ETUDE ARCHITECTURALE DE DIX ENSEMBLES URBAINS DE LOGEMENTS COLLECTIFS CONSTRUITS ENTRE 1940 ET 1980

Benoît Carrié, Raphaël Labrunye, Shahram Abadie, Lora Dimitrova, Lucile Pierron, Thi an Mai Diep

▶ **To cite this version:**

Benoît Carrié, Raphaël Labrunye, Shahram Abadie, Lora Dimitrova, Lucile Pierron, et al.. ETUDE ARCHITECTURALE DE DIX ENSEMBLES URBAINS DE LOGEMENTS COLLECTIFS CONSTRUITS ENTRE 1940 ET 1980. [Rapport de recherche] Ministère de la Culture. 2014. halshs-02557884

HAL Id: halshs-02557884
https://shs.hal.science/halshs-02557884

Submitted on 13 May 2020

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.

ETUDE ARCHITECTURALE DE DIX ENSEMBLES URBAINS DE LOGEMENTS COLLECTIFS CONSTRUITS ENTRE 1940 ET 1980

Ministère de la culture et de la Communication

SYNTHESE

Juillet 2014

BENOIT CARRIE ARCHITECTURE (DIR)
35 bd. Raspail
75007 Paris

Introduction

1 - Contexte et objectifs de l'étude

Malgré les définitions précises que certains spécialistes en ont données, le grand public mais également un public de professionnels, invoque souvent la notion de grand ensemble pour qualifier indifféremment toute la production de logement collectif de la période de l'après guerre, avec un jugement globalement dépréciatif.

Si les actions menées pour la reconnaissance des réalisations les plus remarquables a permis une première inversion de ce jugement, avec un outil comme le label Patrimoine du xxe siècle , une telle protection se révèle bien fragile face aux enjeux sociétaux, techniques et économiques de la rénovation énergétique et des mises aux normes diverses, face aux attentes de densification des tissus constitués, face aux problèmes de recomposition sociologique. Ce jugement global risque de laisser le champ libre à des transformations décidées de manière normative, sans grand égard aux spécificités de ces ensembles.

Un jugement global de ce patrimoine est forcément très contestable, c'est pourquoi cette étude, refusant toute généralisation a priori, insiste sur la spécificité des opérations . Elle milite pour une approche au cas par cas qui permet de construire un point de vue circonstancié prenant en compte les qualités initiales de l'opération, les changements survenus dans le contexte urbain et institutionnel, les altérations physiques qu'elle a subies pour proposer des orientations visant à prendre en compte les qualités positives dans le processus des évolutions futures.

Mais si elle s'attache à mettre en lumière la diversité de conception et de destin des objets étudiés, ce n'est pas uniquement pour montrer cette diversité et les précautions méthodologiques qu'elle impose. C'est également pour dégager des enseignement de portée générale, basés non sur une analogie globale et approximative, mais sur une approche thématique, qui permet de voir derrière la diversité formelle le cadre général des contraintes et des sollicitations auxquelles elles répondent. Elle invite par là même à affiner cette ébauche et à l'enrichir par de nouveaux apports.

Une diversité à préserver

La conception de ces ensembles a été fortement encadrée par des dispositifs normatifs d'ordre réglementaire (surfaces, équipement,...), technique (préfabrication, organisation du chantier, réglementation technique...) ou économiques (financement ...). Malgré ces contraintes fortes, d'autres facteurs, idéologiques et culturels, créatifs, liés au contexte humain et physique, ont joué, qui se traduisent par une diversité étonnante des réponses apportées à un problème pourtant générique : l'habitat collectif de masse.

Il n'est pas certain que la production de notre époque qui proclame son attachement à l'innovation, présente avec le recul une pareille diversité et celle-ci constitue déjà à ce titre une qualité qui mérite d'être reconnue et préservée.

Si cet environnement normatif, conçu dans un pays fortement centralisé comme l'instrument privilégié de mise en place et de contrôle d'une politique globale a néanmoins permis l'émergence de solutions singulières, il n'est pas certain qu'il en aille de même avec les injonctions normatives de l'heure, si ces normes et les conditions de leur application ne reposent pas sur une bonne connaissances de situations concrètes dans leur diversité.

La recherche de solutions techniques récurrentes offrant un marché stable à l'industrie du bâtiment constitue un objectif essentiel de la politique économique qui se met en place.

L'allongement de la durée des prêts et la simplification des modalités de décision dans les copropriétés complètent le dispositif. Qualifiées dans un récent appel à propositions, d'opération support, les ensembles soumis aux propositions ne sont jamais appréhendés comme des objets singuliers dotés de qualités autres que leur potentiel de densification et de valorisation foncière. Ils sont par contre chargés de tous les défauts auxquels des injonctions normatives calquées sur celles définies pour les opérations neuves, appellent à remédier. Le remède de cheval ainsi administré risque de faire définitivement disparaître des qualités qui constituaient la face positive ce ces opérations.

Les objectifs normatifs fixés, résultats de simulations réalisées sur des modèles théoriques puis validés par des opérations test, sont livrés avec la solution pour y satisfaire, les études se restreignant alors à la définition des modalités d'application de mesures prédéfinies : enrobage thermique des façades et sectionnement des balcons, réduction des ouvertures, épaississements des bâtiments pour la mise aux normes des liaisons verticales et éventuellement surélévations ainsi autorisées par la réglementation.... L'implantation de plaques de cette mousse et de panneaux solaires sur les toitures et le bois constituent les matériaux privilégiés du nouveau canon esthétique et écologique associé à cet enrobage.

Pour faire face aux risque de dénaturation qu'une application sans discernement d'une telle politique risque de faire courir à nombre d'opérations de qualité, cette étude a deux objectifs : Montrer comment l'approfondissement de la connaissance de ces opérations permet de mettre en évidence leurs spécificités et de guider une réhabilitation plus respectueuse. Donner aux services déconcentrés du Ministère de la Culture et de la Communication un outil leur permettant de prendre une position argumentée et d'agir efficacement lorsqu'apparaît un risque de dénaturation d'une opération présentant un intérêt architectural et paysager particulier.

2 - Unité et diversité de l'échantillon retenu pour l'étude

Les dix opérations choisies pour servir de terrain à cette étude forment un corpus qui présente à la fois une certaine cohérence et une grande diversité. L'unité tient tout d'abord à la période de réalisation, celle des années de forte croissance de l'après-guerre, mais dans sa diversité l'échantillon recouvre l'apparition, le développement puis la remise en cause du grand ensemble comme réponse spécifiques au problème du logement de masse. La qualité architecturale est également un trait commun de ces opérations, puisque l'étude s'intéresse en premier chef à l'identification et à la sauvegarde aux conditions de sauvegarde des

dans.mais aussi pour la grande diversité de cas qu'elles représentent. l'ont été pour leur qualité architecturale Outre ce critère de qualité, la cohérence du

et à la typologie du logement collectif. Néanmoins certaines opérations comme Marseille, Metz ou Boussois introduisent une plus grande diversité typologique avec des maisons ou d'autres comme Givors cherchent à remettre en cause la distinction entre d'habitat individuel et habitat collectif.

Le nombre restreint d'opérations permettait d'envisager une étude détaillée de chacune d'elles, indispensable pour en faire ressortir les particularités et en faire un véritable cas d'étude. Ainsi l'enquête peut-elle se lire comme une série d'études monographiques retraçant l'histoire du projet depuis sa conception et son inscription dans un contexte local ou élargi, les péripéties de sa réalisation et de son évolution jusqu'à nos jours, les problématiques actuelles enfin et les perspectives d'évolution.

Malgré le nombre limité d'objets ce corpus permet de couvrir le large spectre des opérations

menées durant la période retenue. Cette diversité tient à la période de réalisation : les préoccupations et le contexte culturel, technique et économique différent grandement entre une opération de la reconstruction comme Boussois et à l'autre extrémité du spectre le cas de Givors caractéristique de rejet des typologies de tours et de barres. Autres facteurs de différenciation, la taille des opérations qui varie entre 75 logements dans la Cité des Fleurs à Boussois et 2400 logements pour les Hauts de Sainte Croix, le statut de la propriété qui comprend des opérations purement locatives, des copropriétés et des opérations associant ces deux statuts.

Certaines se substituent à d'anciens quartiers d'habitation vétustes (Givors), se font en remplissage d'emprises maraîchères (Lille) ou industrielles (Boulogne) déjà incorporées dans la ville, viennent occuper d'anciens domaines suburbains (Marseille, Bayonne), constituent une extension périphérique définissant un rapport précis à la campagne et au paysage (Boussois, Metz), d'autres enfin constituent un dédoublement de la ville historique (Bayonne).

Ce corpus permet ainsi d'esquisser une typologie des opérations que la diversité des cas auxquels nous pourrions être confronté dans la pratique nous invite à affiner.

3 - Méthodologie

L'approfondissement des connaissance constitue à la fois un objectif de l'étude et un moyen pour guider l'action vers une intervention tenant compte des éléments significatifs des opérations. Aussi l'enquête documentaire permettant de rassembler, de trier et de synthétiser les informations éparses et l'enquête de terrain constitue-t-elle une étape décisive. Cette enquête porte aussi bien sur les aspects historiques, sur la situation urbanistique et institutionnelle actuelle, que sur la substance matérielle de l'opération, ses dispositions constructives et les pathologies observées.

A.3.1 - L'enquête documentaire

Afin de réunir les éléments utiles à l'étude détaillée de ces dix cas, le travail s'est appuyé sur une recherche d'informations comprenant un recensement des sources, leur étude et leur sélection, ainsi que sur une enquête de terrain comprenant des visites accompagnées de relevés, des entretiens préparés avec les différents acteurs mais aussi des rencontres impromptues avec les habitants.

A.3.1.1 - Les sources publiées

Compte tenu de leur qualité, les opérations étudiées ont le plus souvent fait l'objet de publications dans la presse spécialisée, mais parfois également dans la presse grand public, particulièrement régionale. Ces sources nous livrent des documents iconographiques importants, plans le plus souvent redessinés pour plus de clarté, photographies qui nous permettent d'avoir connaissance de l'aspect du projet lors de son inauguration. Elles nous livrent également souvent un discours de légitimation élaboré par l'architecte. Cette littérature peut être simplement descriptive, mais elle peut parfois prendre la force d'un véritable manifeste comme dans le cas des écrits de Marcel Lods qui accompagnent les différentes phases d'élaboration du projet des Grandes Terres.

A cette littérature il faut ajouter les écrits des architectes qui présentent sous forme monographique l'ensemble de leurs projets ou expriment de manière plus générales les convictions qui les ont inspirés. Si certains comme Fernand Pouillon, Jean Renaudie, Marcel

Lods ou Emile Aillaud excellent dans cet exercice littéraire qui fait de l'architecte un personnage public, d'autres comme Jean Dubuisson, Eugène Beaudouin ou Guillaume Gillet se tiennent sur un terrain plus strictement professionnel et il faut chercher dans des écrits moins médiatiques ou dans leur activité d'enseignement l'expression de leurs convictions.

A ces premières publications il faut ajouter une littérature journalistique qui accompagne les événements majeurs de cette micro-histoire et les documents destinés à accompagner les opérations de réhabilitation, ainsi que des articles commémoratifs célébrant les grandes dates anniversaire. Cette littérature est particulièrement abondante dans le cas d'opérations qui ont fait l'objet d'une intervention lourde comme Bayonne ou lorsqu'une labellisation comme à Givors a stimulé l'effort de reconnaissance mené par les acteurs. Parfois comme aux Grandes Terres, une gazette d'information retrace la vie de l'opération en incluant également des articles historiques.

Enfin une autre source est constituée par les travaux universitaires, mémoires d'étudiants en architecture, en urbanisme, en anthropologie... qui approfondissent certains aspect particulier. Dans certains cas une recherche très complète sur cette micro-histoire a été menée comme celle de Bruno Fayolle-Lussac sur Les Hauts de Sainte Croix à Bayonne en réponse à une commande de la DAPA.

Des ouvrages plus généraux, des monographies consacrés aux architectes ou aux maîtres d'ouvrage, comme le livre de Paul Landauer sur la SCIC, constituent également une matière précieuse pour situer l'œuvre dans un contexte plus large.

A.3.1.2 - Les archives

La recherche des sources a également porté sur les archives, avec trois sources principales : celles conservées dans les fonds d'archive concernant les architectes à l'IFA, au Centre Pompidou (Lods, Dubuisson, Aillaud, Gillet principalement) ou aux Archives du Monde du Travail (Guy Lapchin), les Archives Départementales et Communales, enfin les archives des bailleurs (SCIC et différente offices) ou des ayants-droit comme celles de Serge Renaudie.

Le résultat de ces recherches est tantôt pléthorique et le travail consiste alors à effectuer une sélection pertinente tout en rendant compte de cette richesse, tantôt décevant et il faut alors faire parler le moindre document comme pour l'opération de Lurçat.

Dans ces archives nous nous sommes intéressés aussi bien aux documents graphiques permettant de comprendre les disposition spatiales et techniques ou l'histoire du projet, qu'aux documents photographiques du site, du chantier ou du projet terminé. Les mémoires et écrits nous ont également apporté de précieuses informations, avec parfois la rencontre avec des documents dignes d'une publication (Lods).

Si la sélection des informations s'imposait en fonction des enseignements utiles pour cette étude, il etait néanmoins important de garder une vue d'ensemble sur ces sources et de les localiser pour y recourir en cas de besoin. A cet effet, une recension des source et une bibliographie est insérée à la fin de chaque monographie.

A.3.2 - L'enquête de terrain

A.3.2.1 - L'enquête auprès des acteurs

L'enquête de terrain a comporté des entretiens avec les bailleurs sociaux et avec les représentants des copropriétés (président du syndicat ou gestionnaire), mais aussi pour certaines opérations importantes (Marseille, Givors, Sceaux, Marly, Bayonne) avec les représentants de services d'urbanisme de la ville. Ces entretiens ont parfois pris la forme de

visites de l'opération avec les acteurs concernés.

Dans certains cas nous avons également rencontré les responsables sur site du gardiennage et de l'entretien, porteurs d'informations concrètes de première main.

Enfin au cours de nos visites, chaque fois que l'occasion s'en présentait, nous avons noué des relations avec les habitants, ce qui nous a permis de remonter des informations significatives, de visiter des logements et d'atteindre les réalités décisives de l'habiter.

A défaut de rencontre avec les protagonistes d'origine nous avons parfois eu des entretiens très instructifs avec les premiers habitants ou avec des proches (Serge Renaudie).

A.3.2.2 - L'observation et le relevé

L'enquête de terrain comportait la visite attentive des opérations, orientée par les questionnements propres à l'étude et par les connaissances acquises grâce à la recherche documentaire.

Il s'agissait de distinguer dans la réalité observée les dispositions d'origine et les altérations subies sous l'effet des intempéries, du vieillissement ou de l'obsolescence, d'essayer de reconstituer l'enchaînement des causes ayant abouti à ces dégradations ou transformations.

Simultanément nous avons procédé à un relever photographique ayant pour but d'illustrer les observations ciblées suivant ces différents thèmes et à différentes échelles, allant de l'insertion urbaine et paysagère au décor, à l'ameublement et l'agencement, aux matériaux et aux dispositions constructives.

Sur la base de l'étude documentaire, nous avons également essayé de retrouver les angles précis des clichés historiques afin de constituer un état comparatif.

4 - Déroulement et organisation de l'étude

Essentiellement guidée par des visées pratiques, l'étude a dans un premier temps été structurée par thématiques, ébauches d'une typologie des problèmes d'adaptation rencontrés, afin d'offrir une sorte de manuel de bonnes pratiques, malheureusement surtout de mauvaises. Des fiches ont ainsi été constituées, puisant dans l'ensemble du corpus les informations les plus adaptées pour illustrer le propos. Ces premiers résultats ont fait l'objet d'un rapport intermédiaire remis en Mai 2012.

Lors d'une réunion de travail le 11 mai 2012 il est apparu que cette méthode ne restituait pas la richesse des enseignements que l'approche détaillée des opérations avait permis de recueillir et qu'elle correspondait mal à l'objectif d'approfondissement des connaissances comme base de l'action, qu'il s'agissait de promouvoir. Il a donc été décidé de restructurer l'étude suivant les principes suivants :

- Renoncer à l'organisation générale par fiches thématiques qui ne permet pas de restituer la richesse des informations et des documents recueillis.
- Organiser le rapport en suivant la logique monographique des dix cas d'étude.
- Structurer la présentation des cas d'étude selon trois grands chapitres : Connaissance du projet et de sa genèse, évolutions institutionnelles et urbanistiques, évolution matérielle de l'opération.
- Insérer dans chacun de ces chapitres et des sous-chapitres les préconisations spécifiques et enseignements de portée générale à retenir pour chaque opération, afin de ne pas détacher les recommandations générales des faits qui les ont inspirées.

Ce sont ces principes que suivent les dix études monographiques qui constituent donc une matière déjà structurée et riche d'enseignement.

Ces études peuvent se lire comme un premier modèle de ce que pourrait constituer, pour les acteurs de la gestion, un travail à effectuer sur tout ensemble de logement en amont des études opérationnelles. Un tel document peut constituer un outil d'aide pour une gestion avertie, permettant d'éviter des erreurs dues à l'oubli, au manque de synthèse et à l'absence de références, conduisant à des décisions uniquement dictées par des urgences ou des injonctions normatives. Il permet également de transmettre l'information lors des changements de responsables.

Cette collection d'études, qui appelle donc perfectionnements et multiplication, doit également se comprendre comme un outil de mutualisation des connaissances. La structure commune des monographies vise à y contribuer.

5 - Organisation finale de l'étude

Ainsi la présente synthèse reprend-t-elle la structure générale des monographies pour rassembler sous un même regard les enseignements tirés de ces différentes enquêtes. Les trois grandes parties y sont reprises concernant :

1 - La situation des œuvres dans leur contexte historique et territorial

2 - Les problématiques sociales, urbanistiques et paysagères, l'évolution du cadre juridique, foncier et institutionnel, la réception.

3 - L'évolution de la matérialité des espaces extérieurs, des façades, des espaces distributifs et des logements.

En conclusion cette synthèse reprend et résume les différents moyens d'action évoqués dans le cours de l'étude pour favoriser la sauvegarde de ces opérations.

A - CONCEPTION ET REALISATION DES OPERATIONS

1 - La commande et le montage de l'opération, la situation des œuvres dans leur contexte historique et territorial

Si dans une vision globale, on peut inscrire assez précisément ces opérations dans une histoire de l'urbanisme et de l'architecture déjà écrite, leur étude détaillée donne en retour une lecture très vivante de cette histoire, dans laquelle le particulier permet de mieux comprendre le général, lui donne relief et couleur, permet d'en affiner les contours. Ainsi ces micro-histoires, un peu anecdotiques isolées dans leur contexte strictement local, permettent, rassemblées et mises en rapport, de mieux comprendre les répétitions et les enchaînements qui constituent le mouvement de l'histoire globale et leur assemblage permet de dessiner des pans nouveaux de l'histoire culturelle.

2 - Cadre juridique et institutionnel, le rapport à l'entreprise

L'opération de Boussois et celle de Forbach reprennent certains traits caractéristiques des cités ouvrières, notamment leur étroit rapport avec les besoins en main d'œuvre d'une entreprise, les Verreries de Boussois dans un cas, les Charbonnages de France dans l'autre. Elles s'inscrivent dans un mouvement volontariste et planificateur de reconstruction du pays. Mais si à Boussois le modèle de l'habitat ouvrier reste présent avec l'organisation en cours, la présence de jardins potagers et un logement centré sur la salle commune, ce modèle disparaît à Forbach construit dix ans plus tard. Ce n'est plus directement l'entreprise qui finance la construction de ces ensembles mais l'État par le biais des financement du MRU

puis des crédits HLM, l'entreprise contribuant par le biais de cotisations qui lui apportent en retour des droits d'attribution.

Le rapport entre l'emploi et l'habitat apparaîtra par la suite moins direct, mais tout aussi important, le dynamisme du bassin d'emploi étant important pour le lancement de grandes opérations de logement privées à Boulogne Billancourt, Marly-le-Roi ou Lille. Si dans ce dernier cas les milieux patronaux par le biais du CIL sont à l'initiative de l'opération, les opérations de Boulogne ou à Marly-le-Roi accompagnent la naissance de la profession de promoteur immobilier et du marché immobilier. Le montage de ces opérations inaugure la construction d'un arsenal juridique et financier élaboré en réponse directe aux problèmes de l'heure.

3 - Le substrat : Les déterminismes de la situation urbaine et de la structure du foncier

- Le foncier hérité

La situation urbaine et les caractéristiques du foncier d'origine présentent dans les opérations étudiées une grande diversité, qui illustre l'importance du substrat dans la forme que vont prendre les opérations. Selon les cas l'acquisition se fait rapidement à l'amiable ou plus lentement par expropriation, grâce au cadre législatif mis en place à l'époque pour la réalisation des ZUP. Mais le processus est plus complexe à Givors où la colline Saint Gerald est occupée par un grand nombre de maisons habitées. Une longue enquête vise à évaluer les possibilités de rénovation du bâti en place et la définition du périmètre de l'opération se fait très progressivement, dans un contexte polémique.

A Marseille comme à Bayonne, la présence de vastes domaines suburbains constitue un cadre favorable pour une opération d'ampleur, car les acquisitions en sont facilitées. Si à Marseille l'opération peut se poursuivre dans la durée, l'inachèvement de celle de Bayonne s'explique pour partie par les résistances dues à un plus grand morcellement du foncier sur la partie restant à urbaniser, déjà desservie par la route nationale qu'il faut en outre déplacer. L'avantage de recourir à ce grand foncier périurbain a pour contrepartie un éloignement du centre qui peut être vécu aussi bien comme une exclusion (Bayonne) que comme un privilège (Marseille).

La plupart des opérations comme Marly-le-Roi, Boussois, ou Forbach prennent place dans un grand foncier agricole aux limites de la ville. Dans le cas de Metz, la complexité de la situation foncière conduira néanmoins à une solution originale : grâce à une opération de remembrement, les nombreux propriétaires du foncier viticole participeront à l'opération en réalisant les maisons sur plan réglementé de la partie basse, prolongeant ainsi de manière ordonnancée les lotissements spontanés voisins.

Certaines opérations prennent place dans des terrains déjà inclus dans l'emprise de la ville constituée : enclave maraîchère et pépinière à Lille ou à Sceaux, emprise industrielle libérée par une politique volontariste d'aménagement du territoire à Boulogne-Billancourt. Les opérations bénéficient dans ce cas d'une bonne desserte préalable par les réseaux, facteur important de réussite ; elles posent en revanche des problèmes de contact avec les tissus périphériques dont la solution dans les cas étudiés est de grande qualité.

Enfin, aboutissement d'une opération de rénovation urbaine entamée dix ans auparavant, l'opération de Givors illustre le cas complexe de la substitution à un quartier d'habitation dégradé avec un foncier très fragmenté.

- La réorganisation du foncier

La nouvelle configuration du foncier obéit à deux choix, celui du découpage des parcelles

privées et celui de la répartition entre l'espace public et l'espace privé. A Bayonne on a préféré ne rétrocéder aux constructeurs que la stricte emprise des bâtiments, considérant que le terrain ainsi conservé constituerait une réserve foncière utile dans l'avenir pour les nouveaux besoins de la collectivité. A Marseille également les maisons dispersées dans la pinède ne contrôlent que la stricte emprise du bâti, l'espace boisé fonctionnant dans cette conception comme un vaste parc ouvert à la population. A l'inverse, à Metz dans la partie basse, un découpage en parcelles ajustées aux maisons a donné aux habitants la propriété du sol qu'ils occupent, assortie en revanche de règles d'usage et de construction très restrictives édictées par un règlement. A Marly-le-Roi, dans un souci d'égalité bénéfique à la gestion, le vaste ensemble a été découpé en neuf entités similaires intégrant en égale proportion les différentes situations : vue sur le parc ou le coteau, square, parking, le parc lui même étant divisé en neuf parties dont les limites sont invisibles sur le terrain. Quant à Givors, le découpage entre les différentes opérations suit les grandes lignes de la topographie, les thalwegs et le bas du coteau en marquant sensiblement les limites. Bien que peu visible dans la forme du bâti le réseau des voies publiques préexistantes est conservé, mais le statut des espaces parcourus par le piéton est resté ambigu en certains endroits.

Cette diversité des situations foncières explique pour une bonne part la diversité des résultats obtenus.

- La topographie et le couvert végétal hérité mis à profit

D'autres facteurs hérités jouent un rôle important dans la détermination formelle des opérations.

