

## Shanghai : nouvelles tours d'habitation et urbanisme de cycles de vie

FAN Lang, MAZZONI Cristiana, LEBOIS Valérie

Depuis les années 1990, le développement urbain de Shanghai a connu une montée en flèche avec la mise en place du système de l'économie de marché et à l'ajustement constant des politiques liées à l'habitat. Le renouvellement des quartiers plus centraux et l'expansion périphérique ont été engagés parallèlement, avec comme résultat une grande transformation au niveau des formes architecturales et urbaines et, en parallèle, une forte augmentation de la population résidente. La tour résidentielle a été choisie comme la solution typologique la plus adéquate à répondre aux demandes de nouveaux logements et à la disponibilité de terrains à construire. Parallèlement, l'évolution de la mobilité et le choix politique d'aménager de nouveaux réseaux de lignes de métro, performantes à l'échelle de la métropole, ont fortement influencé la répartition des nouvelles zones résidentielles. Avec l'augmentation du niveau de vie des citadins, l'ensemble de ces facteurs a déterminé, d'un côté, le changement de la silhouette urbaine - de l'échelle du logement à l'échelle de la métropole - et, de l'autre, l'émergence de problématiques sociales liées à l'exclusion.

Dans les pages qui suivent, nous aborderons la question de l'aménagement urbain récent à Shanghai à partir de l'analyse des formes architecturales liées à la tour d'habitation et de l'observation des caractères des espaces qui se développent à leurs pieds. Dans quelle mesure ces espaces, situés entre l'habitat et la ville, définissent-ils des dispositifs novateurs au sein de ces quartiers ? Pouvons-nous parler d'un urbanisme qui permet la naissance d'une nouvelle urbanité dans ces espaces liés à l'habitat dense ?

Ce questionnement se situe dans la continuité des recherches que nous menons sur l'habitat collectif contemporain en Chine<sup>1</sup>. Dans notre thèse de doctorat, nous avons étudié le potentiel architectural et urbain que représentent les espaces situés entre le logement et la rue dans plusieurs types d'habitat à Shanghai<sup>2</sup>. Dans la continuité d'une enquête menée dans le cadre de l'habitat à tour<sup>3</sup>, dans cet article nous focaliserons notre attention sur la construction du quartier Zhongyuan Liangwan Cheng à Shanghai et questionnerons l'idée de « cycle de vie » dans le cadre de la conception des espaces paysagers qui se dessinent au pied des tours. A partir des premières observations de cet habitat de construction récente, nous avons émis l'hypothèse d'une forte perte au niveau de la richesse des pratiques qui caractérisaient la vie des cours et des ruelles dans les *lilong* du Shanghai historique. Cette perte de richesse et de variété marque cependant le début d'un nouveau cycle de vie propre à ces espaces, à l'échelle de la métropole et à l'échelle du quartier. Bien que l'on assiste à une perte de mixité dans ce type d'habitat, ce dernier permet cependant une plus grande intégration des composantes naturelles dans les quartiers denses des métropoles et l'éclosion de nouvelles pratiques collectives de l'espace comme la promenade, le jeu, la marche active.

---

<sup>1</sup> Cf. FAN Lang, *Les relations de voisinage dans la métropole asiatique d'aujourd'hui. Types d'habitat et perspectives de cohabitation au prisme de la notion d'« harmonie » à Shanghai*, thèse de doctorat en architecture, Université de Strasbourg, 2018.

<sup>2</sup> Dans la métropole de Shanghai d'aujourd'hui coexistent trois principaux types d'habitation : le *lilong* (maisons post-traditionnelles, 1870-1940), le *gongfang* (anciens logements sociaux, 1950-1980) et enfin les tours résidentielles contemporaines (1990-jusqu'à présent).

<sup>3</sup> Cf. LEBOIS Valérie, FAN Lang, « Habiter un quartier de tours à Shanghai. Le rôle des aménagements paysagers », in *Shanghai Kaleidoscopic City*, La Commune, 2015.

## L'arrivée progressive des tours résidentielles

Les premières tours résidentielles de Shanghai sont apparues au milieu de la première moitié du XX<sup>ème</sup> siècle. C'est au cours des années 1930 que l'évolution de la technologie de construction et des matériaux comme le béton a permis d'élever la hauteur des bâtiments de plusieurs étages. Avec l'augmentation du prix du terrain dans les concessions étrangères, quelques tours d'habitation sont ainsi construites comme résidences haut de gamme<sup>4</sup>. Jusqu'au milieu des années 1970, la plupart des tours d'habitation sont construites comme expérience-pilote pour la transformation des vieux quartiers.

