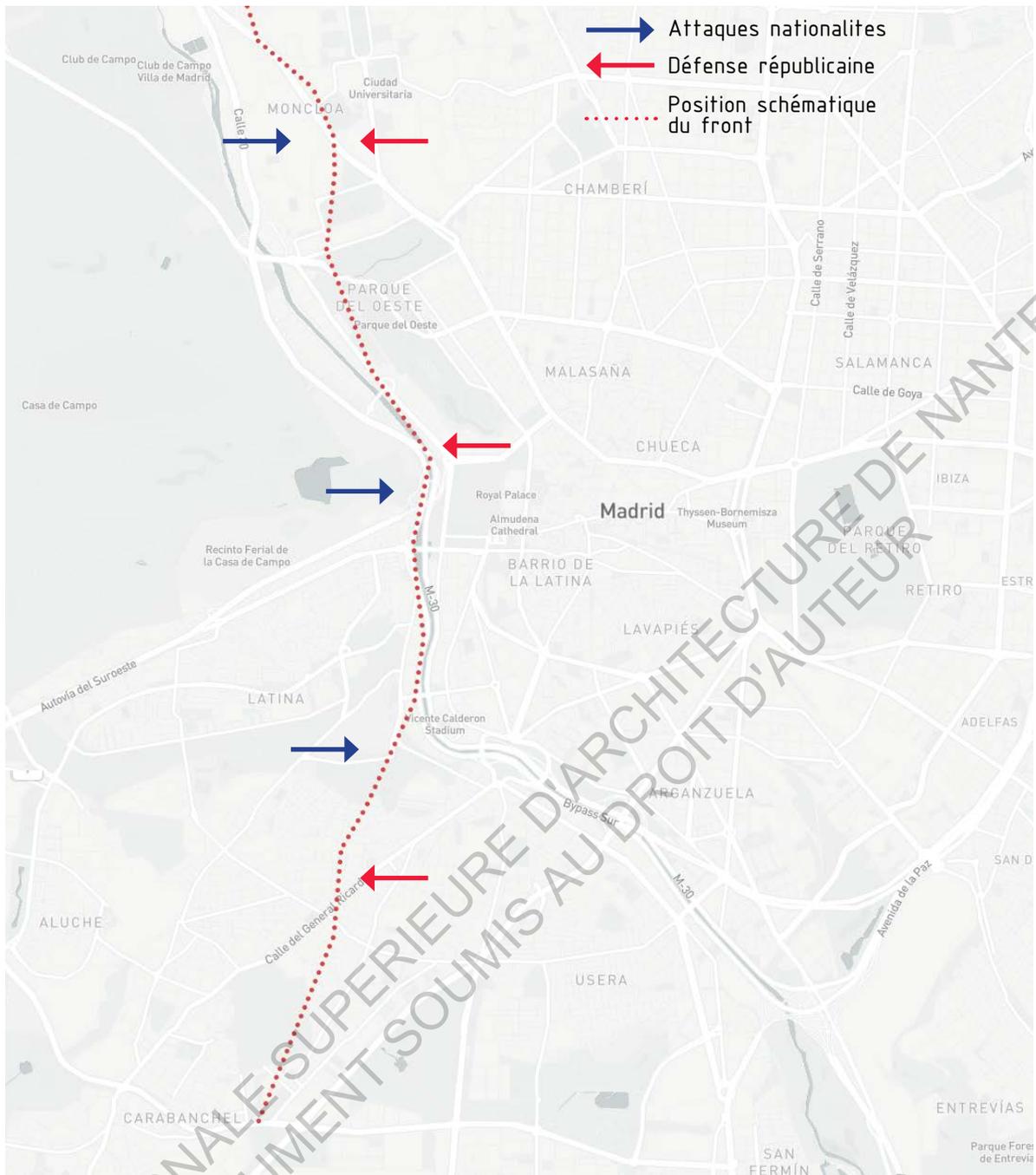


Figure 3 : Emplacement schématique du front à Madrid

Les combats se calmèrent fin novembre, les deux camps étant à bout de souffle. Cependant les Madriléens restèrent soumis aux bombardements de l'artillerie et de l'aviation du camp nationaliste, causant de nombreuses pertes humaines et matérielles. En mars 1937, les troupes franquistes durent se rendre à l'évidence, les républicains avaient résisté, la prise de Madrid avait échoué. De mars 1937 à 1938, l'armée nationaliste porta ses efforts sur la périphérie de Madrid, notamment lors des batailles de Jarama (l'une des plus meurtrières), de Guadalajara (à 60km au nord-est de Madrid), de Brunete et de Teruel (attaque des républicains pour contrer une offensive, qui causa de nombreuses pertes côté républicain). En 1938, l'étau se resserra sur Madrid, la population souffrit du manque de nourriture, de munitions et de fournitures. Début 1939, les troupes républicaines s'effondrèrent, notamment sur le front de Catalogne. A Madrid, les républicains se divisèrent, les communistes voulaient combattre jusqu'à la fin, alors que les troupes de certains généraux voulaient négocier avec les nationalistes pour épargner les partisans et éviter un bain de sang. Le général Casado (républicain en faveur de la négociation) arrêta les officiers communistes. Un

combat de rue commença entre les communistes et leurs adversaires, les premiers furent défaits et leur chef exécuté. Alors, Casado négocia en toute liberté avec Franco. Cependant, la reddition de la ville fut sans condition, les troupes franquistes avancèrent sur la ville le 26 mars 1939 et les exactions sur la population madrilène continuèrent jusqu'en 1943. Certains recensements dénombrent plus de 200 000 morts suite à la répression franquiste.

Au lendemain de la guerre, l'Espagne dut faire face aux conséquences de cette dernière. Des milliers de personnes avaient fui leur région pour se réfugier, notamment dans des camps au sud de la France. Mais il est aussi nécessaire de faire l'inventaire des dégâts matériels (250 000 logements détruits et autant endommagés) et humains (avec le massacre des opposants, les villes bombardées, les régions proches des fronts détruites), pour amorcer la reconstruction, dont celle de Madrid, sous la supervision de l'architecte Pedro Bigador qui rédigea dès 1939 le Plan d'Urbanisme de Madrid. En parallèle, le 19 avril 1939, fut créé l'Institut National du Logement (INV) et une loi fut votée pour définir les normes et critères des logements sociaux (« vivienda protegida »), tel que le prix maximal du loyer, la superficie, mais aussi les critères des personnes qui peuvent recourir à ce type de logement. Une seconde loi fut votée très rapidement, en 1944, « leyes de la vivienda Bonificable de 1944 », qui a été remplacée par les logements à rente limitée (« vivienda de renta limitada »). Cependant, la construction d'une structure politique encadrant le logement ne résolut pas le problème du logement en Espagne et plus particulièrement à Madrid. En effet, un second Plan d'urbanisme fut rédigé en 1941, puis publié en 1942, mais les lois nécessaires à son application furent votées seulement en 1944, entraînant des retards pour sa mise en œuvre et des difficultés à construire puis fournir les 1 400 000 logements estimés nécessaires par l'INV sur 1944-1954 et dont 25% étaient destinés à être des logements sociaux. Face à ces politiques non achevées du gouvernement reclus en autarcie, le constat restait le même, le pays se trouvait face à un double problème, le nombre de logements insalubres qui ne diminuait pas en partie sub-urbaine, et les bidonvilles qui ne cessaient de gagner du terrain en périphérie de la ville. En 1950, la plupart des pays occidentaux connaissent un regain économique comme nul n'a vu auparavant, cependant l'Espagne ne fait pas partie de ces derniers. Ses indices socio-économiques sont toujours nettement inférieurs à ceux d'avant-guerre. Ils sont comparables à des pays sous-développés comme la Grèce, le Portugal ou certains pays d'Amérique Latine. L'année 1951 marque un tournant, un changement politique, avec la réduction de l'interventionnisme, un vent de libéralisme, l'ouverture du commerce à l'extérieur et le début d'un accroissement économique avec le secteur industriel.

Les changements politiques accomplis, couplés avec l'aide financière des États-Unis, permettent d'obtenir des résultats. Une décennie plus tard, l'Espagne obtient enfin un niveau de croissance satisfaisant pour la majeure partie de sa population, population qui par ailleurs, a augmenté de deux millions et demi au cours de la décennie 1950. Celle-ci s'installe de plus en plus en ville, notamment dû à l'exode rural. En effet, plus de 229 000 personnes ont abandonné le travail des champs pour venir exercer un métier dans le secteur industriel entre 1950 et 1960, auquel il faut ajouter les 109 000 personnes de la décennie précédente. Le secteur économique reprenant un peu de couleur, l'État a pu alors se consacrer pleinement au secteur du logement.

Et de fait, dans cette même décennie, des projets tels que les villes satellites, « los poblados dirigidos », les colonies, ont vu le jour, sous l'impulsion publique (OSH - Obra sindical del Hogar y la Arquitectura) ou d'entrepreneurs privés. Le projet des villes satellites ; Manoteras, Canillas, San Blas, Palomeras, Villaverde ; puis en 1952, le plan est étendu à Penagrande, Vicalvaras et Carabanchel ; a permis d'absorber, en partie, l'accroissement de Madrid et de créer 27 000 logements supplémentaires en périphérie de Madrid, à moindre coût (terrain peu cher).

Pour endiguer le problème du logement en Espagne et à Madrid, l'OSH qui dépendait du Ministère du Gouvernement (jusqu'en 1957 puis du Ministère du Logement à sa création) et collaborait avec l'Institut National du Logement, a mis en place un plan pour construire 20 000 logements dans

Madrid. L'un des exemples les plus révélateurs de ce programme est Gran San Blas, première étude de cas développée. Ce dernier, construit à la fin des années 1950, est d'une toute autre ampleur, avec sa superficie atteignant les 100 hectares et qui accueille la moitié des 20 000 logements prévus par l'OSH sur cette période. Ce projet marque un tournant dans la construction des logements à Madrid, avec ces cinq « supermanzanas » (auxquelles on peut ajouter la parcelle H réhabilitée entre 1979 et 1981 ; et San Blas 2 ou « Poblado de absorcion 2»), dont une entièrement réservée pour la création d'un centre civique et commercial. L'étude de Gran San Blas permet de voir les caractéristiques des constructions de la fin des années 50, en périphérie de Madrid bénéficiant de grands espaces et du prolongement des voies existantes. Les terrains étant vierges de toutes constructions, la liberté des architectes est plus grande et permet de s'écarter du morpho-type habituel, des édifices au style régionaliste, pour faire place à une nouvelle façon de penser le logement et à des styles modernes et rationalistes.

Cette tendance a perduré jusqu'aux années 70, moment où la réflexion des constructeurs et aménageurs publiques a connu un nouveau virage avec le programme « Barrios en remodelacion », période (1975-1979) correspondant à la transition politique de structures institutionnelles autoritaires vers un système institutionnel démocratique en Espagne. Ce programme a ciblé, réaménagé et réhabilité des quartiers, essentiellement dans la ceinture périphérique de Madrid, qui abritait plus de 200 000 personnes (correspond à la vague de construction des années 50/60 pour absorber le flux de l'exode rural),

qui vivaient dans des conditions plus ou moins satisfaisantes. L'exemple choisi pour cette période est le cas de Palomeras Sureste, qui a guidé la réflexion sur la construction de logements publics et privés à la fin des années 1970 et au début des années 1980. Palomeras Sureste est un programme de logements, en grande partie public, où 14 371 logements ont été construits sur 155 ha, entre 1976 et 1988. La particularité de cette période est que ces constructions s'intègrent complètement ou partiellement dans un tissu urbain déjà bâti.

Le programme « Barrios en Remodelacion » a réaménagé 28 quartiers et plus de 50 000 logements, à Madrid, sur un laps de temps de 20 ans, au bout duquel un autre programme a vu le jour, « Programas de Actuacion Urbanistica » (PAUs).

Ce programme, divisé en 6 zones périphériques de Madrid (Las Tablas, Arroyo Fresno, Monte Carmelo, Sanchinarro, Ensanche de Vallecas et Ensanche de Carabanchel), a proposé une nouvelle répartition du logement. En effet, jusqu'alors, les programmes de logements sociaux n'étaient pas jumelés avec des opérations de logements privés, au sein d'un même aménagement. Les PAUs s'organisent donc avec une distribution entre parcelles publiques, qui accueillent des logements sociaux, et des parcelles destinées à des constructeurs privés. Carabanchel, le cas étudié pour cette troisième partie et période, a un ratio de 40-45% de promotion libre (opérations privées) et de 55-60% de logements sociaux, développés par EMVS (Empresa Municipal de Vivienda y Suelo de Madrid). Cette dernière a fait appel à des architectes reconnus pour la construction des « viviendas protegidas » et l'un des objectifs de cette partie est de voir l'influence de cet élément sur les logements construits.

Les PAUs ont connu un ralentissement avec la crise de 2007, faisant exploser la bulle immobilière en Espagne ayant pour conséquence de mettre un arrêt au marché et à la construction de nouveaux logements.

Pour voir ce phénomène de plus près, un aparté dans la construction publique est nécessaire, pour étudier le cas de Sesena Nuevo, opération privée développée par Francisco Hernando, grand entrepreneur espagnol. La résidence avait été conçue pour accueillir 40 000 habitants dans le désert de Castille-la-Manche, à 35 kilomètres au sud de Madrid. Cependant aujourd'hui, ce projet est qualifié de ville fantôme. En effet, on est loin des objectifs prévus, avec seulement 6 411 habitants en 2016 et 3 500 logements finis au lieu de 13 000. L'étude de Sesena Nuevo a pour objectif d'apercevoir les conséquences de la « crisis del ladrillo » en Espagne, frénésie immobilière du début des années 2000 stoppée par la crise, sur le marché du logement de nos jours.

Période d'après-guerre : le Plan d'urgence Social,
avec l'étude de cas « Gran San Blas »



Parcelle G - Gran San Blas

I/ Période d'après-guerre : le Plan d'urgence Social, avec l'étude de cas « Gran San Blas »

La guerre civile espagnole prit fin avec la prise de Madrid par les troupes de Franco le 26 mars 1939. S'en est suivie une période de troubles et de répressions jusqu'en 1943. Les premières mesures sur le logement social, mises en place par le gouvernement, dès les années 1940 (création de l'Institut National du Logement, promulgation des lois des « viviendas protegidas », puis « viviendas bonificables »), sont aujourd'hui encore les bases (un peu modifiées, certes) du logement social en Espagne. Et pourtant, lors de leur mise en place, les résultats étaient peu probants et n'endigèrent pas le problème de logement à Madrid et en Espagne. Il fallut attendre 1951 pour apercevoir une réelle volonté de faire évoluer le logement social, date qui coïncide avec l'ouverture de l'Espagne et la fin de l'autarcie. En effet, nous verrons que ce changement politique a mis un coup d'accélérateur aux différentes actions du gouvernement pour résoudre le problème de logement. Les actions et programmes du gouvernement qui seront développés dans la première sous-partie de ce chapitre, donnant ainsi une vision à l'échelle urbaine de la ville de Madrid. La deuxième sous-partie, s'organise quant à elle à l'échelle du quartier, et plus particulièrement celui de l'opération Gran San Blas, étude de cas de cette partie avec la vision des habitants mais aussi celle des architectes. La troisième sous-partie s'attarde sur les nouveautés, les particularités des logements sociaux proposés par les architectes des « supermanzanas » de Gran San Blas.

1.1. Construire la périphérie de Madrid (1939-1960/70)

Face au bilan morose des premières années du nouveau régime (entre 1939 et 1951), où le problème du manque de logement n'a pas été résolu, mais plutôt aggravé avec le phénomène d'exode rural, des nouvelles actions ont été lancées. En effet, sur cette période de 12 ans, seulement 35 015 logements ont été construits à Madrid : de 130 logements construits par an en 1940 à 7 300 logements construits en 1950, avec une nette augmentation à partir de 1945 (plus de 4 000 logements par an). Sur ces 35 000 logements, plus de 22 000 ont été construits par la OSH (Obra sindical del Hogar y de la arquitectura), organisme qui a dépendu du Ministère du Gouvernement puis du Logement jusqu'en 1960. Nous remarquons donc qu'une grande partie de la construction de nouveaux logements est d'origine publique et que peu d'investisseurs privés s'engagent dans l'amélioration des conditions de vie des Madrilènes et plus généralement des Espagnols. L'augmentation du nombre de logements construits est loin d'être suffisante. Pour cela, le gouvernement a mis en place le Plan d'Urgence Social (« Plan de Urgencia Social ») en 1959. De ce plan, l'OSH émet des objectifs tels que :

- la construction de 20 000 logements sociaux, dont 10 000 concentrés dans le projet de Gran San Blas,
- le développement des villes satellites, idée qui a vu le jour dès « el Plan de Ordenacion de 1946 »,
- la gestion des plans de la Commission de peuplements (« Planes de la Comisaria de los poblados »).

« Ciudades satélites » ou « nucleos satélites » est la principale action du gouvernement sur cette période. Le concept est d'étendre les zones urbanisées de Madrid avec des noyaux urbains périphériques ; dans un premier temps, déconnectés du centre de Madrid (zone non urbanisée entre les deux) mais reliés par un réseau de communication, essentiellement un réseau routier. La zone non

urbanisée serait progressivement construite, pour former une aire urbaine sans interruption. On peut se demander, pour quelles raisons, les politiques ont choisi de construire en périphérie de Madrid. Tout simplement pour des raisons économiques, les terrains construits lors des programmes des villes satellites étaient moins chers, faisant partie initialement de la ceinture verte de la ville.

« El Plan de Poblados Satélites » de 1950, recense 5 zones à urbaniser : Manoteras, Canillas, San Blas, Palomeras, et Villaverde. Lors de la première étape du plan, celles-ci englobent 235 hectares à urbaniser et 27 000 logements à construire soit l'arrivée de 125 000 nouveaux habitants. En 1952, le plan est augmenté aux noyaux de Penagrande, Vicalvaro et Carabanchel. Les constructions les plus importantes sont à San Blas, Vicalvaro avec chacune 5 000 logements et Carabanchel avec 6 000 logements lors de la première phase.

La politique des villes satellites a été menée de front avec l'extension de la ville de Madrid. En effet de 1940 à 1953, Madrid a absorbé treize communes limitrophes (Chamartin de la Rosa, Crabanchel Bajo, Carabanchel Alto, Barajas de Madrid, Hortaleza, Canillas, Canillejas, Aravaca, Vicalvaro, Fuencarral, Vallecas, El Pardo, et Villaverde) et certaines de ces communes ont fait partie de la politique des villes satellites, éloignant ainsi les habitants du centre historique pour densifier sa périphérie. Cette extension de la ville a permis d'accueillir les nouveaux arrivants dû à la révolution industrielle et à l'exode rural. Madrid a multiplié par 10 sa superficie sur cette période, passant de 66 km² à 607 km².

Pendant cette année d'Erasmus, j'ai pu arpenter la ville de Madrid. Je n'avais pas forcément eu l'impression d'être dans une si grande ville, jusqu'à ce que je réalise les premières visites de sites pour mon mémoire. Celles-ci m'ont, en quelque sorte, obligée à sortir de ce centre historique. En effet, la taille du centre historique de Madrid est similaire à celle de la ville de Nantes. Lorsque qu'on ne visite que le centre, on n'a pas l'impression d'être dans la troisième plus grande ville d'Europe (en fonction du nombre d'habitants). Rares sont les rues du centre historique, où j'ai pu observer des édifices à plus de 5 étages. J'ai pu apercevoir une nette différence entre ce centre historique et touristique et les quartiers périphériques, où les constructions sont plus hautes, moins touristiques car surtout résidentielles et souvent moins bien entretenues.

Une autre politique de cette période est celle des « poblados », [sorte d'unité voisinale, de projet résidentiel de promotion publique] qui commença avec divers projets dès 1950, qui ont fait référence par la suite. A partir de 1954/1955, ces peuplements prennent en compte les nouvelles normes des logements sociaux (revenu limité, revenu réduit ou minimal) dans leur élaboration. Par ailleurs, ces projets ont pu faire appel à des architectes importants ou des jeunes qui allaient le devenir. Pour certains historiens, cette période recense les meilleurs projets de logements sociaux en Espagne.

Différentes typologies de « poblados » existent : la plus répandue « el poblado dirigido » correspond à un projet pour loger l'émigration des personnes venues habiter sur Madrid ; les nouveaux habitants achetaient le terrain, payaient le coût de la construction et offraient parfois leur service à la construction, grâce à l'aide de subvention, d'où le nom parfois de « viviendas subvencionadas ». Le second type de « poblado » est celui d'absorption qui avait pour objectif de reloger les personnes vivants dans des bidonvilles, les logements n'étaient pas vendus mais loués et de type social. Deux autres types de « poblados » existaient, mais en nombre inférieur aux précédents, « los poblados minimos » et « los poblados agricolas ». Le premier consiste à louer des logements temporaires de dimensions minimales et aux services élémentaires, le second est quant à lui un groupement de logements loué avec un patio pour usage agricole mais qui le plus souvent servait de pièce supplémentaire.

Les premiers « poblados dirigidos » ont été construits sous la houlette de l'architecte espagnol Francisco Javier Saenz de Oiza, grand spécialiste du logement social. On peut citer « los poblados dirigidos » de Fuencarral, de Canillas, de Orcasitas pour ses réalisations principales des années 1950. Cette notion de « poblado », de colonie a évolué dès 1957, avec l'arrivée d'une nouvelle génération « de poblados dirigidos ». Les caractéristiques architecturales et structurelles de ces derniers, ont pris un tout autre chemin.

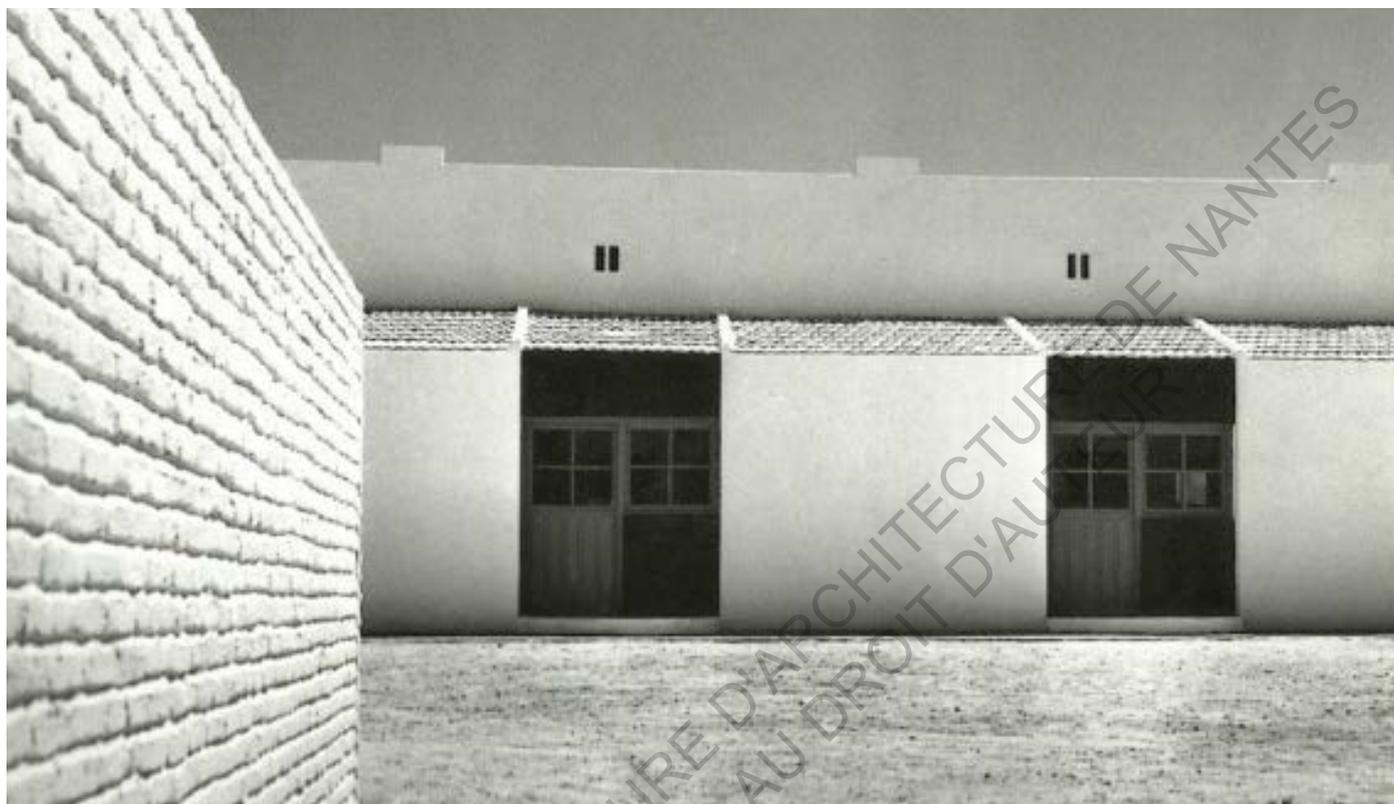


Figure 4 : Poblado de Absorción de Fuencarral B

Le cas de Gran San Blas est pour cette raison très intéressant. Il ne s'agit plus de colonies de petite taille variant de 200 à 1 000 logements, mais d'un projet d'une tout autre envergure. En effet, l'OSH avait pour objectif de construire 20 000 logements sociaux sur la période 1957-1960 et la moitié de ces logements ont été construits à Gran San Blas. Ce sont exactement 10 442 logements sociaux (ou 10 444 selon les sources), répartis sur 6 parcelles ou « supermanzanas », dont une sans logement car destinée à recevoir le centre civique et commercial. Ce projet, s'étendant sur plus de 100 hectares, a changé l'échelle de réalisation des projets de logements sociaux.