De manière différente, mais tout aussi déterminante, le rapport de l'architecture à la topographie joue un rôle central dans la manière de Marcel Breuer et dans celle de Jean Renaudie. A Givors celui-ci trouve l'occasion idéale pour insérer ses terrasses habitées dans le paysage de murettes qui structurent le flanc escarpé de la colline Saint Gerald et à Bayonne, Marcel Breuer établit sur la ligne de crête le chapelet des bâtiments hauts dominant le grand paysage des Pyrénnées et la ville basse, peu dense, construite en contrebas. A Marly-le-Roi ou à Metz également, l'ouverture sur un vaste paysage guide la disposition la disposition des voies et l'organisation du bâti.

Le patrimoine végétal en place joue parfois un rôle structurant, comme les restes conservés d'une pépinière qui, à Sceaux amènent une variété d'essences ou la pinède préservée et aménagée au centre de l'opération du Parc du Roy d'Espagne.

4 - Les acteurs de la commande et du projet

La pénurie de logement, l'insalubrité du parc existant mal entretenu depuis des décennies, mais aussi la libération des énergies au sortir de la guerre et la confiance dans l'avenir constituent la toile de fond de la réalisation des premières opérations.

a - Le rôle des collectivités locales

Ces préoccupations et ces espoirs animent les commanditaires et en premier lieu les collectivités locales. L'opération de Bayonne est directement liée à la volonté de résorber l'habitat insalubre dans les faubourgs, l'opération de Sceaux également fait partie d'un dispositif de relogement des habitants des quartiers à rénover au sud de la capitale et l'opération des Étoiles est longtemps désignée comme la rénovation du Vieux Givors. D'autres facteurs comme le besoin de main d'œuvre immigrée exprimé par les entreprises ou les flux migratoires depuis les zones rurales se conjuguent à cette mutation endogène pour conduire les responsables à des projections démographiques très optimistes reprises dans

les documents d'urbanisme destinés à encadrer le développement des villes. Mais le volontarisme initial n'est pas relayé par le dynamisme attendu ; les opérations très importantes s'essoufflent et restent inachevées comme à Bayonne. A Marseille le plan est modifié d'une phase à l'autre suivant l'évolution de la pression foncière ou les attentes nouvelles.

Les communes et conseils généraux sont également un acteur important car elles financent et réalisent les écoles et les collèges, mais également souvent dans les opérations publiques un programme d'équipements ambitieux pour l'époque : piscine et bibliothèque à Bayonne ou médiathèque et théâtre à Givors.

Dans les opérations privées, la collectivité locale est plus en retrait et sa préoccupation est surtout que les acteurs privés prennent en charge les équipements et services urbains induits par l'opération. L'opération des Grandes Terres illustre parfaitement cette émergence de préoccupations nouvelles, que le cadre juridique de l'urbanisme opérationnel n'a pas encore prévues. Si la collectivité assume la réalisation des équipements scolaires, la réalisation de la salle de spectacle, un projet sur lequel Marcel Lods travaille inlassablement, buttera toujours sur le problème du financement. En outre, avant de donner son accord, la collectivité s'interroge sur le moyen de mettre à la charge du promoteur le renforcement de la liaison ferroviaire.

b - L'État acteur de l'urbanisme

L'État intervient au départ de manière volontariste dans le financement comme à Boussois où les crédits du MRU sont mobilisés grâce à un circuit d'intervention à haut niveau, mais rapidement l'appareil normatif se met en place, associé aux prêts locatifs et aux prêts bonifiés à l'accession qui imposent des normes de surface, de distribution et d'équipement. Là encore l'histoire du projet des Grandes Terres retrace les inflexion que connaît le projet sous l'effet des normes fixées par le plan Courant.

L'État intervient également de manière plus directe, quoique moins officielle, pour influer sur le projet lui-même par le choix de l'architecte. Lurçat est directement sollicité à Boussois en raison de son rôle dans l'attribution des crédits, à Bayonne Marcel Breuer est introduit et fortement soutenu par André Malraux, Yves Dauge en charge du Plan Construction introduit personnellement Jean Renaudie à Givors. Ce jeu d'influence témoigne des relations de pouvoir très personnelles qui existent à l'époque, favorisant une concentration de la commande et un "mandarinat". Mais ce volontarisme permettra également de faire aboutir des expériences hors du commun.

L'État soutient également un projet privé comme Les Grandes Terres malgré son incompatibilité avec le plan d'urbanisme en vigueur, jugeant que la pénurie de logement ne permet pas de renoncer à de telles initiatives.

c - Maîtres d'ouvrages publics et privés

Impatient de traduire dans la réalité construite leurs convictions, les architectes font preuve d'un esprit d'entreprise remarquables à l'heure où les réalités de la profession de promoteur sont en retard sur les exigences de l'heure.

Fort de son expérience en Afrique du Nord, Fernand Pouillon n'hésite pas à développer une activité qui embrasse la conception, mais aussi la production elle-même et le montage financier de l'opération. La déconfiture qui s'en suivra ne doit pas faire oublier que le cadre institutionnel pour mener de telles opérations n'existe pas alors et que c'est à cette occasion que se mettent en place les bases juridiques et réglementaires de la profession de promoteur.

L'opération de Marly-le-Roi illustre également l'esprit d'entreprise des architectes. Ceux-ci sont à l'initiative de l'opération ; ils achètent le terrain et réunissent pour la réalisation un groupement d'entrepreneurs en bâtiment invités à prendre une participation financière, afin de constituer une équipe soudée, totalement concernée par la réussite du projet. Mais les réalités économiques orienteront l'opération vers un cadre plus sûr, le promoteur Manera et l'équipe expérimentée de Pierre Honegger apportant ici leur savoir faire. Cette proximité entre concepteurs, entrepreneurs et financiers imprime alors à l'architecture un caractère d'efficacité qui constitue un trait dominant de la production de la période, par delà la diversité d'expression.

Avec la création de la SCIC, l'État de son côté se dote des moyens de mener à bien de vastes opérations dont la complexité, tant sur le plan foncier que sur celui de la conception programmatique et de la maîtrise financière, est alors hors de portée des sociétés de HBM traditionnelles. L'opération de Sceaux est une opération pilote, représentative des ambitions et de la réflexion menée par les architectes mais aussi les sociologues sur la question du logement de masse. Dans le corpus étudié, la SCIC pilotera également l'opération de Marseille et celle de Boulogne-Billancourt après la faillite.

d - Acteurs privés spécialisés

Les commerces constituent un équipement indispensable dans les unités résidentielles construites à l'écart des centre ville, à une période où les grands centres commerciaux périurbains ne sont pas encore apparus. Souvent associé aux services pour l'automobile, station service, garage, parc de stationnement couvert, cet équipement est réalisé dans le cadre de l'opération ou aux marges de celle-ci comme un élément autonome à Sceaux et Marly-le-Roi. Il est conçu comme un lieu de centralité de l'opération à Bayonne et Marseille. En site urbain ce sont les rez-de-chaussée des immeubles qui jouent ce rôle comme à Boulogne- Billancourt, Givors et Lille, mais parfois également dans des ensembles plus excentrés, à Metz, Forbach et dans la partie haute à Bayonne. Les commerçants sont souvent associés à la gestion de ces ensembles et en sont parfois propriétaires (Marseille).

A Bayonne, suite à une négociation et à un échange de terrain, l'église, construite par Remondet, se trouve au centre de la composition. Ceci constitue une exception : à Forbach l'église construite par Emile Aillaud et en position plus excentrée et à Marly-le-Roi, elle se trouve sur un terrain jouxtant l'opération sur la commune voisine.

e - Les concepteurs

- Les architectes

Les architectes jouent un rôle décisif dans la conception des opérations, tant en ce qui concerne l'organisation urbaine et paysagère que l'organisation des immeubles et des logements, la forme architecturale, les matériaux et la mise en œuvre qui lui sont liés. Si la personnalité de l'architecte est parfois mise en avant dans la reconnaissance actuelle de l'œuvre, ce qui importe n'est pas tant ce phénomène de rejet ou d'empathie avec cette personnalité, que l'œuvre elle-même et sa réception. Une analyse de sa genèse à la lumière de la production générale de l'architecte et du contexte culturel de sa production n'est pas un simple exercice historiographique : elle vise ici à comprendre ce qui importe véritablement et à déterminer les qualités qui de ce fait méritent d'être sauvegardé.

Dans le corpus étudié on peut distinguer trois générations d'architectes.

A.4.e..1 - La génération des architectes actifs avant-guerre : Marcel Breuer (1902), André

Lurçat (1892), Eugène Beaudouin (1898) et Marcel Lods (1891)

Ces architectes nés avant ou au tournant du siècle ont déjà eu avant guerre une activité professionnelle parfois très importante et font partie de la deuxième génération du Mouvement Moderne. Leur réputation dans les milieux professionnels leur ouvre naturellement les portes de la commande, tout comme, pour certains, leur participation au concours de Strasbourg qui constitue alors une sorte d'antichambre de la commande. Le style qui marquait leur production d'avant guerre évolue et s'autonomise par rapport aux canons du mouvement moderne.

Passant de l'échelle du mobilier à celle du bâtiment puis de l'urbanisme et du paysage, l'architecture de Breuer s'affranchit des formes épurées, lisses et blanches du Bauhaus pour gagner en plasticité et entretenir un rapport de plus en plus étroit au contexte topographique ; les projets de Flaine puis de Bayonne constituent une sorte d'aboutissement de cette évolution.

Lurçat trouve dans la reconstruction l'occasion de développer à grande échelle les conception rationnelles et l'intérêt pour le logement de masse déjà présents dans son travail avant guerre. Là aussi les formes épurées s'estompent et la préfabrication de petits éléments manu-portables oriente l'évolution stylistique vers l'accentuation des lignes de construction. Malgré la modestie du programme, ou grâce à elle, la Cité des Fleurs est, par la finesse des articulations , la qualité des espaces extérieurs, la diversité du programme l'une de ses plus belles réalisations.

Après leur longue et fructueuse collaboration Eugène Beaudouin et Marcel Lods prennent leur autonomie et s'affranchissent de l'influence de Jean Prouvé sur leur production commune. Si tous deux puisent dans leur expérience d'avant guerre pour les premières esquisses, les projets contemporains des Bas Coudrais et des Grandes Terres permettent de voir en action la personnalité de chacun dans l'évolution du projet.

L'histoire mouvementée des Grandes Terres illustre l'esprit entreprenant de Marcel Lods, capable de rassembler les compétences d'architectes et d'ingénieurs inventifs, d'impliquer les entrepreneurs dans la conception, la réalisation et le financement, de convaincre les autorités politiques, de tenir compte avec réalisme des réalités économiques. L'association avec Denis Honegger constitue une étape décisive pour l'aboutissement du projet. Les épisodes mouvementés qui marquent l'évolution du projet sont en même temps un parcours intellectuel au cours duquel s'invente une pratique de l'urbanisme et de l'architecture adaptée aux temps nouveaux. L'organisation hiérarchisée de la composition d'ensemble et l'intelligence du site, la rationalité et la rigueur de l'architecture, la qualité des aménagements intérieurs comme du parc en font une réalisation exemplaire.

S'il travaille dans un contexte professionnel beaucoup plus structuré, le projet de Eugène Beaudouin pour la Résidence des Bas Coudrais n'en présente moins un caractère innovant et exemplaire. La clarté du principe retenu pour l'organisation urbaine et paysagère, la souplesse de son adaptation au site, le jeu des échelles offrant des effets perspectifs animés, révèlent un art raffiné et savant de la composition architecturale. L'architecture met efficacement à contribution les moyens de l’époque pour produire des effets architecturaux simples et efficaces.

Si Emile Aillaud (1902) appartient à cette génération, son parcours atypique est marqué avant guerre par sa collaboration avec André Ventre, son activité mondaine et sa fréquentation des milieux artistiques. Ce caractère atypique se retrouve dans l'originalité de son travail à Forbach qui prélude à ses réalisations parisiennes. Mais la variété des typologies

et la disposition des grands espaces verts crée ici une spatialité inédite faite d'enveloppements étonnants, qui ne se retrouvera qu'amoindrie dans les réalisations parisiennes. Une même logique plastique détermine l'architecture des façades comme celle de l'église Notre Dame située dans l'opération.

A.4.e..2 - La génération d'après-guerre : Jean Dubuisson (1914), Guillaume Gillet (1912) et Fernand Pouillon (1912)

Cette jeune génération qui termine tout juste ses études au début de la guerre, ne s'appuie pas comme ses aînés sur des expériences préalables notables.

C'est peut-être cette disponibilité d'esprit qui amène Jean Dubuisson à prendre à bras le corps les questions de l'heure : développer une architecture raffinée et répondant aux attentes nouvelles de confort tout en acceptant pleinement les conditions modernes de production. Cette recherche exigeante qu'il poursuit depuis le projet fondateur de Saint-Germain-en-Laye l'amène à développer des typologies variées, tours, barres, plots ou maisons en bande dans lesquelles la continuité et les proportions des éléments architecturaux, bandeaux, acrotères, balcons... font l'objet d'un réglage sophistiqué. A Lille ce sont les contraintes de la parcelle qui dictent les retournements à angle droit des bâtiments, laissant place à un bâtiment haut au centre de la composition, mais à Metz c'est l'exaltation de la topographie qui détermine l'étagement des différentes typologies. Cette rigueur de composition se retrouve dans l'organisation en plan des logements, dans la qualité des espaces comme dans les détails de la mise en œuvre. Pour ces projets, Jean Dubuisson collabore avec des architectes locaux Guy Lapchin à Lille et Roger Gaertner à Metz.

Après les opérations importantes de Climats de France à Alger et la reconstruction du Vieux Port à Marseille Fernand Pouillon trouve à Boulogne-Billancourt une nouvelle occasion de développer une grande composition ; mais il doit ici s'accommoder d'un foncier complexe, ménager des transitions d'échelle délicates avec les tissus environnants et des raccordements avec les rues importantes qui traversent le terrain. Un enchaînement d'espaces en baïonnette permet d'absorber les irrégularités du site tandis que de longs bâtiments barre et des alignements de tours introduisent une scansion. Les proportions élancées des baies, la hiérarchie verticale des façades, l'aménagement géométrique et assez minéral des espaces extérieurs donnent à cette architecture un caractère urbain influencé par Perret.

Menée par Guillaume Gillet et Louis Olmetta sur une période de près de quinze ans, l'opération du Parc-du-Roi-d'Espagne connaît des inflexions successives importantes et elle est le résultat cumulé de celles-ci plutôt que l'aboutissement du plan d'ensemble mis au point à l'origine. Le choix initial d'implanter des villas disséminées dans la pinède assurera la préservation de ce vaste parc hérité des domaines aristocratiques qui occupaient antérieurement le site. Celui-ci constitue le centre de la composition formée de collectifs bas puis dans la dernière phase d'un chapelet de tours implantées au pied du massif de Marseilleveyre. La cité jardin de Tapiola construite à partir de 1951 dans la forêt au sud d'Helsinki est ici le modèle explicite. Architecturalement, cet assemblage de typologies différentes reflète l'évolution des conceptions mais chacune entretient un rapport intime avec le paysage : les villas s'insèrent dans la pinède sans en rompre la continuité, les aménagements paysagers des collectifs bas la prolongent dans un rapport équilibré avec le bâti, tandis que les tours et l'esplanade que leur sert de socle ouvrent de tous les côtés sur le grand paysage.

- Les spécialistes du jardin et du patrimoine végétal

Si le paysage et l'aménagement des jardins joue un rôle essentiel dans toutes ces réalisations, mis à part ceux de Claude Colle et de Daniel Collin, peu de nom de paysagiste nous sont parvenus. Le savoir faire pourtant dans ce domaine est remarquable, mais la profession de paysagiste est à l'époque peu structurée . Les compétences se situent dans les agences d'architectures elles-mêmes, comme en témoigne par exemple le dessin raffiné des bassins et massifs associés aux Grandes Terres ; il est également dans les entreprises et chez les pépiniéristes dont le rôle de conseil et d'expertise est essentiel, parfois aussi à l'Office National des Forêts, chargé de l'expertise sanitaire du patrimoine arboricole à Marseille.

- Les ingénieurs

Le rôle des ingénieurs est également essentiel dans nombre d'opérations. A une époque où le recours au bureau d'études généraliste n'est pas la règle, le dialogue s'établit très concrètement sur des problèmes précis de conception et de mise en œuvre. Grâce à une collaboration étroite avec les ingénieurs spécialisés en structure, les architectes intègrent dans leur conception les contraintes de la préfabrication et ont recours à des procédés constructifs innovants : Marcel Breuer travaille avec Jean Barets sur le panneau préfabriqué "sun and shadow", Emile Aillaud avec Asthon Azaïs pour l'utilisation plastique du coffrage glissant par exemple. Dubuisson demande Yves Vallette de résoudre de délicats problèmes de structure pour effacer certains voiles en façade. Ce type de collaboration favorise dans les agences d'architecture une culture constructive et un intérêt pour le rapport entre la forme architecturale et la construction qui caractérisent l'architecture de la période.

- Les artistes

Entre ces architectes formés aux Beaux Arts et les peintres et plasticiens, formés sur les mêmes lieux, s'établissent des relations d'amitié et des affinités intellectuelles. Les interventions de ceux-ci jouent souvent un rôle majeur dans la composition, en marquant un lieu structurant et lui donnant un caractère urbain. Il ne s'agit pas d'œuvres décoratives choisies et installées après-coup mais d'élément soigneusement intégrés dans la conception d'ensemble. Un plan d'eau met en scène l'œuvre et lui donne son ampleur à Boulogne Billancourt pour la fontaine de François Stahly ou à Marly-le-Roi avec la sculpture en métal réalisée par André Bloc. Dans le cas d'Emile Aillaud, et malgré le cadre économique contraint de cette opération, cette symbiose s'effectue au sein même de l'agence et de la cellule familiale, avec le travail sur la polychromie réalisé à l'échelle du plan masse par son gendre Fabio Rieti.

5 - Diversité et unité d'un urbanisme français de l'après-guerre

L'ouverture des milieux professionnels aux expériences étrangères dont témoigne alors le rayonnement international d'une revue comme l'Architecture d'Aujourd'hui joue sans doute un rôle dans la diversité de ces opérations. Les publications consacrées à l'urbanisme nordique, aux réalisations en Afrique du Nord, aux unités de voisinage, à l'architecture sud-américaine contribuent à stimuler un esprit inventif chez les architectes français. L'invitation faite à des architectes comme Marcel Brteuer ou Oscar Niemeyer pour travailler en France témoigne d'une autre manière de cette ouverture. Cette compétition peut expliquer le développement d'une surenchère inventive qui apparaît comme une caractéristique de la production française. La diversité d'une telle collection de réalisations constitue de ce fait une qualité qu'il convient de reconnaître et de valoriser par une politique de réhabilitation qui en évite la

banalisation et sauvegarde leurs spécificités.

Malgré cette grande diversité, on peut tenter de trouver quelques caractéristiques qui distinguent cet urbanisme français de l'après-guerre d'autres expériences passées ou contemporaines.

a - Une composition structurée par la création ou la préservation d'un morceau de nature aménagé.

L'importance morphologique accordée à l'espace urbain et aux tracés paysagers est nourrie par la formation classique des architectes. Eugène Beaudouin, Marcel Lods ou Fernand Pouillon, se réfèrent dans leur discours de légitimation aux grandes compositions urbaines ou territoriales du 18e siècle français et aux villes orientales qu'ils ont étudiées. Leur projet est centré sur un vaste espace vert central de forme régulière, en pleine terre au Bas Coudrais et aux Grandes Terres, planté sur le parking au Parc Saint Maur et à Boulogne-Billancourt. En périphérie, des dispositifs de rue plantée, de cour ouverte ou de square permettent d'amener une densité tout en rattrapant les irrégularités du terrain.

A l'inverse, lorsque la topographie y invite, c'est l'ouverture sur le grand paysage qui structure la composition, orientée vers la ville et le grand paysage où elle s'inscrit à Bayonne, à Givors ou à Metz, vers la Méditerranée à Marseille. Cette disposition en balcon, qui invite à un mode de vie plus hédoniste, n'est pas sans rapport avec l'architecture des loisirs qui occupe également l'esprit des architectes : Marcel Breuer à Flaine, Jean Dubuisson à Bandol ou Jean Renaudie à Gigaro. Cette promesse d'une vie meilleure fait partie des idées qui inspirent ces réalisations à une époque marquée par la confiance en l'avenir plus que par la crainte du chômage et par la résignation.

A Boussois c'est un rapport stable à l'espace productif de la campagne que définit André Lurçat, avec un front où alternent bâti et jardins vivriers : cette grande façade arrière est en fait une façade principale, la ville vue de la campagne. Lurçat reprend ici l'enseignement des cités jardin anglaises ou des Siedlungen francfortoises en réaction au développement proliférant de la ville du 19e siècle.

Dans un registre plus plastique et dégagé de telles références à la ville classique, le dispositif qu'instaure Emile Aillaud à Forbach emprunte à ces deux conceptions: une vaste prairie récréative refermée, ponctuée de tours réunies en bouquet, communique par un dispositif de coulisse avec un second espace semé de tours héliotropiques, ouvert au sud vers le grand paysage de la colline du Wiesberg.

Dans tous les cas le foyer vers lequel se tournent prioritairement les logements n'est pas l'espace minéral et trépidant de la vie urbaine mais un espace préservé qui invite au repos, au loisir et au rapport avec la nature, un espace porteur d'un projet social récréatif et éducatif, conçu en particulier pour les enfants.

Cet espace préservé n'est pas pour autant un espace fermé et le sol présente une grande continuité. Sans qu'il soit besoin de clôture, des dispositifs de dénivelé, de plate-bandes, de plantations arbustives et l'auto-contrôle des habitants sur cet espace ouvert, suffisent à assurer l'intimité des logements et à préserver l'espace central des intrusions gênantes dans l'espace récréatif.

b - La séparation des flux de circulation

Le séparation des flux de circulation constitue une des thèses majeures de l'urbanisme rationnel défendu par la charte d'Athènes qui vingt ans plus tard garde toute sa valeur aux

yeux des urbanistes. A Bayonne, cette ségrégation des flux s'effectue à l'échelle territoriale : la route nationale est désaffectée et remplacée sur la crête par une voie urbaine de distribution à l'arrière des bâtiments et plus en retrait par un autoroute de transit. La circulation de distribution est éliminée du vaste espace vert central, irrigué par un réseau de chemins piétons reliant sans intersection avec la voirie automobile équipements et logements. Aux Hauts de Vallières par contre, la voie principale reliant l'opération à la ville et au territoire ne verra pas le jour, ce qui entraîne aojourd'hui encore un certain enclavement.

Cette séparation des flux inspire plus ou moins toutes les réalisations étudiées : pour les opérations importantes, la circulation automobile est rejetée en périphérie sur une voie de bouclage qui porte également les parkings. Tel est le cas dans les Résidence du Roi-d'Espagne, des Grandes-Terres, des Hauts-de-Vallières et des Bas-Coudrais. Lorsque les conditions de financement le permettent, essentiellement dans les copropriétés, le stationnement est réalisé sous le jardin central ; tel est le cas à la Résidence du Parc-Saint-Maur et à la Résidence du Point-du-Jour.

Seuls échappent à cette règle, à chaque extrémité du spectre chronologique, la Cité des Fleurs où la circulation automobile n'apparaît pas encore comme une préoccupation structurante et la Cité des Étoiles construite à une période où elle ne l'est plus. Échappe également à ce modèle l'œuvre atypique de Emile Aillaud où la voie automobile traverse l'espace central comme une promenade paysagère selon un modèle qui renvoie à l'urbanisme paysager américain.

Dans un souci d'économie, lorsqu'elles ne sont pas déjà bordées de constructions, les aménageurs cherchent à intégrer les voies existantes dans le schéma de bouclage.

La circulation des piétons est à la fois fonctionnelle, il s'agit de relier les logements aux équipements, aux commerces et aux parkings, et ludique : la promenade, comme exercice hygiénique et lieu de sociabilité entretient un rapport étroit avec la prairie récréative et la vue sur le grand paysage. Sous cet aspect les mêmes opérations font exception : la Cité-des-Fleurs renvoie à un monde plutôt rural où le travail de la terre occupe le temps libre, tandis que aux Étoiles, promenade et distribution se confondent dans un réseau de cheminements piétons qui innerve l'ensemble de l'opération, tantôt sous la forme d'une rue intérieure aux bâtiments, tantôt en passant dessous ou en escaladant les terrasses pour rejoindre le château au sommet de la colline Saint-Gerald.