À partir des années 1980, avec la reprise économique et le progrès technologique, le développement de ce type d'habitation se fait plus soutenu. Par rapport à la surface totale des logements construits annuellement à Shanghai, celle des tours résidentielles ne représentait que moins de 5% au début des années 1980 et est passée à 20-30% à la fin des années 1980<sup>5</sup>. Bien qu'à ce moment ces habitations soient caractérisées par un nombre d'étages élevé, les types de logement et les normes de construction suivent principalement les principes établis pour les résidences de type *gongfang*. Les tours sont considérées comme un moyen d'augmenter le coefficient d'occupation du sol, notamment dans la rénovation urbaine. Elles étaient implantées de façon ponctuelle ; très peu d'entre elles étaient construites suivant le plan d'un véritable quartier (sur un terrain de grande surface) ; elles étaient principalement réparties autour de l'anneau périphérique interne. La forme urbaine du centre-ville d'origine, notamment constituée par des types d'habitation formant des *lilong*, n'a pas encore subi de modification fondamentale. On peut ainsi affirmer que la période du vrai développement des tours résidentielles sur l'ensemble du territoire de Shanghai est celle des années 1990, moment où la tour résidentielle ne se présente plus sous forme d'unité ou de composition de quelques bâtiments éparses, mais commence à être construite en masse, regroupée en zones résidentielles.

Au cours des années 1990-2010, la tour d'habitation se développe à grande vitesse. Que ce soit dans le centre-ancien de la ville de Shanghai ou dans les villes nouvelles construites en périphérie, les tours résidentielles s'étendent rapidement et représentent le type principal adopté par les maîtres d'ouvrage. Ce qui modifie considérablement la forme urbaine de la métropole de Shanghai ainsi que le mode de vie de ses habitants. Le changement influait non seulement sur le type de logement en lui-même (sa distribution interne) et sur la forme de l'environnement spatial dessiné entre les immeubles (leur distribution sur le terrain), mais aussi et de façon très forte sur les relations sociales entre voisins.

A partir des années 1990, ce type de développement urbain de la métropole de Shanghai est soutenu par l'État et devient partie prenante de la stratégie nationale, s'étendant au-delà des limites de la métropole, à l'échelle régionale du Yangtze comme à l'échelle nationale, tout en participant à une forme de compétition internationale entre les métropoles mondiales. La position stratégique de Shanghai dans le contexte international change grâce à cette transformation profonde des fonctions spatiales urbaines et de la structure de la ville. Entre les années 1980 et 1990, la gouvernance des projets liée à une forme de pouvoir émanant de l'administration centrale, comme au cours

---

<sup>4</sup> Pendant les années 1930 et 1940, il n'y a eu que 31 tours construites, soit 250 000 m<sup>2</sup> de surface habitable. Source : Direction de l'« Habitat à Shanghai : 1949-1990 », *Habitat à Shanghai : 1949-1990* (上海住宅:1949-1990), Shanghai Popular Science Press (上海科学普及出版社), Shanghai, 1993, p. 11.

<sup>5</sup> Direction de la rédaction d'« Habitat à Shanghai : 1949-1990 », *ibid.*, 1993, p. 27.

de la période de l'économie planifiée, diminue et une nouvelle forme de développement urbain s'installe, dominé par l'économie du marché.

Durant cette période, émerge la nouvelle structure spatiale de Shanghai définie non plus à l'échelle de la ville mais à celle de la métropole. La mutation de la forme urbaine se présente à travers plusieurs caractéristiques : l'étalement des quartiers sur de très vastes surfaces, à partir du vieux centre ; le développement axial lié à la construction des infrastructures de transport public (le métro) qui relie le centre ancien de Shanghai aux villes nouvelles ; la juxtaposition d'infrastructures radiales de transport public sur rail et d'infrastructures autoroutières en anneaux avec leurs radiales de jonction. La disposition des fonctions dans les espaces urbains est transformée en conséquence. Dans la ville-centre se concentrent les fonctions financières, commerciales, informatiques et culturelles afin de créer les conditions spatiales de l'économie de services. En périphérie, les villes nouvelles se développent massivement à partir des villes satellites construites avant les années 1980 pour garantir le développement industriel du territoire<sup>6</sup>. A l'aube du XXI<sup>ème</sup> siècle, les villes nouvelles représentent donc des nouveaux noyaux urbains, des centres capables d'accueillir massivement les populations et de décharger ainsi le centre métropolitain de Shanghai. De ce fait, les villes nouvelles bénéficient de politiques de développement ciblées, dans lesquelles l'accent est mis sur les équipements et les installations publiques. Ainsi, le renouvellement de la ville-centre et la construction des villes nouvelles avancent en parallèle. Si pendant les années 1990, l'augmentation annuelle moyenne de nouveaux terrains de construction est d'environ 70 kilomètres carrés, pendant la première décennie du XXI<sup>ème</sup> siècle, elle atteint presque 130 kilomètres carrés. La vitesse de construction se multiplie. La métropole de Shanghai est définitivement entrée dans la phase d'expansion rapide de l'espace urbain.

