LA CITÉ JARDIN DE LA BUTTE ROUGE,
La connaître, la comprendre, l'aimer, la rénover...

La Cité Jardin : le constat aujourd'hui

Voici le troisième article de notre série sur la Cité Jardin de la Butte Rouge abordant différents aspects sociaux, architecturaux, économiques et techniques. Cette série permet à chacun de mieux comprendre les enjeux du projet de rénovation de la Cité Jardin. Dans les articles précédents, nous avons vu comment a été conçue la Cité Jardin, et sur quel modèle ses fondateurs se sont appuyés. Un modèle qui a fonctionné pendant des années. Au fil du temps et de l'évolution des besoins, sont apparus de plus en plus de dysfonctionnements dus en grande partie aux problèmes des logements mais aussi liés au quartier en général, qui gâchent le confort et qualité de vie des habitants. Illustration.

Des immeubles vieillissants

Malgré les nombreux travaux d'entretien du bailleur et ceux des locataires dans leurs logements, l'état des bâtiments engendre d'**importants problèmes de confort parfois même dramatiques pour les habitants.**

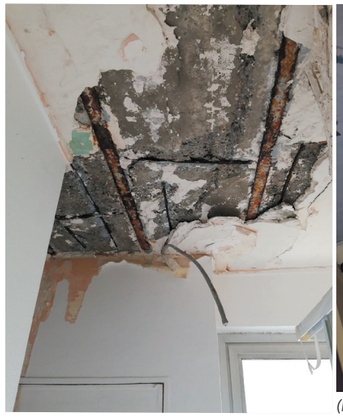
Le verdissement des façades dû à la mousse créée par l'humidité notamment au niveau des rez-de-chaussée n'a pas pu être définitivement réglé par les ravalements.

Les balcons sont petits et rares. Certaines fenêtres des rez-de-chaussée sont barraudées.
Les ravalements successifs ont créé une **incohérence esthétique**.

Les marches pour accéder aux immeubles posent de nombreux problèmes non seulement aux personnes à mobilité réduite mais aux familles avec de jeunes enfants.
Des halls exigus, des escaliers étroits sans ascenseur compliquent encore plus l'**accessibilité**.

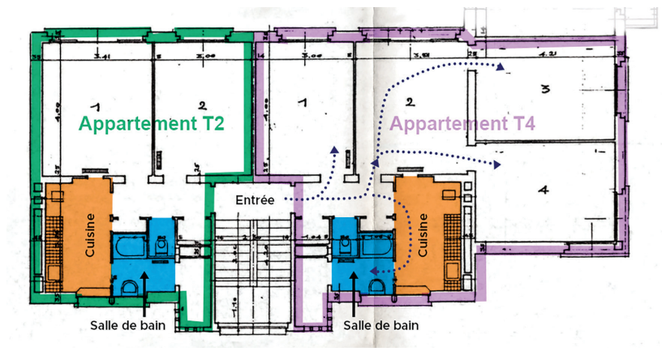
Dans la droite ligne du **mouvement décoratif et industriel Art déco,** plusieurs éléments d'architecture (entrées, bancs, porches, mosaïques) témoignent de la volonté d'origine d'une recherche esthétique et d'un soin du détail mais sont **peu mis en valeur.**

Des logements humides, mal isolés et inadaptés



(Photo transmise à la mairie en octobre et novembre 2020)

De nombreux logements sont presque insalubres : plafonds qui s'effritent, **moisissures, humidité, infiltrations** dues à la vétusté des canalisations et de la tuyauterie provoquant plus de 400 sinistres par an sans compter la prolifération des insectes nuisibles. Et ce, malgré les 4 M€ affectés chaque année par le bailleur à l'entretien des appartements et des bâtiments. Les habitants témoignent de conditions de vie de plus en plus intenables pour leur santé et évoquent également leurs **lourdes factures de chauffage**. Pour exemple, pour un T3 de 52 m², la facture de chauffage (gaz + électricité complémentaire) s'élève à 316 €, soit deux fois le montant du loyer d'un montant de 150 € !
Pas d'isolation phonique : c'est peut-être le problème le moins visible mais qui gâche la vie des habitants : bruit des tuyauteries, de la rue, dans les escaliers, des logements d'à côté et du dessus : *« On vit chez le voisin »* entend-on trop souvent.



Les logements, dont **les surfaces ne correspondent pas aux normes actuelles, ne sont pas fonctionnels**. Au fil des années, pour augmenter les surfaces, les nombreux 3 pièces ont été transformés en 2 pièces, les 5 pièces en 4 pièces sans que l'agencement du logement ne soit modifié.
Sur les 3 311 logements que compte la Cité Jardin, **seulement 55 logements sont des 5 pièces ou 6 pièces,** soit 1,7 % de l'offre.
Les familles n'ont pas la possibilité de déménager dans des appartements plus grands, ce qui entraîne une sur-occupation.

Pas de mixité sociale

On est loin aujourd'hui de la volonté d'Henri Sellier qui souhaitait *« construire une cité d'habitation complète abritant dans ses immeubles toutes catégories de famille vivant principalement de leur travail, depuis les ouvriers non qualifiés jusqu'aux ingénieurs et techniciens appartenant aux états-majors industriels »*. **En raison de l'application d'un plafond de ressources de faible niveau instauré depuis 1985**, de nombreuses familles ne peuvent pas bénéficier de logement dans la Cité Jardin. A contrario, les locataires qui désirent devenir propriétaire sont contraints de quitter le quartier. Un sondage réalisé en 2016 a démontré l**e vif intérêt d'un grand nombre de locataires (54 %) pour l'accession sociale à la propriété,** confirmé un an plus tard par le succès de la résidence l'Orée du Bois, (54 logements en accession sociale). située avenue Francis de Pressensé.

Le rapport nature/habitat déséquilibré

Le plan d'urbanisme du quartier d'origine avait trouvé un subtil équilibre entre l'habitat et la nature.

Plusieurs places emblématiques formaient à l'origine de véritables poumons verts et lieux de rencontre du quartier. Si la place Jean Allemane en a gardé l'esprit, d'autres comme la place François Simiand s'en sont éloignés.

De nombreux logements sans balcon ou terrasse empêchent les locataires de profiter de l'environnement.

Épousant les forts dénivelés, des cheminements, sentiers et escaliers permettent aux piétons de circuler et offrent des **points de vue remarquables.** Mais ils sont peu éclairés et pour certains en mauvais état.

À l'origine **les jardins familiaux** cultivés par les habitants pour produire fruits et légumes permettaient aussi de se retrouver en famille et entre voisins. Certains sont très bien entretenus, d'autres, laissés à l'abandon ou faisant office de débarras dégradent le cadre de vie. Leur nombre est insuffisant pour répondre à la demande des locataires.

À partir de 1975 avec l'explosion de la voiture individuelle, plusieurs cœurs d'îlots (petits coins de verdure entre les immeubles) ou **espaces verts ont disparu au profit des parkings et box,** les immeubles ne disposant pas de parkings souterrains. La voiture a peu à peu colonisé le quartier.

Un quartier qui s'est refermé sur lui-même

Dans les années 30, la Cité Jardin a été construite à l'écart du bourg, sur des terrains agricoles et forestiers. Dans les années 50, **rattrapée par l'urbanisation de la Ville, elle s'est peu à peu enclavée et coupée des autres quartiers de la ville.**

Côté avenue de la Division Leclerc, des clôtures qui coupent le quartier du reste de la ville.

Côté forêt, 2 km de lisière infranchissables sur plus de la moitié au total.