J'ai choisi ce cas, Gran San Blas, car lorsque je fis mes premières recherches sur cette période, il était souvent cité comme un élément marquant du logement social à Madrid. Et dès ma première visite de site, j'ai pu apercevoir les raisons principales, qui ont fait de ce projet un élément incontournable du logement social à Madrid, dans les années 1950. En effet, lorsqu'on arpente les 100 hectares, il s'en dégage une unité (si on exclut la réhabilitation de la parcelle H), malgré le fait qu'il y ait eu plusieurs groupes d'architectes à travailler sur ce projet. Mais aussi des caractéristiques propres à chaque parcelle, ce n'est pas un même modèle qui est répété sur les 4 parcelles de logements (D, E, F, & G). La parcelle F est très diversifiée, ce qui dénote avec les colonies plus anciennes, que j'ai pu visiter, où un même bloc est répété pour atteindre le nombre de logements voulu.

1.2. «Supermanzanas» et concepts rationalistes

Tout d'abord, une brève description du projet Gran San Blas s'impose. Avec ses sept « supermanzanas », et s'étendant sur plus de 100 hectares (88 hectares en excluant le parc de San Blas à l'ouest des constructions), le projet est l'exemple même d'une construction du mouvement moderne. Il est divisé en parcelles ou « supermanzanas » D, E, F, G et le centre civique et commercial. S'y ajoutent en 1959, les parcelles H et San Blas 2. La parcelle du centre civique et commercial est située au milieu des parcelles de logements. A l'heure actuelle, elle comprend un centre commercial de proximité, un supermarché, une pompe à essence, un centre de police, la caserne des pompiers et des parkings. A l'ouest de celle-ci, les « supermanzanas » D et E, toutes deux construites par l'équipe de l'architecte Rafael Aburto.

Ces deux parcelles ont été pensées de manière à créer une enceinte (bâtiment barre) qui forme le contour des parcelles. A l'intérieur de cette enceinte, des blocs d'habitations (même module répété) sont alignés ou perpendiculaires à l'enceinte. La hauteur des barres varie de 3 étages à 5 étages. La particularité de ces deux parcelles est la volonté des architectes de créer une rue commerçante (commerces au rez de chaussée des barres) entre la parcelle D et E (calle Amposta). A noter une variation au sud de la parcelle D, les commerces ne se situent pas uniquement sur les barres périphériques de la parcelle, mais aussi au sein de petites places au rez de chaussée.

La « supermanzana » F est la plus variée au niveau des types de logements, tant au niveau des caractéristiques sociales, qu'architecturales. L'équipe d'architectes qui a travaillé sur cette parcelle est composée de Manuel Barbero (directeur de l'équipe), de Rafael de la Joya, de Vicente Benlloch et de Francisco Riestra. La multiplicité des types vient du fait que chaque architecte a réalisé un ou deux types différents de constructions, le tout agencé dans une même parcelle. La particularité de cette parcelle, mise à part la variété, est la succession de trois petites places, regroupant quasi l'ensemble des commerces et services de la parcelle.

La parcelle G, située au nord du centre civique et commercial, a été édifée par l'équipe d'architectes dirigée par Luis Gutiérrez Soto et composée par Julio Cano Lasso, Jose Antonio Corrales et Ramon Vazquez Molezun. La « supermanzana » est composée d'une succession de blocs décalés et en son centre, de quatre barres abritant des logements duplex et des commerces en rez-de-chaussée.

La parcelle H et San Blas 2, sont aujourd'hui totalement différentes de leur état initial. Elles ont été déconstruites intégralement en 1979, avec le programme « barrios en remodelacion » (abordé dans la deuxième partie), pour être reconstruite par une nouvelle équipe d'architectes ; C. Sanchez-Casas et F. Pena Pereda. Construites en 1959, avec les préceptes du style rationaliste, c'est à dire une succession de barres alignées ou perpendiculaires de cinq étages, la parcelle H est aujourd'hui composée d'édifices de 11 étages en brique, où deux modules associés forment un hexagone à branche.

	Nombres de logements	Superficie
Parcelle D	1 684	80 957 m ²
Parcelle E	1 085	92 790 m ²
Parcelle F	2 641	169 583 m ²
Parcelle G	2 074	130 650 m ²
Parcelle H	1 846 (en 1959)	
San Blas 2	1 112 (en 1959)	
Centre civique et commerciale	0	30 570 m ²



Figure 5 : Vue aérienne des 7 «supermanzanas» de Gran San Blas

Lors de ma première visite, je suis arrivée en métro au nord de la parcelle F, face au centre civique et commercial. Le lieu me donna d'abord une impression d'inachevé. En effet, une partie de la parcelle est un terrain vague, sans fonction particulière. En ce qui concerne les parcelles de logements, j'ai surtout ressenti le côté répétitif des constructions notamment sur les parcelles D et E, avec les barres alignées. L'enceinte de parcelle E est très longue et forme un angle totalement fermé du côté des terrains de basket, que j'ai trouvé un peu rebutant, car très massif, avec un passage très étroit (juste le passage d'une voiture) pour accéder à l'intérieur de la parcelle. Mais le point le plus important de cette visite était la différence d'échelle entre les parcelles D, E, F et G (maximum 6 étages) ; et la parcelle H (11 étages), totalement reconstruite, vingt ans plus tard.

De ces différentes équipes d'architectes, des points de vue apparaissent, sur la façon d'organiser leur parcelle. En effet, chaque équipe décidait du tracé des voies internes, des emplacements des équipements, ils disposaient d'une grande liberté. Alors que les parcelles D et E donnent une impression rationaliste et fonctionnelle dans leur organisation, avec des barres alignées ou perpendiculaires et où le principe classique de la rue commerçante est repris, les parcelles F et G, abordent une disposition différente. Les équipements ne sont pas relégués dans une partie excentrée de la parcelle, par exemple.

La parcelle F offre une véritable variété de constructions, tant au niveau constructif qu'architectural, avec des pavillons à rez-de-chaussée uniquement, des édifices organisés autour de places, ou de longues rues formées par la répétition d'un module ou bloc d'habitations. La parcelle G, quand à elle, s'organise en son centre avec une plate-forme surélevée, où les quatre barres de duplex et commerces en rez-de-chaussée sont situées, formant un pôle plus actif au cœur de la parcelle. Cette centralité est visible aussi sur la parcelle F avec les trois places commerçantes. La raison de cette divergence de point de vue, est due en premier lieu à l'âge des architectes, et l'influence des courants architecturaux qu'ils prônent.

Rafael Aburto explique sa composition pour permettre une meilleure exposition et couper les vents du nord « Los mismos principios se aplican a los dos parcelas, con un bloque siempre muy largo, que coge casi las dos parcelas, uno para la E, otro para la D, para cortar los vientos Norte. Con este sistema, las calles dan a uno de los bloques el sol por la mañana y al otro por la tarde. » (Les mêmes principes s'appliquent aux deux parcelles, avec un bloc toujours très long, qui court quasi sur les deux parcelles, l'un pour la parcelle E et un autre pour la parcelle D, pour couper les vents venant du nord. Avec ce système, les rues donnent à un des blocs (entendre côté du bloc) le soleil le matin et à l'autre l'après-midi). Lui et son équipe, pensaient lors de l'élaboration des plans, à construire un « unidad vecindad », avec des équipements, des services, sorte de petit village. Cependant, il indique « qu'en principe, dans la parcelle D, la « place » était pensée pour construire une église, qui par la suite fut supprimée du programme », laissant ainsi un espace sans fonction. Aujourd'hui, la place centrale est arborée, dotée de jeux pour enfants et l'église est située à l'est de la parcelle, proche de la rue Amposta.

Dans la continuité de cette idée de petit village, les rues intérieures (appelées « callecitas » par l'architecte) ont été pensée comme des prolongations des logements, permettant plus d'échange avec les voisins. La rue est tellement étroite qu'il est facile de parler à son voisin d'en face d'une fenêtre à l'autre. Pour Rafael Aburto, cette étroitesse n'est pas un problème tant qu'il y a les deux cas de figures, une rue étroite sur les pièces de vie et une rue plus importante qui donnent sur les pièces plus privées, comme les chambres.

Ce n'est cependant pas l'opinion du couple de personnes retraitées, avec lequel j'ai pu parler. En effet, pour Pilar (l'épouse du couple), les façades sont trop proches, et cela crée des désagréments dans la vie quotidienne, « les petites rues ont des points positifs, on n'a pas trop de soleil l'après-midi, avec l'ombre des logements voisins [ils habitent au premier étage], mais euh .. c'est autre chose le soir, c'est qu'il y a beaucoup de bruits, surtout vous savez les espagnols, ils parlent fort [Rire], alors il ne faut pas compter sur les jours de match [de football] pour se reposer ». Pilar mentionne aussi que cela peut créer des relations de voisinage un peu tendues, elle n'a pas de soucis, ces voisins sont relativement bienveillants, mais elle a entendu parler que ce n'était pas le cas de tous.

L'autre souci avec ces rues étroites, mentionné par l'architecte après construction, est qu'elles ne sont pas adaptées à la circulation de voiture. En effet dans le programme initial, il n'était pas demandé que chaque logement ait une place de parking. Cependant aujourd'hui, la prédominance de l'utilisation de véhicule particulier pour se déplacer à Madrid n'est plus à prouver, surtout pour les quartiers périphériques.

Pour le couple habitant la parcelle D, les qualités du quartier sont la présence de commerce de proximité, dans la rue Amposta et sur la place de la parcelle D, et puis aussi les espaces verts. « On est satisfait de l'endroit où se situe notre logement dans la parcelle D, on n'est pas loin de la rue Amposta, du coup c'est pratique pour faire de petits courses, lorsqu'il me manque quelques choses pour une recette ou autre. C'est vrai aujourd'hui, certains commerçants partent [une partie des locaux commerciaux sont fermés], d'ailleurs ils sont de plus en plus nombreux j'ai l'impression, mais avec ceux qui restent c'est suffisant selon moi. [...] C'est vrai que le parc n'est pas loin, on n'y

va pas souvent, mais il est agréable, même l'été il y a de l'ombre ». Ils regrettent cependant que la parcelle D soit moins arborée que la E, donnant l'impression d'un espace urbain moins accueillant. Pour Hernando (mari de Pilar), la présence de l'église sur la parcelle est importante ; « l'église c'est le lieu des rencontres, je suis sûr que chaque dimanche, je vais croiser des voisins et amis que je n'ai pas eu l'occasion de rencontrer dans la semaine, ça permet de garder contact ». Un peu étonnée, je lui demande si c'est une histoire de génération, et si les jeunes vont aussi à la messe pour voir leurs amis, il me répond « [Rire] oui c'est peut être juste parce qu'on est vieux, les plus jeunes se regroupent souvent sur les terrains de basket [de la parcelle E], et les jeunes en âge de travailler sont plus à se retrouver au bar du coin, pour boire un verre et manger des tapas ».



Figure 6 : A gauche vue d'une rue étroite de la parcelle D, et à droite vue d'une rue plus large de la parcelle D

Il est vrai que lors de mes visites j'avais pu remarquer des jeunes, autour des terrains de basket, désertant les rues étroites qui ne sont finalement pas le lieu de sociabilisation prévu par les architectes, mais juste des rues que les habitants traversent pour se rendre chez eux.

Passons maintenant à l'étude urbaine de la parcelle F. Cette dernière est la plus variée dans sa composition avec pas moins de 6 typologies de constructions différentes (beaucoup plus encore pour les typologies de logements sociaux). Les quatre architectes de cette parcelle, ont abordé le programme, avec une certaine vision, celui du problème humain. C'est une notion assez vague de l'architecte Barbero qui l'explique dans un entretien réalisé et retranscrit dans l'ouvrage « Gran San Blas, analisis sociourbanistico de un barrio nuevo » avec un exemple. « Le prix de construction était très bas, 965 pesetas le m² construit. Dans une réunion que nous avons eu avec Gutiérrez Soto [architecte parcelle G], il disait que ce n'était pas possible de construire les logements sociaux avec ce prix imposé. Dans tous les cas, nous, nous n'avons pas utilisé de sommes supplémentaires. Il y avait deux prix, 965 pesetas pour les logements sociaux de type social [niveau le plus bas], et 1 300 pesetas pour les logements de type revenu limité, avec 1 300 pesetas c'est quasi trop, on a donc demandé à l'OSH (Obra sindical del Hogar) de mixer les deux types de logements, pour en quelques sortes financer la partie manquante des logements de type social avec les logements de type revenu limité ». En associant les deux types de logements, les architectes de la parcelle F ont pu réaliser des logements un peu plus cher à la construction, mais de meilleure qualité. Ils ont ainsi évité de construire des logements qui n'auraient pas dépassé les 965 pesetas mais qui n'auraient pas amélioré les conditions de vie des Madrilènes.

Un autre point important pour Barbero est la création d'un espace de rencontre, qui selon lui ne peut pas se créer dans une rue longitudinale. Cette pensée est à l'origine des trois places, au

nord de la parcelle.

Pour la famille interrogée, habitant la parcelle F, ces trois places sont le cœur de cette dernière. Le jeune couple et leur enfant apprécie la proximité des commerces avec l'air de jeux pour enfant (proche de la sortie de métro San Blas, au nord des places). Ils précisent que l'un des parents peut faire les courses pendant que l'autre surveille le petit jouer. Pour Maria, la bouche de métro située sur la parcelle F est un atout, « Quand je me rends au travail, je fais seulement 150 mètres pour atteindre le métro, et après celui-ci m'amène jusqu'au centre de Madrid, où je travaille comme vendeuse dans une boutique. Le trajet dure moins de 30 minutes. A la rentrée je pourrais accompagner mon fils à l'école avant d'aller travailler, c'est l'avantage d'avoir l'école, et plus tard le collège, à proximité ». Pour Fran, tout n'est pas parfait, il regrette que l'ensemble du projet n'est pas pris en compte l'arrivée de la voiture dans la vie des ménages espagnols. « Je ne sais pas exactement quand ça a été construit mais les voitures circulaient déjà, je ne comprends vraiment pas pourquoi, il n'y a rien eu de prévu pour le stationnement. Dans notre rue à partir de 17h c'est pas la peine de chercher une place pour se garer. La plupart du temps, je me gare assez loin, trop loin ». Il regrette de devoir prendre sa voiture pour aller travailler, mais il n'a pas le choix selon lui, le quartier Gran San Blas est un quartier dortoir, il n'y a pas de travail dans son domaine, n'y dans beaucoup d'autres d'ailleurs, précise-t-il.



Figure 7 : L'une des trois places, celle la plus à l'ouest de la Parcelle F

Dernière parcelle de logement, la parcelle G, est située au nord du groupement Gran San Blas. Les architectes (Gutiérrez Soto, Cano Lasso, Antonio Corrales, et Vazquez Molezun) ont choisi, eux aussi de créer une centralité, comme les architectes de la parcelle F. Cependant ils ne la créent pas avec un système de place rectangulaire mais une plate-forme surélevée, où quatre barres avec commerces en rez-de-chaussée sont installées. Mais la particularité de cette parcelle est surtout due au décalage entre les modules, créant des lignes de logements en zigzag. L'architecte Cano Lasso explique dans son entretien la raison de cette forme. « Au vu du contexte on a eu envie de prendre en compte la topographie du terrain. [...] Il y avait des courbes de niveau bien définies... et ça paraissait naturel de situer les modules le long de ces courbes de niveau, qui donnaient un axe Nord-Sud, pour éviter de grands mouvements de terrain. Mais d'autre part, cela influençait l'orientation et l'ensoleillement. A suivre l'axe Nord-Sud des courbes de niveau, nous avons des façades à l'ouest et des façades à l'est... ces orientations ne sont pas bonnes ... à Madrid ; surtout la façade à l'ouest. Pour améliorer les conditions des logements, on voulait une orientation sud-ouest. On a résolu cela avec le système en pique ».



Figure 8 : Décalage des modules formant un zigzag; Parcelle G

Assumpta et Jaime habitent avec leurs deux enfants, dans ces modules décalés, de la parcelle G, non loin de la plate-forme surélevée. « Ce quartier est vraiment bien pour une famille, il y a des écoles [parcelles F & G], des commerces de proximité, que ce soient au pied des barres, ou dans la rue Amposta, un centre sportif avec piscine et terrains de sport [parcelle H], on a de quoi occuper les enfants. Ah et il y a aussi le centre culturel dans le parc [Auditorio Parque El Paraiso], où il y a des concert l'été, ça nous est arrivé d'y aller une ou deux fois » indique Assumpta. Pour Jaime, le quartier a encore des progrès à faire ; « l'entretien c'est pas toujours ça, je parle pas des espaces verts non, ça c'est encore autre chose, car avec le soleil de Madrid, l'herbe pousse pas si c'est pas arrosé ; mais plutôt de la propreté des trottoirs, de l'entretien des logements et espaces communs. Et encore nous, dans notre zone [fait référence à la parcelle G], ça va encore, ils ont aménagé certains édifices pour que les fauteuils roulants puissent atteindre les étages supérieurs, c'est pas le cas pour tous... Ils ont refait aussi les façades [avant revêtement en brique], mais à certains endroits il y a des trous, je pense pas que ce soit dû à la mauvaise qualité du matériau, mais plutôt dû à des dégradations. Il pourrait aussi refaire certains pavement de trottoirs, car certains se décollent et on butte dessus, c'est un truc à tomber par terre ».



Figure 9 : Auditorium Parque El Paraiso

Il est vrai que lors de mes visites j'ai pu voir certains des éléments décrit par Jaime. Le revêtement extérieur est par endroit, notamment sur les parcelles D et G, abîmé ou brûlé. Dans la parcelle G, certains escaliers qui mènent au rez-de-chaussée semi-enterré, sont recouvert d'ordures et de déchets, par des habitants peu méticuleux. En ce qui concerne les espaces verts à l'intérieur de la parcelle G, les pelouses sont peu fournies en été, ceci est dû à la chaleur mais aussi par endroit au piétinement des habitants qui coupent au plus court. Par contre, la « supermanzana » G est beaucoup plus arborée que les autres parcelles du quartier. Du moins c'est ce que j'ai ressenti dans mes visites, je trouvais qu'il était plus agréable de marcher dans les rues de la parcelle G, car plus à l'ombre, que les rues à l'est de la parcelle F, ou les rues de la parcelle D.

Aux quatre « supermanzanas » résidentielles s'ajoute la parcelle du centre civique et commercial. Cette dernière a subi beaucoup de retard. Alors que l'ensemble des logements des autres parcelles était construit, celle-ci était encore au stade embryonnaire. Pour Maria et Fran, de la parcelle F, c'est un peu désertique. « Je pense que le centre civique et commercial aurait été une bonne idée, s'il avait été terminé, car aujourd'hui, nous on va juste au supermarché, quand Fran n'a pas eu le temps de faire les courses sur la route du retour du travail, il [le supermarché] est pas très grand, du coup il n'y a pas beaucoup de choix ; et puis aussi à la station essence, mais sinon le reste, on y va jamais ». Avis confirmé par Pilar, de la parcelle D, « Moi, [les commerces de] la rue Amposta me suffise[nt], le centre commercial est à l'abandon, il y a trois malheureux magasins qui se battent en duel, ça fait vraiment pas riche, et puis le terrain à coté de la station essence, laissé terre-nu, on se demande ce qu'ils voulaient faire à l'origine... Une chose est sûre, on risque pas de le voir construit... ». Cette parcelle était censée être le centre, la polarité du quartier Gran San Blas, mais avec le retard s'éternisant (plus de 50 ans), elle n'est finalement qu'un terrain vague avec deux trois services installés dessus.

De ces sept « supermanzanas » d'origine, deux ont été totalement reconstruites avec le programme « Barrio en remodelacion » à la fin des années 1970 (Programme qui sera étudié dans la deuxième partie du mémoire). Les cinq restantes (quatre résidentielles et le centre civique et commercial) ont connu des rénovations, notamment des façades, qui n'ont pas modifié la forme urbaine. Aujourd'hui encore, les concepts et volonté des architectes sont visibles. Alors que les parcelles F et G ont cherché à créer une centralité dans leur « supermanzana », à travers des places ou une plate-forme surélevée, l'équipe d'architectes des parcelles D et E, ont eux préféré donner à la rue, ce pouvoir social. Reste la parcelle du centre civique et social, qui n'a su rattraper son retard, et qui reste encore aujourd'hui, la zone avec le moins de potentiel.



Figure 10 : Contraste entre l'édifice de la parcelle H réhabilitée et ceux de la parcelle F

Des deux propositions, centralité ou celui de la rue lieu de sociabilité, je pense au vu de mes visites et entretiens, que les deux projets tournés autour de la centralité (parcelle F & G), sont ceux qui ont atteint pleinement leurs objectifs. Aujourd'hui encore, les trois places de la parcelle F ou la plate-forme de la G, sont très passantes, ce sont des lieux de rendez-vous entre les personnes du quartier. Alors que pour les parcelles D et E, les rues intérieures à l'enceinte sont seulement des lieux d'accès aux logements, et peu des lieux de sociabilité entre voisins. Reste la rue Amposta, entre la parcelle D et E, qui tient son rôle de rue commerçante, malgré la fermeture de certains de ces commerces.

1.3. Gran San Blas, le refus du patio

Le patio est un élément phare du logement en Espagne. Il est en effet présent, dans les « poblados » de Saenz de Oiza, ou encore aujourd'hui dans les barres de logements plus récentes, transformé en puits de lumière pour les étages supérieurs au rez-de-chaussée. Dans le quartier de Gran San Blas, aucun logement construit n'a de pièce donnant sur un patio, et pour cause le programme interdisait l'utilisation du patio. Les architectes des quatre parcelles résidentielles ont donc dû penser leurs logements sans.

Les parcelles D et E, construites par l'équipe de Rafael Aburto, répètent un module de logement de base, avec de légères variations. Chaque palier distribue deux logements. Le logement est organisé autour d'un couloir qui distribue, du côté de la rue la plus étroite, les pièces de vie communes (salon-salle à manger), la cuisine et la salle de bain ; et du côté de la rue la plus large, qui offre donc plus d'intimité par rapport aux voisins d'en face, les chambres. Il existe une variante, celle où habitent Pilar et Hernando, où une des chambres donne sur la rue la plus étroite. Pour ces derniers la circulation est intéressante dans ce logement ; « C'est vrai que le couloir est bien utile, ça évite de traverser une pièce pour accéder à une autre. Bon, après le fond du couloir est un peu sombre, surtout si on cherche quelques choses dans l'armoire, on doit allumer les lumières » commente Pilar. Autre avantage de leur appartement, il est plutôt grand pour un couple. « On a la chance d'avoir trois chambres, enfin deux qu'on utilise en tant que chambres aujourd'hui. La dernière sert de rangement car elle est très longue et un peu étroite. Quand nos enfants étaient jeunes et vivaient à la maison, elle était vraiment difficile à aménager. Mais bon aujourd'hui on n'en a pas l'utilité, la deuxième chambre sert quand on garde nos petits enfants. Après pour le reste de l'appartement, la salle de bain donne l'impression qu'elle a été aménagée dans un couloir, elle n'est pas forcément très pratique. [...] Et la cuisine, bon on va dire qu'il manque quelques rangements, mais on fait avec, je cuisine que pour deux, ça va encore ». Ils sont plutôt satisfaits de leur logement, situé au premier étage, malgré une cloison fine avec leurs voisins. Ils pensent qu'ils vont rester là jusqu'à qu'ils n'arrivent plus à monter les escaliers, après il faudra envisager de déménager, mais précisent-ils « pas très loin de celui-ci, sinon nous serons perdus ».

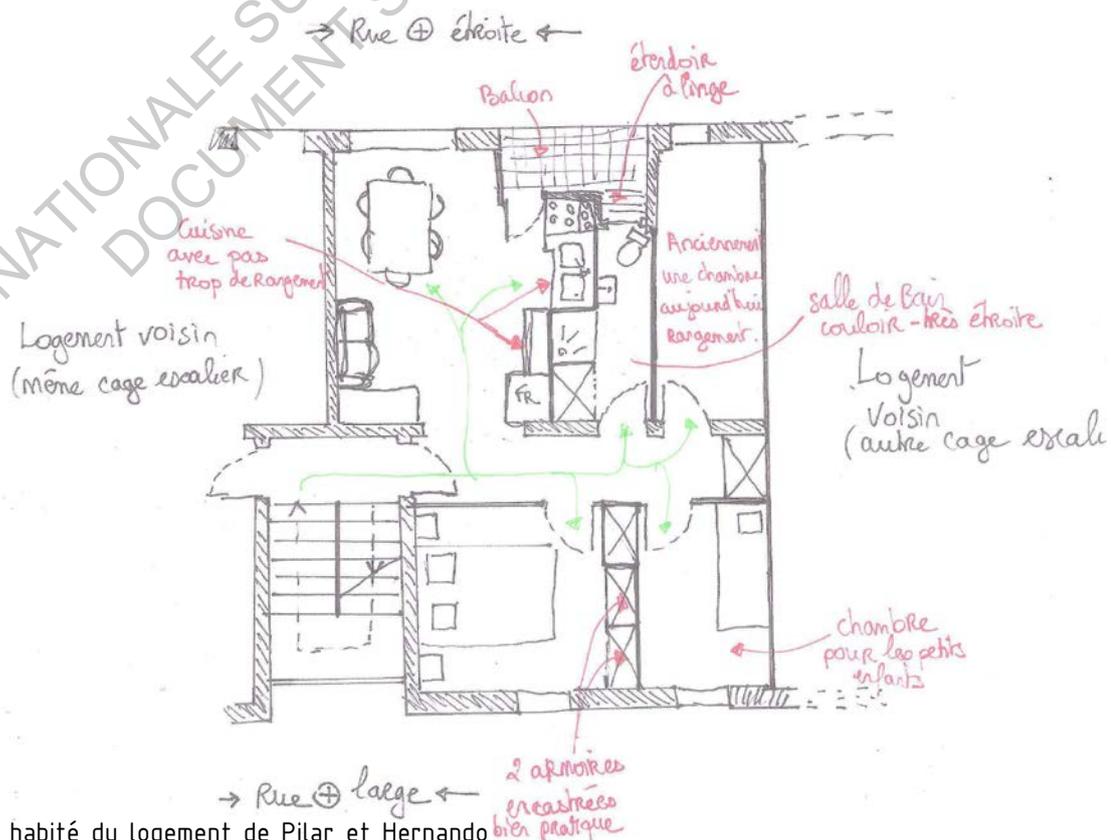


Figure 11 : Plan habité du logement de Pilar et Hernando

Lors de la visite de l'appartement de ce couple de retraités, je ne l'ai pas vraiment vu de la même manière. Je trouvais la composition de leur pièce principale, difficilement fonctionnelle. Il n'y a pas de plan de travail dans la cuisine, donc je présume que Pilar se sert de sa table à manger. Il y a aussi la porte du balcon qui ne peut pas être ouverte en même temps que le four. La salle de bain ne doit pas faire plus de 1m20 de large à l'endroit le plus étroit. La différence de vision est peut-être dû au fait qu'on ne soit pas de la même génération, et qu'on n'est pas forcément les mêmes attentes d'un logement.