Cette intégration du parcours piétonniers dans l'architecture se retrouve sous une forme plus traditionnelle dans le portique au pied des immeubles à Bayonne, dans les légères galeries du cente commercial aux Grandes-Terres, que Marcel Lods souhaitait également utiliser pour relier dans le parc les parkings aux logements, dans les passages sous les bâtiments à Sceaux ou dans l'architecture de porches formant un seuil entre les cours et les jardins à la Cité-des-Fleurs.

c - Les réseaux

Les infrastructures routières ne sont que la partie visible de l'équipement urbain parfois de grande ampleur réalisé pour ces opérations. Souvent cette organisation intègre également le système de chauffage collectif et comme aux Grandes-Terres le traitement des ordures ménagères. Invisible, l'architecture de ces réseaux n'en a pas moins une grande importance dans l'économie du projet dans les problématiques d'entretien et d'évolution ultérieure. Les configurations sont très diverse : à Bayonne la ville est propriétaire de toutes les infrastructures jusqu'au bâtiments et à l'inverse à Marseille l'ensemble des réseaux appartient au syndicat de copropriété ; dans ce cas le réseau d'assainissement qui épouse les

inflexions du relief et non le tracé des voies pose aujourd'hui des problèmes importants d'entretien.

D'une manière générale, par rapport à des quartiers voisins issus d'un développement spontané, la résolution des problèmes de génie urbain est généralement de qualité, notamment l'enfouissement des réseaux ou l'organisation de la collecte des déchets. Seule l'opération de Boussois fait exception, avec une rénovation du réseau électrique qui défigure les façades de l'opération.

d - Diversité des formes bâties au service d'effets spatiaux contrastés

Une autre caractéristique de cet urbanisme, qui le distingue de l'homogénéité des réalisations actuelles, est la large palette des formes bâties auxquelles il est fait appel dans une même opération pour créer des effets volumétriques tranchés. A Sceaux, à Boulogne-Billancourt ou à Lille, les lignes verticales ponctuent et terminent les grandes horizontales créant des scénographies contrastées. A Bayonne ou à Marseille, les grandes masses bâties jouent vigoureusement avec les lignes de force de la topographie ; elles dominent le centre géométrique de l'opération où les bâtiment bas à l'inverse s'insèrent dans un parc. A Metz également maisons en bandes, plots, barres et tours s'étagent sur le coteau selon une logique qui accentue le modelé du terrain. A Boussois même, à une échelle plus modeste, André Lurçat articule subtilement les volumes des individuels et des collectifs, les reliant par un jeu délicat de porches. A Givors en revanche, la volumétrie cristalline et homogène du bâti se déploie en écho aux murettes qui structurent la colline Saint Gerald d'un côté , à la structure feuilletée des toits de la vieille ville de l'autre .

Aux Grandes-Terres Marcel Lods doit finalement s’accommoder des plafonds de hauteur fixés par la Commission des Sites à l'issue de longs débats et après avoir apprécié, depuis la Terrasse de Saint Germain, l'impact visuel des volumes initialement prévus dont les angles sont figurés par des aérostats. Les grandes horizontales des bâtiments, animées par le jeu des redents tendent aujourd'hui à disparaître dans les frondaisons du parc.

e - Mixité des typologies d'habitat et des statuts d'occupation

Cette diversité volumétrique correspond également à une diversité des typologies d'habitat, une qualité aujourd'hui recherchée dans les opérations. A Marseille, à Sceaux ou à Metz les maisons en bandes ou les villas voisinent avec les petits immeubles ou les tours. Cette diversité des typologies s'accompagne également d'une mixité dans le statut d'occupation des logements. Locatif et copropriété, voisinent dans les opérations de Metz, Bayonne, Givors ou Marseille.

B - ÉVOLUTION URBAINE ET PAYSAGERE

1 - Évolution de la situation dans le territoire

a - Situation dans l'armature urbaine:

La notion d'unité de voisinage impliquait le création de commerces et des équipements proximité nécessaires à la vie quotidienne des habitants.

- Le maintien difficile du commerce

Sceaux et Marly-le-Roi, constituent les premiers exemples de centre commercial intégré à un ensemble de logement. Ils ont été traités architecturalement avec un grand soin, avec un patio central autour duquel sont regroupés les commerces. Implantés en périphérie de

l'opération et administrés par des professionnels de l'urbanisme commercial, ces équipements se sont maintenus au prix de transformations parfois importantes. Pour résister à la concurrence, le magasin libre-service a dû s'agrandir et il a fallu trouver davantage de parkings, leur zone de chalandise s'étendant aux quartiers voisins. A Marly-le-Roi le patio central et ses aménagements soignés ont été sacrifiés au parking ; à Sceaux par contre cette extension a été faite sur l'arrière.

Dans les grandes opérations telles que Bayonne, Forbach ou Marseille, le centre commercial est pensé comme un lieu de centralité intégré au cœur de l'opération, avec de plus à Bayonne une place de marché. L'évolution de l'urbanisme commercial avec l'apparition des hypermarchés implantés sur les voies de transit, met en péril ces petits centres urbains. Si celui de Bayonne survit grâce à la présence d'équipements sur la place, la situation est difficile à Marseille et très compromise à Forbach où un grand nombre de boutiques sont fermées.

A Givors, l'ambition de faire de la partie basse de l'opération un prolongement direct du centre ville se heurte à la dévitalisation de celui-ci, car les commerces y sont concurrencés par un vaste centre commercial très proche. Néanmoins le marché qui se tient sur la place reste très fréquenté et après avoir agrandi la place, la ville envisage d'y construire une halle abritant des commerces de bouche permanents. La désaffectation des rez-de-chaussées constitue ici un problème important et il serait souhaitable d'étudier à cette occasion leur reconversion à cet usage plutôt que de construire un bâtiment onéreux qui risque de surcroît d'être hors de proportion avec l'architecture des Étoiles. La ville a engagé un plan de rénovation du centre ville et de re-dynamisation du commerce dans lequel s'inscrit l'opération des Étoiles.

Pour les opérations plus proches du centre, Boulogne-Billancourt ou Lille, les commerces et services en rez-de-chaussée des immeubles se maintiennent et sont très intégrés dans la ville; des surfaces de bureaux et locaux professionnels occupent les parties moins passantes.

Le principal problème est celui de l'affectation des parties désertées par le commerce qui offrent à Givors, Marseille ou Forbach un spectacle désolant et peu valorisant pour le quartier. Ces situations appellent un véritable projet qui doit mobiliser non seulement les bailleurs et la ville mais également les spécialistes de l'urbanise commercial. Si l'activité commerciale relève d'une dynamique qu'elles ne maîtrisent qu'imparfaitement, les villes peuvent par contre agir efficacement pour revitaliser ces centres par leur politique d'équipement.

- Le maintien et le développement des équipements publics

Des opérations publiques importantes comme Givors ou Bayonne intégraient un nombre important d'équipements et à l'inverse on en trouve très peu dans les copropriétés. Certaines opérations intègrent néanmoins des équipements privés, comme le centre social aux bas-Coudrais ou les équipements sportifs dans le parc des Grandes Terres.

Les opérations importantes comprenaient une ou plusieurs écoles maternelles et primaires qui ont en général été réhabilitées. La crèche située au rez-de-chaussée à Givors doit être prochainement fermée et reconstruite en dehors des Étoiles. A Bayonne le collège doit être prochainement rénové, mais à Marly-le-Roi, trop petit selon les normes actuelles, il a été fermé.

La bibliothèque constituait, dans le programme d'origine, un équipement ambitieux que l'on trouve à Bayonne et à Givors. Dans les deux cas elle été réhabilitée et transformée en médiathèque. En outre certains équipements ont un rayonnement à l'échelle de la ville et au-

delà : c'est le cas du théâtre à Givors, dont les spectacles attirent un large public mais dont le fonctionnement est menacé par une restriction des subventions départementales ; c'est le cas également du centre nautique que la ville de Bayonne a implanté au Hauts-de-Sainte-Croix pour que le reste de la population soit amenée à fréquenter ce quartier.

Sur les emprises récupérées de l'ancienne piscine à Bayonne, du collège à Marly-le-Roi, une résidence pour personnes âgées a été construite. A Bayonne dans le cadre de l'opération ANRU, le département a créé également une Maison de l'emploi proche du centre.

A Boussois la petite école construite par André Lurcat aux marges de l'opération, aujourd'hui totalement défigurée par de multiples interventions, mériterait une restauration.

Dans la réhabilitation des ensembles dégradés, l'accompagnement de la collectivité par une politique d'équipements dynamique joue un rôle décisif. Cet accompagnement est quantitatif mais également qualitatif : l'implantation d'équipements majeurs de la ville, le traitement sur place des problématiques sociales, le maintien et la réhabilitation des équipements existants jouent grandement sur l'attractivité du quartier et sur la diversité de sa population.

- Évolution des transports en commun

Les infrastructures majeures évoluent peu et si quelques opérations comme Sceaux, Boulogne-Billancourt ou Lille bénéficiaient dès l'origine d'une très bonne desserte par le métro ou le tramway, l'amélioration des transports en commun a surtout porté sur le développement de lignes de bus, parfois à haute fréquence, comme à Bayonne. Au niveau régional la réorganisation du Grand-Lyon et les liaisons ferrées rapides avec cette capitale constituent aujourd'hui un atout pour le développement de Givors et le quartier des Étoiles peut en espérer un regain de dynamisme. D'une manière générale, le développement urbain tend à insérer ces opérations dans un maillage plus dense du territoire par les réseaux.

- Des infrastructures viaires qui évoluent peu.

La réorganisation du réseau des voies automobiles qui accompagnait les projets les plus ambitieux s'est heurtée à des pesanteurs et des difficultés mal estimées au départ. Bayonne fait à cet égard figure d'exception: la voie de desserte à l'arrière des immeubles tend aujourd'hui à devenir une sorte de boulevard urbain reliant les différents quartiers qui se sont développés à la périphérie de la ville. Le paysage rural évolue vers un paysage périurbain fait d'infrastructures commerciales, mais offrant pour l'avenir des possibilités de développement urbain. Dans la partie basse, l'Adour et la voie ferrée constituent toujours des coupures importantes avec le centre ville, malgré l'amélioration du franchissement de cette dernière le long des berges de l'Adour.

La voirie principale qui devait structurer l'opération des Hauts-de-Vallières n'a pas été réalisée et l'accès difficile depuis le centre ville concourt à un sentiment d'enclavement. A Marseille le boulevard périphérique sud qui devait desservir très directement l'opération n'a toujours pas été réalisé mais les emprises foncières existent et le projet est toujours d'actualité.

b - Évolution du cadre bâti et du paysage

- Évolution de l'environnement construit

Souvent dans une situation excentrée à l'origine ces opérations sont aujourd'hui incorporées dans une organisation urbaine beaucoup plus vaste. A l'époque de leur construction elles font figure d'événement exceptionnel et leurs auteurs eux-même revendiquent un statut d'alternative radicale à la ville historique. Mais prises dans l'expansion urbaine elles apparaissent aujourd'hui comme une pièce parmi d'autres dans une structure urbaine

constituée d’une accumulation d'expérience. Aux Hauts-de-Sainte-Croix, après avoir tenté dans les années 80 un travestissement régionaliste sur l'architecture de la partie basse, les bailleurs assument désormais la modernité de l'opération et la présentent aujourd'hui comme un quartier parmi d'autres, avec ses spécificités et ses atouts : équipements, espaces verts, vues et confort sanitaire des appartements, mais aussi modernité de l'architecture.

Problématiques de démolitions

La démolition de tout ou partie d'une opération est une question qui se pose lorsque l'état de déqualification atteint un certain seuil ; ce fut le cas à Bayonne avant que ne soit engagée l'opération ANRU, mais cette hypothèse a été finalement écartée en raison surtout de son coût financier ; on a même renoncé aux démolitions partielles prévues en principe dans les conventions ANRU, ce qui a permis de conserver la cohérence de l'ensemble. Cette option d'une démolition totale semble également être dans les esprits à Boussois comme aboutissement d'une situation dégradée. Le déclin industriel a créé à Forbach une pléthore de l'offre locative et si certains groupes de petit collectif ont été transformés en copropriété, la situation est plus délicate pour certaines tours aujourd'hui inhabitées. Leur démolition est envisagée mais leur importance dans la composition d'ensemble et l'exemple proche de l'Unité d'Habitation de Briey, également un temps menacée de démolition, devrait inciter à maintenir ces bâtiments en état, en se laissant le temps de trouver des solutions pérennes comme cela a été le cas avec la transformation d'une des tours en résidence pour étudiants.

Les démolitions peuvent également être liées à un projet urbain comme à Givors : un bâtiment de la partie basse construite par ETRA a été démoli pour agrandir la place et augmenter l'espace disponible pour le marché. La cohérence urbaine de l'ensemble en a souffert puisqu'une façade avec des jardinets à l'avant qui donnait à l'origine sur une ruelle, se trouve désormais dans une situation urbaine très dégagée, face à la mairie. Cette situation est le résultat d'un projet urbain inabouti, qui prévoyait la démolition du bâtiment restant pour construire un équipement.

A l'inverse, la construction de nouveaux bâtiments sur l'emprise des opérations est une problématique peu présente jusqu'à nos jours : le seul cas à mentionner est celui, malheureux, des maisons à ossature bois construites sur un terrain laissé libre par l’interruption de l'opération à Bayonne et dont la démolition pour malfaçons est prévue. Cette opération en rupture totale avec les bâtiments de Breuer met en lumière la nécessité de penser le statut aujourd'hui incertain des délaissés de l'opération et de définir un projet cohérent à la hauteur du site.

Cette problématique connaît aujourd'hui une certaine actualité à Metz où l'urbanisation sous forme « d'éco-quartier », d'une partie non réalisée des maisons en bande, est en projet. Cette opération permettra le raccordement sur la route principale de la voie de desserte des maisons en bande, un maillage cohérent sur le plan urbain, mais qui ne fait pas l'unanimité des habitants.

Sur l'emprise même des opérations, la densification reste très problématique et l'exemple de Marly-le-Roi, qui a servi d'opération support à l'appel à idées lancé par le PUCA, montre qu'une surélévation ou un épaississement des bâtiments génère une perte de qualité très importante des espaces extérieurs, du bâti lui-même et du rapport qui les lie. Il semble que les espaces aux marges des opérations se prêtent davantage à une telle densification, qui peut se traduire en outre par une amélioration de l'insertion dans les tissus urbains avoisinants.

- Évolution du contexte paysager

Qu'il s'agisse de copropriétés, à Lille, Boulogne-Billancourt et Marseille, ou de locatif à Sceaux, les opérations construites en remplissage d'un tissu péri-urbain déjà constitué, centrées sur un parc ou un jardin aménagé, n'ont pas connu de modification profonde du contexte urbain immédiat ni du contexte paysager.

Celles construites sur des terres agricoles aux limites de la ville se trouvent aujourd'hui inscrites dans une organisation territoriale plus vaste. Lorsqu'elles entretiennent un rapport visuel avec un événement topographique marquant et un grand paysage, elles ont conservé cette qualité: tel est le cas de la vue sur le ville historique à Metz, Givors ou Bayonne, de la vue sur la vallée de la Seine à Marly-le-Roi, sur la chaîne des Pyrénées à Bayonne, la Méditerranée à Marseille ou sur la colline du Wiesberg à Forbach. Dans ce dernier cas toutefois les nuisances liées à l'autoroute viennent gâcher les avantages liés à la vue et à l'exposition.

Lorsque, à Boussois, l'opération s'attachait à définir un rapport harmonieux avec la campagne, cette savante scénographie urbaine est aujourd'hui ignorée et mise à mal par l'expansion mal contrôlée des lotissements. Là où un espace public paysager aurait pu mettre à profit cette situation, avec la création d'un espace de parc ou d'allée promenade, des fonds de parcelle viennent boucher la vue sur cette façade urbaine.

2 - Évolution des opérations

a - Évolution administrative et socio-économique

- Évolution de la propriété, fragmentation

Conçues comme une totalité, ces opération n'en sont pas moins juridiquement l'assemblage de plusieurs propriétés privées ou publiques. Les choix initiaux pèsent sur l'évolution de ces ensembles. Les montages juridiques innovants conçus pour organiser la gestion des grandes copropriétés en ont assuré une protection efficace jusqu'à nos jours. Un règlement intelligent organise la démocratie interne de la résidence avec une structure hiérarchisée de copropriétés réunies en un syndicat. La pression foncière et l'évolution en cours de la législation visant à faciliter les modifications importantes du règlement, devraient favoriser dans l'avenir des évolutions importantes comme la densification ; il est important d'anticiper ces évolutions pour en encadrer la concrétisation par des règles d'urbanisme réglementaire. A Marseille également le règlement a été contourné et la pinède morcelée pour résoudre le conflit entre habitants et promeneurs. D'une manière générale l'étude des règlements, de leur application et de leurs effets devrait être menée de manière détaillée avant d'en mettre en cause la validité. Des règlements comme ceux conçus par Jean Dubuisson ou Marcel Lods fondent dans la durée la qualité architecturale de l'opération.

Dans les opérations publiques le découpage repose en premier lieu sur la division entre espace public et espace privé. A Bayonne, la collectivité a gardé la maîtrise de l'ensemble du terrain non bâti, réserve foncière pour les besoins futurs, mais également vaste espace vert librement parcouru. Si cette continuité reste perceptible en de nombreux lieux, elle est aujourd'hui menacée par la fragmentation du foncier et la clôture induite par le fonctionnement des équipements nouveaux. A Sceaux, la ville a accueilli a posteriori dans le domaine public la voirie principale traversant l'opération, mais à Givors, la situation confuse dans ce domaine n'a pas été clarifiée à l'issue de l'opération, ce qui aujourd'hui encore pose des problèmes de compétence, d'entretien et de surveillance.

La présence de plusieurs propriétaires au sein d'une même opération pose également des

problèmes d'harmonisation de la politique de gestion. Les règles d'urbanisme réglementaire visent dans la ville historique à maintenir l'homogénéité et l'authenticité de l'architecture sont bien souvent absentes pour les ensembles de l'après-guerre. Quelle que soit la pertinence des transformations imposées au bâti par chaque propriétaire, la divergence des politiques de gestion constitue un problème en soi. Ceci est particulièrement le cas pour les grandes opérations homogènes: à Givors les modifications portent sur des détails mais à Bayonne c'est la cohérence d'ensemble du projet qui fut mise à mal par des initiatives non coordonnées sur la ville basse. A l'inverse dans la partie haute le bailleur principal a dû racheter un bâtiment et assumer les coûts de résiliation d'un marché en cours pour mener une réhabilitation garantissant l'homogénéité de l'œuvre. A Forbach également la réorganisation du foncier et sa fragmentation posent des problèmes de gestion divergente.

- Évolution démographique

Le simple renouvellement des générations produits des effets importants sur l'usage des espaces et des équipements. Composée majoritairement de familles avec enfants, la population d'origine trouvait dans cet urbanisme aéré le cadre sain et ludique pour leur épanouissement à une époque où la ville historique et ses faubourgs présentaient un état de délabrement très médiatisé. Plusieurs décennies après la population est beaucoup moins homogène et les familles nouvelles souvent monoparentales et fragiles côtoient les premiers habitants aujourd'hui âgés, tandis que les familles plus nombreuses et bien intégrées dans le marché du travail ont rejoint un habitat pavillonnaire.

A cette évolution générale qui peut être mesurée par des indices statistiques s'ajoutent des évolutions sociologiques liées à une histoire locale, celle par exemple de la disparition à Boussois ou Forbach de l'entreprise qui employait les premiers habitants, celle à Marseille de l'arrivée des pieds noirs qui habiteront les premiers immeubles. Des problèmes culturels sont également liés à la sociologie nouvelle de certains quartiers. A Givors la population d'origine maghrébine a une conception de l'habiter introvertie qui s'accorde mal aux spécificités des logements conçus par Jean Renaudie et les terrasses sont perçues comme une arrière cour plus que comme une ouverture sur le paysage. La politique d'attribution des logements par les bailleurs et les autorités administratives joue un rôle important dans l'appropriation de leur quartier par les habitants: dans le cas de Boussois, la Cité des Fleurs est perçue par certains habitants comme un lieu de relégation sur des critères étrangers à l'architecture elle-même. A l'inverse à Bayonne, la ville et le bailleurs ont produit un effort important pour parvenir à une mixité sociale et pour attirer les jeunes ménages bien intégrés sur le marché du travail, n'hésitant pas à faire appel à des techniques de marketing généralement réservées aux acteurs privés (documents commerciaux, appartement témoin, argumentaire...).

b - Évolution des espaces et de l'aménagement paysager

La voirie automobile interne aux opérations à très peu évolué, sauf dans le cas de Bayonne où la grande prairie autour de la ville basse est aujourd'hui traversée par une voie de desserte des équipements et de liaison entre la ville haute et la ville basse. L'insuffisance du stationnement constitue une doléance dans plusieurs opérations, mais seule l'opération de Bayonne a fait l'objet d'une intervention drastique dans ce domaine avec la création d'un vaste parking intégrant tous les services de voirie sur l'espace vert situé entre les bâtiments et la route départementale. A Boussois les jardins potagers hier, les cours ouvertes sur la rue demain, sont transformés en garage. Mais c'est surtout le maintien des petits centres commerciaux à Sceaux, Marly-le-Roi ou Bayonne qui a nécessité la création de parkings conséquents au détriment là aussi d'espaces végétalisés.

L'ouverture de l'espace est un trait caractéristique et une qualité majeure de ces opérations à laquelle la clôture progressive de parties détachées porte préjudice. Il peut s'agir de clôture d'un espace privatif comme à Boussois les petits enclos grillagés devant les maisonnettes qui ont été vendues, à Forbach la clôture des jardins ouvriers ou à Marseille les clôtures des jardins dans la pinède. A Marly-le-Roi la clôture entre le centre commercial et le Parc rompt la relation entre celui-ci et l'avenue du Général Lemonnier. A Marly-le-Roi ou à Bayonne les clôtures entre les équipements scolaires et le parc mériterait un travail plus attentif au paysage.

c - Problématiques d'usage, d'entretien et de sécurité

- Les questions d'usage et d'entretien des espaces verts

Dans la vision des concepteurs, la nature est le lieu par excellence de l'épanouissement de l'enfant et l'animation qui règne autour des aires de jeu en constitue le foyer. Le développement des loisirs d'intérieur et les nouvelles technologies numériques tout autant que les craintes sécuritaires et hygiénistes ont mis à mal les aménagements conçus à cet effet. Parfois très créatifs plastiquement ces équipement ont été supprimés ou abandonnés comme à Bayonne ou remplacés par des équipements aux normes actuelles comme dans les squares à Marly-le-Roi. A Boussois les aires de jeu qui équipaient les cours avant sont mal entretenues ; il est prévu de les supprimer et de réaliser une nouvel équipement en lieu et place des jardins potagers. Il est à craindre que ce projet ne s'accompagne de la transformation en aire de parking de ces cours, sur lesquelles ouvrent toutes les pièces principales des logements collectifs et des maisonnettes.

A Bayonne, la promenade sur le mail planté au pied des immeubles reste pratiquée par les habitants âgés mais les espaces verts sont surtout le lieu de rencontre des chiens et de leur maître. Ce déclin de la pratique des espaces verts est toutefois difficile à apprécier faute de données objectives en la matière, les photos anciennes présentant sans doute une situation idéalisée. Néanmoins, dès que les beaux jours et la chaleur arrivent, l'espace vert récréatif retrouve ses vertus aux yeux des habitants qui lui sont du reste très attachés.

A Marly-le-Roi, les aménagements sportifs dans le parc en font un lieu de sociabilité animé en même temps qu'un lieu de promenade.

Dans le cas de la Résidence du Roi-d'Espagne, la pinède était autrefois totalement ouverte et les maisons ne disposaient que d'une simple terrasse délimitée par une murette formant banquette. La cohabitation difficile entre les pique-niqueurs venant s'installer sur les murettes et les habitants perçus comme des privilégiés a eu raison de cette organisation ouverte de l'espace. La pinède est aujourd'hui fragmentée par des clôtures et la voirie goudronnée qui dessert les maisons s'apparente à celle d'un lotissement.

- Entretien des espaces verts et des équipements urbain

Dans les grandes copropriétés comme à Lille, Boulogne-Billancourt ou Marly-le-Roi l'entretien des espaces verts est aujourd'hui largement externalisé avec des appels d'offre périodiques et des considérations économiques peuvent conduire à une simplification du dessin des jardins. Mais d'une manière générale ces parcs sont en bon état, y compris des éléments difficiles à entretenir comme les bassins et fontaines à Marly-le-Roi ou Boulogne, les massifs floraux et les broderies à Lille.

Ce patrimoine végétal ne nécessite pas seulement un entretien mais également une régénération. A Marseille, la pinède, endommagée par les tempêtes, nécessite un renouvellement qui est contrarié par la structure de jardins qui est venue s'y superposer et

par l'absence de coordination entre les différentes copropriétés pour la gestion des espaces verts. L'une des copropriété a pris l'initiative de faire réaliser par l'ONF un état sanitaire des arbres comme base pour un plan de gestion mais cette démarche est restée isolée. A Sceaux, les arbres proches des façades ont pris un développement qui nuit à l'ensoleillement des logements.