Avec les nouvelles politiques de planification et l'essor de l'économie de marché, le nombre de constructions explose, tout en garantissant une amélioration des conditions générales de vie des citoyens. Le secteur tertiaire devient progressivement le secteur dominant ; en même temps, les fonctions urbaines se transforment et Shanghai, d'une ville orientée vers la production industrielle, devient une ville productrice de services où est mise en avant l'idée de bien-être grâce à la profusion d'axes verts. L'Expo Shanghai 2010 offre l'opportunité de promouvoir à l'international ce type de développement urbain. Ce grand événement aura un impact non seulement dans la construction urbaine matérielle mais aussi dans le remodelage de l'immatériel, avec un éveil des consciences sur l'interrelation entre construit et nature.

#### Types de logements, équipements et espaces verts

Avec l'augmentation des surfaces construites, il est évident que l'espace naturel diminue proportionnellement. Les couloirs écologiques de la métropole de Shanghai qui avaient été délimités sur cinq kilomètres des deux côtés de l'anneau autoroutier externe, sont petit à petit réduits, ajustés et érodés, notamment, sous la pression des intérêts immobiliers. Dans Shanghai même, depuis les années 2010 l'attention à la qualité environnementale de la vie urbaine conduit à la prédisposition de nouveaux espaces verts isolés, comme des parcs et jardins, inscrits dans le tissu urbain de la ville<sup>7</sup>. A l'échelle métropolitaine cependant, l'espace écologique naturel qui se situe à la périphérie de la

---

<sup>6</sup> Les définitions des zones urbaines changent par rapport à celles des années 1950-1980. Dans le développement des secteurs périphériques, il y n'a plus la notion de zone périurbaine et de ville satellite. La zone périurbaine de l'époque n'est plus définie comme banlieue proche du centre, mais devient partie intégrante de la ville-centre, située à l'intérieur de l'anneau externe. Les noms des villes satellites sont transférés aux districts, au niveau administratif, et définissent les villes nouvelles.

<sup>7</sup> Sous la Direction de la Planification globale proposant « la végétalisation complète des espaces publics par rayon de 500 mètres » dans la ville-centre.

ville-centre, ne joue plus son rôle décisif, la ligne de l'équilibre écologique représentée par les grands couloirs verts naturels étant constamment perturbée.

Entre 1990 et 2010, le nombre d'habitants dépasse la limite supérieure qui avait été établie par la planification ; la surface des zones bâties approche le plafond maximal ; la ligne rouge de respect de l'espace écologique recule constamment. Face à la croissance de la population et à la pénurie des ressources foncières, la tour d'habitation apparaît comme la réponse la plus appropriée aussi en termes de respect des surfaces dédiées aux couloirs écologiques. Ces derniers sont cependant profondément remaniés et assujettis à des contraintes réglementaires concernant le traitement de l'eau, sa canalisation, les types de végétaux. Les réseaux de voies ferrées métropolitaines et d'autoroutes urbaines, construits rapidement au cours de ces deux décennies, deviennent l'ossature de la forme urbaine contraignant l'expansion des zones bâties et de ses couloirs naturels<sup>8</sup>. L'intensité moyenne d'exploitation territoriale le long des lignes du transport sur rail est plus élevée que celle du niveau moyen des autres terrains de la ville-centre.

Dans la ville-centre, la stratégie appliquée consiste à propulser parallèlement la construction de nouveaux quartiers et la rénovation des anciens. C'est à partir du début des années 1990 que la politique de renouvellement urbain par destruction des vieux tissus avance à grande vitesse. Les anciens quartiers résidentiels, massivement représentés par de vieux *lilong*, sont démolis afin de permettre de nouvelles exploitations immobilières, pour la plupart représentées par des tours d'habitation. Les raisons de ce choix sont multiples : d'une part, grâce au fait que la ville a la capacité de suivre une politique de renouvellement urbain de grande envergure, elle peut se permettre de définir la tour comme nouveau symbole de son propre développement économique ; d'autre part, avec l'amélioration du niveau de vie et l'émergence de nouvelles demandes relatives aux conditions d'habitation, la tour offre la possibilité d'une réelle augmentation de la surface habitable ; enfin, avec la mise en place du système lié au marché immobilier, les promoteurs voient dans la tour la solution optimale pour maximaliser la rente liée à la valeur du terrain en atteignant une forte densité de population capable d'acquérir leur logement. Par rapport aux maisons de type *lilong* de faible hauteur et aux barres de *gongfang* à 5 voire 6 étages, construire des immeubles à tour permet de fait d'atteindre un coefficient d'occupation du sol plus élevé tout en augmentant les surfaces habitables et en dessinant un vaste environnement paysager au sol.