La parcelle F est la parcelle qui comporte la plus grande variété de typologies de logements. L'équipe composée de Manuel Barbero, Rafael de la Joya, Vicente Benlloch et Francisco Riestra, s'est divisée la « supermanzana » F, pour que chacun puisse construire une ou deux variétés différentes de logements. Pour ne citer que les principales typologies, il y a les logements construits par Barbero, assez similaires à ceux de la parcelle D et E, dans leur composition en barre ; les modules isolés assez compactes au centre de la parcelle : et dernière construction de Barbero, la plus étonnante de cette parcelle, est un assemblage de maison rez-de-chaussée uniquement, avec un petit jardinet. Rafael de la Joya est à l'origine de l'ensemble des rues à l'est de la parcelle, succession de modules légèrement décalé par rapport au précédent module. Les trois longues barres de logements sur six étages à l'ouest de la « supermanzana » sont de Francisco Riestra. Et Vicente Benlloch est l'architecte des modules H au nord de la parcelle (correspond au logement de l'entretien).

Il m'a été difficile, lors de la prise de rendez-vous, d'obtenir plusieurs entretiens dans la parcelle F. J'ai pu visiter l'appartement de Maria, Fran et leur petit garçon, qui vivent au troisième étage (sur 5) de l'un des modules H, pensé par Vicente Benlloch. C'est un appartement assez compact, qui n'était pas très lumineux quand j'ai pu le visiter.

Chaque étage, des modules de Benlloch, est composé de quatre logements et d'un petit palier. Pour ce couple, il s'agit de leur deuxième appartement, ils ont changé à la naissance de leur fils, qui va faire sa première rentrée en septembre prochain. Pour Maria, leur appartement est bien, même si une partie de la pièce principale (salon, salle à manger, cuisine) est utilisée pour accéder aux chambres ou au balcon. « Le principal problème est surtout la difficulté à aménager cette pièce [salon-salle à manger – cuisine], car on ne peut pas mettre tous les meubles nécessaires pour ranger, sinon ça fait trop charger et on ne peut plus bouger. C'est un peu pareil dans la salle de bain, elle est tellement petite, qu'il n'y a pas de meuble pour ranger les affaires de toilettes ». Fran ajoute « Et aussi l'entrée, on aimerait bien mettre une armoire pour les manteaux et chaussures, on doit se contenter d'une simple patère et des étagères pour les chaussures ». Ce logement est l'un des plus petits avec deux chambres, il est de type social, le niveau le plus bas, dans le classement des logements sociaux à Gran San Blas. Cependant Maria relativise « Le petit a une chambre pour lui, et elle est assez grande pour qu'il joue dedans. Il reste à voir quand il sera plus grand... Et puis si on a un autre enfant, il faudra déménager, cette appartement serait trop petit pour quatre personnes dont un enfant en bas âge.., On va dire que c'est un appartement transitoire, on ne va pas vivre dans celui-là toute notre vie ». Il est vrai que durant leur entretien, le jeune couple n'a pas cité beaucoup d'avantages sur l'appartement en lui-même, comme le manque de place, l'armoire trop petite dans leur chambre, et des pièces pas forcément très lumineuses.

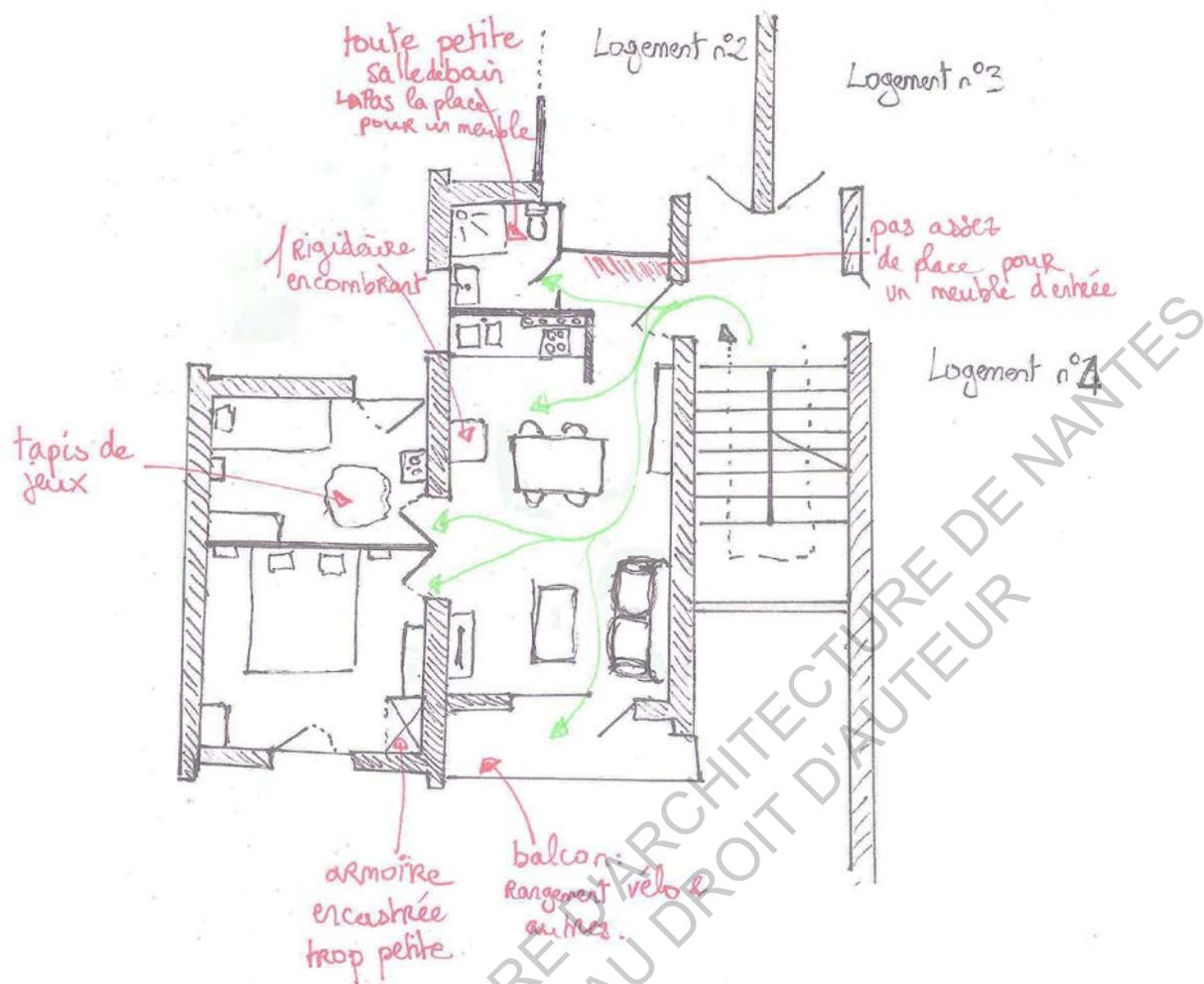


Figure 12 : Plan habité du logement de Maria et Fran

La parcelle G, conçue par Luis Gutiérrez Soto, Julio Cano Lasso, Jose Antonio Corrales et Ramon Vazquez Molezun, est composée de deux types de construction ; les quatre barres centrales à la parcelle et les modules zigzag placés selon l'axe des courbes de niveau. Des logements duplex sont présents dans les barres, avec des commerces au rez-de-chaussée. L'origine des zigzag est due à la volonté des architectes d'améliorer l'exposition des logements (vu dans la partie 1.2.). L'entretien réalisé sur cette parcelle concerne l'un de ces logements.

Assumpta et Jaime ont deux enfants, Miguel et Javier, qui sont tous les deux dans une des écoles du quartier. Ils habitent au quatrième étage, et sont plutôt satisfaits de leur logement : « J'aime bien où nous habitons, le quartier est agréable, notre appartement est plutôt bien placé, on est juste à côté du parc. En plus on ne se marche pas dessus, il est assez grand pour un couple et deux enfants. Les deux garçons ont chacun leur chambre, c'est une chance ». Jaime explique aussi que, en ce qui concerne, il apprécie surtout leur appartement pour leur cuisine assez spacieuse « Vu que c'est moi qui cuisine dans la famille, [Rire] enfin les week-end ... c'est déjà ça, il est agréable d'avoir une cuisine assez grande et lumineuse pour cuisiner. C'est bien aussi qu'elle communique directement avec le salon, quand on cuisine on ne se sent pas couper des conversations qu'il peut y avoir dans le salon, ça fait moins à rattraper par la suite ». Ils avouent cependant, qu'il y a quelques points négatifs : « le problème du salon, c'est qu'on est obligé de le traverser pour accéder à notre chambre, à la salle de bain ou au balcon. C'est pas pratique si une personne regarde la télévision. Et puis il y a aussi la chambre de Miguel, qui est très sombre, la fenêtre est bizarrement placée dans un angle, et vu que sa chambre est très longue... on a l'impression d'entrer dans une pièce sans fenêtre les jours où il ne fait pas beau ». Cette famille ne compte pas déménager prochainement, ils se plaisent

dans le quartier, les enfants adorent leur école, les petits inconvénients ne sont pas assez nombreux pour les faire changer d'avis.

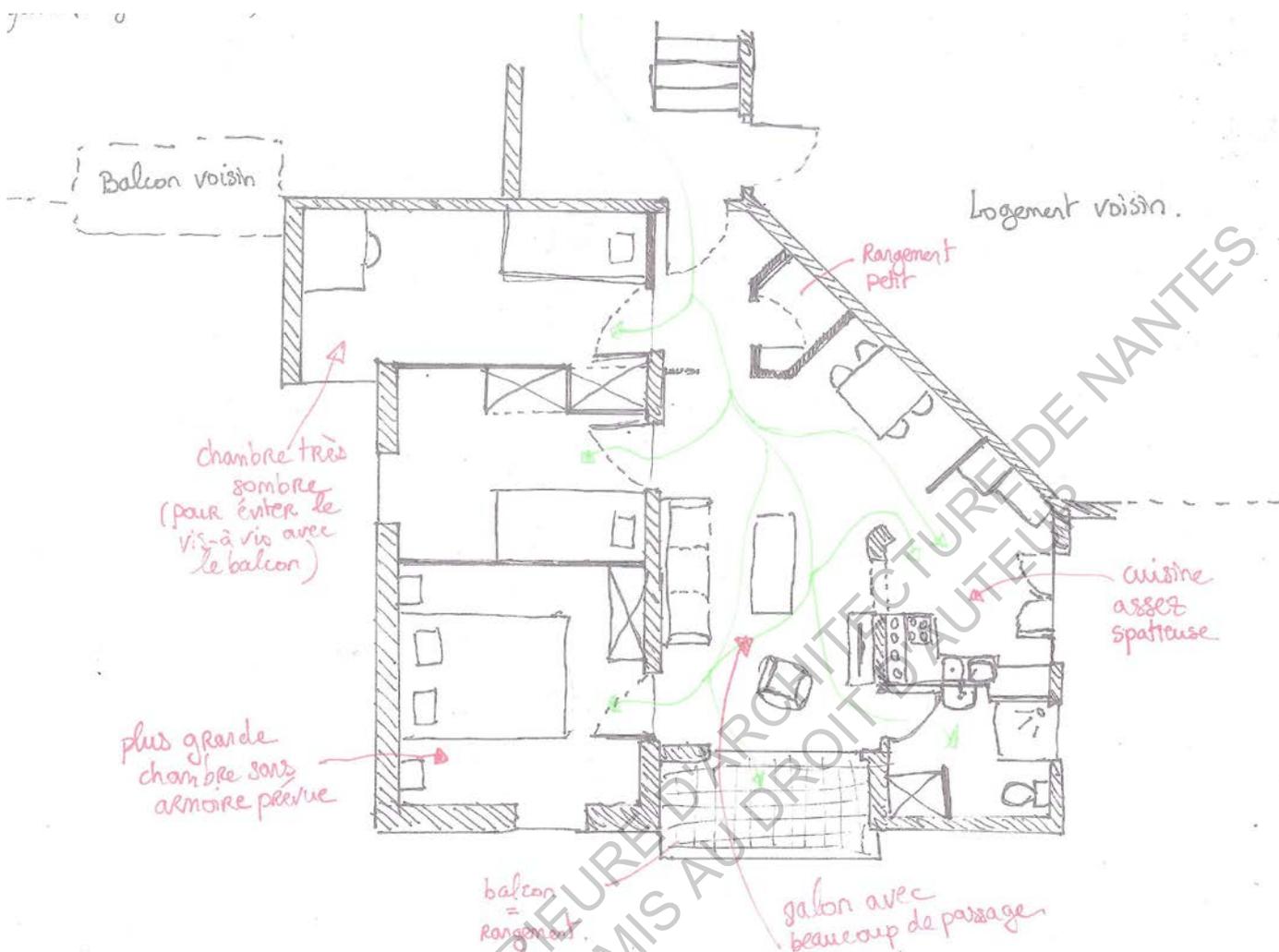


Figure 13 : Plan habité du logement de Assumpta et Jaime

De mes trois entretiens-visites de logement, j'ai pu voir différents logements et familles, recueillir leurs impressions sur le quartier, les appartements qu'ils habitent, et le sentiment qu'il en ressort est plutôt positif. Les familles n'ont pas l'intention de déménager dans l'immédiat, ils apprécient leur quartier, et ils font abstraction des quelques inconvénients de ce dernier ou de leur logement. Lors de ma visite j'ai trouvé les édifices assez anciens, mais les familles ont su, dans l'ensemble, rendre leur logement accueillant et fonctionnel.

Opération «Barrios en remodelacion» sous un nouveau contexte politique (1973/75-1990/95)



Architectes Ferran & Navazo - Palomeras Sureste

Les années 1970 sont une étape majeure pour l'Espagne, elles marquent le début de la transition démocratique espagnole. Difficile de dater exactement le début de la transition démocratique, certains historiens sont en faveur de 1975, année de la mort du général Franco, alors que d'autres penchent pour décembre 1973, avec l'assassinat de Luis Carrero Blanco, président du gouvernement à partir de juin 1973. En effet Luis Carrero Blanco, nationaliste de la première heure, vice-président du gouvernement de 1967 à 1973, puis président du gouvernement pendant quelques mois, était vu comme le successeur naturel de Franco. Avec son assassinat, c'est le futur du régime franquiste qui s'envolait. La transition démocratique prit fin en 1982 ou 1986. Là encore, les opinions divergent entre l'élection démocratique de 1982, donnant la victoire au PSOE (Parti Socialiste Ouvrier Espagnol), ou la fin de la première législature socialiste, durant laquelle se mit en place les véritables mesures de la transition démocratique.

Cette période est aussi à l'origine d'un nouveau programme d'urbanisme pour la ville de Madrid, intitulé « Barrios en remodelacion », qui peut être traduit comme « Quartiers en réhabilitation ». Ce nouveau programme surgit suite aux revendications des habitants de Madrid manifestant sur la Castellana (axe nord-sud de Madrid), concernant le fait que « habiter » se résumait à exister dans des conditions inadmissibles. La première sous-partie consiste en une description du programme à l'échelle urbaine de Madrid, la deuxième se focalise sur le cas de Palomeras-Sureste, l'un des quartiers pris en charge par le programme « Barrios en remodelacion », la dernière s'attarde sur les logements construits dans Palomeras-Sureste, pour voir l'évolution qu'il y a pu avoir depuis la politique des « poblados », au vu du contexte politique.

2.1. Une acupuncture urbaine

L'exode rural des années 1950 à 1960, a produit dans la périphérie de Madrid, et principalement dans l'arc sud, une ceinture de tissu urbain de qualité nettement inférieure, où plus de 200 000 habitants y vivent. Les historiens nommèrent ce phénomène la « dette sociale » (« deuda social » de M. Paredes en 1983). Le programme « Barrios en remodelacion » s'est principalement occupé à réhabiliter des quartiers construits dans la période d'après guerre. En tout, 28 quartiers et plus de 50 000 logements à Madrid seront réhabilités avec le programme de 1976 à 1996. Ce programme naît d'un compromis arraché des mains de Joaquim Garrigues Walker (Ministre des Travaux publics et de l'Urbanisme, à ce moment) par les habitants d'Orcasitas, pour que ces derniers soient relogés dans de nouveaux logements. Sans que les leaders des associations de voisins, ni les politiques, ne prennent conscience, qu'ils étaient en train d'initier l'opération de rénovation urbaine périphérique ayant la plus grande ampleur d'Europe de la décennie 1980, selon Carlos Sambricio, dans son ouvrage « Un siglo de vivienda social » paru en 2003. La plupart des « poblados dirigidos » de l'OSH (Obra Sindical del Hogar), des « poblados » d'absorption, des « poblados » minimales, des ensembles auto-construits, qui étaient en état de semi-ruine, furent pris en charge par ce programme.

Le 25 mai 1979, le ministre des ouvrages publics Sancho Rof émit un ordre de publication concernant la prise en charge de 28 quartiers par le programme. Malgré que cet ordre de publication ne fut jamais publié dans le BOE (Bulletin Officiel de l'État), les résultats ne se firent pas attendre. Dès 1982, la création de 20 000 nouveaux logements avaient été initiés dans les quartiers sélectionnés, malgré la mise en cause de la légalité du processus. En 1984, il dut décider que la récente Communauté Autonome de Madrid serait en charge du programme « Barrios en remodelacion » à travers l'organisme IVIMA (Instituto de la Vivienda de Madrid) pérennisant le processus. Les réalisations les plus importantes de l'IVIMA furent dans les quartiers de Pan Benito (1 400 logements), San Blas (2 500 logements), Orcasitas (9 300 logements), el Pozo del Tio Raimundo (2 000 logements), Fuencarral (800 logements)

et Palomeras qui a elle seule englobe 10 300 logements.

Ce programme est composé de différents types d'actions réalisées :

- Action sur sol vacant ou semi-vacant pour résorber des noyaux de bidonvilles ou de logements insalubres proches, comme à Orcasitas ou Palomeras Sureste
- Réhabilitation « in situ » de parcelles marginales, comme à Pozo del Tio Raimundo
- Réhabilitation « in situ » de colonies, ou « poblados » de promotion publique, comme pour la parcelle H du quartier Gran San Blas
- Réhabilitation dispersée combinée à des actions de réforme intérieure, par exemple le quartier de Tetuan.

Le premier cas sera étudié dans la deuxième sous-partie avec le cas de Palomeras Sureste. Pozo el Tio Raimundo est une zone résidentielle dans le district de Puente de Vallecas au sud-est de Madrid, qui est plus semblable à un bidonville qu'à un quartier résidentiel. Il a augmenté sa superficie au cours de la décennie des années 1950, sur des parcelles non prévues à l'urbanisation. La majorité des nouveaux habitants émigraient venant d'Andalousie. Il n'y avait donc pas d'eau courante ni d'égouts avant sa transformation. Cette dernière se déroula en plusieurs étapes, le bidonville fut détruit par zones et deux parcelles furent allouées pour héberger le temps des travaux les habitants du bidonville. Le nouveau quartier fut ordonné avec une trame orthogonale, créant des « manzanas » (pâté de maison, ou block à New York). Les constructions se situent sur le périmètre de la « manzana » formant un patio intérieur. Dans chaque « manzana » se combine plusieurs types de constructions, des tours avec quatre logements par étage, avec des blocs étroits de quatre étage fermant le reste de la parcelle. Dans la deuxième phase, la particularité est que l'espace libre à l'intérieur de chaque « manzana » est privatisé pour les habitants de la « manzana », et non en libre accès comme dans la première phase ; limitant ainsi les espaces publics aux rues arborées et aux places. Les places publiques avaient été prévues dans le plan d'origine, aux croisements des voies de circulations principales, mais elles furent altérées lors de la construction. Une des places fut remplacée par un auditorium à l'air libre, utilisé que rarement, et d'autres furent seulement le prolongement des trottoirs par 5 mètres arborés. Avec la perspective des trois dernières décennies, pour Ramon Lopez de Lucio, les choix faits pour ce quartier se révèlent fonctionnels, apportant un paysage urbain varié, tant dans les volumes que dans les typologies proposées.

La réhabilitation « in situ » proposée pour la parcelle H et San Blas 2, du quartier Gran San Blas, se résume à la déconstruction des barres situées au centre de la parcelle, préservant les écoles au nord et le centre sportif au sud de la parcelle H. Les barres de cinq étages ont été remplacées par des édifices de onze étages, deux édifices combinés, de forme polygonale, donnant des cours intérieures ouvertes sur les rues.

La parcelle H réhabilitée ou plutôt serait-il plus correct de dire totalement reconstruite avec le programme « Barrios en remodelacion », est très différente, du reste du quartier à l'heure actuelle. Je l'ai ressenti dès ma première visite, dans le cas de mon étude de cas pour la première partie du mémoire. Le contraste ne provient pas uniquement de la différence de hauteur entre les édifices de la parcelle H et le reste de Gran San Blas, mais vient aussi du fait que le revêtement brique est apparent dans la parcelle H, et qu'il ne l'est plus pour le reste du quartier. L'autre point est la composition de la parcelle, qui à l'origine mettait en exergue la rue comme espace public, et qui a été remplacée par une succession de places, plus ou moins circulaires.



Figure 14 : Parcelle H réhabilitée lors du programme «Barrios en remodelacion»

Le dernier cas est celui de la réhabilitation dispersée, avec l'exemple de Tetuan, quartier proche du centre de Madrid, situé au nord de Cuatros Caminos. Il est notamment connu pour héberger le stade du Real Madrid, et avoir à sa limite nord, le centre d'affaires de Madrid avec les « Cuatro torres Business Area ». C'est un quartier très hétéroclite, avec les plus grandes tours de Madrid au nord, mais aussi des maisons de types rurales à l'ouest.

Dès 1984, la réhabilitation de Tetuan commença, parcelle par parcelle pour respecter au mieux la structure physique et sociale du quartier. Ce dernier type d'opérations ne correspond pas aux derniers cas, dans le sens où il ne s'agit pas d'une grande opération concentrée en un point, mais de plusieurs actions de plus petites envergures. Il ne s'agit pas de constructions isolées ou organisées en « manzana », la réhabilitation a conservé la structure du tissu, et donc les rues, et les gabarits construits. Les premiers à bénéficier du programme, furent les logements de promotion publique de la période 1940-1960, au nombre de 1 700 logements. Le programme prit aussi à sa charge la déconstruction de constructions spontanées qui avaient fleuri dans le quartier. Face à la petite échelle des actions et opérations, il y a eu une multitude d'équipes d'architectes qui ont participé, favorisant une plus grande variété.

Il est vrai que le résultat n'est pas le même entre Palomeras, la parcelle H de Gran San Blas et le quartier de Tetuan. J'ai pu arpenter ce dernier dans le cadre de l'un de mes projets à Madrid, et il ne ressemble pas aux autres opérations car le processus est différent. La méthode pour Tetuan fait que les proportions du quartier ont été gardées, évitant un décalage avec le contexte comme à Gran San Blas, ou Palomeras. Le fait que Tetuan est plus proche du centre a peut être poussé les aménageurs à rester dans un gabarit plus semblable au centre historique, avec des rues pas très larges, et des immeubles peu hauts, que pour des quartiers plus périphériques comme San Blas ou Palomeras.

2.2. Des constructions isolées : tours et barres le nouveau horizon de Palomeras Sureste

Palomeras Sureste est un quartier situé dans le district de Puente de Vallecas, au sud-est de Madrid. Dans les années 1970, plusieurs bidonvilles y sont installés, dans des conditions médiocres. Dès 1970, un plan partial est élaboré. En 1976, le quartier est pris en charge par le programme « Barrios en remodelacion ». Le plan partial est ensuite développé, par une étude détaillée du quartier en 1979, par Manuel Paredes (qui a réalisé par la suite le jardin linéaire de Palomeras), Fernando Prats, Mario Muelas, et l'équipe de l'AUIA. Ces derniers sont ceux qui ont dessiné les plans des futures actions et aménagements du quartier (voies de circulation, découpage des parcelles, délimitation des différents parcs et espaces verts...).

L'opération s'étend sur 155 ha, avec plus de 10 000 logements publics construits. A noter que certaines parcelles abritent des opérations privées, pour raison de compensation de terrain. Deux organismes sont responsables de ces logements ; OREVASA (Ordenacion y realojamiento de Vallecas SA) et VISOMSA (Viviendas sociales de Madrid SA).