- Les habitants jardiniers

Les jardins potagers situés à l'arrière de la Cité des Fleurs ne sont plus attribués aux locataires et restent en friche, sans doute en raison d'une baisse de ce type de pratique, mais également et surtout parce que le bailleur ne souhaite pas avoir à administrer ce type bail. Des solutions et des savoir faire existent ; si le regain de faveur que connaît ce type de pratique ne touche pas prioritairement les populations modestes il conviendrait pourtant de mener une action volontariste et incitative dans ce domaine, pour préserver les qualités architecturales et d'usage de cet ensemble.

C'est ce que fait la municipalité de Givors qui organise des manifestations et des actions destinées à promouvoir une bonne gestion des terrasses. Les photos anciennes montrent que cette pratique a connu un grand succès peu après l'inauguration et ces vues offrent un état idéal qu'il faut s'efforcer de retrouver. Un cahier des charges rédigé par Serge Renaudie précise les règles techniques et esthétique de cette pratique ; l'aménagement d'un appartement témoin et de sa terrasse que l'on pourrait visiter, périodiquement renouvelé et qui pourrait être proposé comme résidence pour des étudiants chercheurs ou des artistes, permettrait d'illustrer concrètement cette pratique sans la figer dans des canons. Des expériences comme celle de l'association « La première rue » à l'unité d'habitation de Briey font figure à cet égard de modèle.

Aux Hauts-de-Vallière, en même temps qu'elles protègent les maisons des regards extérieurs, les haies taillées participent à l'expression architecturale : comme les bandeaux d'acrotère elles donnent son unité à la façade et grâce au règlement elles sont toujours bien tenues.

A Marly-le-Roi, les massifs floraux qui prolongeaient les bassins ont disparu sous l'effet des simplifications de gestion. Pourtant les habitants fleurissent eux-mêmes les squares dans une saine émulation et il suffirait d'attirer leur attention sur cet art raffiné aujourd'hui oublié pour en retrouver toutes les qualités.

A Givors, l'entretien des espaces verts est assumé directement par les habitants et celui du parc sur la colline par la Ville. L'économie ainsi réalisée par les bailleurs devrait être consacrée à un accompagnement des habitants, administration, surveillance, pédagogie, et à l'entretien des rares espaces publics inclus dans l'opération aujourd'hui délaissés.

- Les problèmes de surveillance et de sécurité publique

Si la protection et l'épanouissement de l'enfance fut, avec la prairie récréative ou les aires de jeu notamment, une préoccupation majeure dans la conception des ensembles, cette préoccupation est tout aussi présente aujourd'hui dans les évolutions que connaissent les opérations.

Le contrôle de vastes espaces de statut privé ouverts au public constitue une difficulté qui n'avait pas été prévue et la nécessité de lutter contre les trafics et la consommation de stupéfiants en particulier a conduit dans certains cas à des altérations qui contredisent les qualités d'origine. Ainsi à Givors la porosité du bâti et la création de nombreux espaces piétonniers propices à l'isolement et au repos s'est heurtée à cette question : la copropriété a

installé un contrôle de l'accès sur le parcours très pittoresque qui la traversait et un bailleur programme la division en immeubles totalement distincts d'un agrégat actuellement parcouru par une galerie. L'installation d'une surveillance video dans les espaces de galeries, les ascenseurs et les pieds d'immeubles a permis à Bayonne de supprimer la petite délinquance qui stigmatisait ce quartier et entrainait à sa dégradation. Mais cet équipement ne serait pas d'un grand secours si le bailleur n'avait également installé sur place une antenne importante et affecté un personnel bien formé pour la surveillance mais aussi le dialogue avec les habitants.

La présence sur place de personnel explique également la bonne maîtrise que les copropriétés ont de ces questions : les bureaux de l'USGT au centre des Grandes Terres, le bureau des gardiens très visibles à Lille permettent d'identifier clairement un lieu qui représente sur place l'autorité. Ces copropriétés font souvent appel en outre à des prestataires extérieurs pour assurer une surveillance qu'il peuvent renforcer rapidement pour résoudre un problème et réduire ensuite, comme ce fut le cas un moment à Lille.

Ces solutions sont applicables en raison de la taille des opérations et de leur homogénéité. Dans le cas d'opérations fragmentées comme à Forbach, Givors ou Marseille la diversité des intérêts et l'absence de structure de gestion commune en rend l'application plus difficile. La résidentialisation constitue dès lors la solution couramment adoptée afin d'obtenir des sous-ensembles plus propices à un contrôle d'accès et à une auto-surveillance.

Dans le cas de Boussois on observe que les problématiques de sécurité et d'incivilité (bruit, violence) ne concernent que certaines cours, qui sont de ce fait stigmatisées et que les locataires ne veulent plus habiter. Le problème, et par conséquent la solution, ne tient pas spécifiquement à l'organisation urbaine et architecturale qui peut ailleurs produire une vie sociale harmonieuse.

3 - Réception, protections et urbanisme réglementaire

La réception de ces ensembles remarquables a grandement varié depuis leur création. Associés à l'image de l'automobile, de l'hygiène et du confort ménager ils symbolisent alors la modernité par rapport aux quartiers anciens dépourvus de ces avantages. La presse professionnelle et les journaux grand public en ont rendu compte positivement et le discours de légitimation des architectes comme la propagande commerciale des promoteurs ont mis en avant ces atouts. Mais avec le temps ces attributs de la modernité se sont banalisés et les gestionnaires doivent faire avec une réalité plus prosaïque.

La population des opérations en copropriétés est par nature très stable. Bien que théoriquement plus aisée, elle n'en connaît pas moins des difficultés pour faire face à l'entretien de son patrimoine. Ces difficultés dictent souvent une politique parcimonieuse qui a profité jusqu'ici à la bonne préservation de l'architecture.

Il n'en va pas de même dans le parc locatif où des actions très visibles répondent sporadiquement à un besoin d'action, face à une réception dépréciée de l'architecture par les habitants. Ces interventions sont elles-mêmes médiatisées par les bailleurs et les élus: modification de la polychromie à Forbach, habillage régionaliste à Bayonne.

Plus récemment la rénovation des Hauts de Sainte Croix illustre une nouvelle étape dans laquelle cette architecture est assumée et valorisée comme une des étapes de constitution de la ville au même titre que les faubourgs moyenâgeux ou la ville XIXe. Les qualités initiales de l'opération sont de nouveau mises en avant pour vanter l'agrément du quartier: modernité de l'architecture, espaces verts, équipements, confort des logements... La figure tutélaire de Marcel Breuer est invoquée, même si la compréhension et le respect de l'œuvre elle même

sont sur certains points discutables.

L'attribution à cette opération du label patrimoine du XXe siècle a joué un rôle important dans la prise de conscience de l'importance de ce patrimoine puisque la démolition a été un moment envisagée. A Givors également, la Ville s'appuie sur cette reconnaissance pour promouvoir un réception positive des Étoiles et mener de multiples actions pédagogiques. A Marly-le-Roi le Maire a pu se référer à cette reconnaissance publique pour appeler à une grande prudence face aux projets de densification. Sur les dix opérations étudiées, six bénéficient de ce label. Parmi les autres, les acteurs rencontrés à Lille nous ont fait part de leur intérêt pour une labellisation qui aiderait à imposer des mesures de sauvegarde dans les instances de la copropriété. A Sceaux la ville a intégré l'opération dans le périmètre de la ZPPAUP en protégeant essentiellement le parc, mais aussi la volumétrie d'ensemble. L'opération de Forbach mériterait une labellisation ce que les difficultés rendent plus difficile mais aussi plus nécessaire. La réévaluation de l'opération de Boussois, très déconsidérée localement, appelle une action volontariste comme en ont connue certaines réalisations importantes de l'histoire de l'architecture. La qualité de cette opération justifierait une inscription et une restauration scrupuleuse.

L'urbanisme réglementaire dans la majorité des cas pérennise l'état actuel quant à l'emprise du bâti et à celle des espaces verts; concernant l'architecture elle-même, ces documents s'en tiennent au mieux à quelques généralités. En outre les documents d'urbanisme peuvent être révisés assez rapidement pour répondre à une évolution selon la conjoncture et la protection qu'ils assurent est de ce fait très relative. Un schéma directeur protégeant efficacement ces ensembles et prenant position sur les évolutions envisageables dans le cadre d'une sauvegarde serait la meilleure solution. Les conditions d'élaboration, de financement et de transcription dans le droit d'un tel schéma restent à étudier.

4 - Préconisations

Dans les copropriétés les règlements qui assurent une préservation efficace de l'architecture ne doivent pas être remis en cause sans compensation. Les évolutions législatives à l'étude visant à faciliter certaines décisions importantes devraient exiger en contrepartie une actualisation, voire une amélioration, des dispositions qui ont fait leur preuve et leur retranscription dans le droit public sur la base d'une étude détaillée et d'une concertation.

Pour les opérations publiques également une étude devrait permettre de dégager les qualités à sauvegarder et de définir un plan de sauvegarde dont l'inscription dans le dispositif réglementaire en place reste à imaginer: ZPPAU, PLU, plan de sauvegarde ou procédure spécifique. Pour les opérations fragmentées, une étude d'ensemble doit permettre de rassembler les connaissances, de mutualiser les expériences et de maintenir ou retrouver la cohérence de l'œuvre par des règles s'imposant aux différents propriétaires ; là encore le cadre d'un tel travail reste à imaginer.

Dans le cas des opérations ANRU, les majorations de subvention liées à l'intérêt patrimonial des immeubles (art.1 du décret du 24/09/2004) doivent être demandées et les études étayant cette demande doivent être la base d'un tel plan de sauvegarde. L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est ici requis (art. 2.4 de l'arrêté du 20 Mars 2007).

C - ÉVOLUTION MATERIELLE DES OPERATIONS

1 - Les espaces extérieurs et le rapport à l'architecture

a - Le développement des masses végétales en pleine terre

Dans nombre d'opérations, Marly, Sceaux, Forbach ou Bayonne le déséquilibre initial entre des bâtiments imposants et une végétation chétive s'est inversé et on a du mal par exemple à imaginer aujourd'hui que le parc des Grandes Terres fut avant sa création un plateau agricole battu par les vents. Mais dans le même temps où le patrimoine végétal tend naturellement à gagner en ampleur, le bâti tend tout aussi naturellement à se dégrader sous l'effet des intempéries et du vieillissement, mais aussi artificiellement sous l'effet de démolitions et transformations maladroites ainsi que de dégradations volontaires.

Si cette inversion présente des avantages, elle n'est pas sans risque. A une époque où la vénération de la nature est beaucoup plus partagée que la culture architecturale, cette qualité paysagère apparaît à beaucoup comme la principale qualité à sauvegarder. Dans le contexte d'une politique de densification des zones urbaines bien desservies, elle peut également apparaître comme une ressource insuffisamment valorisée et l'architecture comme la simple mise en forme provisoire d'une organisation du territoire dont seule la ressource végétale justifie la pérennité. Épaississements, surélévations, mais aussi constructions nouvelles et substitutions sont dès lors envisageables... et envisagés aux Grandes Terres notamment.

Si une telle vision peut se justifier au cas par cas par la médiocrité du bâti ou par son délabrement irréversible, elle demande dans tout les cas à être validée par une étude évaluant les qualités de l'architecture et examinant la cohérence qui la lie à l'espace paysager.

Par ailleurs, l'exubérance des végétaux en pleine terre ne doit pas cacher certaines fragilités et le besoin d'un renouvellement: éclaircissement sous l'effet des tempêtes, vieillissement ou dépérissement sont également la marque du temps. Tel est le cas particulièrement de la pinède à Marseille qui s’accommode mal du changement d'usage du sol.

b - La fragilité des sols construits et des aménagements

Les sols artificiels, qu'il s'agisse des aires minérales ou des jardins aménagés sur dalle et des terrasses, ne bénéficient pas de la même clémence de la nature et, tout comme les bâtiments, il nécessitent entretien et vigilance pour conserver leurs qualités initiales. Les aménagements de jardin sur dalle ont conservé dans les copropriétés leurs caractéristiques d'origine et sont bien entretenus à Lille et Boulogne-Billancourt, toutefois dans ce dernier cas des rampes d'accès pour les handicapés ont été installées sans aucune préoccupation d'intégration (matériaux de sol, serrurerie, implantation).

Le renouvellement des matériaux de voirie automobile (dans la pinède à Marseille) ou des cheminements piétons (à Marly-le-Roi ou sur la placette à Givors), est souvent mené comme une opération purement technique ; il mériterait également une plus grande attention à l'architecture. A Boussois par exemple la suppression des bandes plantées le long des maisons constitue une altération minime mais qui rudoie cette architecture délicate et participe au basculement des cours ouvertes dans le domaine de l'automobile.

A Givors, si la matérialité des toitures terrasses a été profondément altérée, cette dénaturation n'est pas imputable à l'architecture elle-même mais à des problèmes de gestion et d'usage.

c - Le statut des œuvres d'art

Les œuvres d'art plastique installées à Marly-le-Roi, Boulogne-Billancourt ou Forbach n'ont pas le caractère d'un embellissement décoratif : elles prennent sens dans l'espace pour lequel elles sont conçues et lui donnent sens en retour. Elles subissent de ce fait comme à Marly-le-Roi les altérations que connaissent ces espaces ou les bâtiments eux-mêmes dans le cas de la polychromie de Fabio Rieti à Forbach. Le statut d'œuvre d'art semble dans ce cas assez inopérant pour en assurer la pérennité, mais une protection spécifique aux œuvres d'art devrait être envisagée.

d - Organisation du paysage et définition de l'espace

La matérialité de l'espace paysager n'est pas uniquement constituée d'un sol avec les masses végétales et les aménagements construits qu'il porte, mais également du rapport des masses et des vides avec les perspectives d'ensemble proches ou lointaines qu'ils définissent. L'intervention la plus édifiante à cet égard est la démolition et la reconstruction en retrait des ascenseurs aux extrémités des bâtiments de Bayonne, qui a permis de retrouver des vues sur le paysage qu'une précédente rénovation avait occultées.

Cette intrication entre le paysage et l'architecture se retrouve également à l'échelle du piéton avec des systèmes de passage, de portique et de pilotis.

2 - La séquence d'accès au logement : portiques et galeries, cheminements, entrées et halls

a - Dispositifs d'entrée et grands parcours à couvert

Les dispositifs de porte urbaine à Sceaux, de portique promenade à Bayonne ou à Lille constituent des formes urbaines porteuses d'usages caractéristiques de ces opérations. Elles fonctionnent toujours très bien et il convient de les préserver et de mettre en valeur, comme ce fut le cas à Bayonne avec l'ouverture de nouveaux locaux en vitrine sur la galerie. Plus délicat est le cas des rues et passages intérieures à Givors, dont la continuité mériterait pourtant d'être préservée chaque fois qu'il est possible.

Cette imbrication de l'espace paysager et de l'espace bâti est particulièrement réussie dans les collectifs bas à Marseille, où la succession de portiques et de jardins qui jalonne le parcour d'accès aux logements est une qualité majeure de cette partie de l'opération assez bien conservée. En revanche à Boussois le dispositif d'auvent et de porche qui depuis la rue filtre la vue et le passage vers l'univers des jardins maraîchers a été mis à mal, mais cette qualité pourrait être assez aisément rétablie.

- Le seuil et les problèmes d'accès à niveau

L'accès à niveau des espaces intérieurs (PMR) constitue une des difficultés d'adaptation majeures. A Lille et Boulogne l'accès au hall se fait de plain-pied, soit par la dalle surélevée du parking, soit au niveau du sol naturel. A Lille le balcon des appartements du rez-de-chaussée donnant sur l'espace vert a été fermé après coup par un garde-corps métallique plein assez bien intégré et le long des circulations ce niveau est occupé par des commerces ou locaux d'activité. Mais bien souvent, le bâtiment comprend un socle qui met l'appartement du rez-de-chaussée à l'abri des regards comme à Sceaux, Boussois ou Bayonne mais rend impossible l'accès à niveau des halls. La topographie également introduit des dénivelés important, à Givors ou à Marly-le-Roi où les escaliers d'accès extérieurs montent ou descendent jusqu'à un demi-niveau suivant la situation. Dans les collectifs bas à Marseille l'utilisation d'un système de demi-niveaux à tous les étages complique encore l'accès. Dans

le cas de ces collectifs en bande où de plus un escalier ne dessert souvent que deux logements par niveau, l'application stricte des réglementations concernant les constructions neuves implique des transformations radicales des bâtiments dont le coût est hors de proportion avec le résultat escompté. Mieux vaudrait lorsque c'est possible, comme il se fait dans les immeubles urbains plus anciens, chercher à introduire dans la construction elle-même un petit ascenseur qui du moins améliorerait le confort des habitants et permettrait le maintien dans leur logement des personnes âgées valides.

Les immeubles hauts à Lille, Sceaux, Metz, Forbach, Boulogne-Billancourt ou Marseille ont du moins l'avantage d'être pourvus d'origine d'un ascenseur. Pour autant à Forbach l'accès surélevé au hall d'entrée a nécessité l'installation d'une rampe d'accès mal intégrée qui a contribué à détériorer gravement le parvis d'entrée soigneusement dessiné.

- Protection des entrées : auvent, retrait et saillie de la façade

Des dispositifs d'auvent, de retrait de la façade ou de saillie à l'étage supérieur allient des qualités d'usage et des qualités formelles, avec le marquage de l'entrée des halls sur la façade. Parfois même comme à Marseille, à Lille ou à Bayonne, ce sont de véritables pilotis qui précèdent le hall. Pourtant à Boussois les porches ont été supprimés et les auvents dénaturés, à Forbach le retrait de façade supprimé sur certains immeubles, autant d'altérations qui nuisent à l'usage et dégradent l'architecture.

Ces altérations résultent surtout d'un manque d'attention lors d'interventions jugées mineures ; elles participent à une dégradation progressive de l'architecture qui en vient sur ces endroits très visibles à présenter les stigmates de multiples interventions maladroites, auxquelles on pourrait rattacher par exemple un ouverture béante dans le revêtement en marbre après le changement des portiers à Lille. A l'inverse il faut remarquer dans cette même résidence ou à Boulogne les efforts remarquables déployés par une copropriété pour fabriquer de nouvelles portes en aluminium brossé conformes aux ouvrages d'origine.

- La qualité d'aménagement des halls

Qu'ils soient exigus comme ou amples comme, les halls d'entrée font généralement l'objet d'un soin particulier. La taille du hall est bien sûr proportionnelle au nombre de logements desservis, mais également au standing de l'immeuble.

Dans les tours de Marseille et les immeubles de Lille ou de Boulogne, le nombre important de logements autorise de grands espaces d'accueil, traversants à Lille et Boulogne, occupant tout le rez-de-chaussée à Marseille, dans tous les cas lumineux et ouverts sur l'espace vert. Ils sont aménagés avec des matériaux de qualité qui annoncent le standing de l'immeuble. Ils constituent un élément de qualité à préserver, le principal risque étant ici celui d'une mise aux normes des boites à lettre, du changement des portes, d'interventions techniques dans les faux-plafond ou sur les murs préjudiciables au décor fait de matériaux robustes toujours en parfait état. Dans les plus petites copropriétés, l'espace est plus restreint mais avec toujours une recherche dans le traitement des agencements : lambris et mobilier bois à Marly, traitement paysager des entrées à Bayonne, vaste portique ouvert sur le jardin à Marseille. Là encore ces dispositifs sont bien conservés et doivent être protégés.

Cette stabilité des copropriétés contraste avec les rénovations successives dans les locatifs : à Bayonne, revenant sur une première rénovation malheureuse, le bailleur a rétabli dans les immeubles hauts le système distributif d'origine et créé des halls généreux ouverts sur le paysage et très bien aménagés. Ces espaces de grande qualité jouent un rôle décisif dans dans l'inversion du jugement porté par les habitants sur leur immeuble et leur quartier.

Les immeubles plus petit sont également marqués à Bayonne par la destruction des murs en

galet et des adjonctions malheureuses destinées à abriter les boites à lettre. Les qualités d'origine sont oubliées à Boussois où les jardinières qui agrémentaient le palier intermédiaire des escalier sont le plus souvent abandonnées.

- L'accès aux maisons individuelles

L'intégration de maisons individuelles dans un ensemble de logements collectifs pose des problèmes spécifiques en terme d'accès.

Dans les maisons en bande locatives à Sceaux, uniquement accessibles par un chemin piéton, le dispositif d'accès extérieur qui participe fortement à l'expression architecturale de la façade a été bien conservé. Les maisons possèdent par contre un double accès à Metz ; l'accès piéton et l'accès au garage sur la façade opposée sont parfaitement intégrés dans les dispositifs de haie qui ménagent en premier plan une continuité urbaine devant les jardinets intimes. A Marseille, un cyprès qui s'insère dans une articulation en forme d'un angle rentrant ou de patio marque l'entrée de toutes les maisons ; ce dispositif à la fois original et traditionnel est souvent bien conservé, mais malheureusement de nombreux patios ont été fermés. A Boussois, dans la continuité volumétrique du bâti, les maisons individuelles forment une séquence basse qui articule les volumes plus hauts des collectifs sur rue et en arrière plan. Un phénomène d'appropriation du sol environnant et des façades, pittoresque mais dommageable pour l'intégrité de l'œuvre, marque les entrées de plusieurs maisonnettes, notamment celles qui ont été vendues à leurs habitants.

D'une manière générale, le statut locatif protège beaucoup mieux l'œuvre et dans le cas des copropriétés seul un cahier des charges réaliste et son application rigoureuse peuvent éviter une évolution divergente et incontrôlée de ces dispositifs d'entrée.

3 - La façade et l'enveloppe

Loin d'être indifférent au bâti l'espace paysager y puise une grande part de ses qualités formelles et de ses ses qualités d'usage. Avec la séquence d'accès au logement qui va de l'identification des entrées à l'aménagement des halls, le perception lointaine puis tactile de la façade constitue un des points de frottement essentiels entre l'architecture et le paysage.

La façade est également le lieu physique et le dispositif optique qui relie le logement à l'espace vert et au paysage dans un rapport que déterminent la baie, la loggia ou le balcon, un rapport qui trouve son développement paroxystique dans les terrasses des Étoiles.

Ce rapport constitue dans toutes ces opérations une qualité fondamentale qu'il convient de préserver ou d'améliorer et dont l'étude doit conduire à envisager avec précaution les stratégies d'encapsulage du bâti dans une enveloppe énergétiquement performante. L'enveloppe du bâtiment est l'élément sur lequel repose souvent en grande partie la qualité architecturale d'une opération mais c'est également un élément d'une grande fragilité.

Cette fragilité a différentes causes :

- Le vieillissement et l'usure due aux intempéries.
- Les dégradations du fait des hommes par malveillance ou négligence.
- Des phénomènes d'obsolescence notamment en matière énergétique.
- Le discrédit qui s'attache bien souvent aux productions trop ancienne pour nous apparaître contemporaines et insuffisamment pour acquérir une reconnaissance historique.

L'effet conjugué de ces facteurs en accentue le caractère néfaste et aboutit trop souvent à un jugement sans discernement et à des interventions radicales qui dénaturent et appauvrissent l'opération. L'isolation par l'extérieur en est l'expression la plus courante : rénovation de

l'épiderme, amélioration thermique et renouvellement de l'image architecturale apparaissent comme une solution partout reproductible et sur laquelle sont calquées les injonctions normatives.

On néglige ainsi d'évaluer et de prendre en compte les facteurs qui concourent à la qualité architecturale et paysagère d'un édifice ou d'un site. On oublie également de prendre en compte la pérennité avérée de matériaux et de dispositifs qui ne réclament que les mesures d'entretien normales pour des ouvrage de cet âge. Le bénéfice escompté de telles interventions devrait enfin être tempéré par un bilan réaliste des opérations d'isolation par l'extérieur menées lors des premiers chocs pétroliers, qui apparaissaient alors tout aussi radicales et définitives.

a - Une remarquable diversité de matériaux et de mises en œuvre.

A cet égard, le corpus étudié présente une étonnante diversité qui témoigne de l'ouverture culturelle et de l'esprit inventif de la société française et des milieux professionnels dans les années 60/70, ceci malgré les fortes contraintes normatives et budgétaires de l'époque mais aussi grâce aux recherches qu'elles ont suscité..

Cette inventivité concerne en premier lieu les matières et les recherches de textures

- La pierre de taille.

La pierre naturelle calcaire bénéficie en France d'une longue tradition aussi bien dans les activités extractives que dans la mise en œuvre. Un architecte comme Fernand Pouillon ira jusqu'à investir personnellement en Algérie dans des carrières qui lui permettront d'alimenter à des coûts raisonnables non seulement ses propres chantiers, mais d'autres également comme celui de la résidence du Parc Saint Maur à Lille.