Avec l'arrivée de l'économie de marché, les promoteurs mettent donc en avant le logement en tant que produit capable d'attirer les clients. Dans ce cadre, dans chaque opération d'immeuble à tour ils prennent soin de bien distinguer les types de logements, la qualité de l'environnement paysager qui se développe à leur pied, le caractère des nouveaux équipements publics ainsi que la qualité de la gestion immobilière, avant et après l'achat des logements. Il faut rappeler que jusqu'en 1990 la surface moyenne d'habitation à Shanghai était de 6,6 m<sup>2</sup> par personne. Plus de 300 000 ménages, soit 14,4% de la totalité des ménages shanghaiens, vivaient dans des espaces offrant 4 m<sup>2</sup> par personne<sup>9</sup>. Après les années 1990, la vitesse d'augmentation de la surface d'habitation par habitant s'accélère jusqu'à atteindre 17,5 m<sup>2</sup> en 2010, surface qui reste malgré tout beaucoup inférieure à la moyenne nationale des villes chinoises (environ 30

---

<sup>8</sup> Shanghai Urban Planning and Design Research Institute (上海市城市规划设计研究院编著), *Xunji-Qixin: Évolution de Planification Urbaine à Shanghai* (循迹.启新——上海城市规划演进), Tongji University Press (同济大学出版社), 2007, p. 265.

<sup>9</sup> Cf. Leading Group Office of Shanghai Housing System Reform (上海市住房制度改革领导小组办公室), *Housing System Reform in Shanghai* (上海住房制度改革) (publication interne), Shanghai People's Publishing House (上海人民出版社), Shanghai, 1991, p. 76.

m<sup>2</sup>). À la veille des années 1990, la proportion de logements complets, dotés de cuisine, salles de bain et WC représente moins d'un tiers de la totalité, et la moitié des ménages n'a aucune installation, ni pour la cuisine ni pour les équipements sanitaires. Souvent, un ménage vit dans une seule pièce, et le lit devient l'objet central autour duquel s'organise l'aménagement de cet espace unique. Dans de telles conditions de vie, il était presque inimaginable de pouvoir disposer au sein des nouveaux quartiers de tours d'habitation, en un laps de temps très bref, d'un choix de plusieurs types de logements, chacun adapté à la vie d'un seul ménage, ainsi que d'un ensemble d'équipements distribués autour d'un espace vert commun.

Le changement est donc considérable. En 20 ans, les Shanghaiens ont donc dû intégrer de nouveaux types de logements et s'adapter aux notions de « qualité de vie » et de qualité de l'« environnement habité » telles que présentées dans les politiques de la municipalité. La commercialisation du logement se fait non seulement à partir de la qualité de l'investissement et de la forme de distribution de l'espace, mais aussi à partir de la gestion du groupe d'habitation après la livraison. L'espace paysager qui se développe aux pieds des tours et dans l'ensemble du quartier d'habitation devient un facteur important dans l'évaluation de la qualité d'habitation par les résidents. Par conséquent, dans la construction d'un quartier résidentiel à tour, une forte attention est portée à l'aménagement d'espaces de voisinage situées entre les logements et la ville, y compris la végétalisation des parcs et jardins et leur mobilier.

Avec la fin du système de la distribution de logement comme prestation sociale et l'établissement de la commercialisation du logement, la forme même de consommation des citadins a connu un changement considérable. A partir des années 2000, le logement commence à devenir la charge la plus importante des dépenses de subsistance des habitants. Si au cours de la première décennie du XXI<sup>ème</sup> siècle, les salaires en moyenne ont triplé, le prix de logement a augmenté de six fois. L'habitation ne répond pas uniquement aux besoins primaires d'un ménage, mais devient aussi une représentation de la richesse d'un individu et d'une famille. Il représente très vite en ce début du XXI<sup>ème</sup> siècle la dépense majeure de la plupart des familles et il reflète leur niveau économique, de sorte que l'écart entre les différentes couches sociales s'élargit de plus en plus. Ainsi, le problème du logement à Shanghai n'a pas disparu, mais a changé de formulation : d'un problème lié au manque de surface on est passé à un problème lié aux prix inabordables pour la plupart des ménages. La commercialisation du logement et le passage au marché privé entraînent un effet double : en même temps qu'ils améliorent effectivement les conditions d'habitation, ils deviennent un facteur d'élargissement de l'écart social.

#### Le quartier « Les deux méandres » comme cas d'études

Comme nous avons pu le souligner dans nos articles, cette opération d'habitations de grande envergure est considérée, administrativement, comme une entité urbaine à part entière dont l'équivalent français correspondrait à celle d'un « quartier ». Il s'agit de l'un des plus grands quartiers d'habitation, conçu dans la ville-centre de Shanghai à l'orée des années 2000, marquant le renouveau urbain de la métropole et le passage définitif à une économie de marché pour l'immobilier. Pour donner une première idée de son envergure, le quartier compte 10.000 logements répartis dans trente-trois tours d'habitation d'une trentaine d'étages chacune, sur une surface totale de 50 hectares. L'opération a été baptisée 中远两湾城 (*zhongyuan liangwancheng*) en chinois, « *Brilliant City* » en anglais. L'appellation chinoise, composée de deux termes, nous renseigne sur deux aspects importants du projet. Le premier terme (*zhongyuan*) concerne l'acteur majeur de la conception et du financement du quartier, une société immobilière de la *China Ocean Shipping Company* (COSCO), premier transporteur maritime en Chine. Le second terme (*liangwancheng*), non seulement renvoie à un trait caractéristique de sa

géographie, ici la sinuosité de la rivière, mais aussi recèle et rappelle son histoire. Nous avons d'ailleurs choisi de nous attacher à la traduction de ce second terme pour l'appellation française : le quartier « Les deux méandres ».