L'équipe en charge de l'échelle urbaine du quartier a décidé de préserver certaines constructions en bon état des années 1960 (logements en bande de 4/5 étages). Ils ont donc dû composer l'organisation du quartier avec ces édifices conservés, et le contexte proche, notamment pour les voies de circulation (prolongement des grands axes des quartiers voisins). Ils avaient aussi pour volonté de créer plusieurs parcs au sein du quartier de Palomeras Sureste. Aujourd'hui deux parcs sont présents au cœur du quartier (Campos del Toro et Parque de la Paloma), et un jardin linéaire marque une transition entre le quartier et les voies rapides, à l'est et au sud-est de Palomeras. La création de ces espaces verts a eu pour conséquence de diminuer la superficie allouée au secteur résidentiel (43,5 ha soit 28% de la réhabilitation). Pour contrecarrer cette diminution et atteindre le nombre de logements fixé, la hauteur construite dans le quartier a augmenté.

Lors de ma première visite, j'ai été surprise par le contraste entre les logements en bande des années 1960, assez réduits en hauteur (4 ou 5 étages), avec les parcelles du programme « Barrios en remodelacion » qui sont d'un tout autre gabarit (barres à plus de 7 étages, tours de 14 étages). Cinq opérations ont plus retenu mon attention, pour leur composition, leur rapport avec la rue, ce sont celles qui seront développées par la suite.

	Architectes	Nombre de logements
Secteur 1	de la Casa; Lorenzo & Pozos	1 016
Secteur 2 & 3	Junquera & Perez-Pita	865
Secteur 2	Carvajal & Montes	1 118
Secteur 5	J. L. de Miguel	1 524
Secteur 7	Ferran & Navazo	847



Figure 15 : Les différents secteurs de Palomeras Sureste, associés à leurs architectes

Le secteur 1, au nord de Palomeras, a été attribué aux architectes M. et I. de la Casa, J.L. Lorenzo et J.M. Pozos. Ils ont choisi le modèle de la barre. Chaque barre s'installe sur une parcelle à cinq mètres de la voie d'un côté, et permet la création côté opposé, d'un jardin de vingt mètres de profond. Cette composition est répétée pour les cinq barres du secteur, qui font chacune 13 étages. Les façades longitudinales sont composées de redents, permettant un meilleur ensoleillement d'une des pièces des logements (la pièce principale). Une partie du rez-de-chaussée est réservée à des commerces, auxquels, on accède depuis le jardin. Le sous-sol est quant à lui destiné au stationnement des voitures des habitants de l'édifice.

Je n'ai pas obtenu d'entretien sur le secteur réalisé par les frères de la Casa, et les architectes Lorenzo et Pozos, mais lors de ma visite, je me suis aperçu qu'un certain nombre des locaux commerciaux n'étaient plus occupés, et ceux en fonctionnement avaient des devantures dégarnies ou abîmées, et les clients ne paraissaient pas nombreux. La plupart des jeunes du quartier se retrouve, côté jardin, au pied des redents, dont le plus grand nombre est tagué (espaces en creux au rez-de-chaussée des redents). L'apparent délabrement des lieux n'empêche pas les familles et leurs jeunes enfants de profiter du beau temps, à la sortie de l'école, dans les jardins. Ce secteur accueille aussi des terrains de football, très occupé les mercredis après-midi, et les jours de week-end.



Figure 16 : Secteur 1 de Palomas Sureste

Le secteur 2 a été divisé entre deux équipes d'architectes, la première composée de P. Carvajal et J. Montes, la seconde composée de J. Junquera et E. Perez-Pita (qui ont aussi reçu une partie du secteur 3).

Voyons dans un premier temps l'équipe de Junquera et Perez-Pita. Les secteurs 2 et 3 encadrent le Jardin Campo del Toro (au nord-est de Palomas Sureste). Les architectes ont réalisé un mélange des caractéristiques des tours et des barres dans leur composition. Les édifices les plus hauts (13 étages) de leur réalisation ressemblent à première vue à une barre. Mais leur fonctionnement correspond finalement à l'agglomérat de trois tours reliées entre elles. Ces trois tours sont combinées avec une barre de 3 étages. Sur l'ensemble des deux secteurs, quatre combinaisons de tours et barres ont été construites. Au rez-de-chaussée, sont placés des locaux commerciaux, formant une allée marchande, accessible à tous, plus basse en altitude que la voirie. L'édifice, perpendiculaire aux trois autres, possède quelques différences, comme l'absence de la barre, remplacée par une quatrième tour. Cette composition différente est due à l'emplacement, qui ne permettait pas l'accès au public au centre de la parcelle.

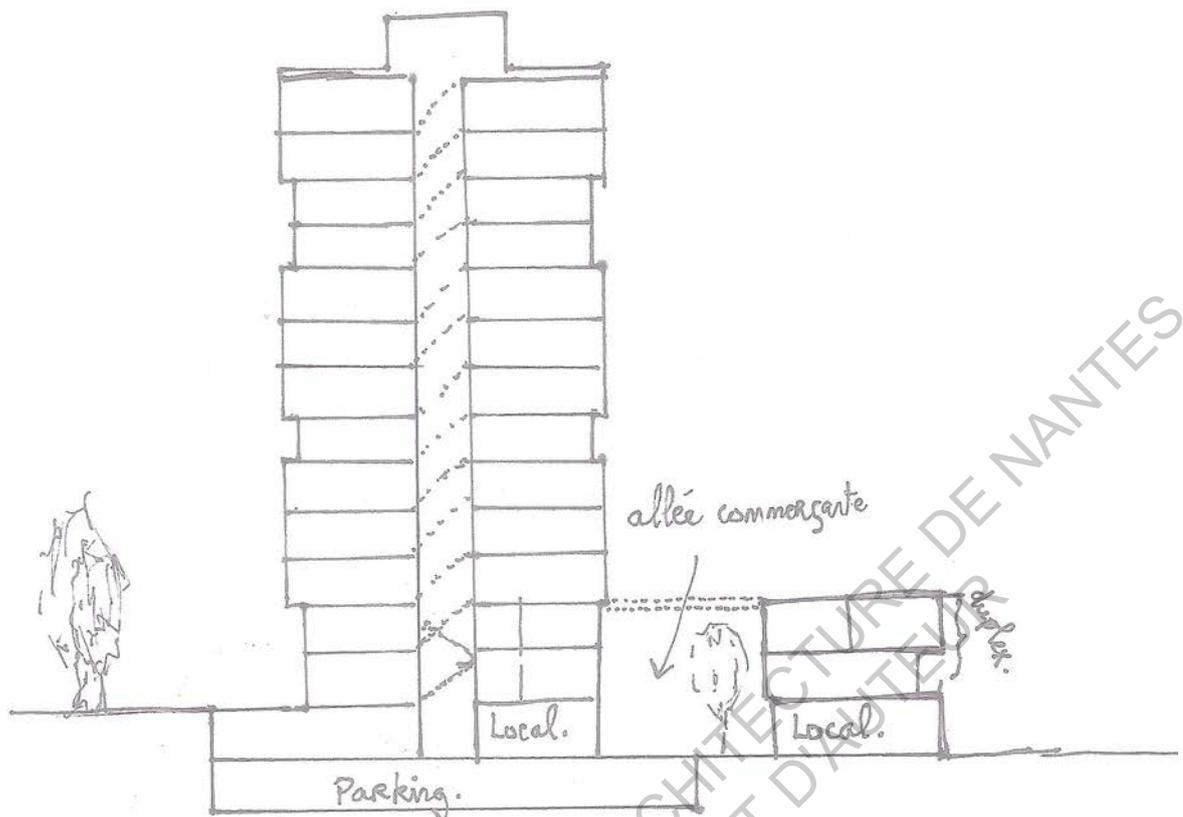


Figure 17 : Secteur 2 de Palomeras Sureste, Coupe schématique de l'édifice

En façade un jeu de retrait et de bichromie s'établit, permettant la création de balcon aux étages 6 et 10.

Sofia et Pablo, un jeune couple interrogé, de 27 et 30 ans, habitent justement au 10ème étage. Ils ont choisi ce quartier pour des raisons familiales. Ils hébergent la mère de Pablo, qui ne pouvait plus vivre toute seule chez elle. Ils ont donc préféré rester assez proche de son ancienne résidence. « Ma mère a toujours habité dans Palomeras Norte, et à son âge on a pas voulu la couper de ses amis de quartier. En plus je gardais de bon souvenirs de mon enfance ici, alors ça ne m'a pas posé de problème de revenir. Bon pour Sofia c'était un peu plus difficile... son travail est au nord-ouest de Madrid ». Cependant Sofia accorde des points positifs au quartier « Bon c'est vrai que je me suis éloignée de mon travail [50 minutes de métro matin et soir], mais après on ne pouvait pas se permettre les loyers dans la zone de mon travail. Et ici l'appartement est assez grand, sa mère a sa propre chambre. Et puis le quartier est agréable, les parcs sont proches, on habite littéralement au pied [ils habitent l'édifice situé le plus proche du parc Campo del Toro], c'est parfait pour notre chien, surtout quand on n'a pas beaucoup de temps à lui consacrer. Après il adore aller au parc, celui qui se trouve à côté de la médiathèque, il y a un espace canin, il se fait toujours plein d'amis ». Pour Sofia, les nombreux espaces verts sont donc la clé de la qualité de ce quartier. Pablo mentionne aussi les nombreuses écoles, les activités extra-scolaires présentes dans le quartier, pour les enfants. Sofia rigole « On va attendre un peu avant de se projeter si loin, ça fait pas si longtemps que j'ai trouvé ce travail ».

Le secteur 2 est complété par le projet de P. Carbajal et J. Montes. Ces derniers ont décidé d'utiliser les deux typologies, tours et barres, dans leur secteur. Deux tours de 12 étages sont reliées aux extrémités d'une barre de 8 étages, formant une cour intérieure surélevée par rapport à la rue. Cet édifice type s'adapte à la courbe de la rue Rafael Hernandez Hijicos, et est ainsi répété 8 fois dans le secteur 2. Les locaux commerciaux se situent au rez-de-chaussée des tours, mais pas des barres. La cour surélevée permet à l'étage inférieur d'accéder plus facilement au parking depuis la rue R. Hernandez Hijicos (rampe d'accès plus courte).

La famille Gomez (couple et leur trois enfants) habite un logement de la barre, au 5ème étage. Pour eux le quartier est idéale, les écoles sont proches (école primaire et collège), les espaces verts sont importants, le métro est direct avec le centre (ligne 1)... « On ne peut pas se plaindre, on habite entre deux parcs [Campo del toro et jardin linéaire de Palomeras], le jardin linéaire est immense et très agréable, avec son étendu d'eau et ses jeux pour enfants. En plus, il permet d'atténuer les bruits de l'autoroute avec la motte de terre séparative. On n'a vraiment pas l'impression d'être au pied de l'autoroute, sauf quand on a besoin de l'emprunter et qu'en moins de 5 minutes on est déjà dessus... au final on a tous les avantages et pas les inconvénients ». selon le père de famille. Sa femme apprécie la proximité des commerces et de son club de remise en forme, elle n'a pas besoin de prendre les transports en commun, elle a tout à porter de main. « Ma salle de sport est à 10 minutes à pied, c'est vraiment proche, et c'est pareil pour le supermarché, je peux y aller avec mon caddie, je perds pas de temps dans les transports, c'est vraiment enviable. [...] Le seul souci, je pense, de notre parcelle est l'entretien des espaces extérieurs [la cour intérieure], les arbustes végètent, la cour reste recouverte de feuille pendant tout l'automne, et le pire c'est que la cour de certains des édifices voisins est propre. J'ai jamais compris pourquoi il n'y avait pas un service d'entretien pour l'ensemble des immeubles de la rue, comme ils le font pour les espaces communs intérieurs ».



Figure 18 : A gauche le secteur réalisé par Junquera et Perez-Pita; à droite le secteur réalisé par Carvajal et Montes (photos montrant la différence d'entretien entre deux cours d'édifices)

Le secteur 5 est situé le plus au sud du quartier de Palomeras. L'architecte responsable de ce secteur est José Luis de Miguel Rodriguez. Il a décidé d'implanter 33 tours de 12 étages, les reliant par 2, 3 ou 4, avec des balcons semi-ouverts (espace destiné pour sécher le linge). Une voie piétonne arborée sépare les duo de tours des trio de tours, et une route, les trio des quatuors.

La topographie du secteur 5 étant en pente, l'architecte s'y adapte en créant un décalage d'un niveau entre une tour et la suivante. Un passage pour accéder aux entrées des tours existe sous les balcons, marquant la liaison entre les tours seulement à partir du deuxième niveau.

Les rez-de-chaussée sont constitués de locaux commerciaux pour la plupart des tours, mises à part les tours duo, où il s'agit d'un parking (pour les autres tours le parking est souterrain).



Figure 19 : (Ci-contre) Secteur 5 : Balcons reliant deux tours

Lors des mes visites à Palomeras, j'ai perçu le secteur 5 comme celui qui était en moins bon état au niveau des façades, des entrées, des devantures de commerces... D'ailleurs nombreux sont les commerces à avoir baissé le rideau définitivement. Secteur un peu plus en retrait des grands axes que le reste des secteurs, il semble être oublié dans le quartier, et son entretien s'en ressent.

Je trouve que l'intérêt de la parcelle se situe dans l'espace créé entre les alignements de tours. Cet espace est entièrement piéton, sans pour autant correspondre au caractère d'un trottoir, il s'agit plus d'une allée arborée (et du coup très sombre avec en plus l'ombre des tours). Dans cette allée se retrouvent les enfants et adolescents les après-midi sans école, mais aussi les mères de famille qui s'assoient sur le bord des marches des accès aux tours. L'allée est le lieu de sociabilisation des habitants des tours de José Luis de Miguel Rodriguez.

Le secteur 7 se situe entre les avenues de la Albufera et Rafael Alberti (les deux voies les plus importantes du quartier). Il a été attribué à C. Ferran et F. Navazo. Les deux se sont accordés sur un modèle d'édifice en « U », provenant de deux « L » reliés ensemble par un espace de circulation. Le modèle type est répété cinq fois dans le secteur. La cour du « U » est surélevée, et divisée en deux par un passage. Cet espace est semi-public, il n'est pas visible directement depuis le trottoir car séparé par un mur haut. Il donne accès à l'une des entrées de l'édifice (autres entrées aux angles du « U »). Carmen (55ans) et Rafael (bientôt retraité) habitent avec deux de leurs enfants au 6ème étages (sur 9). Le couple se dit heureux d'habiter cette parcelle là, plutôt qu'une autre. « On a de la chance d'habiter cet immeuble, car les jeunes ne passent pas leur soirée au pied de l'immeuble comme c'est le cas au niveau de la rue Hijicos [immeuble de Cravajal & Montes] ou des tours au sud, rue Fuente de Piedra [Tours de José Luis Miguel], on est plus tranquille, les gens n'osent pas monter la rampe pour accéder à la courette ». Cet espace de transition est pour les habitants un point positif évitant les désagréments nocturnes. Pour Rafael, la principale qualité est leur emplacement dans le quartier : « On est vraiment bien placé, on est juste à côté de la bouche de métro si on veut aller dans le centre, mais après on a tout dans le quartier, le supermarché, le lycée pour le petit dernier, tous les services dont on a besoin... Pour se détendre, le parc de la Paloma et la bibliothèque municipale sont à moins de 10 minutes à pied ».



Figure 20 : Secteur 7 réalisé par Ferran et Navazo

Ces cinq projets du début des années 1980 se ressemblent dans leur typologie, des tours ou barres entre 8 à 14 étages. Mais chaque équipe d'architectes a su introduire des caractéristiques les différenciant, que ce soit un espace de transition plus élevé que la rue, entre cette dernière et l'entrée de l'immeuble ; ou un espace en dessous du niveau de la rue formant une allée commerçante ; ou encore des allées entièrement piétonnes en cœur de parcelle. Ces constructions isolées impliquent un autre rapport entre la rue, l'édification, et la parcelle de cette dernière, que celui d'une « manzana » fermée de Cerda à Barcelone, les petites constructions en bande des années 1960 du quartier, ou les « supermanzanas » de Gran San Blas, qui sont d'une toute autre échelle que les parcelles et secteur de Palomeras.

2.3. Gagner en hauteur pour augmenter la qualité du logement ?

Le principe de construction des tours, mais aussi des barres, est la superposition d'étages similaires voire identiques. Dans le cas des édifices de logements, une grande variété d'appartements et logements complique la construction et augmente le prix. Deux cas sont possibles la répétition à l'identique de la même composition d'étage sur toute la hauteur du bâtiment ou la création de plusieurs étages différents qui vont être combiné en fonction des nécessités, offrant plus de variété. Dans le cas de Palomeras, quartier de promotion publique, le choix a été fait en prenant compte de l'aspect financier de l'opération, favorisant plus la répétition que la variété au sein d'un édifice. Trois visites de logement ont été réalisées dans le quartier, sur les secteurs 2, 3 et 7, correspondant aux projets de Junquera & Perez-Pita, Carvajal & Montes et de Ferran & Navazo.

La famille Gomez habite sur le secteur des architectes Montes et Carvajal, au 5ème étage de la partie barre de l'édifice. Cette famille de trois enfants est un peu à l'étroit dans leur appartement. En effet, ils n'ont que trois chambres. « Le plus problématique avec cet appartement c'est le manque de place, les deux derniers dorment dans la même chambre, ça passe encore car ils sont jeunes. Mais la chambre n'est vraiment pas grande, alors dans 2/3 ans, ça ne sera plus possible et il faudra déménager ». Pourtant les Gomez apprécie leur logement, l'espace nuit est bien séparé du salon, évitant les gênes occasionnées par les plus nocturnes, la cuisine est assez spacieuse et la circulation à l'intérieur du logement est bien pensée. « C'est vraiment dommage cette chambre manquante car on est vraiment bien ici, on s'entend très bien avec nos voisins de palier, les autres voisins côté chambre ne sont vraiment pas bruyants. [...] Et puis le logement a plein de qualités, il y a des armoires encastrées dans chaque chambre, en plus d'un rangement dans le couloir. Le salon/salle à manger a été facile à aménager. On a la chance d'avoir un balcon à notre chambre. Bon, la chambre est un peu étroite, on passe difficilement au pied du lit. Et s'il y avait à redire quelques choses à l'appartement ça serait sûrement la salle de bain sans ventilation naturelle, on a un peu d'humidité du coup à l'intérieur, mais bon ce n'est pas encore très dérangeant ». L'entretien des espaces communs intérieurs est de meilleure qualité que ceux des espaces verts de la parcelle. « On a de la chance notre hall d'entrée est toujours propre, ainsi que notre palier. L'entreprise qui s'occupe du ménage est efficace, et puis je pense aussi que les habitants de l'immeuble font attention. Lors des longs week-end, ou lorsqu'il y a des jours fériés, le ménage est fait moins souvent et pourtant ça reste quand même propre ».

Cette famille espère qu'elle trouvera un logement avec une chambre en plus dans le quartier, et si cela pouvait être dans le même édifice, ils déménageraient tout de suite.

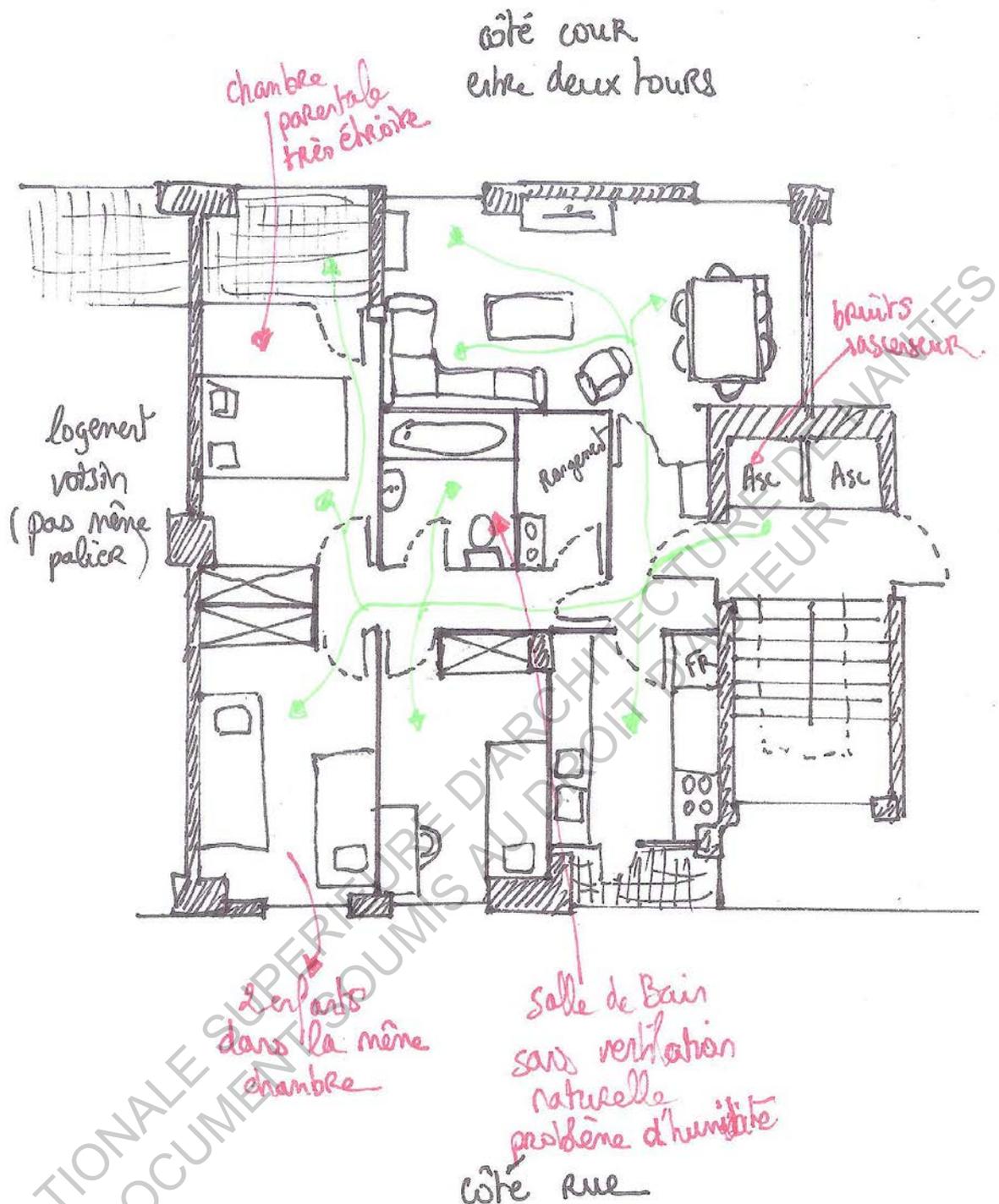


Figure 21 : Plan habité du logement de la famille Gomez

Lors de ma visite de l'appartement de la famille, j'ai trouvé que l'appartement était en très bon état, malgré sa construction ancienne, il y a plus de 35 ans. Les locataires (depuis 9 ans), n'ont pas su me dire s'il avait été rénové avant leur arrivée, à l'exception des peintures des murs et plafonds refaites il y a 7 ans.

Sofia et Pablo, installés depuis quelques mois dans leur nouveau appartement au 10ème étage d'une des constructions des architectes Junquera et Perez-Pita, sont satisfaits de leur logement. « L'appartement correspond à nos besoins actuels, on avait besoin d'une chambre en plus pour loger la mère de Pablo. Suite à ses soucis de santé, on la voyait mal vivre toute seule chez elle. L'avantage ici, c'est que le loyer est moins cher que dans le centre de Madrid, où une chambre en plus, ce n'était pas soutenable. Bon, comme je le disais tout à l'heure, on s'est un peu éloigné de mon travail ... enfin beaucoup, mais je m'occupe dans le métro, je lis et au final ça passe assez vite ». Cet appartement

au 10ème étage fait parti de ceux qui sont en retrait sur la façade, et le décalage produit un balcon. « Ce que j'aime dans cet appart', c'est les balcons, bon celui des chambres et du salon est assez étroit comparé à celui de la cuisine, mais c'est bien pratique quand on reçoit des amis qui fument. Je n'apprécie pas trop l'odeur de cigarette, alors personne n'a intérêt à fumer à l'intérieur, ils n'ont aucune excuse, car le balcon de la cuisine est bien abrité du vent et de la pluie ». Pablo lui est satisfait de la taille de la cuisine : « Dans la plupart des logements qu'on a pu visiter, la cuisine était toujours minuscule, je voyais mal comment on pouvait être à plusieurs dans la pièce en même temps. Ici au moins on ne se marche pas sur les pieds. -Et quels sont les inconvénients du coup de cet appartement ? -Hum, le fait que la cuisine soit éloignée de la salle à manger, j'ai l'impression que, quand on mange, on est plus souvent debout qu'assis à table... et aussi que le salon-salle à manger soit assez sombre vers la table, la pièce est profonde et la porte fenêtre pas forcément très grande ». Sofia ajoute qu'elle trouve leur chambre trop petite, ils n'ont pas la place pour une armoire, « c'est dommage car tous nos vêtements sont dans la pièce à côté, qui est la troisième chambre, plus petite, mais qui a son armoire encastrée. Le problème c'est que ce n'est pas une chambre [la troisième] pour un lit deux places, et en plus elle est assez sombre, vu que la fenêtre donne sur le balcon de la cuisine. Je ne comprends pas trop comment ils ont agencé les chambres et l'entrée. L'entrée est vraiment grande, il y a deux meubles, le panier du chien, et il y a encore de la place pour circuler. Je pense qu'ils auraient pu la réduire et que notre chambre soit plus grande ». Ce couple ne prévoit pas de déménager, même si Pablo aimerait commencer à fonder une famille, ils pourraient toujours accueillir le nouveau né dans leur chambre dressing.