A la résidence du Point du Jour à Boulogne, Pouillon utilise la pierre naturelle comme coffrage du béton armé ; à la résidence du Parc du Roi d'Espagne elle est utilisé comme matériau porteur dans les maisons ou en remplissage semi massif de l'ossature en béton des collectifs de la tranche. Ces techniques se retrouvent à la résidence du Parc Saint Maur à Lille, en pignon pour la pierre en fond de coffrage et en allège pour la pierre semi-massive.

Massive, porteuse ou en remplissage d'ossature, la pierre présente des épaisseurs qui descendent rarement en dessous de 5/7 cm ce qui donne une bonne résistance aux éclatements et une inertie thermique plus importante.

Ces mises en œuvre se distinguent nettement de la technique de la pierre agrafée aujourd'hui privilégiée pour des raisons d'économie, la pierre semi-massive étant réservée à des programmes prestigieux. Le matériau ne nécessite pas d'autre entretien et réparation que ceux couramment pratiqués sur les maçonneries des siècles passés et s'il est admis que pour ceux-ci les efforts d'amélioration énergétique doivent porter sur d'autres points, ceci vaut d'autant plus pour les ensembles de logement du xxe siècle, que la mise en œuvre y privilégie de grands pans de mur aveugles, dénués de modénatures et de décors, de ce fait plus faciles à entretenir.

- Les parements en pierre d'ouvrages en béton.

Un autre usage de la pierre auquel les architectes ont largement recours est celui de la pierre en parement de panneaux de béton préfabriqués ou coulés en place, une solution qui allie une économie de mise en œuvre à une qualité d'aspect et une pérennité de la façade. A la différence de la pierre utilisée comme coffrage, le béton apparaît ici sur l'épiderme et la pierre a en quelque sorte le statut d'un granulat sélectionné pour sa taille, son aspect, sa résistance,

etc.

Dans le corpus étudié ce cas se retrouve dans les soubassements de l'ensemble des bâtiments aux Hauts de Sainte Croix à Bayonne. Cet usage prend un sens particulier dans l'architecture de Marcel Breuer, maître du béton brut, mais qui le plus souvent détache du sol le volume plastique de l'édifice par un soubassement, une sorte de socle en pierre naturelle. Ici le recours à un parement de galets de rivière est un solution magistrale, adaptée à un terroir spécifique en même temps qu'aux contraintes budgétaires du programme. Elle permet de conférer une unité à l'ensemble de cette vaste opération, avec des dispositions adaptées à chaque cas : un simple soubassement en retrait de la façade sur les bâtiments de la partie basse, dispositifs de mur libre avançant sur l'espace extérieur pour marquer les entrées, double niveau aveugle correspondant aux caves, dans le creux du portique de la partie haute. Cette qualité spécifique à l'opération a été ignorée lors des interventions successives : destruction pure et simple des murs accompagnant les entrées, peinture recouvrant uniformément le bâtiment, ouverture des rez-de chaussée. Cette disposition ne subsiste plus que dans les immeubles bas en accession où elle mérite d'être préservée et mise en valeur.

- Le béton : expression de l'ossature et expression plastique

Si le béton forme la matière dont sont principalement constituées ces constructions, il n'apparaît en façade que moyennant un travail sophistiqué qui engage pleinement l'expression architecturale. Le cas appartement le plus prosaïque est celui de l'expression en façade d'une ossature porteuse de l'édifice.

a - L'ossature porteuse en façade : la façade squelette

Si cette disposition peut sembler a priori la simple résultante d'un problème constructif, la comparaison de l'opération du Point du Jour à Boulogne et des Grandes Terres à Marly suffit à démontrer que des préoccupations purement architecturale et esthétiques contaminent voire contredisent les choix structurels. Les proportions élancées de la trame de façade dans le premier cas correspondent à une grille rapportée devant l'ossature structurelle. A Marly-le-Roi par contre, la trame structurelle est apparente en façade. Les dimensions en sont régies à la fois par un rapport de proportions harmoniques et par la largeur des pièces situées en arrière. Le souci est ici de ne pas réduire la façade à une simple enveloppe plaquée, sans lien avec son support : la construction, l'économie et la forme architecturale sont pensées en synergies par des hommes de l'art possédant ces compétences et habitués au travail en équipe.

Ainsi ces façades qui s'affichent comme un squelette constructif répondent largement à des préoccupations architecturales et même lorsque ce squelette est porteur , il ne correspond que partiellement à la réalité constructive de l'édifice : poutre noyée, trémies, murs de contreventement, incorporation d'organes techniques en font une réalité plus complexe.

Plus tardivement à Givors Jean Renaudie renoue avec cette solution, pour exploiter non seulement l'équivalence des deux directions mais également la diagonale : le squelette se transforme en une structure cristalline qui impose sa logique à la forme d'un bâti en expansion. Il développe pour ce faire des solutions type permettant de traiter les dispositions récurrentes de la façade, dans lesquelles le poteau reprend les charges des planchers sans l'intermédiaire de poutre en saillie.

Cette ossature squelette qui est apparue avant guerre constitue dans l'histoire de l'architecture du logement en France une innovation radicale ; elle remet en cause la construction massive héritée de la maçonnerie de pierre et de brique, qui fige le plan et elle rationalise la construction en dissociant les fonctions.

Ainsi que le notait déjà Marcel Lods, elle présente l'avantage d'éviter les ponts thermiques qu'introduisent les refends. L'empâtement qu'introduirait une isolation par l'extérieur en ferait perdre toute l'expression architecturale et il faut ici davantage rechercher l'amélioration par une isolation des panneaux de façade et des parties pleines, notamment les pignons.

- L'expression du refend

La technique du squelette porteur, certes économe en béton, nécessite néanmoins un travail de coffrage important et même préfabriquée, elle reste finalement assez artisanale. C'est pourquoi elle va laisser place à la construction par refend porteur développée notamment par Raymond Camus dans le but de rationaliser la mise en œuvre. Percevant très tôt le caractère inéluctable de cette évolution technique et économique liée à l'effort d'industrialisation du bâtiment en France, Jean Dubuisson en envisage très tôt, à Saint Germain en Laye, les conséquences bénéfiques dans le domaine de l'éclairement et de la vue et il en intègre les contraintes dans ses recherches sur l'expression architecturale. Mais s'il est séduit par l'effet plastique produit par la scansion des ombres que crée la profondeur des loggias, il considérera toujours en revanche le mur pignon comme un défaut de composition, une manière négligée et prosaïque d'aligner des blocs. Dans les maisons des Hauts-de-Vallières, en contrepoint à la répétitivité des refends verticaux qui marquent l'échelle du logement, il affirme la dimension paysagère du site par de grandes horizontales : comme à Roquencourt, les nez de dalle et balcons filants en avant des façades se retournent sans discontinuité aux angles et abolissent ainsi l'effet du retournement du refend visible dans un second plan. A Lille les retournements du bâti permettent non seulement d'adapter librement le plan à la forme complexe du terrain, mais ils assurent également la continuité du bâti et évitent ainsi la multiplication des pignons. La résolution en plan, du retournement des refends dans les angles saillants et surtout rentrants constitue un problème ardu que Jean Dubuisson aborde comme un véritable problème d'architecture.

Sur les maisons en bande les bandeaux filants en bois dessinent la succession des courbes de niveau et soulignent comme dans les projets qu'il mène sur la Côte d'Azur l'orographie spectaculaire du site : là encore le pignon constitue une exception nécessaire.

Les stores sur les balcons filants ou le changement des bandeaux sur les maisons représentent ici le principal risque de dénaturation de ces dispositifs architecturaux très efficaces. Ce risque est davantage ici celui d'un manque de vigilance dans l'application d'un règlement que l'architecte, a lui-même écrit pour assurer la préservation. Non seulement ces règlements doivent absolument être maintenus même en cas de modification législative, mais ils devraient servir de modèle pour la préservation durable de toute opération de qualité.

A Lille, sur les façades arrières, le bandeau continu des fenêtres abolit la lecture des refends, fortement marqués en revanche sur la façade avant. Mais là encore l'expression de cette structure en façade ne traduit pas la réalité structurelle de l'édifice et c'est au prix d'un artifice qu'il parvient à tenir en retrait le refend intermédiaire présent à l'intérieur du logement, sans poutre en console apparente et à donner ainsi des proportions très horizontales aux cadres que forment les éléments de structure sélectionnés qui apparaissent en façade. Sur certaines façades, en fonction des assemblages typologiques, cette liberté devient un jeu plastique de décalages systématiques, permettant notamment de signaler les entrées.

A Marseille Guillaume Gillet utilise le refend porteur pour donner à ses tours le caractère d'une structure feuilletée ouverte dans les quatre directions, une structure qui se lit jusque dans l'espace intérieur de distribution en aile de moulin au cœur de certaines tours.

Qu'il s'agisse de squelette ou de refend, la force plastique de ces dispositifs permet

d'absorber l'effet des appropriations des balcons et des modifications des panneaux de façade en retrait, d'autant que le règlement de copropriété interdit la pose de stores dans le plan des balcons.

Les attentes contemporaines en matière énergétique imposent de trouver des mesures d'amélioration des ponts thermiques difficilement compatibles avec le respect de cette expression architecturale.

- Le voile béton porteur en façade.

Semblant condamnée par l'évolution technique et les avantages que procure le poteau ou le refend porteur, la façade porteuse réapparaît pourtant à Forbach dans une version inattendue empruntée au génie civil : le coffrage glissant utilisé pour la construction des châteaux d'eau implique absence de modénature saillante, autorise une libre disposition des baies dans la paroi, des angles arrondis ou même sur les tours, une forme générale cintrée dont les replis apparaissent comme des ouïes profondes ouvertes dans le volume lisse de l'édifice.

Cette utilisation conséquente et poétique d'une technique exogène produit une œuvre singulière dans la production du logement de masse, qui mérite en tant que telle une sauvegarde attentive : L'isolation par l'extérieur pose ici pose des problèmes spécifiques d'adaptation aux formes arrondies du bâti qui doivent être respectées. La rectification regrettable réalisée lors de l'isolation de certains bâtiments banalise l'architecture.

- Le béton structuré

En dehors de ce rôle structurel, le béton a fait l'objet de recherches très variées permettant de donner à ce matériaux amorphe une texture à l'instar des matériaux puisés dans la nature. Cette recherche porte sur la forme du coffrage, sur sa texture, sur l'incorporation de baguettes marquant des joints ou celle de matrices. Elle porte également sur le travail ultérieur du matériau par lavage, bouchardage ou éclatement après décoffrage, pour en révéler la texture interne. Toutes ces opérations en font un matériau élaboré dont les qualités méritent d'être préservées.

Aux Hauts de Sainte Croix comme aux Grandes Terres, les grandes surfaces maçonnées que forment les pignons donnent lieu à des découpages marquant les hauteurs d'étage avec dans le premier cas l'empreinte verticale des bois de coffrages . Dans les deux cas cette texture a disparu lors de travaux de restructuration distributive dans un cas, d'isolation dans l'autre.

Aux Grandes Terres, les angles, les corniches et le soubassement sont dessinés avec un soin qui dénote l'influence de Perret, dont Lods fut le successeur à l'École des Beaux Arts. Ces détails soignés ont été dissimulés par des éléments rapportés lors d'opérations d'isolation peu soignées. Le soubassement en béton qui permet d'adapter les grandes horizontales du bâti à la déclivité du terrain, est coulé dans un coffrage dont les ondulations reprennent le motif des allèges du panneau de façade. Cette harmonie a disparu avec le changement des allèges et avec l'installation de haies devant ces soubassements.

Au Parc Saint Maur, pour donner plus de force aux piliers qui forment un portique sous certains immeubles, Jean Dubuisson obtient un vigoureux effet de stries verticales, en disposant une matrice en fond de coffrage. Les arêtes saillantes des cannelures ainsi formées sont éclatées pour révéler la texture granuleuse du béton en contraste avec l'épiderme lisse des parties préservées dans les creux.

De tels effets de coffrage se retrouvent également à Sceaux sur les murs marquant l'entrée

des maisonnettes.

Toutes ces textures peuvent et doivent être conservées et leur entretien relève de techniques de ravalement classiques.

- La liberté plastique offerte par la préfabrication

La préfabrication et le coffrage à plat offrent aux architectes des possibilités formelles plus larges que le coffrage en place et leur imposent des contraintes différentes : précision dimensionnelle, meilleure maîtrise des surfaces, réemploi des coffrages autorisant des formes complexes, contraintes de poids et de manutention, possibilité de mettre au rebut des éléments défectueux… si la substance est la même, le matériau est en fait très différent et donne lieu à un travail inventif.

C'est ce que fait Marcel Breuer avec le panneau préfabriqué « sun and shadow » qu'il réutilisera, adaptera et perfectionnera dans ses projets en France : Flaine, La Gaude, Bayonne. Cette création qui constitue un moment important dans son œuvre est un développement original de sa pensée en réponse aux spécificités de la tradition française du béton et des chantiers de grande ampleur qui s'offriront à lui dans ce contexte géographique et culturel particulier.

La complexité qu'autorise le moulage à plat et l'expérience de l'ingénieur Barnet lui permettent de concevoir des pièces qui, à l'instar de l'industrie, résolvent de manière synergétique un grand nombre de problèmes : rigidité et légèreté, étanchéité des assemblages, incorporation des organes techniques, ameublement, mais également structuration de grandes façades pour les vues proches et lointaines et combinaison plastique d'un nombre restreint d'éléments exprimant l'organisation distributive...

L'épiderme lisse du béton ne résistera pas aux salissures dues aux intempéries mais surtout à la réception négative du matériau, accusé dès lors de toutes sortes de maux. Lors de la récente rénovation, il n'a pas été jugé possible ou souhaitable de revenir à un état d'origine en retirant la peinture appliquée lors d'une précédente rénovation. Si la force plastique, les qualités constructives et d'usage de cet élément restent intacts, les différentes couches de peinture qui l'ont revêtu en ont modifié l'effet.

A Givors, Jean Renaudie va poursuivre et affiner les recherches menées dans une direction constante dans ses projets, notamment la rénovation du centre d'Ivry. Mais là où le dessin des bandeaux s'appuyait sur les moyens limités du béton coulé en place, il va ici avoir recours à la préfabrication pour donner aux bandeaux qui structurent fortement son architecture une force plastique nouvelle : aussi bien la face avant que le dessus présentent des angles biais qui donnent à cet élément la robustesse plastique d'une roche qui, dans le contexte topographique de ce flanc de coteau, prend un sens très particulier et évoque l'architecture de restanque qui structure le paysage rural de nombreuses territoires accidentés . L'épiderme rugueuse en accord avec la végétation qui en son temps débordait de ces parapets concourt à cet effet. Le ravalement de ces éléments a fort heureusement respecté ici la texture du matériau mais l'heureux envahissement par la végétation a disparu et son rétablissement est un enjeu majeur de la sauvegarde.

A Boussois Jean Lurçat utilise les éléments typifiés mis au point pour la reconstruction de Maubeuge et issus de ses recherches antérieures : la précision dimensionnelle des entourages de baie en béton préfabriqué permet d'inscrire dans la géométrie assez rudimentaire de la maçonnerie traditionnelle, la précision industrielle des menuiseries métalliques utilisées ici. La typologie basée sur une série additive donne en outre une sorte de trame sous-jacente à la forme d'ensemble du bâti, donnant à cette architecture de facture

traditionnelle un caractère rationnel et moderne. La complexité de conception et de réalisation des moules trouve ici tout son sens dans la réalisation en série d'éléments dont le caractère manuportable est adapté aux conditions matérielles de l'époque. Le moulage de formes complexe permet d'intégrer différentes fonctions et préoccupations : les coffres de volets roulants dissimulés dans le linteau, jet d'eau haut et bas, rejingot, mais également continuité formelle du cadre qui se développe avec un profil constant sur les quatre côtés. Les grands encadrements entourant les baies des escaliers ou les groupes de balcon seront par contre coulés en place pour ces mêmes raisons. Cette différence explique la bonne conservation des éléments préfabriqués, tandis que les moulures coulées en place appellent des restaurations, classiques sur ce type d'ouvrage.

- La maçonnerie recouverte: enduits, céramiques et peintures

En dehors de ces matériaux dont la texture interne est lisible sur le parement, les architectes ont recours à différents matériaux conçus comme une épiderme rapportée dont les caractéristiques de texture et de couleur sont souvent soigneusement élaborés.

C.3.a..1 - La fausse banalité de l'enduit

Aujourd'hui réduits à une palette de finition restreinte et de teinte pléthorique par les fabricants, les enduit relèvent à l'époque de compositions et de mises en œuvre plus traditionnelles qui laissent une place plus importante aux matériaux locaux, aux savoir-faire des ouvriers et à l'inventivité des concepteurs. Les architectes en usent souvent avec raffinement pour donner une teinte subtile ou vive aux masses maçonnées, pour distinguer certaines parties, pour accrocher vigoureusement la lumière ou au contraire pour les rendre lisse et neutre.

Ces effets subtils mais importants pour l'expression architecturale, sont souvent mis à mal par des solutions de rénovation radicales. La peinture blanche qui a recouvert l'enduit légèrement teinté à Boussois, est chargée d'apporter une étanchéité à la façade, mais cette couche emprisonne la vapeur d'eau et contribue sans doute aux importantes condensations observées dans les logements. Les enduits teintés et talochés avec art de l'opération de Sceaux présentent une qualité à préserver ; ce problème doit être pris en considération lors de la rénovation énergétique envisagée : si les parois enduites semblent les plus aptes à recevoir sans dommage les isolants extérieurs aujourd'hui privilégiés, les enduits appliqués en finition sont loin d'offrir une pareille richesse de texture, du fait même de leur minceur.

De même, la texture très granuleuse des enduits blancs utilisés par Jean Dubuisson sur les maisons des Hauts de Vallières accroche vigoureusement la lumière pour donner toute sa force à la scansion des refends dans la vue lointaine depuis la vallée.

C.3.a..2 - La polychromie puissant moyen d'expression architecturale.

La polychromie constitue également un riche moyen d'expression plastique que les architectes utilisent parfois pour désigner particulièrement certains points, renforcer ou contrebalancer un effet plastique.

Tel est le cas par exemple à Sceaux où l'entrée des maisonnettes est marquée par un mur recouvert de céramiques en pâte de verre d'un bleu soutenu. Dans d'autres cas le projet de polychromie peut prendre une toute autre ampleur, comme à Forbach. Emile Aillaud inaugure ici une collaboration poussée avec les artistes qui constituent son milieu familial. En parfait accord avec les formes très plastiques qui caractérisent tant les dispositions du plan masse que la forme des bâtiments, son gendre Fabio Rieti va mettre au point une riche polychromie

dont la palette puise dans la tradition minière de ce pays. Il sélectionne les teintes naturelles présentes dans les entrailles de la terre allant de l'ocre clair aux bruns foncés en passant par des rouges profonds et les utilise pour produire de savants dégradés qui renforcent la profondeur perspective du chapelet des bâtiments bas ou la composition volumétrique des tours. C'est ici la réception de l'œuvre qui va causer sa perte. La pertinence de cette inspiration artistique s'est heurtée au traumatisme qu'a constitué la fermeture des mines et dans la volonté de tourner cette page de l'histoire industrielle la destruction de l'œuvre prendra une valeur sacrificielle. Outre la qualité proprement colorimétrique, la nouvelle polychromie, empruntée à l'opération de Emile Aillaud « les Nuages » à Nanterre, perd toute la pertinence du rapport à l'architecture qui caractérisait cette première composition.

Ces effets colorimétriques sont parfois totalement oubliés derrière les couches de peinture comme à Boussois où seule une étude stratigraphique permettrait de déterminer la teinte certainement choisie avec soin des éléments de modénature.

Dans tous les cas cette question devrait guider un regard attentif permettant de retrouver des qualités oubliées et souvent assez faciles à retrouver.

- Souligner les lignes du paysage dans l'architecture

Il faut enfin mentionner le souci des architectes d'inscrire dans l'architecture elle-même les caractéristiques du paysage et d'emprunter pour ce faire aux matériaux « naturels », le bois mais aussi la végétation elle-même.

Tel est le cas de l'architecture de Jean Dubuisson qui aux Hauts de Vallières, comme dans ses projets sur la Côte d'Azur, souligne les grands traits de la topographie en transcrivant en élévation la courbure du plan assise sur les courbes de niveau. La ligne foncée et continue que constituent les bandeaux d'acrotère des maisons accompagne celle que constituent les haies taillées derrière lesquelles se dissimule la diversité d'usage des terrasses.

Cette intégration de la végétation dans l'expression architecturale des bâtiments prend chez Jean Renaudie la valeur d'un projet global de société. L'architecture construite réduite à une série de plateaux minéraux étagés entre lesquels alternent les bandes sombres, continues des panneaux de façade et les masses végétales constitue le principe à la fois simple et raffiné qui porte cette architecture. Nulle part mieux qu'à Givors, Jean Renaudie n'exprimera la force de ses conceptions.

Ce qui en fait la beauté, la proposition d'un mode de vie plus riche et d'un cadre de développement de la personnalité des habitants, en fait également la faiblesse : ce qui dans certaines parties traduit une véritable adhésion à cette idée semble ailleurs mal adapté à la tradition culturelle des habitants.

A l'heure où le « verdissement » de l'architecture est revendiqué par les maîtres d'ouvrage, il est paradoxal que cet envahissement programmé de l'architecture minérale par la végétation soit ici mal accepté: le ravalement des bétons s'est fait au détriment de cette vision généreuse de l'architecture et la végétation luxuriante visible sur certaines photos fait ressortir la perte qu'a constitué de nettoyage. Cette perte n'est pas irréversible et il faut espérer que les efforts de la municipalité pour promouvoir un usage judicieux des terrasse portent leurs fruits.

b - Le couvrement

Le toit plat constitue pour tous les cas étudiés la solution de couvrement retenue. Mis à part une intervention regrettable sur laquelle il faudra revenir à Bayonne, cette solution n'a pas été remise en cause. La principale fragilité porte ici sur la ligne de couronnement lorsque le détail

d'acrotère ne permet pas de dissimuler les épaisseurs d'isolant, les hauteurs de relever d'étanchéité et les garde-corps de sécurité aujourd'hui exigés. Tel est le cas à Marly-le-Roi avec l'effacement de la corniche.

Ce type d'intervention est souvent considéré comme un simple travail d'entretien technique et le problème architectural n'est même pas perçu comme tel.

c - La baie

La baie est toujours un élément essentiel dans la conception architecturale d'une œuvre : c'est également un des éléments les plus fragiles car soumis aux sollicitations et aux attentes les plus diverses.

La place de cet élément dans la conception plus générale de la façade renvoie à quatre grandes catégories qui posent des problèmes spécifiques :

- La fenêtre insérée dans un mur de façade

Héritage d'une conception traditionnelle, cette solution fait néanmoins l'objet d'un travail inventif, qu'il s'agisse à Boussois ou à Sceaux de la conception du cadre préfabriqué ou à Forbach du travail sur la baie elle-même conçue comme un simple trou dans la maçonnerie avec l'effacement des montant. Malgré cette simplicité apparente, cette situation pose des problèmes difficiles lors des travaux de réhabilitation. A Boussois, après une première rénovation des menuiseries métalliques dans les années 80 la conception très rationnelle des baies par addition d'un module de base, comme la présence de coffres ménagés dans les linteaux préfabriqués pour les volets roulants ont été méconnus et cette négligence dans la conception a abouti à une dégradation de l'œuvre et à un surcoût. A Forbach la sophistication du dispositif des ouvrants sans cadre, sans doute peu étanches, n'a pas résisté à une rénovation faite sans égard pour l'architecture. Dans les deux cas il eut été possible sans difficulté particulière de respecter les proportions et qualités (fixes, ouvrants...) des différents volumes, d'utiliser le dispositif d'encoffrement existant, d'avoir recours lorsque c'est nécessaire à des profilés minces et des ouvrants cachés, solutions aujourd'hui disponibles.

Le cas particulier de Bayonne concilie sur ce point le respect des dispositions essentielles de l'œuvre avec une relecture inventive : l'ouvrant caché des menuiserie a permis de conserver les proportions du clair de vitrage tandis que le dessin soigné et la polychromie raffinée des volets a permis de résoudre un problème traité tardivement et de manière négligée. Cette réalisation, fruit des efforts conjugués du bailleur, des autorités chargées du patrimoine et d'un maître d'œuvre très compétent dans ce domaine, a grandement contribué à l'évolution de la réception de l'opération.