Le terrain accueillait jadis le bidonville le plus grand de Shanghai. Le secteur était perçu par les Shanghaïens comme un endroit « sale et désordonné », connu comme « le coin le plus sombre » de la ville. Jusqu'à la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle, en raison de sa localisation un peu éloignée de l'ancien centre-ville, ce secteur bordant la rivière Suzhou à la hauteur de ses deux méandres abritait un village naturel. Au début du XX<sup>ème</sup> siècle, suite au développement de l'industrie, des transports et de l'urbanisation, le secteur subit une transition brutale. Situé tout près de la gare de chemin de fer mise en service en 1908, il est à l'articulation des deux modes de connexion majeurs de l'époque - par voie navigable et ferroviaire - ce qui favorise son développement industriel. Les guerres sino-japonaises de 1932 et 1937 ont cependant mis un terme à l'exploitation industrielle du secteur et l'ont transformé en zone de combat. A partir de ce moment, les vestiges industriels offrent un lieu propice au développement d'un bidonville. C'est seulement à la fin du XX<sup>ème</sup> siècle que commence la rénovation urbaine : le mot d'ordre est une reconversion à 360° du site, avec une dépollution importante des sols et de l'eau de la rivière, notamment par l'étude de la végétalisation des terrains et la construction d'un paysage qui renouvelle l'ancien dialogue eau/végétation. Même si la municipalité décide d'augmenter le coefficient d'occupation du sol (COS) du secteur et donc sa densité bâtie, elle agit en faisant attention à l'équilibre entre ensoleillement et lumière naturelle, et, plus généralement, à l'harmonie entre les composantes écosystémiques<sup>10</sup>.

La première « fin de cycle » concerne donc la fin de l'exploitation massive des terrains liée à des buts purement économique/industriels, sans tenir compte des écosystèmes naturels en place. Suivant les anciens préceptes orientaux, très attentifs à l'harmonie entre les éléments géographiques et naturels de chaque lieu où poser des constructions, les nouvelles directives de la municipalité s'orientent vers une plus forte intégration dans le quartier des trames dessinées par la végétation et de celles liées à l'eau. Ce sont d'ailleurs les années où, en France, et, plus généralement dans le monde occidental, les paysagistes commencent à intervenir de façon très structurée et massive dans l'aménagement des secteurs centraux et périphériques des villes et attirent l'attention des acteurs de la construction sur l'importance de l'harmonie des forces naturelles liées à chaque site<sup>11</sup>.

Aujourd'hui, le quartier « Les deux méandres » présente un COS de 3,3 de moyenne, plus élevée par rapport au COS moyen de l'habitat de Shanghai d'environ 2,5. Au-delà du discours commercial qui informe les propos des aménageurs et du promoteur, nous pouvons lire entre les lignes de la communication du projet une volonté de travailler l'architecture des tours, leurs systèmes de distribution des entrées et des espaces intérieurs de circulation, en articulation étroite avec l'aménagement paysager des espaces au sol<sup>12</sup>. Il se dégage ainsi ce que nous appelons la deuxième « fin de cycle », celle liée à l'urbanisme de l'habitat du XXI<sup>e</sup> siècle avec les espaces intermédiaires définis par les *lilong* et *gonfang*. Le nouveau cycle de l'habitat et de l'urbanisme, dont la tour ne représente que l'un des aspects, inauguré dans les métropoles asiatiques du XXI<sup>e</sup> siècle

---

<sup>10</sup> Groupe de recherche sur le district Putuo, « Aperçu d'un nouveau cycle de la rénovation des vieux quartiers à partir du projet des "deux méandres et une maison" », Revue: *SHANGHAI REAL ESTATE*, éd. Shanghai Real Estate Economie Association, Shanghai, 2002(6).

<sup>11</sup> Cf. C. MAZZONI, "La ville et son paysage à travers le prisme de l'architecture", in Chantal Georgel (dir.), *Le paysage depuis le milieu du XIX<sup>e</sup> siècle*, CNDP, Collection Histoire des Arts, Paris, 2012.