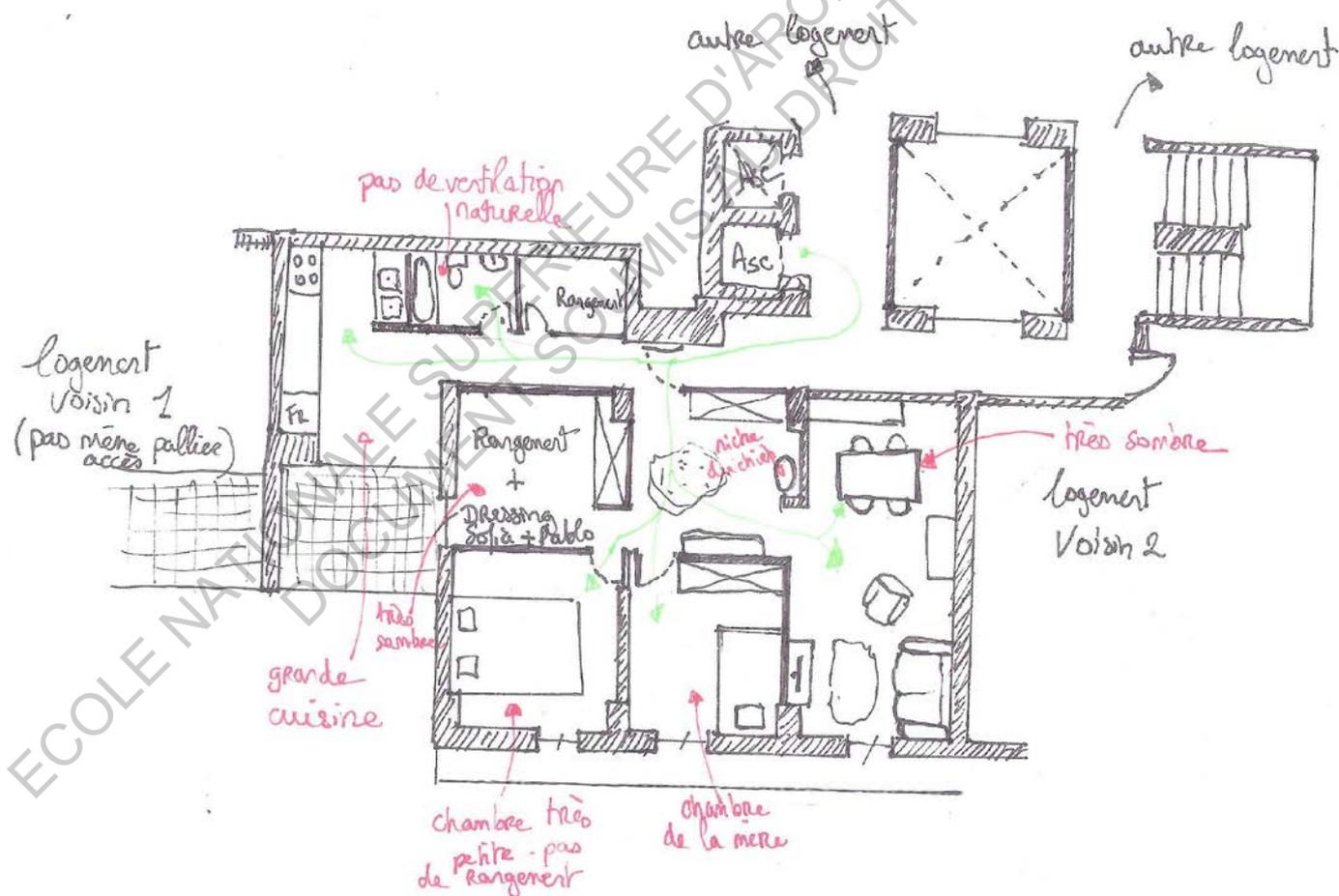


Figure 22 : Plan habité du logement de Sofia et Pablo

Le dernier entretien réalisé à Palomeras se situe sur le secteur 7 de Ferran et Navazo. Carmen (55ans) et Rafael (65 ans) ont eu trois enfants, deux habitent encore avec eux, leur fille est au lycée et leur deuxième fils recherche du travail.

La particularité de l'immeuble est la distribution intérieure des logements qui se fait avec un long couloir central. Ce système provoque quelques désagréments, le bruit résonne dans ce long couloir et l'isolation serait à revoir selon les habitants interrogés.

Carmen adore son logement et cela se ressent dans l'aménagement mais surtout la décoration, un peu abondante dans certaines pièces : « C'est vraiment agréable de vivre ici, notre logement donne sur la cour [du « U »], donc on n'entend pas trop la rue dans nos chambres, la nuit. On a deux grands balcons, dont un pour notre chambre, je me pause souvent là quand il fait beau la journée. Bon, peut être que du coup la chambre est un peu sombre, mais je n'y passe pas ma vie, je préfère être dans la cuisine ou le salon. Vous me direz, la cuisine non plus n'est pas très lumineuse, maintenant j'ai souvent besoin de mes lunettes pour lire les recettes [Rire], mais j'adore cuisiner et ça se voit [fait référence au régime qu'elle voudrait faire si elle avait la volonté] ». En y réfléchissant objectivement, Carmen trouve des points négatifs dans son appartement, la cuisine est éloignée de la salle à manger, elle est obligée de passer par le couloir ; « Je ne sais pas pourquoi, ils ont placé la porte de la cuisine à cet endroit là [à l'extrémité du couloir], car il y a une cloison commune entre la cuisine et la salle à manger, ça aurait été plus simple de passer directement par là, car je fais pas mal d'aller-retour pendant un repas, il n'y a pas de risque que mon mari se lève pour aller chercher les plats à la cuisine [Rire] ».

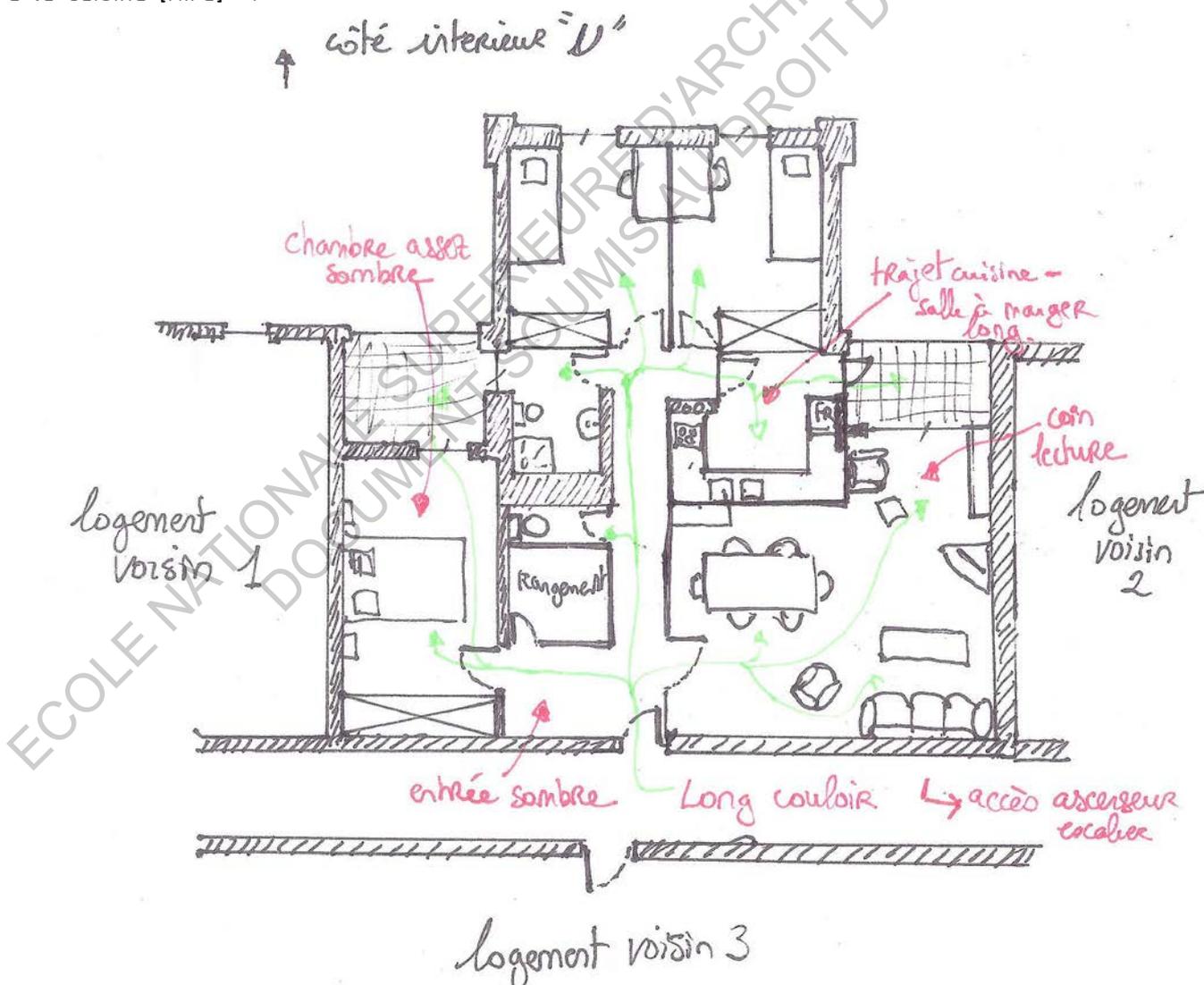


Figure 23 : Plan habité du logement de Carmen et Rafael

La bonne humeur de Carmen est communicative, et donne à son logement un aspect accueillant. Il faut dire qu'elle y habite avec sa famille depuis longtemps. Elle me racontait qu'ils étaient à l'étroit quand leur aîné habitait encore avec eux, obligeant leurs deux fils à dormir dans des lits superposés. Aujourd'hui, il n'y a plus ce problème. Et quand je lui demande s'ils comptent déménager, une fois leurs enfants envolés du nid, elle me répond qu'elle ne préfère pas se poser la question, car elle se sentira bien seule sans aucun enfant à dorloter.

Palomeras, construit au début des années 1980 marque l'avènement des tours, des barres, de la prise de hauteur dans les constructions périphériques de Madrid. Pour autant les logements n'ont pas tant évolué dans leur organisation intérieure, un peu plus grand, plus lumineux, et avec la mise à disposition de plus grands espaces extérieurs. Certes les cuisines sont mieux aménagées, et la circulation d'une pièce à l'autre est mieux pensée que par rapport aux logements étudiés à Gran San Blas de la fin des années 1950. L'évolution la plus importante est peut-être celle des circulations communes, avec bien évidemment l'arrivée des ascenseurs, mais aussi de puits de lumière pour éclairer les paliers et escaliers au centre des tours et barres comme dans les projets de Junquera et Perez-Pita, de José Luis de Miguel, ou des frères de la Casa.

Palomeras et le programme « Barrios en remodelacion » marque le début d'un nouveau souffle dans la construction de logement public. Les quartiers prennent en compte le contexte qui les entourent, pour ne pas reproduire les mêmes erreurs que dans les années 1950/1960. Les projets ont d'ailleurs changé de taille, quand à la superficie des parcelles (plus réduites dans les opérations des années 1980). A Palomeras, une équipe d'architectes a été en charge d'organiser l'ensemble du quartier, la voirie, les parcelles destinées aux équipements, aux logements, pour qu'il y ait une bonne répartition au sein du quartier.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE LYON
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

Années 2000, nouveau cap pour le logement social à Madrid
avec les PAUs



Architectes Amann, Canovas & Maruri - PAU Carabanchel

III/ Années 2000, nouveau cap pour le logement social à Madrid avec les PAUs

Après 20 ans en service, le programme « Barrios en remodelacion » tire sa révérence. Un autre programme voit le jour dès 1992. La « Gerencia Municipal de Urbanismo » (GMU) de Madrid a commencé à travailler sur les PAUs « Programa de Actuacion Urbanistica ». Ce programme a pour objectif de relancer la construction de logement et d'un même mouvement le secteur immobilier. Pour cela la GMU a débloqué des terrains à urbaniser, qui dans le « Plan de Ordenacion » de 1985, ne figuraient pas dans cette catégorie. Nous nous demandons alors pourquoi choisir des terrains qui ne figurent pas dans les zones à urbaniser. La première raison est que le centre de Madrid est très dense, et qu'il n'y a plus de terrains assez grands pour des projets d'envergure. Et la seconde raison est le coût des terrains, beaucoup moins chers en périphérie de Madrid, d'autant plus pour des zones qui n'étaient pas prévues à l'urbanisation proche.

Après la modification en six lieux du plan de 1985 en 1994, le programme a pu commencer l'élaboration des plans détaillés de ces six nouvelles zones à urbaniser. Les premières constructions commencèrent dès le début des années 2000. De nombreux concours sont réalisés pour élire les architectes des différents projets. La EMVS (Empresa Municipal de Vivienda y Suelo) a pour objectif de faire appel à de grands architectes espagnols et européens pour promouvoir ces nouvelles opérations. Cependant, 2007 met un coup d'arrêt au PAU les moins avancés dans leur construction. En effet la bulle immobilière éclate au suite de la crise économique et de la forte augmentation du nombre de constructions des années précédentes en Espagne.

Nous verrons dans un premier temps, les caractéristiques des PAUs et une description des six projets. Dans un second temps, nous ferons un zoom sur le PAU de Carabanchel, étude de cas de cette partie, à l'échelle du quartier. La troisième partie s'intéressera à l'échelle du logement dans le quartier de Carabanchel, et au fait d'avoir fait appel aux grands noms de l'architecture. Y-a-t'il eu des améliorations dans le logement social à Madrid ? Et la dernière sous-partie abordera la crise du logement (« crisis del ladrillo ») à travers la construction privée d'une résidence au milieu du désert de Castille-la-Manche par un entrepreneur espagnol.

3.1. Création des PAUs («Programa de actuacion urbanistica»), un programme d'envergure, dans un contexte immobilier au beau-fixe

« El programa de actuacion urbanistica » a connu une phase d'élaboration assez longue. En effet le travail de planification commença dès 1992, alors que les premiers aménagements sur le terrain ne virent le jour qu'au début des années 2000. Cela est dû en partie à la nécessité de modifier le plan de 1985, et le statut de certains terrains des six opérations.

Des six opérations, quatre se situent au nord de Madrid : Arroyo Fresno 2, Monte Carmelo, Las Tablas, et Sanchinarro ; et deux au sud de Madrid : Ensanche de Villa de Vallecas et Ensanche de Carabanchel. La superficie totale des opérations est de 2 260ha; 70 000 nouveaux logements étaient prévus à la construction dans les six zones. En 1994, le GMU prévoyait que 66% des logements soient protégés (logements sociaux) et 34% de promotion libre pour des opérateurs privés. Lors de l'élaboration, 10% des surfaces construites étaient destinées à un usage tertiaire, et 4% pour l'industrie. Des dotations de terrain, de caractère public, ont aussi été programmées pour les équipements, zones sportives, voiries et espaces verts. Ces dotations sont importantes, environ 9 millions de mètres carrés, soit 45% de la superficie totale. La moitié des dotations ont été réservées aux espaces verts.

Nom PAU	Superficie
Arroyo Fresno 2	156 ha
Monte Carmelo	256 ha
Las Tablas	362 ha
Sanchinarro	402 ha
Villa de Vallecas	471 ha
Carabanchel	356 ha

Nom PAU	Résidentiel	Équipements	Zones vertes
Arroyo Fresno 2	191 295 m ²	98 710 m ²	208 070 m ²
Monte Carmelo	547 400 m ²	433 910 m ²	769 890 m ²
Las Tablas	567 400 m ²	456 520 m ²	1 039 915 m ²
Sanchinarro	705 740 m ²	461 075 m ²	1 255 690 m ²
Villa de Vallecas	1 101 170 m ²	493 580 m ²	756 585 m ²
Carabanchel	661 480 m ²	375 955 m ²	1 428 670 m ²

Arroyo Fresno 2 est la plus petite opération avec 156 ha de superficie au nord de Madrid. Sa surface construite est divisée en trois catégories : logements sociaux (48,1%), logements de promotions libres (38,5%), et secteur tertiaire (13,4%). En tout 3 240 logements étaient prévus à la construction, 1 800 de type social par la EMVS et 1 440 par des promoteurs privés. Cependant, une partie de l'exécution est en attente, encore aujourd'hui en 2017. La raison, la partie « Unidad de Ejecucion 1 » appartient à différents propriétaires privés. Ainsi les 1 283 logements (994 privés et 289 sociaux) prévus sur cette parcelle ne peuvent être construits, sans un consensus entre les propriétaires, la municipalité et la communauté autonome. La deuxième unité de 1 485 logements (1 102 sociaux et 383 privés) était, elle, en cours de livraison dès 2016.

Face à l'attente de la re-parcellisation de l'unité 1, de nombreuses familles se retrouvaient dans des situations très compliquées. Un compromis fut signé en avril 2016, concernant l'unité 1, débloquant la situation, et permettant enfin aux 1 200 familles de voir le bout du tunnel, après 10 ans d'attente.



Figure 24 : Situation des six PAUs de Madrid

Monte Carmelo s'étend sur une superficie de 256 ha au nord de Madrid. C'est le PAU qui a le plus de surfaces destinées au secteur tertiaire en pourcentage (13,8% de la surface édifée dans le PAU). Le premier plan prévoyait 8 547 logements dont 4 950 sociaux (quasi 58% du nombre total de logements). Le nombre de logements total a peu évolué, la seule modification est l'augmentation du nombre de logements de promotion libre et donc la diminution du nombre de logements sociaux. Ce PAU est celui qui a la plus basse densité, 35 logements à l'hectare, c'est notamment dû à la réglementation de la zone de Monte Carmelo qui ne permet pas un nombre d'étages construits importants (ici dans le quartier pas plus de quatre étages).

La prolongation de la ligne 10 de métro a permis de relier le PAU de Monte Carmelo, avec le centre de Madrid.

ESTADO ACTUAL DE ARROYO DEL FRESNO

El ámbito está dividido en dos unidades de ejecución (UE1 y UE2) que avanzan a muy diferente ritmo.

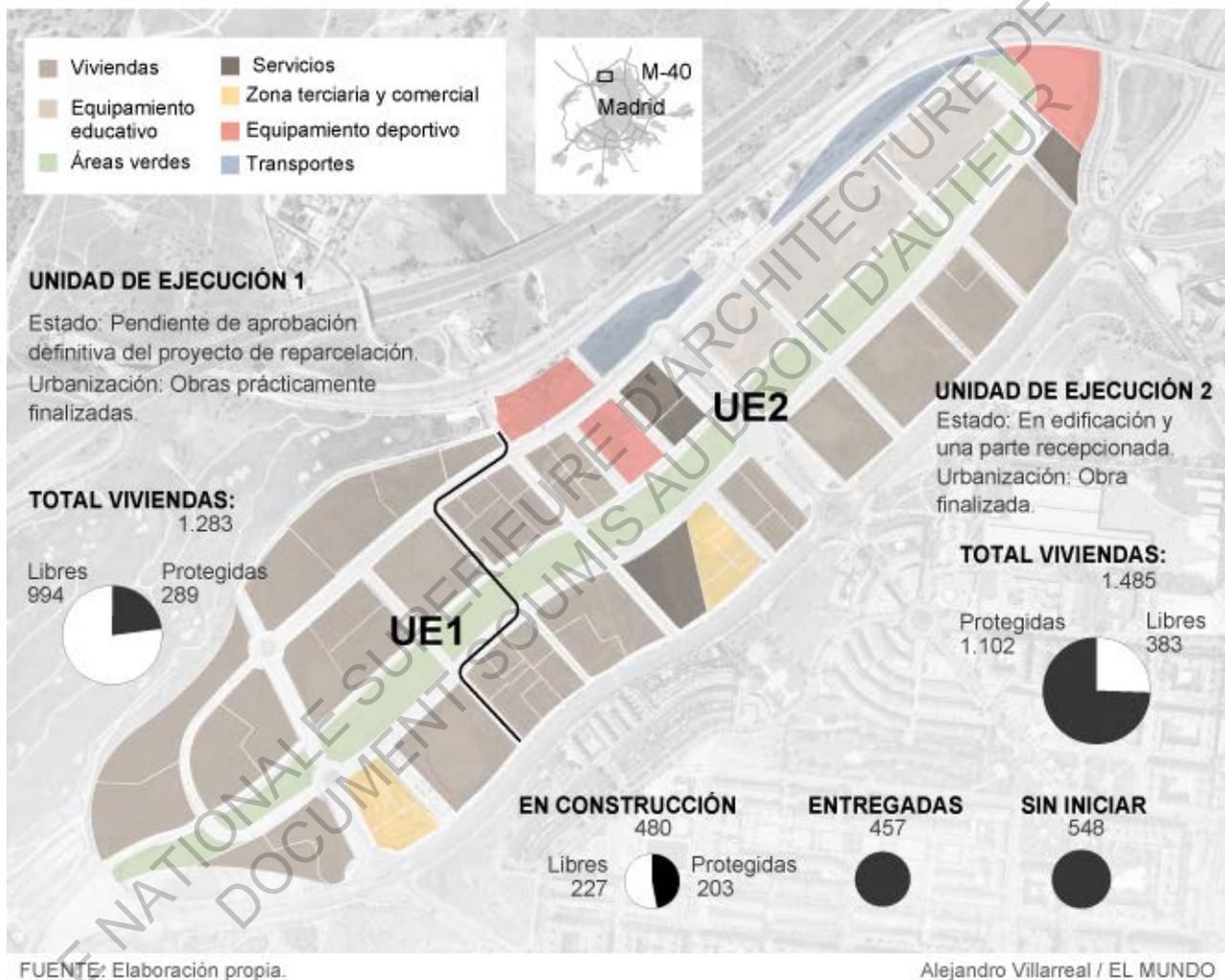


Figure 25 : Organisation du PAU de Monte Carmelo

Le PAU de Las Tablas, de 362 ha, est le troisième PAU situé au nord de Madrid. Il est de superficie similaire au PAU de Carabanchel, étudié dans l'étude de cas. Las Tablas est un quartier majoritairement résidentiel (87% de la surface construite contre 13% pour le secteur tertiaire) avec 12 430 logements dont 8 500 logements sociaux (68%). Cependant, le quartier accueille de nombreux sièges dont celui de la banque BBVA (tour de 100m de hauteur et d'une superficie de 112 000 m²), ceux des marques de voiture comme Renault Espana, Peugeot Espana, BMW de Madrid ou Hyundai Espana ; source de nombreux emplois.

Le dernier PAU au nord de Madrid est celui de Sanchinarro (au sud-est du PAU Las Tablas). Avec une superficie de plus de 400 ha, Sanchinarro est le deuxième plus important PAU de Madrid. Une

grande partie des surfaces construites sur le PAU est consacrée aux logements, le reste, au secteur tertiaire (9,5% des surfaces édifiées), et une part minimale au secteur industriel (1% des surfaces édifiées). Les espaces verts sont en majorité situés le long des grands axes pour permettre une séparation entre ces derniers et les édifices construits.

Plus de 13 600 logements sont construits à Sancharro, dont 9 390 logements sociaux. L'édifice le plus connu du PAU est « le Mirador », projet des architectes MVRDV, en collaboration avec l'architecte madrilène Blanca Lleo. Bâtiment de 21 étages, avec une ouverture à plus de 38 mètres du sol, il abrite 151 logements. La volonté des architectes était de représenter une « manzana » traditionnelle, mais en position verticale. L'ouverture dans le bâtiment, grande terrasse commune aux habitants permet d'apercevoir un beau panorama sur la Sierra de Guadarrama.

L'ensanche de Vallecas, situé au sud-est de Madrid, est le PAU le plus important avec 471 ha de surface. Les 21 000 logements prévus dans le premier plan du PAU de 1994 ont évolué en 28 000 logements. Sur les surfaces réservées au secteur tertiaire (plus de 12% des surfaces édifiées), de nombreux espaces commerciaux ont vu le jour, notamment avec les enseignes Ikea et Carrefour.

Ce PAU qui devait être le plus emblématique des six, a subi de nombreux retards lors de sa construction. Aujourd'hui encore de nombreux problèmes persistent. En effet le quartier ne dispose pas assez d'équipements notamment dans le secteur scolaire. Les enfants du PAU sont obligés d'aller étudier dans le quartier voisin. Les espaces verts ne sont pas entretenus et irrigués. Le parc de la Gavia en est le meilleur exemple. Il a été dessiné par le japonais Tokyo Ito. Cet espace destiné à être le poumon vert de la candidature Madrid 2016 aux Jeux Olympiques n'a jamais été terminé, et est aujourd'hui dans un état peu luxuriant voire même peu avenant (départ d'incendies, sécheresse). Pour ce qui concerne les logements, certains sont aujourd'hui squattés (« okupas »), entraînant une augmentation de la criminalité et de l'insécurité dans le quartier.

Nous remarquons avec la description des cinq premiers PAU (celui de Carabanchel est décrit dans la prochaine sous-partie), que les PAU se situent tous dans la périphérie la plus éloignée de Madrid, souvent proche des grands axes et autoroutes. Le réseau en commun de Madrid et de la communauté ont dû subir des travaux pour prolonger les voies, notamment de métro (L10 et L11) et le métro « ligero » (ligne ML1). Certains PAU ont connu des retards, plus ou moins importants, suite à la crise de 2007, ou à des problèmes d'entente avec les propriétaires des terrains.