- La fenêtre en bande

Cette solution qui permet d'absorber dans une même bande des parties menuisées opaques dissimulant les refends et des parties vitrées a l'avantage d'être assez simple esthétiquement et de supporter certaines modifications pour peu que soient respectés quelques principes essentiels: Conserver pour les fenêtres comme pour les fermetures des proportions verticales toute hauteur, étudier et respecter les proportions des différents types de volumes. Ceci vaut pour les façades de Givors comme pour les façades arrière du Parc Saint Maur; dans ce cas en outre, la couleur différente des cadres dormant et ouvrant qui affine le dessin et le mode d'ouverture pivotant sont également des dispositions importantes en général bien respectées.

- Le panneau de façade en remplissage de l'ossature ou d'une structure de refend.

La solution du panneau de façade en remplissage d'ossature est fréquente. Installés dans le même plan que l'ossature aux Grandes Terres, ces panneaux participent par leur géométrie à l'expression architecturale d'ensemble. Une première rénovation peu scrupuleuse a effacé le travail sur les proportions des volumes, sur la finesse des montants, sur la différenciation des ouvrants, sur le matériau d'allège. Aujourd'hui obsolètes, ces ouvrages devront être changés et cette intervention doit être l'occasion sinon de retrouver toutes les dispositions d'origine, du moins d'en retrouver les préoccupations pour inventer une solution raffinée à la hauteur de la composition d'ensemble. Ces principes ont été mieux respectés dans le cas de Boulogne grâce à un cahier des charges assez strict réglementant ces évolutions.

Installé dans la profondeur d'une loggia à Marseille, Metz ou Lille, le panneau de façade y apparaît dans un rapport plus équilibré avec la maçonnerie et avec le garde-corps en avant-plan. Cette disposition qui maintient le panneau de façade un peu dans l'ombre de la loggia est moins sensible et la préservation de l'avant plan est ici tout aussi importante: éviter l'occultation des garde-corps ou la pose de stores dans ce plan par exemple. Les panneaux de façade eux-mêmes possèdent chez Jean Dubuisson des qualités esthétiques remarquables (proportions), mais aussi fonctionnelle (incorporation des convecteurs), technique (qualité de réalisation et pérennité), de confort (intégration des dispositifs d'occultation intérieure) qui en font un objet qu'il convient de sauvegarder, dont il faut envisager l'amélioration si nécessaire (vitrages, joints) plutôt que le remplacement.

- Éléments à prendre en compte pour l'entretien et l'amélioration des baies

D'une manière générale il convient de poser le problème de l'amélioration et de l'entretien des baies comme un projet architectural complexe comportant la résolution de problèmes très divers. Ce travail implique le recours à des maîtres d'œuvre expérimentés dans ce domaine. S'agissant souvent de séries importantes, le recours au prototype et à la validation au banc d'essai doivent être envisagés chaque fois que la bonne solution l'exige .

L'état des lieux doit s'attacher à prendre en compte toutes les caractéristiques des baies : géométrie des ouvrants et leurs proportions, mode d'ouverture des baies et des volets en considérant également la mobilité de la façade dans son aspect esthétique, géométrie, matière et teinte des profilés, position dans le plan de la façade, nature des matériaux de remplissage, vitrages, allèges, volets...

Chaque fois que l'état matériel de la baie et son caractère authentique le justifient, on s'attachera à envisager des solutions alternatives d'amélioration et de remplacement en évaluant leur intérêt respectif selon trois critères: performance, coût, incidence sur la qualité de l'architecture. L'étude réalisée par le TSAM sur la Cité du Lignon à Genève constitue à cet égard la référence indispensable.[1]

d - Le confort et l'organisation du logement

- Qualités spatiales et possibilités d'évolution

La disposition des éléments porteurs et des gaines techniques contraint fortement les possibilités d'évolution du plan. De ce point de vue le système ossaturé offre des avantages notables: à Marly-le-Roi, il a permis à de nombreux propriétaires de retrouver spontanément la fluidité spatiale que Marcel Lods avait imaginée, et à laquelle les normes l'avaient contraint

[1]La Cité du Lignon 1963-1971 Étude architecturale et stratégies d'intervention, sous la direction de Franz Graf, Cahier hors série de la revue Patrimoine et Architecture, 2012

de renoncer, avec l'ouverture de la chambre et de la cuisine sur le séjour. A Bayonne, les refends alternent avec une file de poteaux et cette disposition a été mise à profit pour proposer ici aux locataires une disposition spatiale plus fluide, avec l'ouverture de la cuisine sur le séjour et la création d'un bureau en second jour, pris sur le vaste débarras.

Cette réorganisation du plan est également envisagée à Givors pour revoir la typologie de certains logements mal conformés à l'origine, en acceptant de supprimer une pièce au bénéfice de l'organisation spatiale du logement. Ce type de déclassement typologique et de réorganisation spatiale devrait également être envisagé lorsque l'isolation par l'intérieur le réclame ou lorsque les surfaces sont très contraintes à l'origine comme à Boussois. L'exiguïté de certains logements et l'occupation dense de l'espace sont ici à mettre en rapport avec les problèmes de condensation qui persistent, malgré les dispositifs mécaniques mis en place.

Les séchoirs, présents à Sceaux, Forbach et Boulogne, ne correspondent plus aux usages actuels et leur évolution mériterait d'être mieux encadrée pour parvenir à une solution homogène sur chaque opération.

A Bayonne, les celliers qui occupaient les deux premiers étages des bâtiments hauts constituaient des espaces mal vécus. Ils ont été pour une bonne part reconvertis en boutiques, en locaux professionnels et en bureaux. Ces façades nouvelles très vitrées ouvrent d'un côté sur le parking, de l'autre sur la promenade au sud et permettent de donner un statut urbain à ces espaces autrefois déconsidérés. Les celliers restant sont peu à peu réorganisés, rénovés et sécurisés. Le bailleur a par ailleurs étudié la reconversion de certains appartements en bureaux, mais a dû y renoncer car il ne parvenait pas à réunir suffisamment d'appartements accolés pour former des surfaces commercialement attrayantes.

- Confort et équipement

Beaucoup d'opérations en copropriété comme Marly-le-Roi, Lille ou Boulogne-Billancourt sont équipées d'un chauffage collectif par le sol et le plafond. Ce système fonctionne bien mais il pose des problèmes de réglage et il ne permet pas l'installation de comptage individuels. Par contre les installations techniques centrales sont constamment entretenues et mises à niveau ce qui assure un bon rendement. Dans les logements locatifs on trouve plus souvent un chauffage individuel associé à une ventilation mécanique. Cette solution théoriquement performante pose néanmoins des problèmes récurrents d'efficacité en raison des pratiques déviantes des usagers comme à Boussois le calfeutrement des entrées d'air.

L'équipement sanitaire a souvent été renouvelé. A Bayonne, dans la rénovation, le bailleur propose au choix des locataires des options concernant l'amélioration du logement, parmi lesquelles la réorganisation de l'espace du logement ou rénovation soignée des sanitaires. Cette démarche originale favorise la responsabilité des habitants leur attachement au logement.

D - CONDITIONS ET MOYENS D'UNE SAUVEGARDE

La plupart des erreurs et des dégradations constatées lors de cette étude sont le résultat de l'ignorance, de l'indifférence ou de l'oubli. Le changement des acteurs, la perte ou l'oubli des sources documentaires, le manque d'observation et de diagnostic détaillé expliquent en général ce défaut de connaissance. C'est pourquoi quelle, que soit la problématique et l'échelle concernée, la première action à mener consiste à combler ce déficit de connaissance. Afin de dépasser l'opposition entre les préoccupations patrimoniales et les réalités techno-économiques, souvent tranchée péremptoirement en faveur de ces dernières, il importe d'étendre cette recherche à la matérialité des édifices et des paysages, et de poser ainsi l'exigence d'études approfondies prenant en compte l'ensemble des objectifs à atteindre.

1 - Rassembler les connaissance utiles pour une intervention raisonnée.

Dans cette recherche il importe donc de s'intéresser non seulement aux qualités esthétiques, environnementales, symboliques ou d'usage, mais également d'informer sur la matérialité des éléments sur lesquels elles reposent, sur la pérennité, les faiblesses ou l'obsolescence des matériaux et de leur mise en œuvre.

a - Retrouver les ambitions initiales et les dispositions d'origine.

Les ensembles de qualité méritent une enquête documentaire permettant d'en comprendre les ambitions initiales et d'apprécier à la lumière de cette information les caractéristiques présentes de l'opération. Cette enquête pourra prendre une forme plus ou moins approfondie selon la complexité des objets et selon les sources disponibles, mais elle sera menée le plus objectivement possible et sans a priori sur les conclusions à tirer.

b - Porter un regard scrutateur sur la réalité présente.

Informé par cette enquête, il sera dès lors possible de dépasser le regard routinier porté sur une matière souvent flétrie par le temps et les intempéries, dénaturée par l'incompréhension des interventions antérieures, pour mettre à jour des qualités oubliées et pour prévoir l'effet positif que peut avoir leur préservation ou leur restitution sur la qualité d'ensemble et sur sa réception par les habitants et le public en général.

c - Compléter l'observation par les investigations

Si elle permet de se former un jugement plus clair, l'information livrée par l'enquête et le regard scrutateur fait souvent apparaître autant de questions qu'elle apporte de réponses. Le recours à l'expertise sur des sujets spécifiques, à l'auscultation détaillée et au sondage quand il le faut, doivent permettre de répondre de manière attestée à ces doutes et interrogations.

2 - Évaluer les qualités principales qu'il convient de préserver et de restituer au regard de la valeur de l'œuvre et mais également au regard des réalités contemporaines.

Ce travail doit permettre d'aboutir à un jugement argumenté, discuté et partageable sur les objectifs d'une sauvegarde. Conçue comme une exigence contemporaine celle-ci doit trouver pleinement sa place au côté des objectifs concernant les évolutions urbaines ou les mises à niveau techniques.

Ces qualités sont les qualités culturelles, historiques, architecturales urbaines ou paysagères spécifiques aux œuvres en tant que telles. La préservation de qualités architecturales et paysagères doit être revendiquée pour elles-mêmes et pour leur place dans ce pan en construction de l'histoire de l'architecture qui concerne le xxe siècle siècle. Cette histoire serait

bien incomplète si n'y figurait pas ce pan essentiel de la création. Certaines œuvres ont valeur de jalon dans cette histoire et ces ensembles remarquables ont vocation à être remis en état, protégés, et mis en valeur au même titre que ceux des siècles antérieurs. C'est sur cette conclusion que repose par exemple la réévaluation opérée sur l'ensemble des Hauts de Sainte Croix.

Les qualités à préserver sont également celles que ces opérations présentent dans l'actualité, au regard des objectifs actuels de la rénovation urbaine. Elles sont à cet égard non seulement des témoignages à préserver mais des enseignements à réévaluer et qu'il convient de mettre à profit.

- Le premier mérite de ces ensembles est d'exister et de concourir aujourd'hui comme à l'époque de leur création à un objectif simple et toujours actuel : fournir un logement confortable et abordable à tous nos contemporains. Cette simple évidence a été la première étape de la réflexion qui a conduit à renoncer à la démolition un temps envisagée des Hauts-de-Sainte-Croix et à mener une réhabilitation exemplaire.
- La question de la densité aujourd'hui mise en avant était déjà au centre des préoccupations et, conjuguée à l'élargissement du territoire urbain, cette densité fait de ces ensembles des quartiers aujourd'hui faciles à intégrer dans un plan de déplacement urbain diversifié.
- La question de l'espace vert et du grand paysage, présente dans toutes les opérations étudiées, peut utilement éclairer et enrichir les préoccupations écologiques actuelles. Elles constituent notamment un maillon essentiel de la trame verte, aujourd'hui mise en exergue et sans doute plus que toute autre forme urbaine elles concourent à l'amélioration de l'ambiance climatique en milieu urbain.
- Des opérations comme Les Étoiles à Givors, Le Wiesberg à Forbach ou Les Hauts-de-Sainte-Coix à Bayonne intègrent dès l'origine une recherche de mixité entre l'accession et le locatif aujourd'hui recherchée.
- Le développement actuel des pratiques telles que les jardins partagés ou les jardins hors sol trouvent racine dans les expériences pionnières que constituent les jardins vivriers de Boussois ou les terrasses végétalisées de Givors.

L'efficacité énergétique de ces ensembles devrait être réévaluée et mieux mesurée en fonction de leurs caractéristiques bénéfiques telles :

- La compacité du bâti qui est le premier et le plus efficace facteur de limitation des déperditions, obtenue par la simplicité des formes, la hauteur et l'épaisseur du bâti.
- L'inertie thermique très favorable dans une approche dynamique des questions énergétiques est une qualité très présente du fait des modes constructifs ou de l'apport de masses de terre à Givors.
- Certaines dispositions constructives comme la façade préfabriquée rapportée, la construction ossaturée, les planchers alvéolés se révèlent bénéfiques pour la réduction des ponts thermiques.

Peu présentes dans la production contemporaine, ces qualités sont insuffisamment prises en compte dans les études thermiques de diagnostic basées sur des simplifications pénalisantes. Des études techniques poussées comme celles menées par le laboratoire TSAM à la Cité-du-Lignon à Genève ou par l'agence Eliet & Lehman sur La Faisanderie à Fontainebleau ont montré qu'une bonne prise en compte de ces caractéristiques permettait d'aboutir à des solutions bénéfiques tant en terme d'efficacité que de coût et de sauvegarde. Une évaluation détaillée doit permettre d'orienter les interventions vers des améliorations

ciblées et efficaces.

3 - Le cadre législatif et réglementaire d'une sauvegarde

Les outils nécessaires pour mener cette sauvegarde des ensembles de logement de qualité sont pour une part à inventer mais il faut avant tout faire l'inventaire des moyens d'ores et déjà à notre disposition.

a - Les dispositifs réglementaires hérités.

Ces moyens peuvent être déjà anciens et de ce fait un peu oubliés ou mal adaptés à des situations nouvelles.

- Les règlements de copropriété

C'est le cas des règlements de copropriété et des montages qui structurent les grosses unités. On a vu que l'intelligence des dispositifs mis en place à Metz ou à Marly-le-Roi a permis une bonne préservation de ces ensembles jusqu'à nos jours. Il convient donc d'être attentif aux modifications législatives en cours et d'anticiper sur leurs effets en évaluant les évolutions quelles permettent, en terme de densification notamment.

Ces règlements sont également perfectibles sur des questions par exemple de distinctions entre parties privatives et parties communes. Tel est le cas notamment des baies et fermetures dont l'amélioration ou le renouvellement doit faire l'objet d'une politique d'ensemble. Le cahier des charge, assorti de documents graphiques peut être sur ces questions un outil efficace pour définir les contraintes, comme cela s'est fait à Givors pour les terrasses, à Boulogne-Billancourt pour les fenêtres.

La question de l'application des règlements et des mesures coercitive doit également être posée, les abandons se faisant souvent dans ce domaine sous la pression du fait accompli, comme pour les clôtures dans la pinède à Marseille.

- L'urbanisme réglementaire

Les Plans d'Occupation des Sols et les premiers PLU qui en sont la transcription directe ne font en général qu'enterinner la situation héritée en reprenant dans le classement par zones et dans les articles du règlement les caractéristiques du bâti et des espaces libres. En général la préservation des espaces verts est prévue mais le règlement accorde peu d'importance à celle de l'architecture (art.11).

- La protection au titre du patrimoine

Si elle ne peut être envisagée comme une solution normale pour le patrimoine du xxe siècle, a fortiori dans un domaine comme le logement collectif, compte tenu de l'importance quantitative et des fortes contraintes d'adaptation auxquelles il est soumis, l'inscription ou dans un premier temps l'instance d'inscription garde tout son intérêt sur des cas particuliers, lorsque la qualité particulière de l'opération, sa dimension restreinte, les menaces auxquelles elle est soumise et les perspectives raisonnables d'une sauvegarde respectueuse sont réunies. Le cas de Boussois peut ici raisonnablement être discuté.

Mais le label Patrimoine du xxe siècle constitue aujourd'hui la solution adaptée et adoptée du reste pour six opérations sur dix dans le corpus étudié. Si cette reconnaissance n'offre pas aujourd'hui de protection juridique, on a vu à Marly-le-Roi ou à Bayonne les effets bénéfiques que cette reconnaissance peut avoir pour étayer des prises de position favorables à la sauvegarde. Dans le cas de Lille qui ne bénéficie pas de ce label, l'enquête a même suscité une attente en ce sens, afin de favoriser des décisions respectueuses de l'architecture dans

les instances de gestion.

La Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysagé, ZPPAU peut également constituer un outil adapté qui a le mérite de situer l'opération dans un cadre spatial et chronologique plus vaste et de contribuer ainsi à donner à l'architecture du xxe siècle une légitimité équivalente à celle des siècles antérieures, comme dans le cas des Bas-Coudrais à Sceaux. La protection a ici une valeur juridique elle autorise des dérogations à certaines réglementations (PMR). Elle n'est attachée en revanche qu'aux grandes caractéristiques concernant la volumétrie et le paysage.

Il est à noter que les opérations de Forbach et de Boussois, malgré leur grande qualité architecturale, sont les seules qui ne bénéficient d'aucune protection (ou demande de protection), alors même que leur situation précaire le nécessiterait. Ceci devrait du moins susciter un débat.

b - L'appropriation des nouveaux outils

- En 2000, la loi Solidarité et Renouvellement Urbain a remplacé le POS par le Plan Local d'Urbanisme PLU, le schéma directeur par de Schéma de Cohérence Territoriale SCOT, en mettant l'accent sur le renouvellement urbain et la préservation de la qualité architecturale et de l'environnement urbain.

- En 2003 la loi de programmation pour la Ville et la Rénovation Urbaine (Loi Borloo) avec la création du Plan National de Rénovation Urbaine PNRU et de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine ANRU a mis en place un dispositif opérationnel visant sur 4 ans un objectif équivalent de 200 000 constructions neuves, démolitions et réhabilitation lourde dans les 750 Zones Urbaines Sensibles ZUS.

Ont également été introduits des outils nouveaux comme les résidentialisations et les mécanismes de privatisation qui ont des effets important sur la cohérence et la qualité de l'architecture et du paysage.

- Parallèlement la loi Grenelle1 de 2009 a fixé comme objectif une réduction de 38% de la consommation énergétique du parc existant d'ici 2020. Les exigences concernant l'existant concernent l'évaluation initiale et un niveau global de consommation après travaux qui laisse une certaine souplesse dans le choix des mesures d'amélioration, ainsi que le confort d'été.

Les conditions de surface (1000m²), de date (après 1948) et de montant de travaux (25% de la valeur bâtiment) assujettissent en pratique toute intervention autre que d'entretien ou de renouvellement à ces exigences.

- En 2010, la loi Grenelle 2 (art 28 à 31 notamment) a profondément modifié les dispositifs réglementaire mis à disposition des collectivités publiques compétentes avec la création du Plan d'Aménagement et de Développement Durable PADD définissant un horizon de prévision étendu aux générations futures.

- La création en 2010 des aires de mise en valeur de l'architecture et du paysage AMVAP définit un nouveau cadre de protection remplaçant les ZPPAU.

- En outre la loi de 2005 et les arrêtés et circulaires de 2006 imposent le respect de la réglementation concernant l'accès des personnes à mobilité réduite (PMR) applicable aux bâtiments neufs dans le cas de travaux d'un montant supérieur à 80% de la valeur du bâtiment.

- La sécurité des personnes et des biens, la prévention contre les risques d'incendie ou les

prescriptions des concessionnaires introduisent également une série de contraintes susceptibles d'impacter directement ou insensiblement la qualité architecturale.

Ce dispositif réglementaire et opérationnel complexe et évolutif constitue le contexte dans lequel doivent opérer les acteurs chargés de la protection de ce patrimoine. Ce contexte diffère assez radicalement du régime dérogatoire qui prévaut pour les édifices protégés au titre des Monuments Historiques et il nécessite une connaissance minimale des contraintes qu'il introduit et de leur champ d'application. Mais il invite également à s'approprier les outils nouveaux que prévoit cette réglementation en matière d'étude de diagnostic ainsi que de prescriptions spécifiques à valeur réglementaire.

Tant sur le diagnostic que pour les prescriptions le PLU autorise des orientations particulières qui sont l'occasion de faire valoir les qualités des ensembles de logement pour en assurer la préservation. Les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine AMVAP comme anciennement les ZPPAU peuvent permettre de protéger des ensembles de logement dans un périmètre large et de mener les études nécessaires pour en déterminer les modalités spécifiques.

La composante architecturale ne devrait pas être exclue des diagnostics énergétiques prévus par la réglementation dans la mesure où ces qualités, matériaux de façade ou dispositions constructives notamment, doivent intervenir dans les choix qu'autorise la réglementation pour parvenir à un résultat global : pérennité des ouvrages, expression architecturale, qualités d'usage (vues et éclairement par exemple) et performance énergétique devraient ainsi être mis en rapport pour opérer ces choix.

Le règlement de l'ANRU prévoit également sur avis de l'Architecte des Bâtiments de France une modulation de l'aide apportée par l'agence en fonction de l'intérêt patrimonial des immeubles.

c - Élaborer des études de secteur

Les plans de Site élaborés en Suisse, constituent un document à valeur réglementaire couvrant le périmètre d'une opération importante, destiné à en assurer la sauvegarde.

Le plan et son règlement ont pour but d'assurer la protection de l'ensemble du site pour ses qualités urbanistiques, architecturales, paysagères et naturelles. Il a également pour objectif d'assurer la protection des différents milieux naturels.

Le plan décrit l'état des lieux, classe les constructions, les arbres et haies en fonction de l'importance de leur préservation et définit les vues à préserver. Il prévoit également les aires pour constructions nouvelles.

Le règlement précise les protections s'appliquant aux éléments en fonction de ce classement ainsi que les caractéristiques des constructions nouvelles.

Ce type de document qui n'existe pas en tant que tel dans l'arsenal juridique et réglementaire français pourrait toutefois être élaboré ; il reste à déterminer dans quel cadre réglementaire et financier ainsi que la valeur juridique qui pourrait lui être conférée : insertion dans un PLU ou une AMVAP, règlement interne...

Un tel document serait particulièrement utile dans le cas d'opérations importantes relevant de plusieurs propriétaires, pour lesquelles il n'existe pas d'échelon de gouvernance adapté, dont Givors ou Marseille constituent dans le corpus les exemples.

Table des matières

1 - Contexte et objectifs de l'étude 2
2 - Définition et signification du corpus d'étude 3
3 - Méthodologie 4
3.1 - L'enquête documentaire 4
3.2 - L'enquête de terrain 5
4 - Déroulement et organisation de l'étude 6
5 - Organisation finale de l'étude 7
A - Conception et réalisation des opérations 7
1 - La commande et le montage de l'opération, la situation des œuvres dans leur contexte historique et territorial 7
2 - Cadre juridique et institutionnel, le rapport à l'entreprise 7
3 - Le substrat : Les déterminismes de la situation urbaine et de la structure du foncier 8
4 - Les acteurs de la commande et du projet 9
a - Le rôle des collectivités locales 10
b - L'État acteur de l'urbanisme 10
c - Maîtres d'ouvrages publics et privés 11
d - Acteurs privés spécialisés 11
e - Les concepteurs 12
5 - Diversité et unité d'un urbanisme français de l'après-guerre 15
a - Une composition structurée par la création ou la préservation d'un morceau de nature aménagé. 15
b - La séparation des flux de circulation 16
c - Les réseaux 17
d - Diversité des formes bâties au service d'effets spatiaux contrastés 17
e - Mixité des typologies d'habitat et des statuts d'occupation 18
B - Évolution urbaine et paysagère 18
1 - Évolution de la situation dans le territoire 18
a - Situation dans l'armature urbaine: 18
b - Évolution du cadre bâti et du paysage 20
2 - Évolution des opérations 22
a - Évolution administrative et socio-économique 22
b - Évolution des espaces et de l'aménagement paysager 23
c - Problématiques d'usage, d'entretien et de sécurité 23
3 - Réception, protections et urbanisme réglementaire 26
4 - Préconisations 27
C - Évolution matérielle des opérations 27
1 - Les espaces extérieurs et le rapport à l'architecture 27
a - Le développement des masses végétales en pleine terre 27
b - La fragilité des sols construits et des aménagements 28
c - Le statut des œuvres d'art 28
d - Organisation du paysage et définition de l'espace 29
2 - La séquence d'accès au logement : portiques et galeries, cheminements, entrées et halls 29
a - Dispositifs d'entrée et grands parcours à couvert 29
3 - La façade et l'enveloppe 31
a - Une remarquable diversité de matériaux et de mises en œuvre 32
b - Le couvrement 39

c - La baie 39
d - Le confort et l'organisation du logement.....41
D - conditions et moyens d'une sauvegarde 43
1 - Rassembler les connaissance utiles pour une intervention raisonnée.....43
a - Retrouver les ambitions initiales et les dispositions d'origine. 43
b - Porter un regard scrutateur sur la réalité présente. 43
2 - Évaluer les qualités principales qu'il convient de préserver et de restituer au regard de la valeur de l'œuvre et mais également au regard des réalités contemporaines. 43
3 - Le cadre législatif et réglementaire d'une sauvegarde 45
a - Les dispositifs réglementaires hérités. 45
b - L'appropriation des nouveaux outils 46
c - Élaborer des études de secteur 47

Résidence du Point du Jour
Boulogne-Billancourt(92)

1958-1964
Architecte: Fernand POUILLON

Cette copie de travail est un extrait de l'étude intitulée «Etude architecturale de 10 ensembles urbains de logements collectifs construits entre 1940 et 1980» réalisée par Benoit Carrié Architecture Urbanisme, mandataire de l'équipe, pour le Ministère de la Culture et de la Communication, Sous-direction de l'architecture, de la qualité de la construction et du cadre de vie, Bureau de la qualité de l'architecture et du paysage, Affaire suivie par Philippe Hénault
Partie réalisée par S.Hossein-Abadi, R.Labrunye, B.Carrié
Experts TSAM Y.Delemontey, B.Reichlin

Des formes urbaines classiques acclimatées dans un tissu industriel

L'opération du Point du Jour inaugure une politique de reconversion des tissus industriels englobés par le développement urbain, associée à une politique volontariste de redéploiement de l'outil productif. Tout en s'adaptant avec souplesse à la forme irrégulière du terrain disponible, le projet puise dans le répertoire classique ou exotique de formes urbaines qui constituent l'arrière plan culturel de l'architecte: bien qu'en retrait de l'espace public, une articulation de cours et places forment un parcours urbain intime et alternatif qui distribue à l'abri de la circulation automobile les différents immeubles.