<sup>12</sup> SHEN Di (沈迪), HUANG Qiuping (黄秋平), « Rénovation du vieux quartier "deux méandres et une maison", projet urbain ("两湾一宅"旧区改造 规划设计) », *Shanghai Construction Science & Technology* (上海建设科技), 1999.

siècle est bien celui de la densité élevée des constructions prenant place dans un milieu paysager qui devrait respecter plus qu'auparavant les écosystèmes en place et qui, au mieux, cherche de les reconstruire. Ce nouveau cycle de vie des espaces publics et collectifs dessinés au pied des tours répond aux nouvelles pratiques et modes de vie des habitants : comme souligné dans les paragraphes précédents, la vie urbaine et l'habitat des Shanghaiens à partir des années 2000 sont fortement dépendant d'une plus grande mobilité des résidents qui empruntent au quotidien les grands axes de transport pour se rendre au travail. L'habitat des quartiers de tours ne répondent plus aujourd'hui à la nécessité d'une mixité de pratiques liées au travail et à la vie de famille se déroulant dans un même lieu. Il ne répondent pas non plus à une mixité générationnelle telle qu'observée dans les *lilong* et *gongfang*. Contrairement à la structure familiale traditionnelle avec différentes générations habitant un même espace, la plupart des familles qui ont acheté un appartement dans ce quartier de tours sont représentées par de jeunes couples, avec ou sans enfants, ou de couples de personnes âgées. Même si l'on retrouve dans le quartier de grandes familles, elles occupent toutes différents appartements. Pensé pour la classe moyenne shanghaienne, le quartier abrite aujourd'hui une assez grande mixité socio-économique, avec une composante générationnelle beaucoup plus jeune que celle des quartiers historiques.

Le quartier « Les deux méandres » devient ainsi pour Shanghai l'emblème de la transformation d'un bidonville en un gigantesque quartier modèle d'habitat à tour. Il présente une surface construite de 1.600.000 m<sup>2</sup>. Au total, il y a une centaine d'unités résidentielles<sup>13</sup> - distribuées dans les tours isolées et dans les immeubles-barre - et dont chacune compte une trentaine d'étages, réunissant environ 120 logements. Le quartier contient 11.595 ménages et environ 40.000 habitants. La localisation privilégiée, au sein du périmètre de la première ceinture, délimitée par le viaduc de l'autoroute en anneau autour du centre de Shanghai, permet une excellente connexion des différentes formes de mobilité à l'intérieur du quartier - tels les espaces pour les piétons et les voies pour les vélos, les motos, les bus et la voiture - avec le réseau viaire urbain ainsi qu'avec le réseau ferré national et métropolitain.

Si nous regardons le terrain à partir d'une vue aérienne, on aperçoit la variété des espaces qui se dessinent entre les tours et qui sont délimités par cet entrelacement de réseaux de mobilité. Le coefficient de surface verte atteint les 45% de l'occupation du sol, avec une augmentation à 63% dans la dernière phase des travaux. Dans l'ensemble, elle est plus élevée par rapport aux 30-40% de moyenne pour les autres nouveaux quartiers de tours de Shanghai. La périphérie sud du quartier est délimitée par la rivière Suzhou. Considérée comme une limite naturelle, bien qu'avec des quais artificiels, la rivière devient l'emblème du quartier. Les quais se prolongent sur presque deux kilomètres, formant une longue promenade sur une bande large environ 16 mètres. Le muret de protection contre les inondations est reculé par rapport aux projets habituels et habillé de plantations afin d'élargir la rive qui permet aux résidents de s'approcher de l'eau et de profiter ces espaces aménagés. Vivre à proximité de l'eau n'était pas une pratique courante des Shanghaiens qui, au contraire, préféraient s'en éloigner à cause de la grande pollution de l'eau datant de l'époque industrielle du XXème siècle.

Les travaux de dépollution de la rivière Suzhou démarrent presque au même moment que la construction du quartier<sup>14</sup>. Le projet d'aménagement paysager le long de

---

<sup>13</sup> Compté comme unité dans laquelle les habitants partagent un seul hall d'entrée et les mêmes locaux de services.

<sup>14</sup> Les travaux de dépollution démarrent le 25 décembre 1999. Cf. Qi Jin, « Chronique des événements importants (大事记) », in XIONG Yuezhi (dir.) *Annales de Shanghai*, éd. Shanghai People's Publishing House, Shanghai, 2005.

ses rives est mis en place à partir de 2000, en décalage par rapport au démarrage de la construction du quartier. Au cours de l'été 2002, la municipalité de Shanghai a officiellement approuvé la « Planification paysagère du bord de la rivière Suzhou »<sup>15</sup> dressée par l'Institut municipal d'aménagement urbain de Shanghai : parmi les six principes d'aménagement affichés, le premier est celui d'« assurer que les espaces le long de la rivière Suzhou, dans la partie située à l'intérieur de la première ceinture, puissent être considérés comme des espaces publics »<sup>16</sup>. Ceci a permis d'inscrire dans le secteur une promenade publique qui côtoie les jardins et le grand parc appartenant au quartier « Les deux méandres ».