3.2. Retour à la «manzana abierta» («pâté de maison»)

Dernier PAU à être décrit, le PAU ou « Ensanche » de Carabanchel, s'étalant sur 356 ha. Il est situé au sud-ouest de Madrid, relié au centre avec la ligne 11 de métro. Aujourd'hui, 11 350 logements ont été construits dans la zone du PAU. Cependant le PAU de Carabanchel a la particularité d'inclure, dans sa surface construite, une part importante pour le secteur industriel (17,7% des surfaces édifiées), et seulement 5% pour le secteur tertiaire, notamment pour le centre commercial Islazul (256 000m² de superficie), situé au sud-est du PAU. A noter la part importante d'espaces verts dans le PAU, 40% de la surface totale est aujourd'hui en parcs et jardins, soit plus de 1,5 millions de mètres carrés.

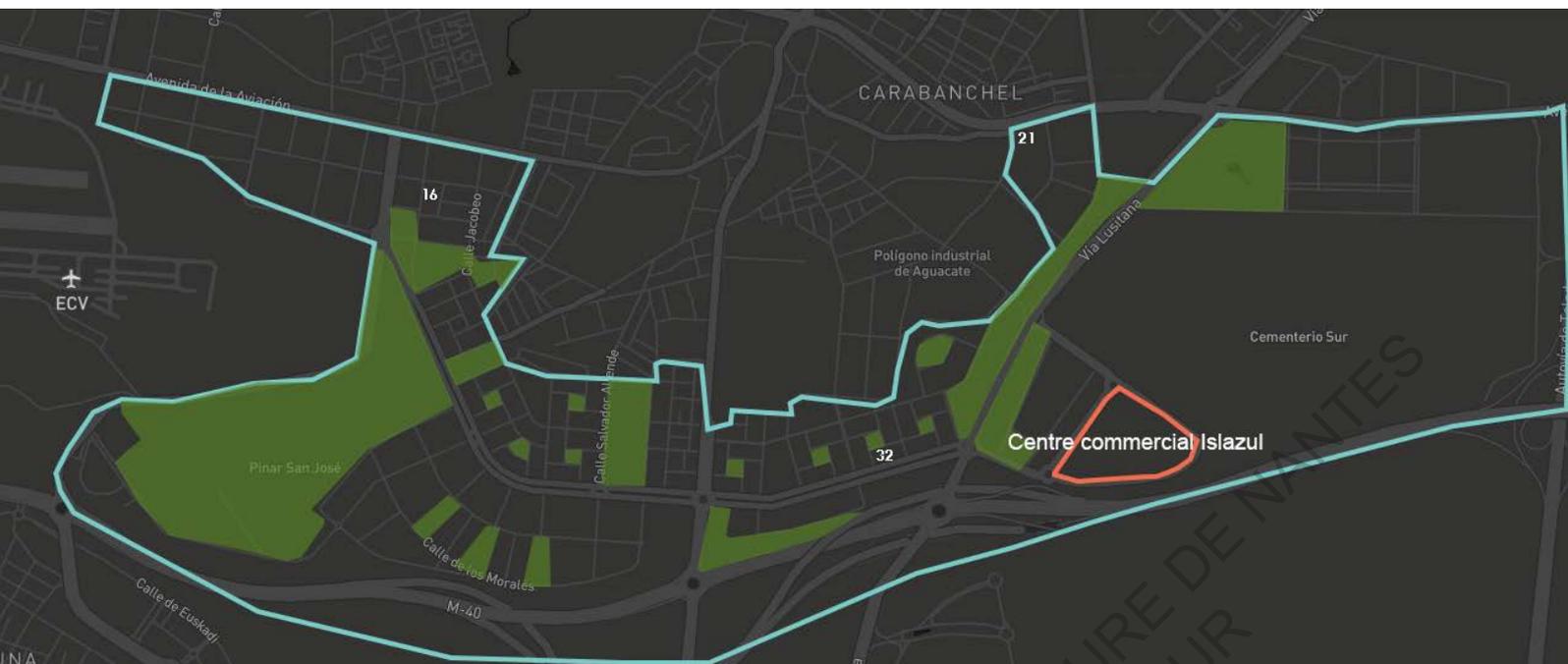


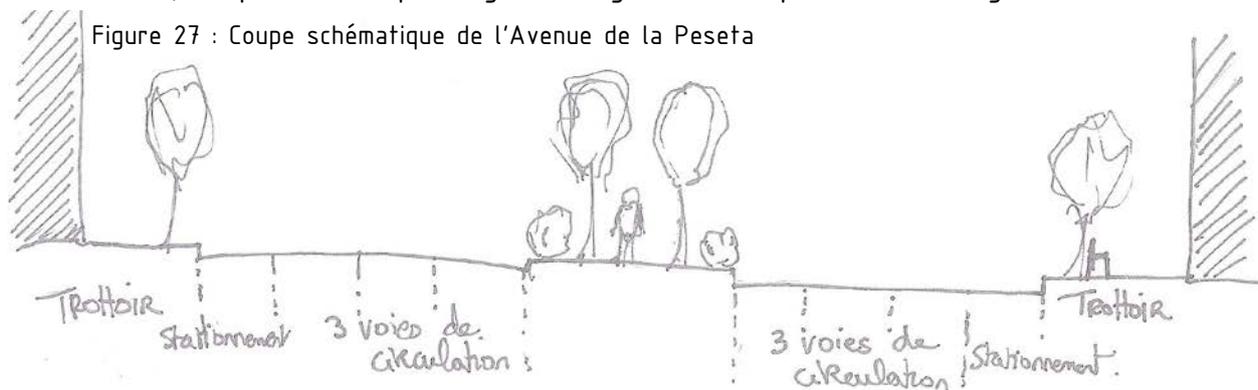
Figure 26 : Limite PAU de Carabanchel

C'est d'ailleurs ce qui m'a marquée lors de ma première visite à Carabanchel. La sortie de métro se situe au milieu du Parc de la Peseta. Une « manzana » entière est réservée au parc, cela donne un grand espace sans construction, et donc une vue assez dégagée sur les édifices voisins. J'ai trouvé le quartier très arboré, car il n'y a pas d'arbres que dans les parcs mais aussi sur les avenues. Par exemple, l'Avenue de la Peseta possède quatre rangées d'arbres, deux sur le terre-plein central, sorte de promenade, et une rangée sur les deux trottoirs de chaque côté de l'avenue (rue de 55m de large). Et le reste des rues du quartier possède une rangée d'arbres sur chaque trottoir, ce qui le différencie avec la colonie des années 1960, au nord du PAU, où les rues possèdent de petits trottoirs sans végétation ou arbres.

Le tracé des voies et des « manzanas » du PAU de Carabanchel a été réalisé par l'architecte Juan Barrado Gonzalez. L'élaboration de ces dernières a été réalisée dans la continuité des voies historiques (prolongement des voies déjà présentes, notamment celles de la colonie des années 1960, au nord du PAU).

L'organisation du PAU est très claire, le quartier possède une grande avenue est/nord-ouest, l'avenue de la Peseta (longue de 2,4km), et deux avenues plus petites parallèles à cette dernière (rue Jacobo et rue du Patrimoine de l'humanité). Le maillage du quartier est continué avec des rues perpendiculaires à l'Avenue de la Peseta. Ce quadrillage de voies de circulations permet la création des « manzanas ». Chaque « manzana » est divisée par de petites rues, formant des parcelles. Une « manzana » résidentielle possède quatre parcelles de logements et un espace central public. Le cœur de la « manzana » est donc ouverte et accessible au public, offrant un espace central de réunion aux habitants de la « manzana ». Cet espace central peut-être un espace vert, de jeux pour les enfants, ou parfois de parkings sauvages s'il n'a pas été aménagé.

Figure 27 : Coupe schématique de l'Avenue de la Peseta



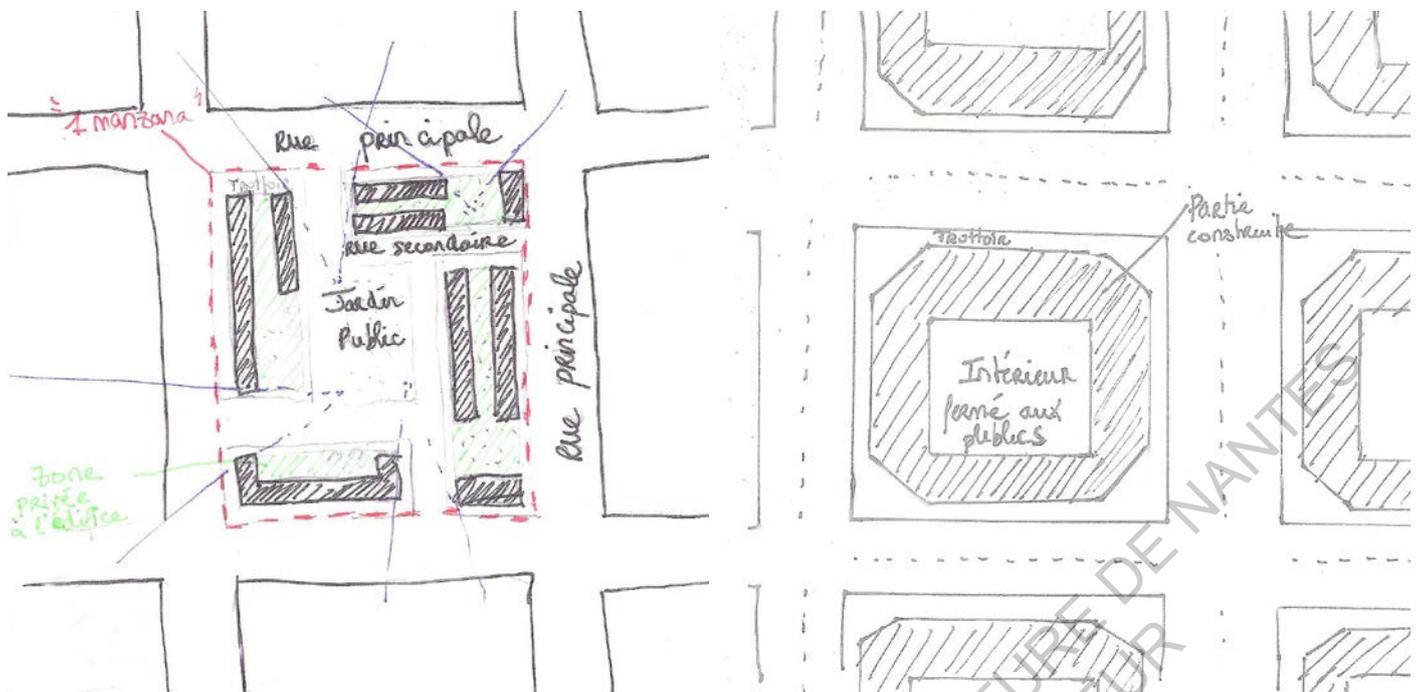


Figure 28 : Différence «manzana abierta» (à gauche) et «manzana cerrada», à droite (Ex: Ensanche de Barcelone)

L'attribution des parcelles destinées aux logements sociaux, a été réalisée à la suite de différents concours, où des architectes étrangers et espagnols ont proposé leur projet. Le plus souvent les architectes étrangers qui ont remporté le concours étaient en collaboration avec un architecte espagnol ou madrilène, pour une vision du quartier plus locale. En tout, plus d'une trentaine de parcelles publiques ont été réalisées à la suite de concours [voir en Annexe la liste des parcelles publiques].

Le quartier comporte aussi des parcelles destinées à la promotion libre, donc par des opérateurs privés.

Il a été très facile pour moi, dès la première visite de quartier, de différencier les parcelles publiques et privées. En effet, les parcelles privées correspondent à une vision plus traditionnelle du logement espagnol, avec des constructions en brique, des commerces en rez-de-chaussée, sur les grandes avenues, des édifices assez sobres dans leur volumétrie et composition au niveau de la « manzana ». A l'inverse les parcelles publiques réalisées sous l'égide de la EMVS (« Empresa Municipal de la Vivienda y del Suelo »), sont reconnaissables par leur diversité en matériaux, formes, organisations et compositions. Certaines personnes interrogées font souvent référence « à un catalogue architectural plus ou moins réussi ».

Lors de l'étude de cas du PAU de Carabanchel, trois entretiens ont été réalisés dans le quartier avec des habitants des trois opérations publiques différentes, la première sur la parcelle N°8 de Carabanchel, réalisée par l'architecte Javier Arango Diez, la deuxième sur la parcelle N°12 de Jacobo, Garcia et German, et la dernière sur la parcelle réalisée par le cabinet d'architecture Morphosis.

Alexandra et Miguel vivent dans l'édifice réalisé par Javier Arango Diez, situé à l'intersection de l'avenue de la Peseta et de la rue Pinar de San José. Ils sont heureux de leur situation, être sur l'avenue est pour eux une bonne chose : « On est proche de tout, l'avenue de la Peseta a plein de boutiques, cafés, bars et autres services en rez-de-chaussée, on n'a pas besoin de prendre la voiture et les transports en communs pour de nombreuses choses. Bon, évidemment les grandes courses c'est plus simple en voiture, ça évite de tout porter. Après, pour aller au boulot, j'y vais en métro, je ne suis pas dans le centre-centre de Madrid, je suis vers Plaza Elíptica, donc c'est direct avec la ligne

11. Et mon mari travaille juste à côté, à l'aéroport Cuatro Vientos. C'est d'ailleurs une des raisons qui nous a poussé à choisir ce quartier ». Pour Alexandra, d'autres raisons ont motivé son choix, notamment pour leur petite fille de 5ans, le quartier possédant de nombreux écoles et collèges, au pied de leur immeuble. « L'avantage de Carabanchel c'est le nombre d'équipements dans le quartier, on ne s'en rend pas compte au début mais on a vraiment de la chance, les écoles sont nombreuses et de bonnes qualités, il y a des équipements sportifs pour quand Lola [sa fille] voudra faire une activité, les parcs sont nombreux et grands. Non non, franchement, je suis contente d'habiter ici ». Pour Alexandra, le fait que le bâtiment dans lequel elle habite soit celui d'un architecte reconnu n'a pas influencé son choix, elle ne lui voit d'ailleurs pas forcément des qualités particulières : « C'est vrai, c'est facile d'indiquer où on habite à des amis qui viennent pour la première fois, c'est le bâtiment gris avec des volets oranges et un gros trou dans la façade... Avec ces indications là, ils trouvent toujours. [Rire] J'aime bien le jardin à l'intérieur de la parcelle, quand ma fille a des amis, elles peuvent jouer à l'extérieur, sans pour autant aller dans un parc. Après, il est souvent à l'ombre [exposition nord-ouest], c'est pas terrible mais bon, on fait avec ». Quand je lui demande si elle utilise la terrasse commune de l'immeuble, au niveau du deuxième étage (qui s'étend sur deux niveaux en hauteur), elle me répond : « Une ou deux fois on y est allés avec Miguel et des amis, pour avoir une vue du quartier, ou quand des amis se demandent ce qu'il y a dans ce trou, mais ce n'est pas une habitude, c'est pour des occasions plutôt rares ». Cette ouverture les architectes la justifient par le fait de créer un lien visuel entre la partie intérieure de la « manzana » et la rue, renommée « bouche ouverte sur la rue » par l'architecte, elle permet aussi un meilleur ensoleillement de l'espace intérieur de la parcelle.



Figure 29 : Carabanchel N°8, de Javier Arango Diez

Silvia et Mario, parents de deux enfants, habitent non loin d'Alexandra, sur la parcelle N°12, située à l'intersection de la rue du Patrimoine de l'humanité et de la rue Pinar de San José. Leur avis s'accorde avec celui d'Alexandre, le quartier est très bien pour des familles avec des enfants allant à l'école. « Les écoles du quartier sont de bonne qualité, les classes ne sont pas surchargées, alors que pourtant il y a pas mal d'enfants dans le quartier. Mais vu qu'il y a un nombre suffisant d'école c'est pas un soucis ». Silvia avoue cependant qu'elle se trouve trop loin du centre de Madrid : « c'est

vrai que ce n'est pas la même chose entre habiter dans le centre de Madrid, et un quartier résidentiel dans la périphérie, c'est pas la même ambiance de quartier. Je regrette un peu mes années dans le quartier de « Las Letras », il y avait une atmosphère.. comment dire .. euh vraiment espagnole, l'activité dans les rues jusque tard le soir, la bonne humeur caractéristique des madrilènes, non c'est sûr, c'était autre chose. Carabanchel c'est très différent des petites rues de Madrid. Ici, c'est de grandes avenues où les voitures roulent trop vite à mon goût. Je ne me sens pas forcément chez moi dans ce quartier. Après, il faut bien l'avouer, quand on a une famille, le prix de l'immobilier à Madrid [dans le centre], on ne peut pas se le permettre. Et puis l'immeuble est vraiment bien, ça compense le reste ».

Le projet, là encore propose un espace intérieur, fermé sur trois côtés de la parcelle, ouvert sur la rue du Patrimoine de l'Humanité. Cet espace a été pensé, à l'origine, totalement ouvert, sans barrière visuelle ou physique avec la rue. Aujourd'hui, ce n'est plus le cas, Silvia explique que c'est dû à des squattes et des dégradations, et qu'il a donc fallu fermer avec du grillage pour éviter que cela ne se reproduise. Maintenant elle est rassurée, elle peut laisser ses enfants jouer dans la cour, elle connaît beaucoup de ces voisins et sait qu'il n'y a plus de danger maintenant que c'est fermé.

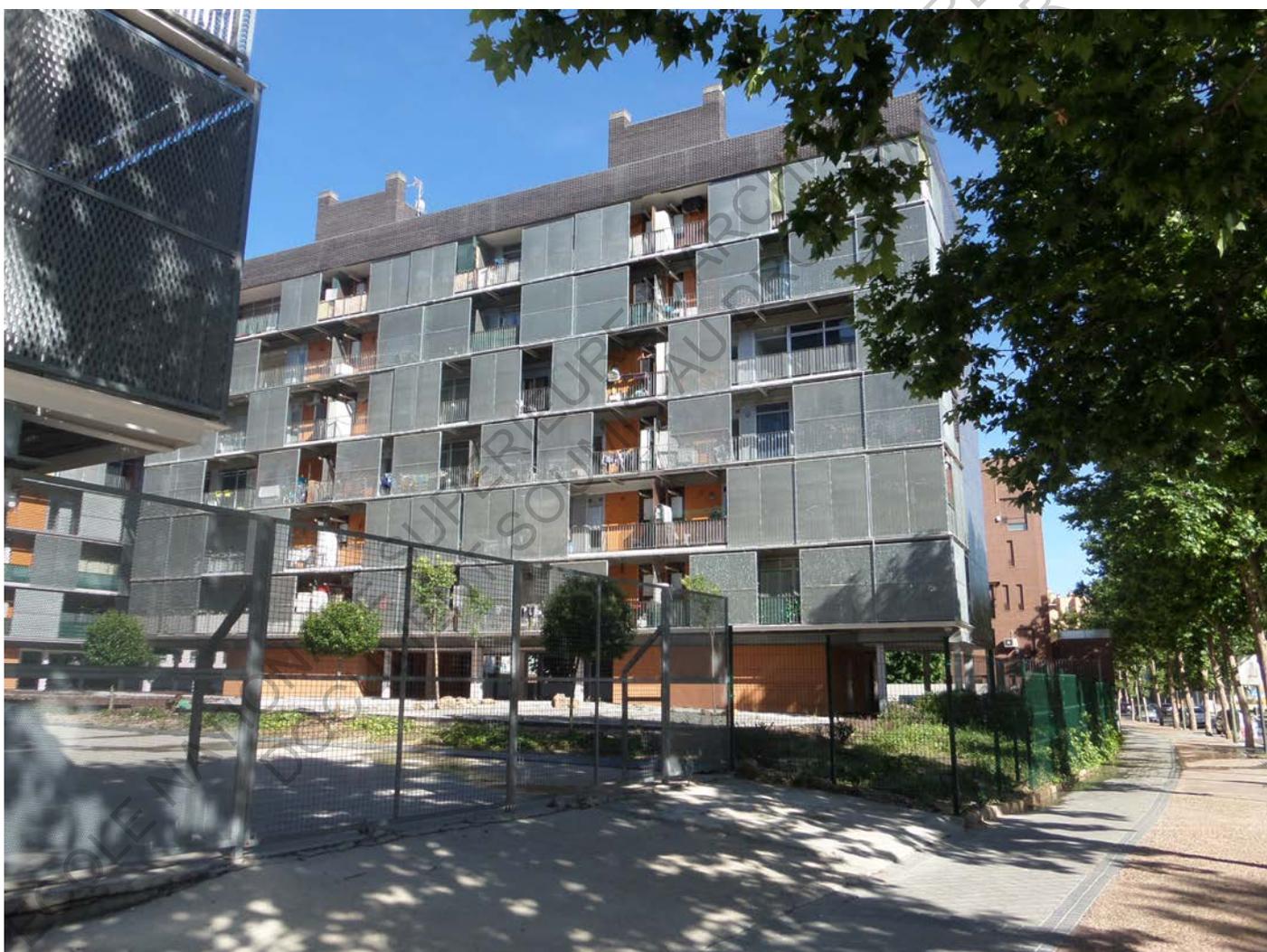


Figure 30 : Carabanchel N°12, de Jacobeo Garcia German

Après cet entretien, je me suis posée la question d'où venait la différence d'atmosphère perçue par Silvia, entre un quartier périphérique et le centre de Madrid. Le centre de Madrid est de fait beaucoup plus ancien que ces nouveaux quartiers résidentiels, la ville n'est plus pensée de la même manière, la circulation des voitures a changé beaucoup de choses dans l'organisation d'une ville, sur la dimension des rues. Mais la voiture n'est pas la seule en cause, en voulant améliorer la qualité des constructions avec un meilleur ensoleillement, une meilleure ventilation, Madrid a peut-être perdu les caractéristiques qui font d'elle ce qu'elle est dans le centre, dans les quartiers excentrés.

Le dernier entretien réalisé est celui de Paula (45ans), mariée à Ernesto, qui habitent avec son mari et ses deux filles adolescentes, dans le projet réalisé par Morphosis, au sud-est du PAU. Ce projet est intéressant car il casse le principe de la « manzana abierta » présente dans le reste du quartier. En effet, cette « manzana » n'est pas divisée en quatre parcelles, mais en une seule, due à sa forme irrégulière (limite du quartier et proche de la voie rapide). C'est un projet très dense au sol. Il ne propose pas une construction sur la périphérie de la parcelle laissant un espace central, comme pour la plupart des projets. Ici, les architectes ont voulu proposer une nouvelle façon de construire les logements avec un assemblage de duplex au centre de la parcelle, délimité par deux barres, une plus haute au nord, qui fait la limite avec la rue Patrimoine de l'humanité, et une plus basse et courte sur la rue de los Morales, au sud.

Paula habite l'un des duplex proche de l'allée centrale. Elle est satisfaite d'habiter dans le quartier, la rue est très tranquille car elle est en retrait de l'avenue principale. De plus, l'édifice de Morphosis se situe à l'extrémité de la rue, où il y a moins de passage. Elle apprécie le quartier pour le nombre de parcs et d'espaces verts : « Dès le printemps, c'est très agréable de se poser avec un livre dans les parcs. Celui derrière chez nous [Parc Manolito Gafotas] n'est pas forcément le plus agréable, il n'est pas arrosé. Mais celui à deux pâtés de maisons, [Parc de la Tirolina] par contre, c'est autre chose, il est beaucoup mieux entretenu, c'est là où je vais la plupart du temps. Mes filles, elles, elles préfèrent aller au centre commercial [Islazul], il y a un bus qui les emmène. Le centre est énorme il y a de quoi se perdre dedans, mais elles aiment ça, il y a tous les magasins qu'elles adorent. Elles y vont souvent avec leurs amies les samedis, pas forcément pour acheter quelques choses mais pour se retrouver, pour papoter ». Pour Silvia, Carabanchel est à la fois proche et loin du centre de Madrid : « Je ne vais pas souvent dans le centre, mais quand j'y vais, ça ne me semble pas si loin. En moins de 45 minutes de métro, on est à Sol ou Gran Via. Pour un trajet ponctuel c'est peu. Après si c'est quotidien, je pense que c'est beaucoup. Si les filles décident d'aller à l'université au nord de Moncloa, je les plains car deux fois par jours, ça fait quasi deux heures dans les transports, j'espère qu'elles iront au campus sud, ou alors dans une autre formation pas trop loin du quartier ».

Quand je lui demande comment elle trouve le projet de Morphosis, elle me répond : « Ah ça .. une chose est sûre, ça attire les curieux, enfin le quartier en général, c'est très différent du centre. Mais notre bâtiment attire aussi les regards, peut-être plus ceux des connaisseurs. Il n'est pas forcément tape à l'œil avec un damier multicolore [référence à un autre projet au nord du PAU], mais il est différent, ça c'est certain. Moi ce que j'en pense, c'est qu'on y vit bien, on a la chance d'avoir un duplex, dans les barres, tous ne le sont pas. Le parking est facilement accessible depuis l'allée centrale. Les circulations extérieures sont des lieux de rencontre, on dit bonjour à nos voisins, on parle du temps. C'est toujours agréable de les croiser, en plus c'est bien aménagé, il y a même des arbres, c'est à se demander comment ils poussent avec toutes les constructions autour, mais ils poussent, ils vont bien ».



Figure 31 : Carabanchel N°11, de Morphosis

Le PAU de Carabanchel a prolongé les voies présentes des quartiers voisins, pour créer un damier de « manzanas » ou pâtés de maisons, comme pour la plupart des PAU de Madrid. Le choix a été fait d'ouvrir ces pâtés de maison, avec la création de rues intérieures, et d'un espace central, permettant une meilleure circulation de l'air et plus de variété de compositions.

Les parcelles publiques ont été attribuées, suite à des concours, à des architectes de renommée, étrangers ou espagnols. Chaque projet public a sa particularité, faisant du centre du PAU, un quartier avec une multitude d'immeubles et donc de logements différents [abordé dans la sous-partie suivante]. Les projets privés restent plus sobres extérieurement, avec des façades traditionnelles en brique et des formes conventionnelles de bâtiments.