A la différence de la prairie récréative, ces espaces sont conçus non pour un usage ludique mais pour la promenade périmétrique et la distribution des immeubles. Dessinés par le paysagiste Daniel Collin, ces jardins, centrés sur un bassin ondulant, sur une allée serpentine ou sur un arrangement de broderie, sont conçus pour une vue en surplomb depuis les logements, dans la tradition des jardins à la Françaises. Le bassin rectangulaire que franchit une élégante passerelle et la fontaine monumentale de François Stahly marquent avec raffinement le centre de gravité de la composition.

Le recours à des typologies contrastées, allant de la tour à la barre, permet à Fernand Pouillon d'introduire une variété plastique et de mêler des effets de signal dans les vues lointaines et un certain pittoresque dans le découverte cinétique des différents espaces. Les fronts bâti sur la rue Pierre Grenier et la rue du Point du Jour sont traités avec une certaine continuité du bâti, sans pour autant déroger aux principes de la composition d'ensemble.

La rationalité des principes constructifs et la répétitivité des solutions mises en oeuvre permettent à l'architecte d'abaisser les coûts de production pour permettre à la clientèle des classes moyennes d'accéder à la propriété, tout en maintenant des standards élevés tant pour la surface des appartements que pour la qualité des matériaux.
Dans la continuité de son travail en Algérie ou à Marseille, Fernand Pouillon exprime avec rigueur les éléments constructifs dans la tradition du rationalisme constructif. Il joue vigueur avec des effets de répétition trame, de masse bâtie ou d'espace extérieur comme des contrastes de forme.

La première partie de cette étude retrace les principes et les étapes de la réalisation de ce projet exceptionnel.

Le retournement de l'opinion: de la réprobation et du scandale à la reconnaissance et la célébration.

Cette radicalité de conception ira de pair avec une radicalité des jugements. L'audace du montage de l'opération dans un contexte juridique mal défini conduira à un déséquilibre financier que les acquéreurs devront compenser. Cet épisode prendra la tournure d'un scandale médiatique dans lequel Fernand Pouillon servira de victime expiatoire. Le surcoût de 10% qui sera pour les acquéreur le prix à payer parait aujourd'hui bien mince pour une opération qui a très bien traversé le demi-siècle et pour des logements aujourd'hui très prisés.

L'évolution urbaine passée et présente joue ici très favorablement, qu'il s'agisse de la desserte par les transports en commun, de la mutation du secteur sud de la ville ou du développement du bassin d'emploi.
L'accroissement de la valeur des appartements favorise lors des mutations l'arrivée d'une population relativement aisée , ce qui permet un niveau de charges assez élevé et un bon entretien de l'ensemble.
L'entretien des espaces extérieurs est par ailleurs largement couvert par les revenus issus de la location des places de parking extérieures restées dans les parties communes de la copropriété.

Reconnue comme une oeuvre majeure par la critique architecturale, comme un «bâtiment de référence» par la ville, comme un produit de valeur par les agents immobiliers, l'opération a par ailleurs été labellisée Patrimoine du XXème siècle.

C'est cette évolution du contexte urbain et paysager qui est étudiée dans la deuxième partie de cette étude.

Un ensemble urbain bien préservé mais confronté à de nouveaux enjeux.

La conception robuste de cet urbanisme et de cette architecture est la première raison de sa bonne conservation:

L'organisation par plaques décalées des espaces urbains a permis de contenir tout empiétement de l'automobile sur l'espace du piéton et celui-ci a conservé de ce fait toutes ses qualités d'origine.
Le travail sur les dénivelés qui est à la base de cette organisation entre néanmoins en contradiction avec les attentes contemporaines en matières d'accès des personnes à mobilité réduite et les solutions mises en place ponctuellement ne sont satisfaisantes ni dans leur efficacité ni dans leur effet sur l'architecture. Une étude globale réalisée par un maître d'oeuvre compétent dans ces deux domaines devra permettre d'apporter une solution durable à ce problème.

Le dessin des façades repose sur des effets géométriques vigoureux, produits par la grille resserrée que dessinent des éléments en béton préfabriqué ou par les balcons filants. Lorsqu'elles sont situées dans le retrait de ces éléments, les menuiseries sont moins présentes et les légères disparités ont peu d'impact; il en va autrement des pans vitrés au nu de la façade sur les bâtiments bas.
Le changement des menuiseries laissé à l'initiative des co-propriétaires est néanmoins encadrée par un cahier des charges qui permet du moins de maintenir une certaine homogénéité.
Les problématiques énergétiques actuelles devraient amener à repenser cette question de manière plus collective en rapport avec la question du chauffage.

Table des matières

A- CONCEPTION ET RÉALISATION DE L'OEUVRE 7

1 - Données signalétiques 8

a - Site et situation foncière 8

b - Les acteurs 11

c - Données chronologiques principales 13

d - Programme, montage juridique 16

2 - Genèse du projet 18

a - Arrière plan historique et culturel 18

b - Phases de conception et de mise au point 20

c - Réalisation 34

d - Les Logements 37

3 - Préconisations: évaluation de la valeur de l'oeuvre 43

a - Valeur de l'oeuvre 43

b - Un modèle de densité 43

c - Préconisations 43

B - ÉVOLUTIONS URBANISTIQUES ET PAYSAGÈRE 45

1 - Évolution de la situation urbaine 48

a - Situation dans l'armature urbaine 49

b - Évolution urbaines en cours ou projetées 49

2 - Évolution de l'opération 50

a - Évolution administrative et socio-économique 50

b - Évolution des espaces et de l'aménagement paysagé 50

3 - Réception,protections et urbanisme réglementaire 51

a - Réception, label 51

b - Protections 51

4 - Préconisations 51

C- ÉVOLUTION MATÉRIELLE DE L'OPÉRATION 53

1 - Matérialité des espaces extérieurs 54

a - Évolution et état des lieux 54

b- problématiques d'entretien et de surveillance 54

2 - La séquence d'accès au logement 56

a - Le parcours extérieur et à couvert 56

b - Les espaces d'accueil et distributifs internes 57

c - Gestion, usage et contrôle 57

3 - L'enveloppe : Façades, couvertures, retraits et sous-faces 60

a - Qualités des matériaux, qualités architecturales, qualités énergétiques 60

b - Les baies 60

c. Couverture et prolongements extérieurs des logements 63

d- Préconisations 63

4 - Les qualités des logements 64

a - Qualités spatiales et possibilités d'évolution 64

b - Confort et équipement 65

c - Préconisations 66

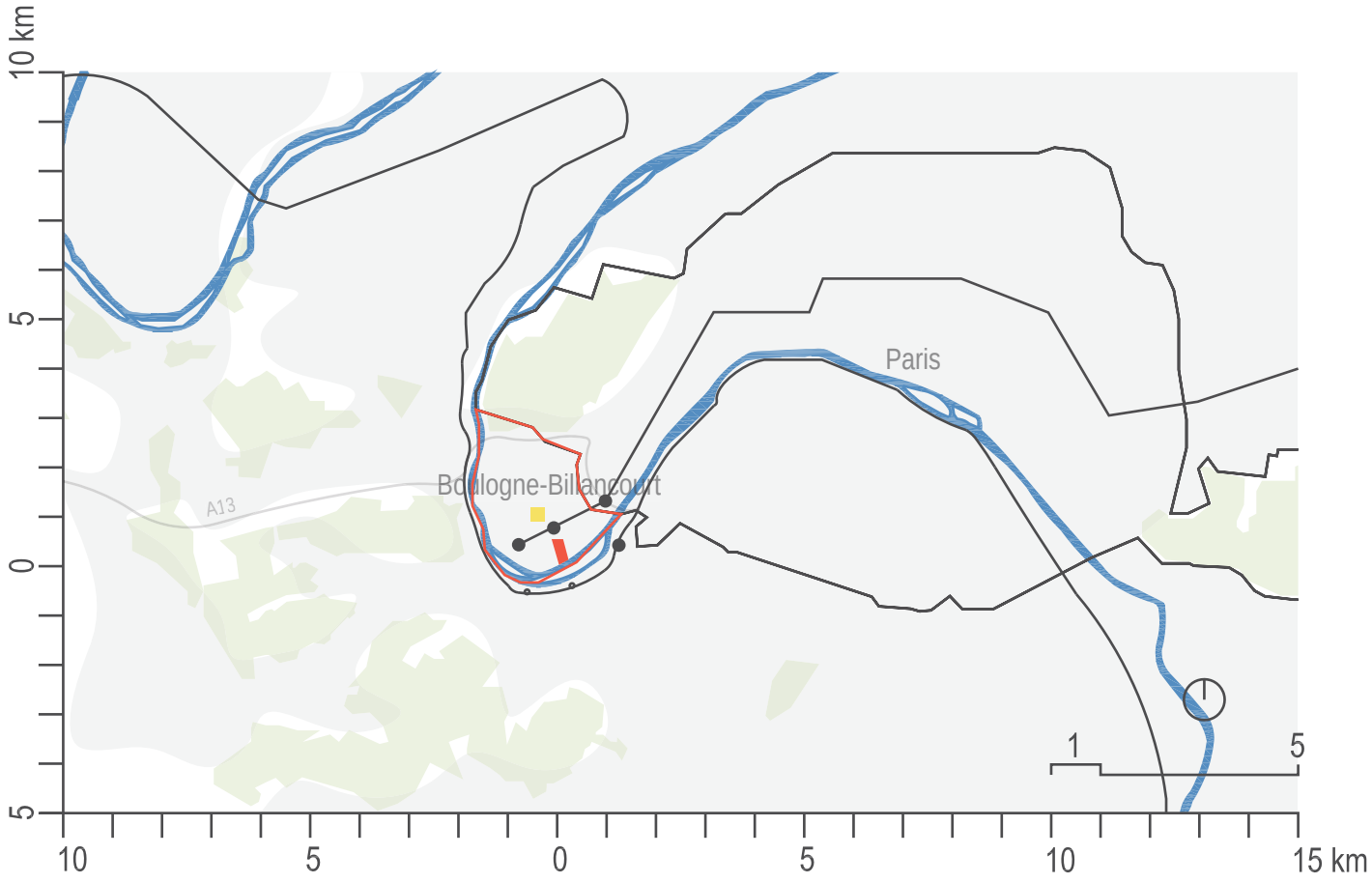
E - BIBLIOGRAPHIE ET SOURCES ARCHIVISTIQUES 68

A- CONCEPTION ET RÉALISATION DE L'OEUVRE

A- CONCEPTION ET RÉALISATION DE L'OEUVRE

1 - Données signalétiques

a - Site et situation foncière



P ri r rai

airi

ar a s r

i i s a s

i rr

r

r is ar

Par a r i a ai a

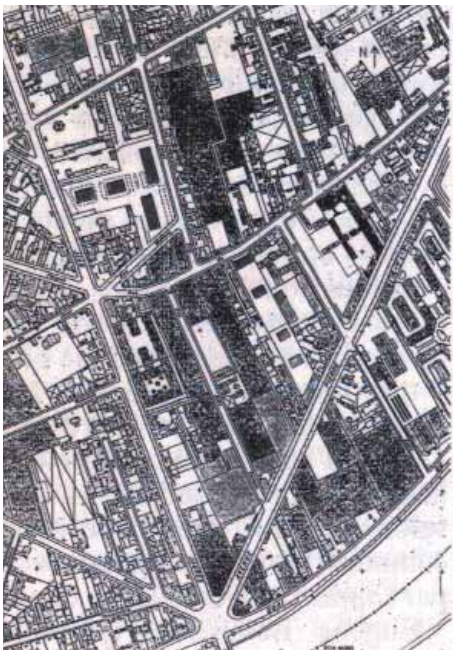
r i r i rai a

iss i

De l'industrie au logement de masse

L'opération est située au sud de la ville de Boulogne-Billancourt, aux portes de Paris, à proximité de la boucle de la Seine. Cette plaine alluvionnaire a été occupée jusqu'au XIXe siècle par de vastes parcelles agricoles, traversées par les voies reliant la capitale aux domaines royaux de Saint Cloud et de Versailles. Ces voies de transit orientées est-ouest sont connectées entre elles par un réseau de petits chemins étroits orientés nord-sud. La rue du Point du Jour, qui part de la porte de St Cloud vers l'ouest est l'ancienne voie empruntée par les employés parisiens pour rejoindre le château de Versailles (qu'ils franchissaient «au point du jour»). C'est cette voie qui donnera son nom à l'opération de Pouillon. A partir du milieu du XIXe, le nord de la ville accueille de grandes résidences patriciennes (Rotschild, Albert Kahn, etc.). Au sud, le domaine de la ferme de Billancourt, rattaché à la ville de Boulogne-sur-Seine lors de l'annexion à Paris du village d'Auteuil

Les usines Salmson avant l'opération



Les terrains libérés: 58 parcelles

Le plan de situation de F. Pouillon. *Faces*, n°38

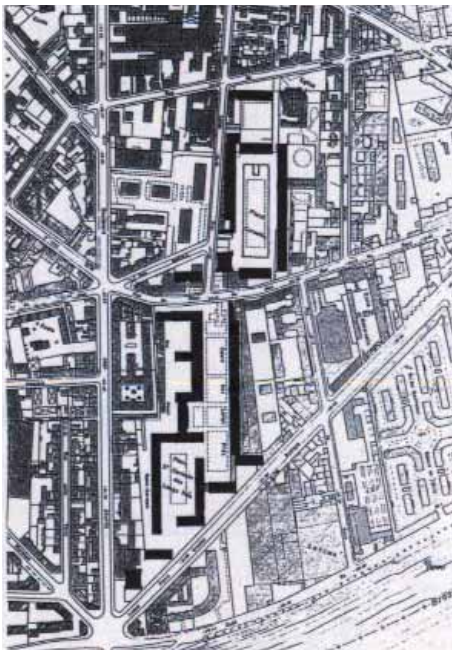
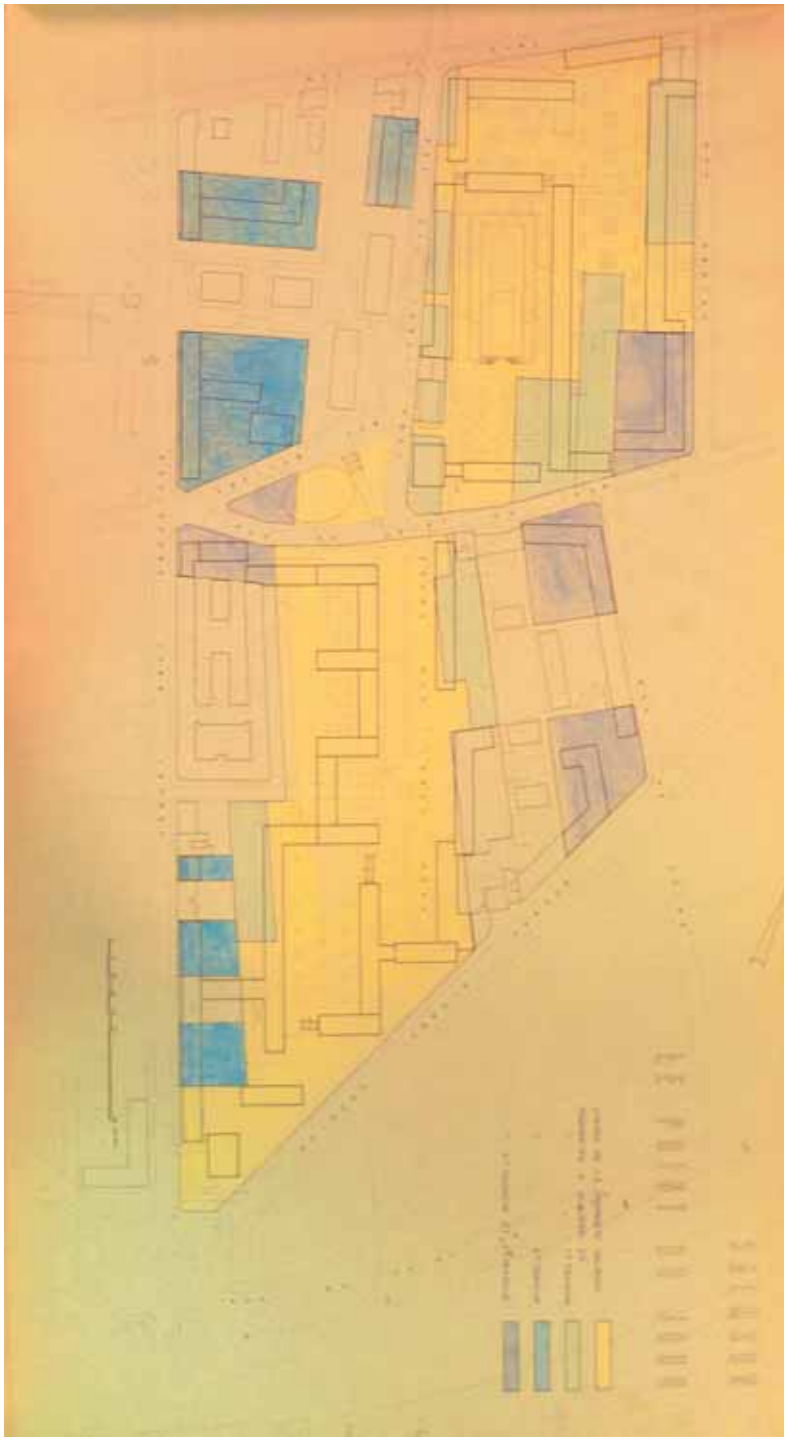


Photo de chantier avec les usines sur la gauche, Bonilo, 2001, p.180

en 1860, commence à être loti pour accueillir de modestes résidences secondaires de parisiens, comme le petit cabanon de la famille Renault. Ces terrains plats sont propices à l'industrie qui se développe tout le long de la vallée. Boulogne-Billancourt devient un des berceaux de la seconde révolution industrielle, accueillant principalement les secteur de l'automobile, de l'aviation et de la blanchisserie.

Le foncier d'origine de l'opération, est essentiellement celui des anciennes usines Salmson, fabricant de moteurs. Les usines sont implantées sur de très longues parcelles en profondeur depuis les quais et le Pont de Billancourt jusqu'à la rue du Dôme, située à 700m environ au Nord, alors que la largeur moyenne est de 120m. L'opération nécessite une expropriation de terrains au-delà du foncier de Salmson.
En réalité le projet initial est plus ambitieux que celui réalisé. Le scandale financier qui éclatera en cours de chantier sera l'une des raisons principales de la limitation du projet. Finalement, 58 parcelles seront réunies pour une opération de 7 ha. Pour distribuer ses bâtiments, Fernand Pouillon va s'appuyer sur les anciens tracés agricoles en dessinant le cours des Longs-Près (piéton) dans la continuité de la rue existante du même nom.



Étude foncière, Plaquette de présentation du projet de 1957, Archives du Musée de la Ville de Boulogne-Billancourt. Les parties en bleu et violet ne seront jamais réalisées

b - Les acteurs

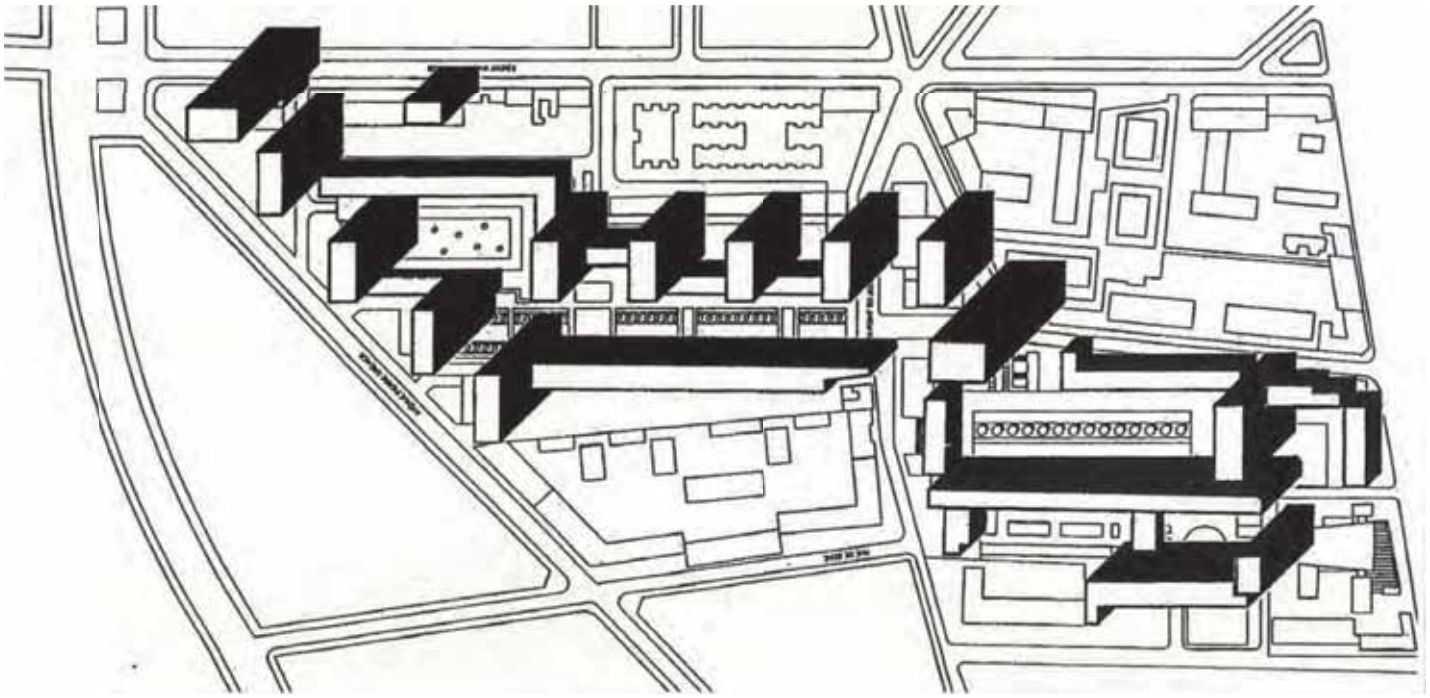
Acteurs:

Architectes	Fernand Pouillon Henri Labourdette (après l'incarcération de Fernand Pouillon)
Paysagiste	Daniel Collin (aménagement du cours des Longs-Prés)
Sculpteur	François Stahly
Maître d'ouvrage	Comptoir National du Logement (CNL), structure montée par Fernand Pouillon) Reprise par la Caisse des Dépôts (après l'incarcération de Fernand Pouillon)
Entreprises	Filiales internes du CNL
Politiques	Pierre Sudreau, Ministre de la Reconstruction André Le Gallo, Maire de Boulogne-Billancourt
Ravalement	Georges LAMM Architecte en charge du ravalement de plusieurs bâtiments