Cette approche suit celle définie par les règlements nationaux qui décrètent que le long des rivières il doit toujours exister une bande de terrain destinée à un espace public et excluant toute appropriation ou occupation privée<sup>17</sup>. C'est pourquoi, contrairement à l'ensemble des nouveaux quartiers d'habitation qui gardent l'enceinte fermée comme dans les anciens quartiers des *lilong* et *gonfang*, dans cette opération les clôtures du quartier s'estompent et intègrent les longues promenades des quais comme espace à la fois public et réservé aux habitants du quartier. Malgré la présence de clôtures délimitant les jardins collectifs, les accès principaux du quartier restent ouverts aux piétons et aux bicyclettes, le contrôle de l'accessibilité étant effectué uniquement sur les voitures. En échange de l'intégration de cette bande de terrain dans l'ensemble paysager du quartier, le promoteur COSCO a pris en charge le financement de la construction de la promenade le long de la rivière. La dépollution de la rivière Suzhou a permis en fin de comptes de renverser la perception des cours d'eau dans la ville de la part de ses habitants. Les rives fonctionnent aujourd'hui comme une véritable attraction, comme espace public à haute valeur paysagère et environnementale. La dépollution et le réaménagement de la rivière et la construction du grand parc et des jardins collectifs au cœur du quartier, avec leur plan d'eau, participent des caractères marquants de ce nouveau cycle de vie de l'habitat et des espaces intermédiaires. Ils agissent en fin de comptes non seulement au niveau de la rénovation de cette zone de la ville mais aussi au niveau de l'ensemble du réseau écologique et paysager métropolitain. Pour ceci, le quartier « Les deux méandres » est pour nous un cas d'école, un modèle d'aménagement des métropoles du XXI<sup>ème</sup> siècle qui devraient être plus attentives à l'interaction entre le traitement paysager des espaces collectifs de l'habitat et le réseau des trames vertes et bleues à l'échelle métropolitaine.

Ce projet immobilier est une innovation également par rapport à la distribution des logements et des espaces privatifs à l'interface entre intérieur et extérieur. Le projet prévoyait en fait la construction d'une « communauté de services » qui permet de mettre en avant les capacités de la tour en termes de prolongement du logement. L'idée est de pouvoir transformer la vie des résidents à travers la conception de différents équipements - commerciaux, sportifs, culturels, éducatifs et de loisirs - et l'offre d'une gestion numérique et donc « intelligente » de ces services. La surface des appartements varie de 50 à 200 m<sup>2</sup>. Par rapport aux types de logement courants à l'époque, où les chambres sont grandes et les salons petits ou inexistantes, ici, les chambres sont relativement petites et les salons sont grands. L'orientation des pièces s'adapte en maximum au climat local :

---

<sup>15</sup> Cette planification est la poursuite des travaux de régularisation de l'eau de la rivière Suzhou améliorant la qualité de l'eau, basée sur le développement et le contrôle de l'environnement paysager le long des deux bords de la rivière.

<sup>16</sup> D'après le site Internet de Shanghai Urban Planning Trade Association (SUPTA) : <http://www.supta.com.cn/qjxwbtrn.asp?xmzl=facg&xh=19>

<sup>17</sup> Cf. les « Mesures de gestion de la Ligne bleue urbaine », décret du Ministère de la République populaire de Chine (No. 145) en 2005. La Ligne bleue urbaine, la limite de la zone de protection et de contrôle de l'eau de surface de la ville. Il s'agit de plusieurs règlements sur la voie fluviale, la protection contre les inondations, la protection environnementale du corps d'eau et les planifications locales qui interagissent pour comprendre son attribut public.



le salon, la chambre et le bureau sont orientés au sud ; la cuisine, la salle de bain ainsi que l'entrée desservie par l'ascenseur et la coursive, sont au nord. Les balcons sont différenciés en trois types : le premier est conçu comme la poursuite du salon, une sorte de balcon « de lumière » ; le deuxième est plus petit et est destiné à faire sécher le linge ; enfin le troisième, orienté au nord, est un balcon « de travail » connecté avec la cuisine. Les conditions de vie au sein des appartements et en relation avec les services offerts au sein du quartier sont nettement supérieures à celles de l'habitat des *lilong* et *gonfang*. La seule grande contrainte est celle de l'insuffisance des places de stationnement des voitures qui, à partir des années 2010, avec l'augmentation des moyens de transport personnels, a un impact négatif sur la qualité environnementale des espaces extérieurs du quartier, les rues étant constamment congestionnées par le trafic automobile.

### Conclusion

Shanghai offre un terrain d'analyse stimulant pour comprendre l'évolution de l'habitat à tour dans le contexte des métropoles du XXI<sup>ème</sup> siècle. A l'origine d'un nouveau cycle de vie concernant le traitement des espaces au pied des habitations, les quartiers shanghaiens d'habitat à tour montrent le début d'un engagement des aménageurs envers la composante paysagère de l'espace, à l'échelle métropolitaine et à l'échelle du groupe de bâtiments.