3.3. Une évolution des logements sociaux sous l'égide d'architectes renommés ?

Rappelons le, 11 350 logements ont été construits dans le PAU de Carabanchel avec une densité assez réduite de 31 logements à l'hectare, en considérant la surface totale du PAU. Cependant, si on retire aux 356 ha les surfaces des secteurs tertiaire et industriel et les zones vertes, on atteint une densité de 52,5 log/ha, similaire aux « ensanches » populaires des années 1990. Mais si on prend le fragment central du PAU (autour du parc de la Peseta et de l'Avenue de la Peseta), la densité augmente à 67 log/ha, chiffre comparable au quartier résidentiel contemporain. Il faut donc faire attention à quelle surface on considère pour mesurer la densité de ce quartier. L'appel à des architectes reconnus n'a pas fait évoluer la densité du quartier. On peut donc se demander si l'organisation intérieure des logements a évolué, s'est améliorée. Pour cela, trois entretiens ont été réalisés dans des logements de différentes opérations du quartier de Carabanchel.

Le premier entretien a été réalisé chez Alexandra et Miguel, parents d'une fille de 5 ans. Ils habitent sur la parcelle N°8 du PAU, réalisée par Javier Arango Diez, donnant sur l'avenue de la Peseta.

Ils habitent au premier étage, avec le salon et la cuisine du côté de l'avenue de la Peseta, et les deux chambres donnant sur le jardin intérieur. Alexandra, qui m'a reçue, est satisfaite de son appartement, elle le trouve lumineux, avec les fenêtres en bandeaux. « Notre appartement est assez spacieux pour un couple avec un enfant. Notre fille a une chambre assez grande avec une armoire encastrée. Quand elle sera plus grande, on aura la place de changer son petit bureau par un vrai bureau pour travailler. Pour notre chambre, le point positif c'est les deux grandes armoires, on a chacun notre armoire, ça permet de tout bien ranger. Bon, après le salon/salle à manger est quasi carré ce n'est pas forcément facile à aménager, mais bon on a fait avec... Je pense que le principal problème est avec la cuisine et la salle de bain. La cuisine est très en longueur, si une personne cuisine il n'y a pas la place pour passer et aller sur la mini-terrasse. Et la salle de bain est à côté du salon et l'isolation entre les deux n'est pas terrible ». Quand je lui demande si elle trouve l'appartement mieux réalisé du fait que ce soit un projet élaboré pour un concours en architecture, Alexandra me répond : « Je ne pense pas, en soit il est dans les standards, on a de la chance car il est assez récent donc pas trop abîmé. Après l'organisation intérieure n'a rien d'exceptionnelle. Je pense plus que le projet a gagné par ses caractéristiques extérieures, avec le vide en façade ou ce genre de chose, pas forcément pour la qualité des logements.

Cependant Alexandra et Miguel n'envisagent pas de déménager, ils sont bien ici dans le quartier, et leur logement leur convient vu qu'ils n'ont pas prévu d'avoir un autre enfant.

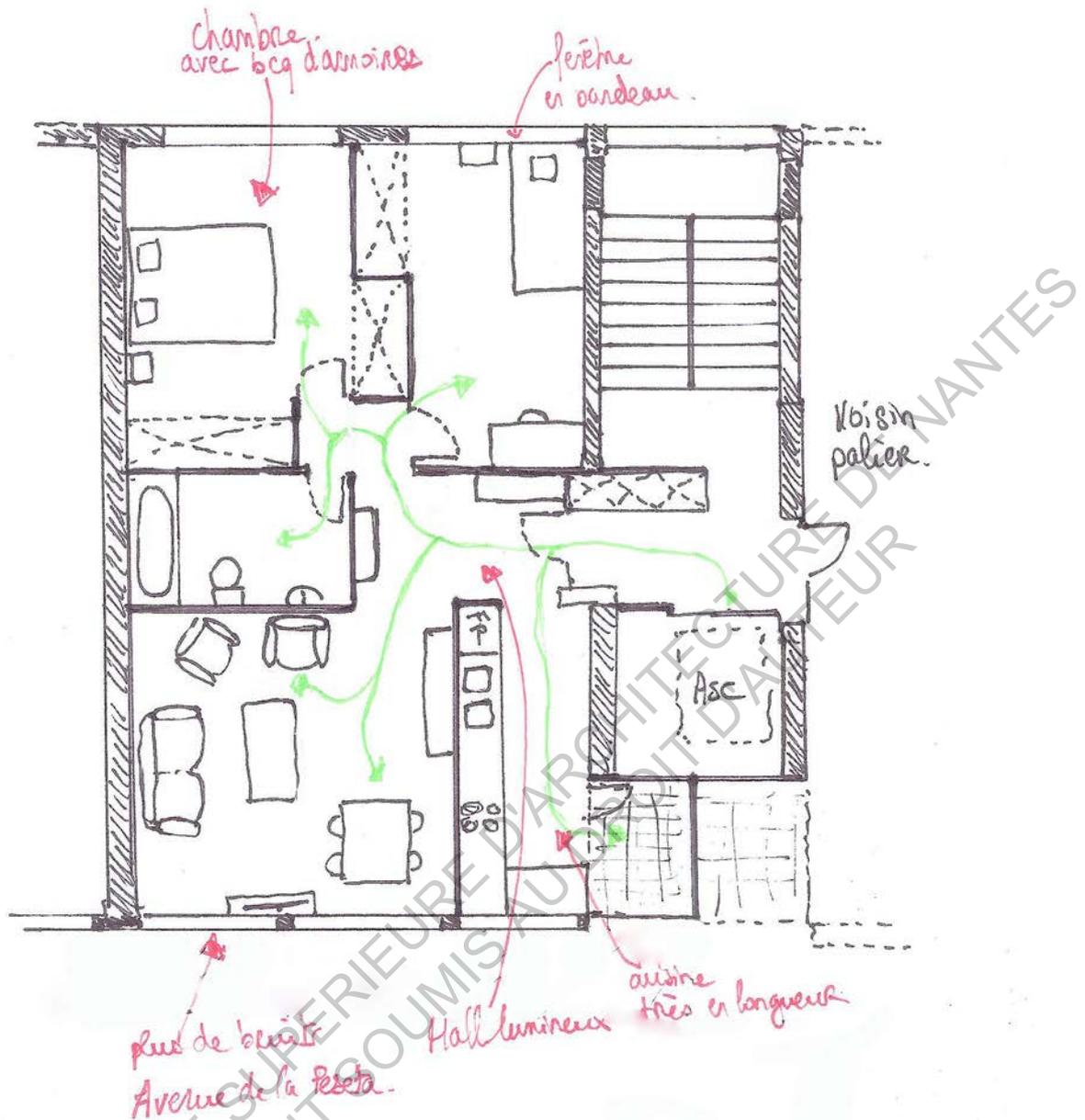


Figure 32 : Plan habité du logement de Alexandra et Miguel

Le deuxième entretien a été réalisé dans la rue voisine, sur la parcelle N°12, de l'architecte Jacobo Garcia-German. Silvia et Mario habitent ici depuis trois ans, suite à la naissance de leur deuxième enfant. Et le moins que l'on puisse dire est que Silvia est très heureuse de ce déménagement. « Avant on vivait plus vers l'est de Madrid, dans un petit appartement avec deux chambres, mais bon la deuxième chambre était vraiment très petite. On n'arrivait pas à retrouver nos affaires car il y en avait partout, on n'avait quasi aucun rangement.. ce n'est vraiment pas terrible. Bref on a dû changer de logement avec l'arrivée du petit dernier ; et autant dire que depuis, il n'y a plus de souci de rangement. Chaque chambre a son armoire, dans le couloir il y a deux grands rangements, et puis les vélos des enfants, les choses comme ça vont sur la galerie, enfin le balcon. [...] En plus, on a deux salles de bain dans l'appartement, une petite au bout du couloir, que les enfants utilisent, et celle dans notre chambre, c'est vraiment le grand luxe [Rire] ». En effet, tous les appartements en location de cet immeuble comporte un long balcon, qui mesure la longueur de l'appartement, et une zone de rangements (placards et armoires encastrés) autour du couloir central. A cela, s'ajoutent les pièces de stockage à l'extrémité de chaque niveau, disponibles pour les habitants. De plus l'édifice propose 4 mini-appartements accessible et aux normes pour les personnes à mobilité réduite (présents au rez-de-chaussée) ; et de 28 duplex pour les appartements de plus grande dimension.

Autre point positif, selon Silvia, c'est la liaison entre la cuisine et la salle à manger, grâce à une ouverture dans le mur de séparation, permettant à la personne qui cuisine de pouvoir se tenir au courant des conversations lors de repas entre amis ou de surveiller les enfants jouer dans le salon. On l'a compris, Silvia et sa famille n'envisagent pas de déménager, elle sait qu'elle a la chance d'habiter dans un logement avec de nombreuses qualités.

Le projet joue aussi sur les ambiances, notamment dans la cour intérieure ou patio, où se situe un canal d'eau, rappelant l'Alhambra de Grenade, amenant avec lui un peu de fraîcheur. Une toiture végétale est présente sur le toit de l'édifice pour des raisons bioclimatiques.

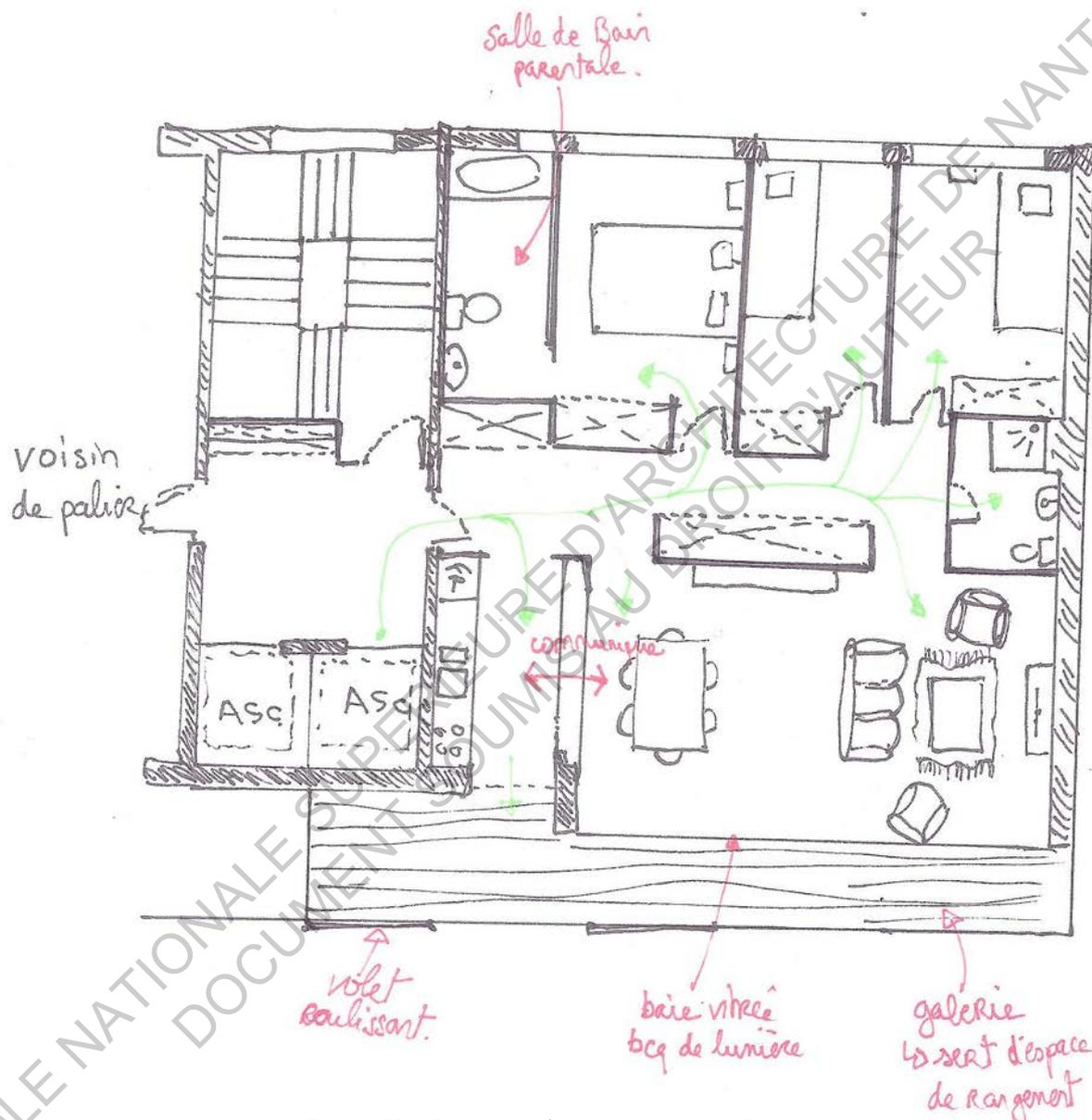


Figure 33 : Plan habité du logement de Silvia et Mario

Le dernier cas est peut-être le plus marquant, très différent dans son organisation, composé d'un amas dense de logements en duplex, entouré par deux barres. C'est dans ce projet (parcelle N°11), réalisé par Morphosis, en collaboration avec l'architecte espagnole Begona Diaz Urgorri, que Paula et Ernesto habitent avec leurs deux filles. Leur logement est un duplex, avec une terrasse privée. Paula aime habiter ici, elle apprécie l'organisation de la parcelle avec ce système de circulation commune entre les duplex, mais aussi son logement. Bien évidemment elle regrette quelques détails, notamment l'emplacement de la deuxième salle de bain à l'extrémité du salon. « C'est vrai que quand j'ai visité la première fois, j'ai trouvé ça bizarre, cette salle de bain, trop petite au bout du salon. Je ne sais pas, on dirait qu'elle a été placée ici par hasard, il y avait trop de place dans le salon

ou alors il manquait une salle de bain, et hop on va la mettre là. Mais bon, malgré tout elle est utile surtout quand on a deux filles. [Rire] Aussi, toutes les fenêtres donnent sur la terrasse, du coup toutes les pièces sont ensoleillées au même moment et après le reste de la journée, l'appart' est assez sombre, ça c'est dommage, mais je crois que ce n'était pas possible de faire autrement avec les circulations qui permettent d'accéder à chaque logement ». Après plusieurs années à vivre dans ce logement, Paula a recensé de nombreuses qualités : « On a la chance d'avoir une cuisine pas trop petite, et en plus on a une arrière cuisine, qui sert aujourd'hui plus de stockage. Mais les branchements sont présents pour installer de l'électroménager. Et puis dans les chambres des filles, les portes coulissantes font gagner un espace fou. [...] Il y a aussi les nombreux placards dans le couloir. Dans la plupart des logements on a jamais assez de placards, là c'est pas mal. [...] Et puis la terrasse, c'est vraiment le bijou du logement. Avec les plantes, et un peu d'ombre c'est très agréable, même en milieu d'été le matin ou en fin de journée, je viens lire, me reposer ou manger en famille ».

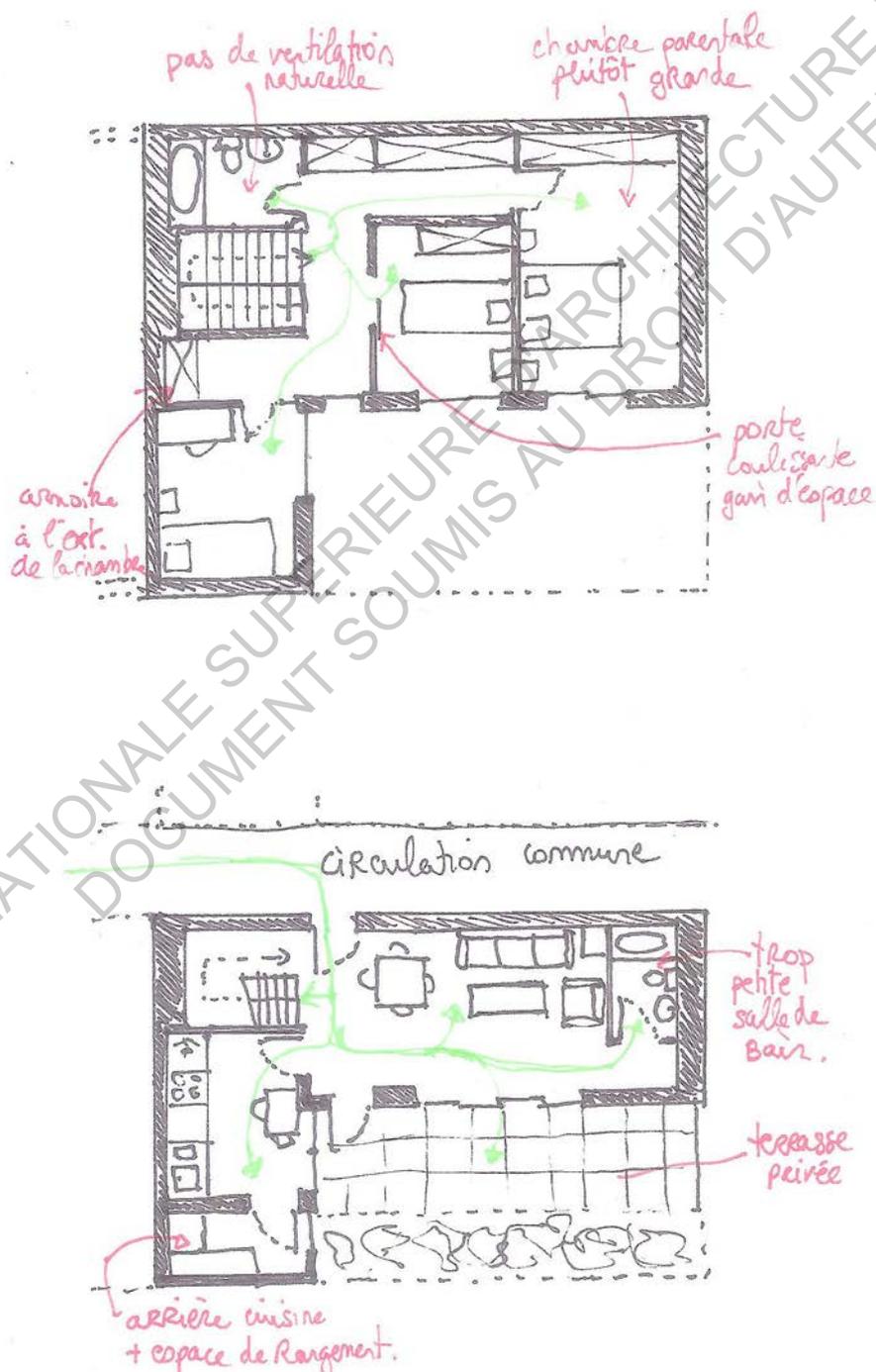


Figure 34 : Plan habité du logement duplex de Paula et Ernesto

D'autres projets que je n'ai pas pu visiter ont des caractéristiques intéressantes et pas forcément traditionnelles. Par exemple dans le projet (parcelle N°9) de Guillermo Fernandez Baza et Maria Dolores Munoz Rodriguez, ils ont élaboré un plan flexible et évolutifs pour permettre aux logements de s'adapter aux habitants. La parcelle N°1 du PAU est composée de 80 appartements totalement bioclimatiques, réalisé par Juan Urrutia de Errasquin. Ou la parcelle N°32, de Santiago Molina, Hayden Salter, Agatangelo Soler et Edgr Sarli, réalisée en 2010, qui concentre tous les pièces d'eau et de cuisine dans une bande servante, laissant ainsi le reste de l'appartement très flexible.

Je pense, considérant mes visites, que le PAU de Carabanchel introduit, dans certains projets une nouvelle vision du quartier résidentiel, mais aussi du logement social, ne se limitant pas au minimal législatif mais offrant des qualités qui n'étaient pas présentes forcément dans les années 80 avec le programme « Barrios en remodelacion ».

3.4. « Crisis del ladrillo » : la construction de logement ralentie

Lors de la première décennie des années 2000, l'Espagne a construit de nombreux logements et autres bâtiments. Le secteur de la construction était en plein boom. Au plus fort de la production, l'Espagne construisait l'équivalent des logements construits en France, Allemagne et Angleterre réunis.

Cependant avec la crise mondiale de 2007, le marché s'enrailla et la construction se stoppa, laissant certains chantiers non achevés. Entre 2010 et 2011 l'Espagne a construit moins de 10% des logements construits pendant le boom immobilier. De plus le prix des logements en main des particuliers n'a pas diminué énormément, au vu de l'augmentation de la décennie précédente. La crise financière n'améliora pas les conditions d'achat et de locations de logements pour les Espagnols, les banques préférant investir sur des marchés moins risqués que le prêt immobilier pour les particuliers. De nombreux espagnols se trouvèrent dans des situations, où ils ne pouvaient plus payer leur logement. Face à la perte massive de logement, les organismes solidaires essayèrent de trouver des solutions pour éviter que la périphérie de Madrid, se transforme une nouvelle fois en bidonvilles, comme dans les années 1950.

Cette crise a touché certains PAUs : l'ensanche de Vallecas et le PAU de Carabanchel dans une moindre mesure.

Certaines parcelles du PAU de Carabanchel prirent du retard avec la crise, notamment celles de la deuxième phase. En effet la première phase située dans le centre du PAU, n'a pas subi de retards importants. Alors que dans la périphérie du PAU, certaines des « manzanas » les plus éloignées de l'avenue de la Peseta, étaient encore en construction en 2017, majoritairement des logements de la promotion privée.

A la suite de mes arpentages, je n'ai pas trouvé que le retard de la fin des années 2000 était visible, au niveau de la construction des édifices du centre du PAU. Par contre, les aménagements de certains des espaces verts n'étaient pas achevés. Certaines parcelles destinées à être des parcs sont restées de simple terrains vague où l'herbe est coupée de temps à autre.



Figure 35 : Jardin non achevé dans le PAU de Carabanchel

Le PAU de Vallecas, lui, connut beaucoup plus de retard. Les habitants protestèrent face au retard et au manque d'information sur les dates de remise des clés. Un premier bilan fut effectué en 2009, pour estimer le retard des constructions des parcelles de la EMVS. Plus de 18 parcelles étaient inachevées ou non commencées à cette date. Pour la majorité d'entre elles, la date de fin de chantier mise à jour, était pour l'année 2010, quatre pour le premier semestre, et 5 pour le second semestre de 2010. Trois autres parcelles (N°23, N°34 et N°65) étaient prévues pour le premier semestre 2011. Cependant trois parcelles (N°29, N°47 et N°56), étaient en arrêt total, suite aux désistements des constructeurs. La EMVS était donc à la recherche de nouveaux constructeurs pour commencer ou reprendre les travaux. La date de fin de travaux était donc fixée par rapport à celle du début des travaux, non connue à ce moment là.

Avec le retard des travaux, une association de voisin du PAU de Villa de Vallecas (« Asociación vecinal PAU del Ensanche de Vallecas ») a vu le jour, pour défendre les intérêts des habitants de Vallecas, pour suivre la construction et réclamer les choses non-réalisées, pour servir de source d'information pour les habitants du quartier et faire le lien entre les habitants et les aménageurs... Aujourd'hui encore, l'association est en fonctionnement, elle assure le lien entre les habitants sur le départ et les nouveaux arrivants Elle gère également les réclamations sur le fonctionnement, l'entretien du quartier et des édifices.

Pour voir les conséquences de la crise sur le logement en Espagne, Sesena Nuevo, résidence construite par l'entrepreneur privé Francisco Hernando, est le meilleur exemple. Sesena Nuevo se situe dans la Communauté Autonome de Castille-la-Manche, dans la province de Tolède à 35 kilomètres de Madrid et 40 kilomètres de Tolède. Ce projet privé avait pour objectif de construire 13 000 logements, en plein milieu du désert de la Castille, pour accueillir 40 000 habitants. Celui-ci est la plus importante étude d'une construction de cette ampleur en Espagne, de plus un seul entrepreneur privé pour la réalisation de cette ouvrage gigantesque .

Le nouveau quartier se situe à environ 4 kms du centre-ville. Il est relié à Sesena et à Madrid par deux lignes de bus. Le projet s'étend sur plus de 7 hectares, avec 65 édifices prévus. Cependant la crise de la construction touche de plein fouet ce projet, stoppant net les travaux. La première phase, au nord, était terminée avant 2007, permettant l'accueil des premiers habitants dans les 3 500 logements. Ces derniers ne se vendent pas. De plus la crise arrive, celle-ci scelle le destin

de la résidence de Francisco Hernando dès 2008. Face à des difficultés financières, la suite des travaux, des logements de la deuxième phase (plus de 1 500), sont livrés sans eau courante. Cette partie se situe à l'ouest du projet. La ville de Sesena raccorde alors la deuxième phase de logement à l'eau potable sur ses deniers, provoquant un procès entre le maire et l'entrepreneur. En effet le maire estimait à 18 millions d'euros, les travaux de raccordements aux eaux, la voie de service permettant l'accès à l'autoroute et la déviation de la ligne haute tension. Le procès fut remporté par l'entrepreneur en raison de la non-réélection du maire, un arrangement a pu être réalisé avec les élus de la nouvelle mairie.

Aujourd'hui les deux premières phases sont terminées, soit environ 5 000 logements construits. Au dernier recensement de 2016, seulement 6 411 personnes habitent la résidence de l'entrepreneur privé. De nombreux appartements restent vacants faute de trouver preneur.

Quand je suis allée visiter la résidence de Francisco Hernando, j'ai été surprise par le manque d'activité dans les rues. Celles-ci étaient désertes, pas un piéton à l'horizon, tant sur les trottoirs que dans la rue principale nommée Rue Francisco de Goya (toutes les rues ont le nom d'un peintre), ni dans le parc très bien entretenu à l'ouest de la première phase. La seule activité était le passage des voitures qui rentraient et sortaient de la résidence. Ces dernières allaient directement se garer dans les stationnements souterrains des immeubles. Les commerces en rez-de-chaussée étaient peu nombreux, et la plupart situés dans la première phase. En effet, il était prévu dans la deuxième phase des locaux commerciaux en rez-de-chaussée, ceux-ci étaient tous murés. Pour apercevoir des personnes, j'ai dû attendre la sortie des écoles, où les mères de la résidence attendaient leurs enfants. Je ne recevais pas toujours un bon accueil lorsque je mentionnais Sesena Nuevo comme une ville fantôme. La raison provient des nombreux journalistes qui étaient passés visiter le quartier, prendre des photos et interviewer des résidents, faisant une mauvaise presse du projet. Les rares personnes à me répondre affirment qu'elles sont très heureuses ici, que les logements sont biens.

Et de fait, chaque logement dispose d'une place de parking souterrain, d'un espace de rangement, d'une terrasse ou balcon privés. Une piscine commune, deux terrains de sport et de jeux pour enfants, complètent ces corps de bâtiment sur chaque parcelle, que ce soient les bâtiments en « U », les tours ou les barres.

En effet le projet est composé de trois types différents d'édifices. Les plus nombreux sont ceux en « U », 14 « U » de 9 niveaux ont été construits, mais un des édifices n'est pas habité (celui le plus au sud de la deuxième phase). Le projet est complété par 14 tours de 11 étages qui fonctionnent en duo sur une parcelle ; et de 5 barres de 6 étages. La couleur du revêtement (brique) est différente s'il s'agit d'une barre, d'une tour ou d'un « U ».

Le quartier résidentiel est complété par des équipements : le parc situé entre les deux phases de construction, le collège public, qui est l'un des plus grands collèges de Castille-la-Manche, en nombre d'élèves ; et un stade d'athlétisme avec terrain de football.

On peut donc se demander pourquoi il y a si peu d'habitants dans le quartier résidentiel de Francisco Hernando. En faisant des recherches internet, le 1er juin il y avait 269 appartements en vente dans la résidence, et cela juste sur un seul site internet. Les appartements les moins chers sont en vente pour 900 €/m², et les plus chers (ceux au dernier étage avec une terrasse plus grande) pour plus de 1 700 €/m², prix similaire à un appartement d'une promotion privée du quartier de Carabanchel (avec piscine commune dans le jardin). La première raison peut être que, les personnes habitant les logements les plus chers de Sesena Nuevo, peuvent se permettre un logement avec les mêmes qualités dans la périphérie de Madrid, et ainsi habiter une zone plus attractive et avec plus de facilité pour obtenir un travail. La seconde raison est que, certains logements présentent déjà des fissures, et quelques défauts dans la réalisation. En effet pendant le boom, la qualité des prestations dans la construction n'était pas toujours ou du moins fait avec autant de sérieux que nécessaire.

Ma visite a Sesena Nuevo m'a marqué, c'est vraiment étrange de visiter une « ville » ou plutôt un quartier, au milieu de nulle part, qui paraît totalement désert. Aujourd'hui pourtant toutes les grues ont disparu, mais le quartier donne toujours l'impression d'être en travaux avec tous les grillages qui entourent les parcelles non achevées, où seulement les fondations ou le terrassement ont été réalisés. C'est une atmosphère très particulière, et je peux comprendre qu'on n'ait pas forcément l'envie d'y habiter, même si les logements disposent de nombreux atouts et services. Le quartier reste très froid, avec peu de commerces, pas de boulangerie, seulement un petit supermarché. C'est très loin du sentiment que l'on éprouve dans les rues traditionnelles d'une ville espagnole, qui sont chaleureuses et pleines d'activités.

Les années 2000 ont été marquées par plusieurs étapes, tout d'abord un grand boom immobilier, encouragé par six grandes opérations dans la périphérie de Madrid : les PAUs « Programa de Actuacion Urbanistica ». Ces dernières ont permis la création de nombreux logements dont la majeure partie de type sociaux. Des projets qui ont été réalisés par de grandes équipes d'architectes améliorant la vision extérieure de ces quartiers sociaux en créant une mixité avec d'autres opérations privées. Certains projets, à leur échelle ont voulu repenser le logement social, ou du moins le remettre au goût du jour en proposant un peu plus que la réglementation l'exige dans un logement social. Mais cette bulle immobilière a éclaté avec la crise économique mondiale de 2007, provoquant la « crisis del ladrillo », qui a eu pour conséquences de stopper net certaines constructions ou d'entraîner des retards dans les travaux. Aujourd'hui encore le secteur de la construction peine à revenir au niveau d'avant la crise.



Figure 36 : Vue des alentours de Sesena Nuevo

L'Espagne, à la suite de la guerre civile (1936-1939) connu un terrible manque de logement. Madrid en est l'exemple typique, la ville était face à un double problème, l'augmentation du nombre de bidonvilles dans la périphérie de Madrid, et la prolifération des logements insalubres dans le centre et la périphérie. Pour faire face à la situation le gouvernement autarcique mis en place plusieurs mesures législatives dès les années 1940. Mais leurs effets furent moindre que les résultats attendus. En 1951, année clé pour l'Espagne, un mouvement de libéralisme apparaît dans la structure de l'État, permettant un regain économique. Face à cette nouvelle situation, de nouvelles mesures sont mises en place : « los poblados » et les villes satellites. L'objectif est de faire barrage aux bidonvilles dans la périphérie urbaine, et de permettre l'accueil des milliers de nouveaux habitants de l'exode rural.

Gran San Blas, projet d'envergure des années 1957-1960, s'étend sur 100 ha, il est composé de 10 000 logements. Ce programme a lui seul, créer la moitié des logements demandés à l' OSH (Obra Sindical del Hogar). Quatre de ces « supermanzanas » résidentielles restent inchangées depuis la construction, deux autres ont été réhabilitées à la fin des années 1970. A cela s'ajoute le centre civique et commercial, au centre du projet censé être le pôle actif du quartier. Mais des retards dans la construction de cette « supermanzana » ont fait de cette zone l'endroit le moins attrayant de Gran San Blas. Des quatre parcelles, la D et la E, de l'architecte Aburto, il a choisi de miser sur la rue comme lieu de rencontre. Ces rues sont étroites et vues comme des prolongements des logements par les architectes. Cependant aujourd'hui, on peut voir que ce n'est pas forcément une réussite de ce point de vue. Les habitants préfèrent se retrouver autour d'un verre, ou des terrains de sport que dans les rues des parcelles ; même si la rue commerçante Amposta reste un lieu important des parcelles D et E.

Les parcelles F et G, eux proposent un concept basé sur la centralité, la parcelle F avec trois petites places qui regroupent la plupart des commerces et services de la parcelle. La parcelle G propose un système de plate-forme surélevée où quatre barres sont installées, avec au rez-de-chaussée des commerces. Lors des visites sur le site, ces lieux sont fréquentés à toutes heures de la journée. Les logements de Gran San Blas ont la particularité de ne pas être éclairés par des fenêtres sur patio. En effet en Espagne de nombreux logements donnent sur des patios, même en construction collective. Mais ici le choix a été fait de l'interdire, pour permettre une meilleure ventilation. Les architectes de chaque parcelle ont donc dû réfléchir à des autres manières de penser le logement de l'habiter. Certains architectes ont élaboré des plans pour un meilleur ensoleillement, ou un meilleur agencement des pièces, en proposant parfois des espaces extérieurs avec des balcons ou terrasses.

A la fin des années 1970, un constat est fait sur le logement à Madrid. Il existe encore de graves problèmes, dans les quartiers périphériques de Madrid avec la présence de logements insalubres ou de bidonvilles. Certaines constructions des années 1950-1960, notamment les colonies sont dégradées. Face à la montée en colère des habitants l'État et son nouveau système démocratique commencent un vaste programme, « Barrios en remodelacion ». En tout 28 quartiers vont être réhabilités, soit par la déconstruction complète du quartier ou colonie (comme la parcelle H de Gran San Blas), soit par des opérations « in situ » de parcelles marginales ou de colonies, soit par des opérations dispersées combinées avec des réformes intérieures (exemple Tetuan), ou dernier type d'opération, celles qui

agissent sur des terrains vacants ou semi-vacants, comme le cas de Palomeras Sureste. Palomeras Sureste est un quartier de Vallecas, au sud-est de Madrid. Un plan parcial est réalisé dans les années 1970, suite à l'étude détaillée de Manuel Paredes, Fernando Prats, Mario Muelas, et l'équipe de l'AUIA. Des secteurs sont créés et distribués à des équipes d'architectes espagnols. Face à la proportion importante de zones vertes dans le nouveau plan, et un nombre conséquent de personnes à reloger, les architectes ont l'obligation d'élever leurs édifices en hauteur. L'horizon de Madrid est modifié, avec des bâtiments de 9 à 14 étages, beaucoup plus haut que dans le centre de Madrid.

Pour cela les architectes des différents secteurs font le choix d'utiliser des tours, des barres ou la combinaison des deux, formant des édifices isolés sur leur parcelle. Certains projets comme dans les secteurs 2 et 7, sont organisés autour d'une cour commune, lieu de rencontre et de transition avec la rue.

On aperçoit une évolution du logement et quartier résidentiel entre les années 1950 et 1970. Les tailles des parcelles sont nettement plus petites en 1970, et pourtant les projets accueillent un nombre similaires de logements.

Les années 2000 sont marquées par une reprise de la construction et un grand boom dans l'immobilier. Dans ce cadre, Madrid construit de nombreux logements, dans six opérations élaborées dès les années 1990. Ces six opérations nommées PAUs, « Programa de Actuación Urbanística », sont situées dans la périphérie de Madrid, quatre au nord et deux au sud. Carabanchel est l'une d'entre elles. Elle s'étend sur 356 ha et est composé de 11 350 logements donc plus de 60% de type sociaux, construits par la EMVS (« Empresa Municipal de la Vivienda y del Suelo »).

Ce quartier est organisé en « manzanas » (pâtes de maisons) ouvertes. Le cœur de l'îlot est accessible au public.

L'ensemble des constructions publiques a été élaboré à la suite de concours, faisant appel à des architectes reconnus étrangers ou espagnols. Une grande diversité de formes et matériaux ressort de ces concours. Il y a donc un net contraste entre les bâtiments de logements sociaux et les immeubles de promotion privée, plus traditionnels dans leur forme et matériaux.

L'appel à des architectes reconnus apporte une nouvelle vision au quartier résidentiel avec des logements sociaux, en améliorant les conditions de vie dans le quartier et dans les logements.

Cependant, certains PAUs connurent des retards de constructions, suite à la crise financière, qui entraîna l'arrêt ou le ralentissement des chantiers de constructions.

Sesena Nuevo est un exemple de projet dont le destin a été scellé par la « crisis del ladrillo ». Ce projet de résidence en plein cœur du désert de Castille-la-Manche, fut stoppé net lorsque la première phase de logements construits ne se vendit pas, et que les finances de l'entrepreneur privée furent mis à mal par la crise. La résidence de Francisco Hernando était prévu pour accueillir 40 000 habitants dans 13 000 logements. Mais aujourd'hui seulement 6 000 habitants vivent dans ce quartier. Sesena Nuevo est tristement connu pour être une ville fantôme.

Aujourd'hui l'Espagne panse ses plaies, suite à l'éclatement de la bulle immobilière. Le secteur de la construction reprend des couleurs mais il est loin d'atteindre le niveau avant la crise. En effet l'Espagne produisait l'équivalent des productions de logements de la France, l'Angleterre et l'Allemagne réunis, avant le début de la crise.

A l'heure actuelle l'Espagne est face à de nombreux soucis, notamment avec un taux de chômage très élevé, et encore plus pour les jeunes, et des scandales politiques à répétition suite aux nombreuses corruptions.

Face à cette situation (quasi un an sans gouvernement, suite à des problèmes aux élections), le logement social n'est pas un thème majeur, malgré les difficultés pour se loger à Madrid.

Liste des entretiens réalisés

Gran San Blas

- Parcelle D - Pilar & Hernando : âgés de plus de 65 ans, à la retraite ; entretien réalisé le jeudi 6 juin 2017.
- Parcelle F - Maria & Fran : jeune couple trentenaire, avec un petit garçon ; entretien réalisé le vendredi 9 juin 2017
- Parcelle G - Assumpta & Jaime, 35-40 ans, avec deux enfants (Miguel & Javier) ; entretien réalisé le vendredi 16 juin 2017

Palomeras-Sureste

- Secteur 2 & 3 : architectes J. Junquera et E. Perez-Pita
Sofia & Pablo, 27 et 30 ans, pas d'enfant, entretien réalisé le samedi 3 juin
- Secteur 2 : architectes P. Carvajal & J. Montes
Familie Gomez, parents dans la quarantaine, trois enfants, entretien réalisé le 10 juin
- Secteur 7 : architectes C. Ferran & F. Navazo
Carmen & Rafael, femme au foyer de 55 ans et Rafael (65 ans) est bientôt à la retraite, 3 enfants dont deux vivants avec eux, entretien réalisé le vendredi 2 juin

Carabanchel

- Carabanchel N°8 : architecte Javier Arango Diez
Alexandra & Miguel, respectivement 33 et 36 ans, parents d'une fille de 5 ans; entretien réalisé le lundi 12 juin 2017
- Carabanchel N°12 : architecte Jacobeo Garcia-German
Silvia & Mario (35/40ans) et leur deux enfants de 4 et 7 ans, entretien réalisé le 15 juin 2017
- Carabanchel N°11: architectes Morphosis en collaboration avec Begona Diaz-Urgorri
Paula & Ernesto, et leurs deux filles adolescentes Nuria et Marisol; entretien réalisé le 14 juin 2017

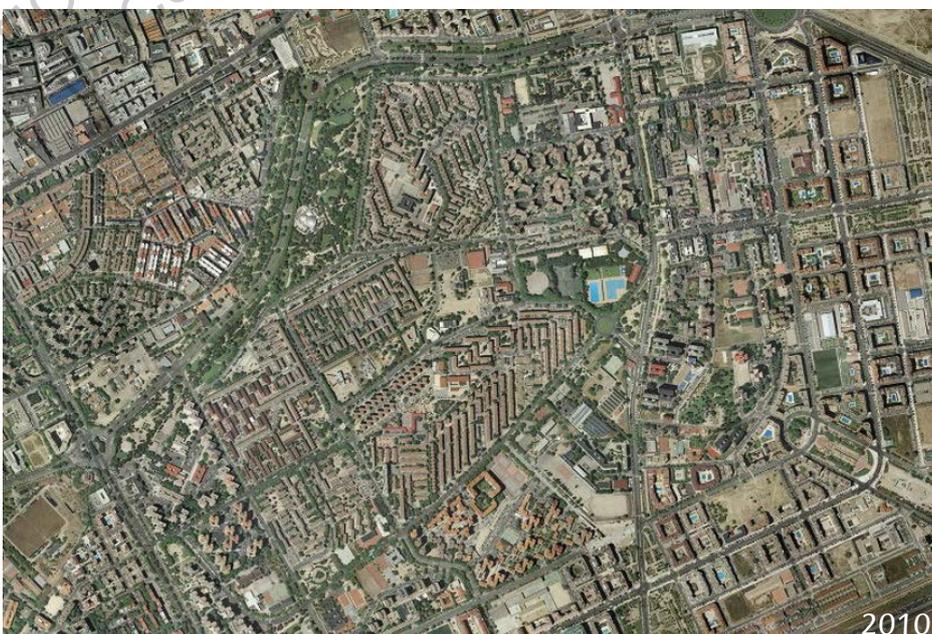
Sesena Nuevo - Résidence de Francisco Hernando

- Deux mères à la sortie de l'école, entretiens réalisés le jeudi 1er juin



ECOLE NATIONALE D'ARCHITECTURE DE NANTES

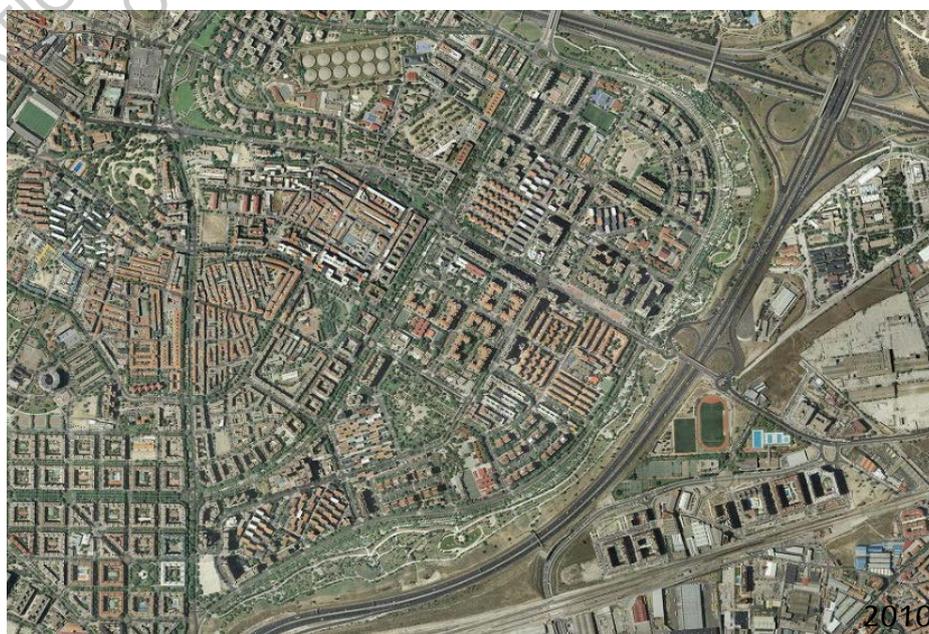
Vue aérienne - Gran San Blas (Suite)



Vue aérienne - Palomas-Sureste

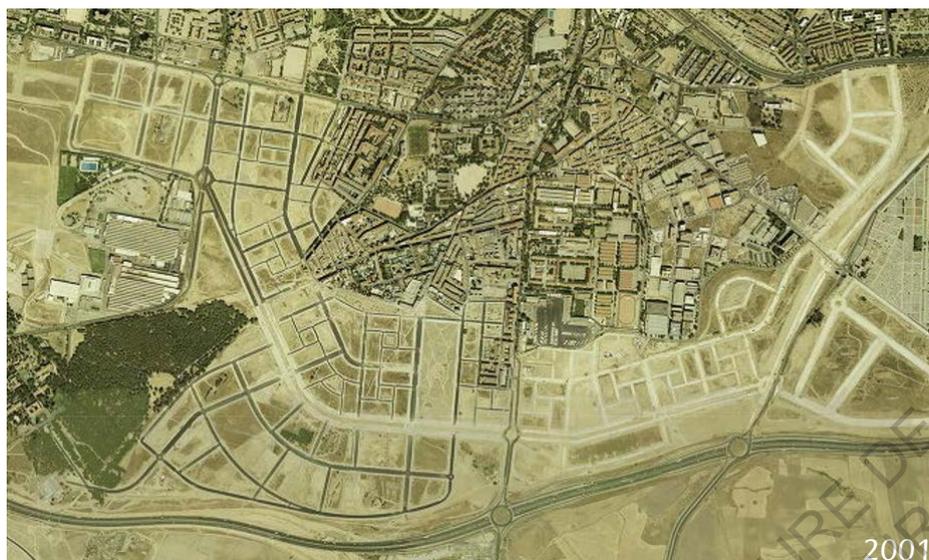


Vue aérienne - Palomas-Sureste (Suite)





Vue aérienne - Carabanchel (Suite)



- Carlos SAMBRICIO, *Madrid, vivienda y urbanismo, 1900-1960* ; AKAL, 2004
- Ramon LOPEZ DE LUCIO ; *Vivienda colectiva espacio publico y ciudad, Evolucion y crisis en el diseno de tejidos residenciales 1860-2010* ; 2012
- *Vivienda colectiva : investigacion, critica y obra* ; Tres Fronteras, 2012
- Andres CANOVAS ALCOCER ; *Vivienda colectiva en Espana : siglo XX (1929-1992)*, General de Ediciones de Arquitectura, 2013
- (thèse) Ainhoa, DIEZ DE PABLO, *La vivienda social como patrimonio urbano : analisis de la patrimonializacion de tres barrios de promocion oficial marilenos*, 2015
- Carlos SAMBRICIO, *Un siglo de vivienda social 1903-2003*, Nerea, 2003 (tomo 1 & 2)
- Publicacion de un numero entero de la revista HOGAR Y ARQUITECTURA (22-23)
- Ramón LÓPEZ DE LUCIO, Madrid : 1900-2010 : Guia de Urbanismo y Diseno Urbano, édition : Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible del Ayuntamiento de Madrid, Departamento de Difusión y Cooperación Institucional, 2016, Tome 2 (P 164-167, P 280-283 et P 340-343)

Partie I

- Jesus LOPEZ DIAZ, *La vivienda social en Madrid (1939-1959)*, Ministerio de la Vivienda, 2007
- Mario GAVIRIA, *Gran San Blas : análisis sociourbanístico de un barrio nuevo*, 1968, 154p
- Kristin FEIREISS, *Horizons : vivienda social en Madrid E.M.V.S, 1981-2006*, Aedes, 2007, 87p
- Carlos SAMBRICIO, *La vivienda en Madrid en la década de los 50 : El Plan de urgencia social*, Electa, 1999, 309p
- https://elpais.com/ccaa/2015/08/21/madrid/1440184470_562689.html, article internet vu le 9 avril

Partie II

- Revue Ciudad y Territorio, N° 65, année 1985, pages 55-85
- Revue On Diseno N°127, année 1991, pages 128-137 et N°68, année 1986, pages 30-33
- https://elpais.com/diario/1983/07/10/madrid/426684260_850215.html, article internet vu le 20 mai 2017
- https://elpais.com/diario/1983/06/29/madrid/425733854_850215.html, article internet vu le 25 mai 2017
- https://elpais.com/diario/1996/03/26/madrid/827843083_850215.html, article internet vu le 25 mai 2017

Partie III

- *Un ano de gestion urbanistica 1992-1993*, GMU
- *Un ano de gestion urbanistica 1993-1994*, GMU
- Revue COAM, n° 356, année 2009, pages 86-101
- Revue COAM N°339, année 2005, pages 58-61
- <http://cascotesychascarrillos.blogspot.fr/2015/09/346-pau-carabanchel.html>, article vu le 20 avril 2017
- <http://www.elmundo.es/economia/2016/02/12/56bccaa146163f48608b4651.html>, article internet vu le 10 juillet 2017.
- https://elpais.com/ccaa/2016/04/28/madrid/1461850042_478446.html, article internet vu le 10 juillet 2017.
- https://elpais.com/diario/2011/10/03/madrid/1317641057_850215.html, article internet vu le 10 juillet 2017.
- <http://www.paudevallecas.org/index.php/component/tags/tag/av-pau-ensanche-de-vallecas>, article internet vu le 16 juillet 2017.
- <http://www.elmundo.es/mundodinero/2009/06/11/economia/1244703605.html>, article internet vu le 10 juin 2017
- <http://www.20minutos.es/noticia/1135562/0/sesena/pocero/viviendas-solucion/>, article internet vu le 10 juin 2017
- http://www.elconfidencialdigital.com/dinero/Francisco-Hernando-Pocero-Guinea-inversiones_0_1169883002.html, article internet vu le 15 juin 2017

Figure 1, page 4 : Pedro Bidagor Lasarte

Figure 4, page 13 : Couverture du Livre «Fuencarral B», de Alejandro de la Sota

Figure 25, page 44 : Alejandro Villareal

Figure 31, page 50 : Rolland Halbe

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

Le logement social à Madrid depuis la guerre civile espagnole

1939, l'Espagne sort de trois ans de guerre-civile entre Nationaliste et Républicains, prenant fin avec la prise de pouvoir de Franco. Avec le début de ce nouveau régime, un bilan est fait, 250.000 logements ont été détruits, et un nombre similaire de logements restent inhabitables car abîmés par la guerre. Face à ce constat, les autorités font du logement une de leurs priorités.

Le cas de Madrid, nommée « capitale impériale » sous le régime de Franco, souffre cruellement du manque de logements, accentué par l'exode rural. Se construit alors une multitude de bidonvilles et quartiers auto-construits insalubres, dans la périphérie de Madrid.

Il est question dans ce mémoire d'aborder les différentes réponses urbaines et architecturales mises en place par l'État pour endiguer le problème de logement à Madrid. Pour cela trois études de cas sont menées, la première est l'opération de promotion publique de Gran San Blas (1958-1960), et ces cinq « supermanzanas », s'étendant sur 100 Ha, au nord-est de Madrid. La seconde, est l'une des opérations du programme « barrio en remodelacion » des années 1980 : Palomeras Sureste, opération in situ, majoritairement publique, qui conserve les édifications des années 1960, et qui s'insère dans ce tissu avec une variété de projets de logements. La dernière est le cas du PAU de Carabanchel, « programa de actuacion urbanistica », développée dans les années 1990 et construite au début des années 2000, s'étendant sur plus de 300 Ha, elle mêle construction publique (logements sociaux), faisant appel à des équipes d'architectes reconnus (60% des logements construits dans le PAU), et des opérations immobilières privées (40%).

En parallèle de cette opération, l'étude d'une opération immobilière privée à Sesena Nuevo, par l'entrepreneur Francisco Hernando, permet d'aborder le contexte des années 2000 et de la bulle ou frénésie immobilière qui a particulièrement touché l'Espagne.

L'étude de ces trois cas madrilènes permet de posséder une vision globale de la construction de logements à Madrid, et ainsi de voir l'évolution des opérations immobilières publiques durant la période d'après-guerre à nos jours.

Diane DUQUESNE

Séminaire : Controverses spatiales de Laurent DEVISME