Dans cet article, nous avons montré que les quartiers des tours, pour qu'ils puissent répondre pleinement à l'évolution des modes de vies et des pratiques des habitants des nouvelles métropoles, doivent être fortement reliés aux réseaux de mobilité et répondre à toutes ses formes, de la marche à pied jusqu'à la connexion d'avec les réseaux ferrés et autoroutiers métropolitains. L'analyse du quartier « Les deux méandres » a montré que la perte de richesse et de variété par rapport aux espaces collectifs de l'habitat traditionnel des *lilong* et des *gonfang* est compensée, au moins dans cet exemple, par la naissance d'une nouvelle forme d'urbanité définie par le regroupement de larges communautés d'individus partageant les mêmes espaces au sol - jardins, parcs, promenades, plans d'eau. Si conçus à travers une planification intégrée, ces espaces peuvent à la fois participer de la naissance de nouvelles formes de sociabilité en milieu urbain dense et de l'équilibre entre zones naturelles et espaces bâtis.

La mise en valeur paysagère d'éléments naturels comme les rivières urbaines et l'introduction de parcs et de jardins aux abords des tours d'habitation permettent d'inscrire ces quartiers dans une politique de ville durable améliorant la qualité de vie urbaine des habitants, malgré la forte densité bâtie. Nous pensons que ces exemples venant des métropoles asiatiques, bien que la plupart des fois fortement critiqués quant à leur qualité architecturale et urbaine, peuvent définir des modèles intéressants à réadapter aux situations locales des métropoles occidentales. Ils peuvent également apporter des solutions face à la nécessité de repenser l'habitat dans les nouvelles situations de confinement. En ce début de l'année 2020, la pandémie du Covid-19 a de fait obligé la population à changer drastiquement ses habitudes et modes de vie et à revoir son rapport au logement. Pendant cette période, l'habitat contemporain à tour a été perçu comme un lieu permettant non seulement de donner un abri, mais aussi de protéger la santé de tous grâce à l'efficacité en termes de gestion et de contrôle. Pendant presque deux mois, les habitants ont passé la totalité du temps dans leur logement et ont organisé à l'intérieur toutes les activités de la vie quotidienne. Cela a fait réfléchir sur l'importance du lieu résidentiel comme espace d'une communauté qui interagit, un lieu de relation familiale à réorganiser au sein du logement et dans son rapport au voisinage, dans l'environnement immédiat ainsi qu'avec le reste du monde.

Ainsi, fin janvier 2020, dans les quartiers de tours à Shanghai l'image qui s'est présentée par la fenêtre était celle d'espaces végétalisés au pied des immeubles bien silencieux, de rues urbaines bordant le quartier et de parcs un peu plus loin également bien calmes. La métropole était vide, n'étant traversée que par quelques figures humaines. A l'intérieur du logement, le bruit le plus clairement perceptible venant du dehors était le chant des oiseaux. La fenêtre de chez soi était devenue la seule fenêtre réelle permettant d'observer le monde à travers l'aménagement paysager environnant, à tel point que beaucoup d'artistes ont commencé à faire circuler des œuvres intitulées « ma vie par la fenêtre ». Dans la limite du possible, chaque quartier était géré grâce à sa fermeture complète par rapport au monde extérieur, fermeture traversant plusieurs seuils, tous contrôlés et fermés, du grand portail sur la rue jusqu'à la porte de l'appartement. Le quartier formait une « unité de gestion communautaire » par imposition gouvernementale, et l'efficacité de gestion a joué un rôle essentiel face au contrôle de l'épidémie. Le comité des résidents, assisté par la société de gestion, effectuait quotidiennement des contrôles (enquête sur les résidents afin d'identifier des cas suspects, contrôle sur les arrivants et les sortants, surveillance des résidents revenus de l'extérieur de la ville et mis en quarantaine), ainsi que des nouveaux services (désinfection quotidienne des espaces communs, aide aux résidents pour recevoir leurs colis ou leurs aliments, dépôt d'ordures, etc.). Ceci a impliqué un grand changement lié à la communication et à la vie de communauté. En dehors du foyer, toutes les connexions et les activités de travail se sont retrouvées dépendantes de l'écran d'ordinateur ou de téléphone et les échanges ont été organisés grâce à l'espace virtuel, mettant en jeu un espace-temps indépendant de l'échelle géographique et de l'ancienne perception linéaire du temps.

L'arrivée de ce virus inconnu nous amène donc à questionner l'importance de l'environnement paysager dans les quartiers résidentiels, la présence d'espaces collectifs formant des seuils et l'efficacité d'une nouvelle organisation communautaire. L'urbanisme est définitivement face à un nouveau cycle de vie : celui des trames vertes et bleues qui, de l'échelle métropolitaine à l'échelle des espaces collectifs, définissent une réponse potentiellement adéquate aux problèmes d'équilibre entre densité habitée et qualité de l'espace paysager, entre respect des pratiques traditionnelles et émergence de nouvelles pratiques et modes de vie, entre exigences liées à la santé de l'Homme et présence de la Nature.