Photographie prise depuis la tour B1, 2012

Photographie aérienne, BingMap3D, 2012

Plan masse de l'opération, BONILLO 2001, p.78



c - Données chronologiques principales

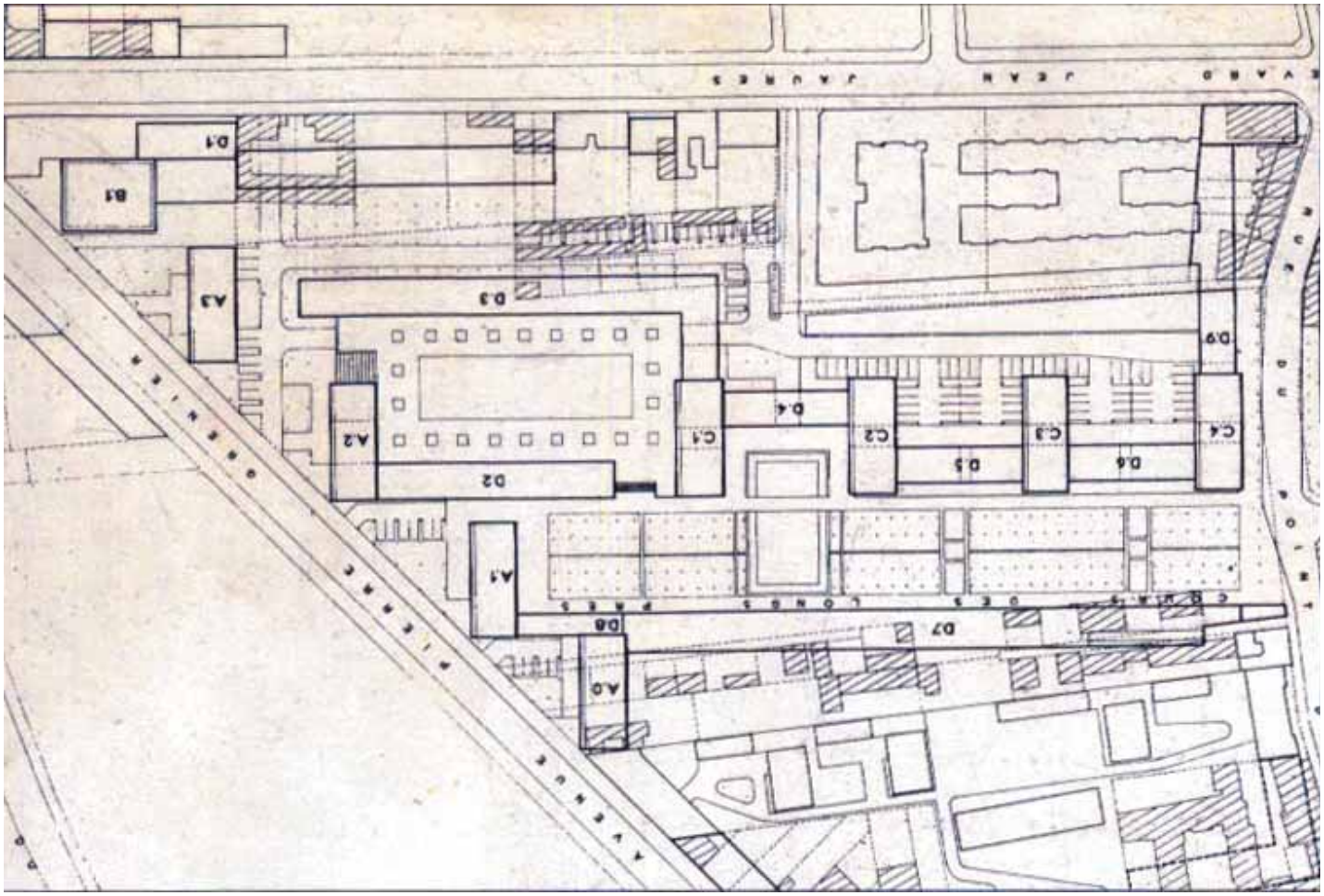
Premier Projet
Juillet 1957, une plaquette proposant un projet de 4500 logements sur 25ha est publiée.

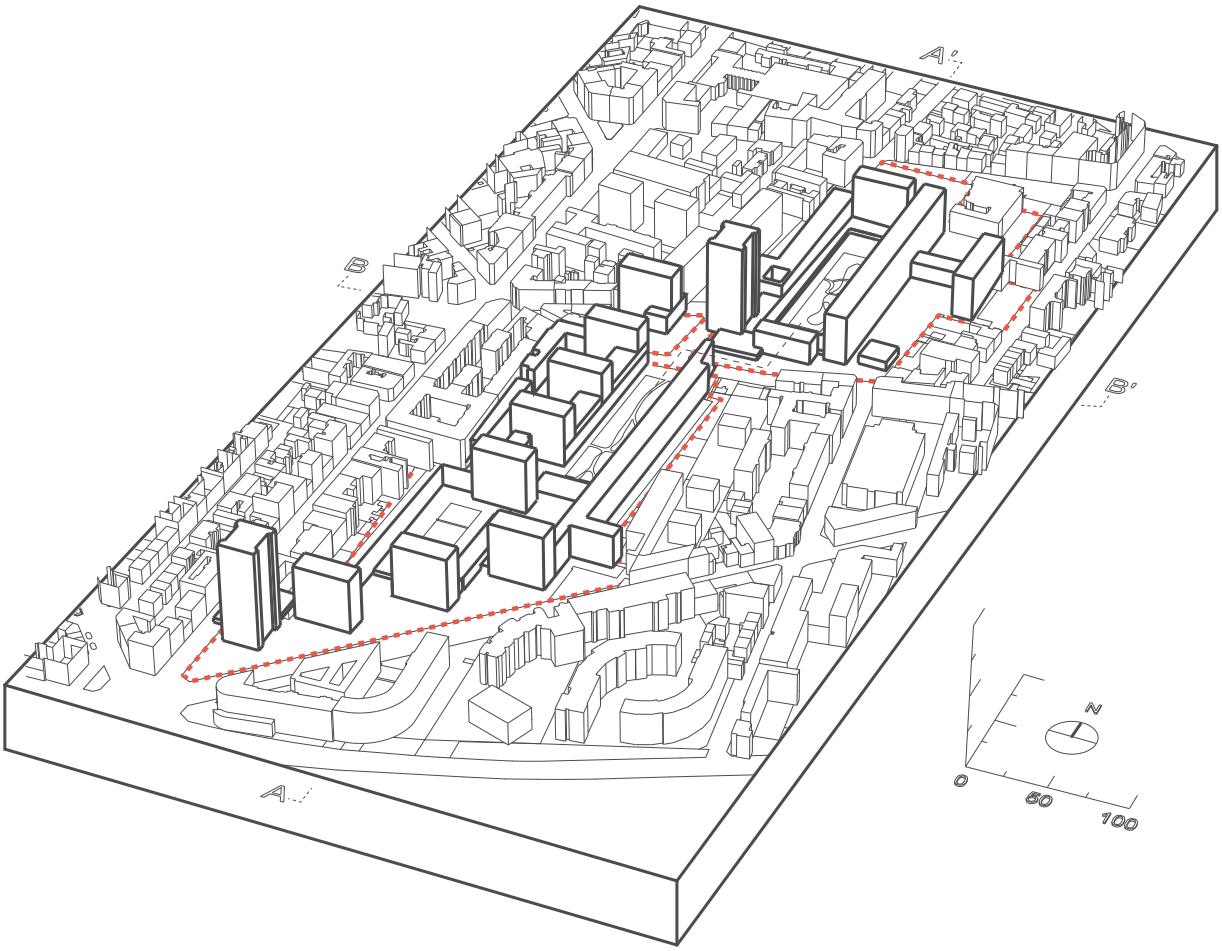
Projet Définitif
Fin de l'année 1957, un projet de 2329 logements répartis sur 8ha est présenté au Ministre Sudreau.

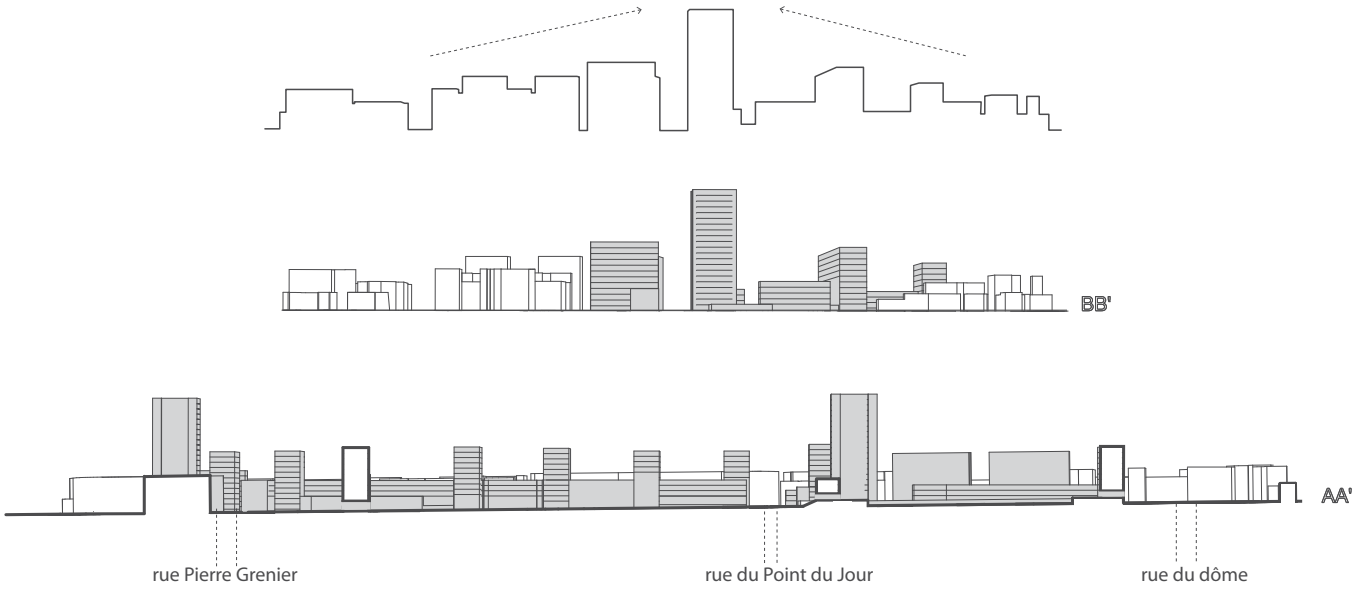
Permis de construire
Permis déposés par phases successives au début de l'année 1958

Réalisation
Début des travaux en 1958. Arrestation de Pouillon le 15 février 1961, arrêt des travaux le 24 février
Reprise par la Caisse des Dépôts avec Jacques-Henri Labourdette.
Achèvement fin 1963. 2260 logements construits, supérette, garage, parking souterrain de 2000 places.

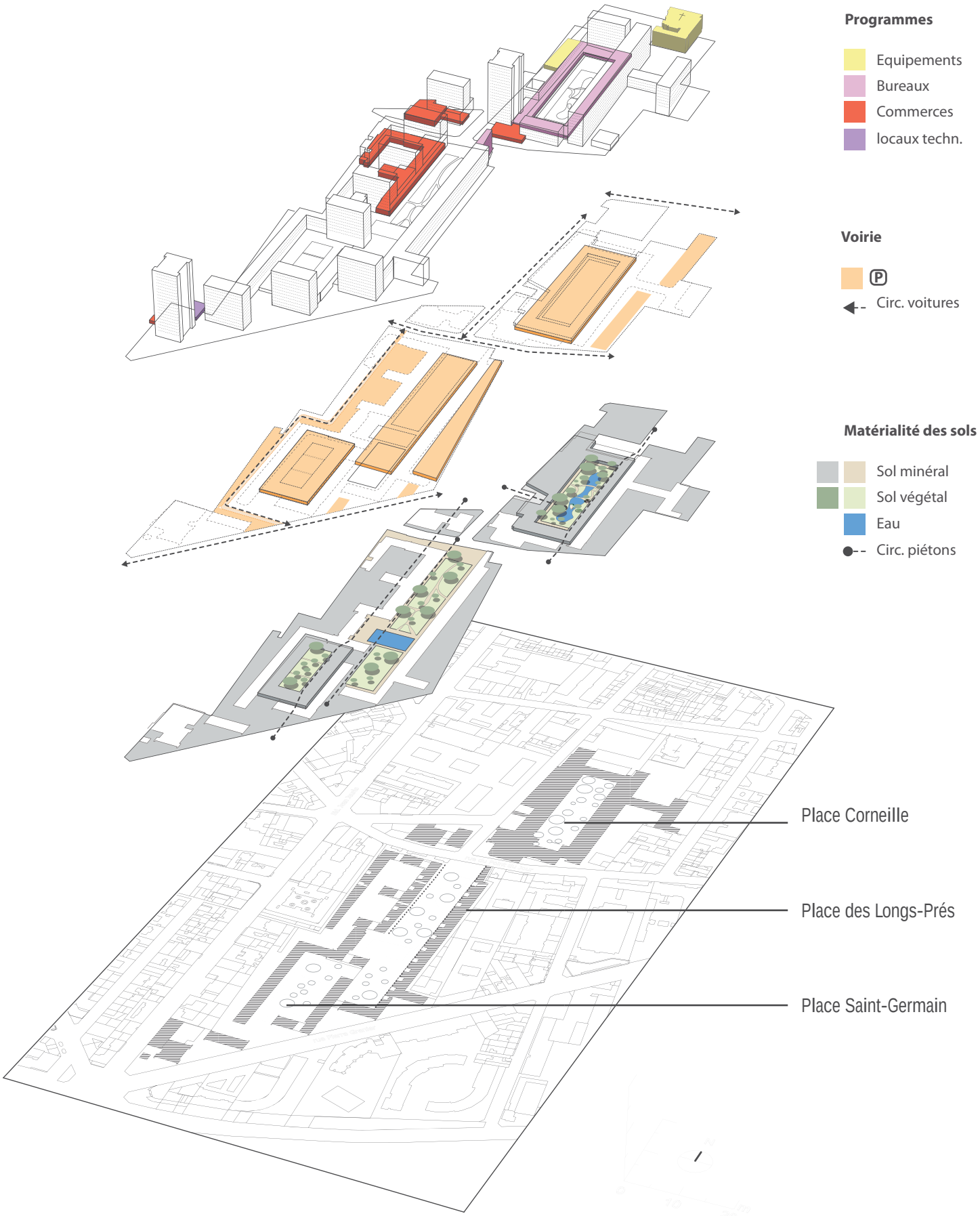
Plan de masse de la première tranche, Projet. Seuls les bâtiments numérotés seront réalisés. DUBOR 1986, p.90




A
A'
B
B'
N
0
50
100


BB'
AA'
rue Pierre Grenier
rue du Point du Jour
rue du dôme
0
50
100

RÉSIDENCE DU POINT DU JOUR - BOULOGNE-BILLANCOURT



d - Programme, montage juridique

Une structure créée pour l'occasion : le Comptoir Nationale du Logement CNL

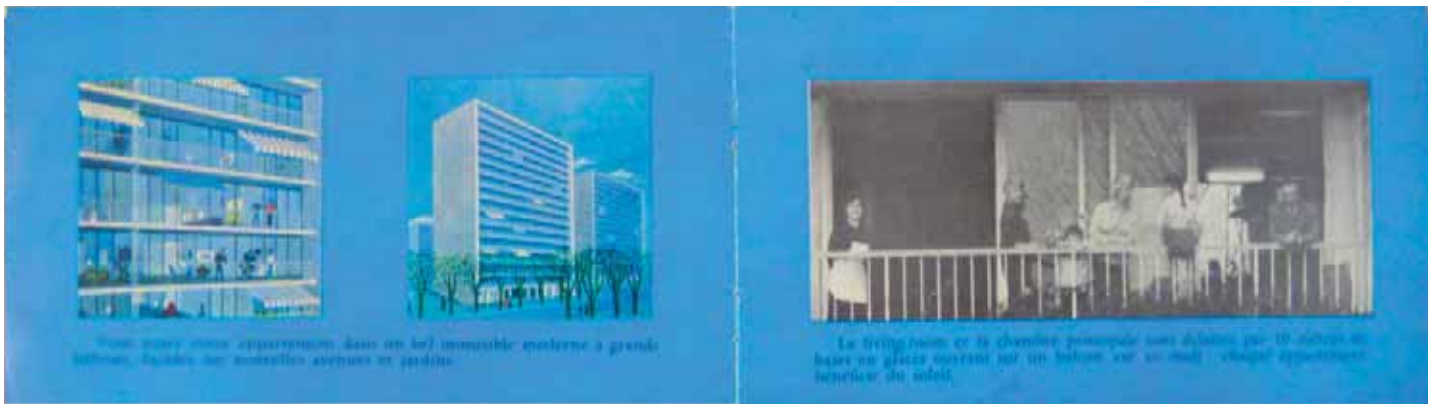
L'opération comprend deux mille deux-cent soixante logements, équipements et commerces, répartis sur plus de vingt-cinq immeubles, hauts de un à quinze étages. La rue du Point du jour sépare l'opération en deux entités distinctes, aujourd'hui organisées en copropriétés différentes. La partie sud correspond à la première phase du chantier réalisée sous le contrôle de Pouillon, alors que la partie nord a été achevée après l'arrestation de celui-ci par Henri Labourdette.

Le montage de l'opération est inédit ou original à plusieurs titres. Tout d'abord il s'agit d'une maîtrise d'ouvrage entièrement privée. L'État était depuis le gouvernement de Vichy, la principale collectivité compétente en matière d'urbanisme et de logement, quasiment le seul opérateur pour des opérations de cette envergure destinées au plus grand nombre. L'objectif affiché de l'architecte est d'offrir la possibilité aux classes moyennes de devenir propriétaires de leur logement. Dans ses *Mémoires*, il se targue même de vendre les logements en fonction du prix de la construction, c'est à dire en dessous des prix du marché. En vendant « sur plan », avec force publicités dans Paris-Match, Pouillon est en quelque sorte un précurseur de la promotion privée. C'est ce qui lui sera d'ailleurs fatal et amènera au scandale de « l'affaire du Point du Jour ». Pouillon contrôle en effet directement ou indirectement tous les maillons de la chaîne opérationnelle. Il est bien sûr l'architecte, mais aussi le pilote de la maîtrise d'ouvrage assurée par le Comptoir National du Logement (CNL), dans lequel il a lui-même des intérêts directs. Il en a confié la gestion à un ensemble de personnalités qui chercheront à ses dépens à tirer de confortables bénéfices de l'opération, en se rétribuant sur les appartements vendus mais non encore construits. Cette double casquette de maître d'œuvre et de maître d'ouvrage lui sera reprochée par l'Ordre des architectes, contre lequel il bataille depuis la Libération et qui le radiera de son Tableau.

Le CNL assure aussi la réalisation du chantier, par l'intermédiaire de filiales spécialisées. Cette intégration préfigure celle que proposent aujourd'hui les grandes entreprises générales. Mais pour l'architecte, il ne s'agit pas seulement d'améliorer la rentabilité ; en bon élève de Perret, Pouillon, tout en maintenant un contrôle permanent sur la qualité finale, cherche à maîtriser l'ensemble des maillons pour atteindre une diminution des coûts et permettre aux classes moyennes d'accéder à la propriété. Le CNL, avait déjà pu tester la pertinence de ce fonctionnement en réalisant plusieurs opérations de moindre envergure à Pantin et à Montrouge avant celle de Boulogne.

Ce mode très particulier de gestion globale du projet a évidemment des conséquences directes sur l'architecture de Pouillon, notamment une très grande répétitivité des éléments architecturaux, et la capacité de proposer ainsi des prestations de très grande qualité. Pouillon, d'une certaine manière, a réussi là où les opérations de l'État ont échoué, à savoir produire du logement de masse de qualité.

Plaquette de vente CNL, Archives privées



Publicité CNL, Bonillo, 2001, p.183

Paris-Match, n°461, samedi 8 février 1958, p.34-35

2 - Genèse du projet

a - Arrière plan historique et culturel

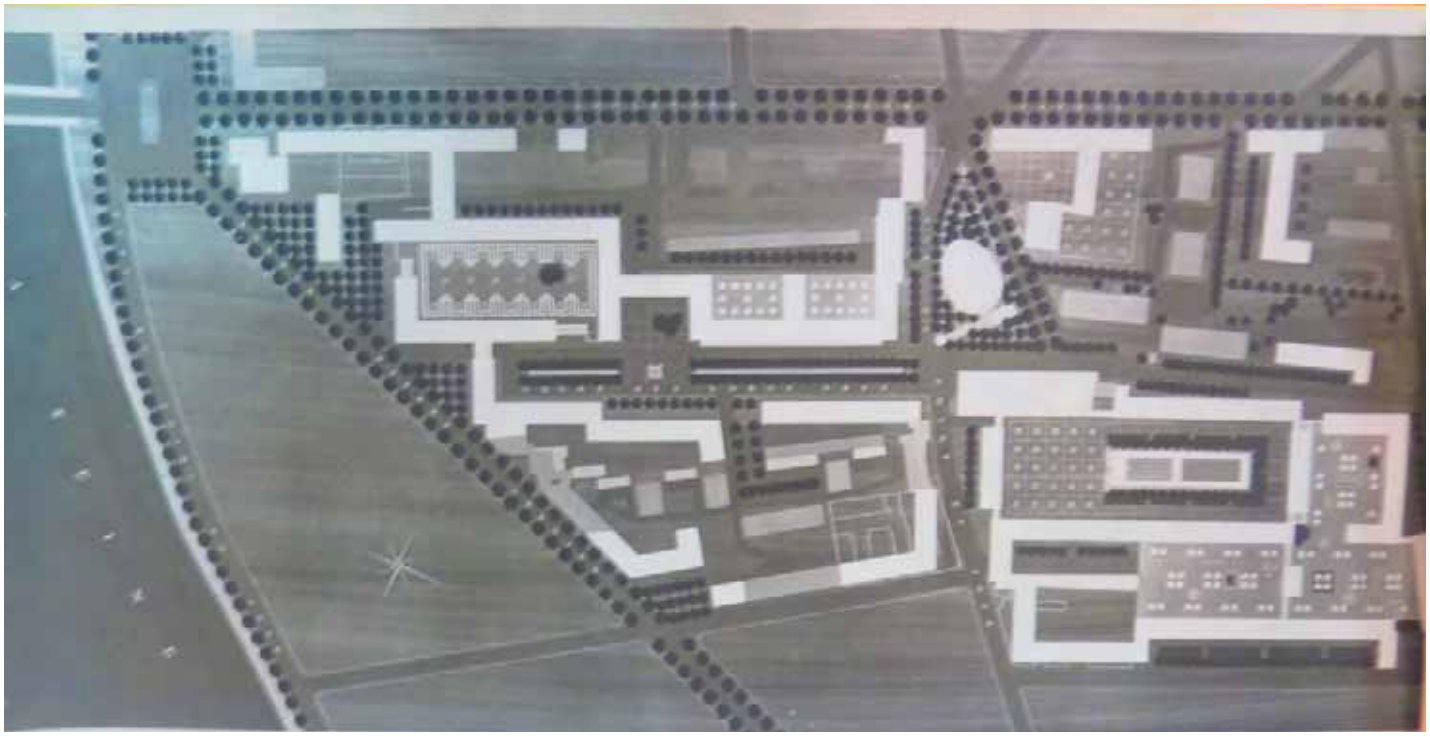
Contexte socio-économique

L'opération du Point du jour est emblématique de la politique gouvernementale en matière d'urbanisme, et des conceptions de Fernand Pouillon concernant le logement et la ville. Elle est à la fois l'illustration de ce qui est lancé au début des années 1950 en matière de construction de logement de masse, et l'aboutissement des principes de construction et de composition mis en place par l'architecte depuis une dizaine d'année. Mais le contexte judiciaire lié au montage opérationnel et à la gestion hasardeuse des décideurs, donne à l'opération du Point du Jour une place singulière dans l'histoire du logement et dans l'œuvre de l'architecte. En ce sens, sa dimension patrimoniale de premier plan est incontestable.

Depuis la libération, pour faire face aux destructions de la guerre, le gouvernement met en œuvre des dispositifs d'organisation de l'aménagement urbain créés ou initiés sous le gouvernement de Vichy, comme la nomination d'architectes en chef de la reconstruction, ou l'instauration de plans d'urbanisme. La première décennie est principalement orientée vers les dommages de guerre et la reconstruction des centres-villes. La France connaît cependant un déficit structurel de logement depuis la première guerre mondiale et le blocage de loyers. A partir des années 1950, les orientations vont être petit à petit modifiées pour s'attaquer au mal-logement et au problème des sans abris. Le premier concours national lancé par le Ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme (MRU) pour la construction d'un grand ensemble a lieu dans les années 1953-1954, pour la cité Rotterdam à Strasbourg, réalisé par Eugène Beaudouin. Ceci se fait concomitamment à l'appel de l'Abbé Pierre lors de l'hiver 1954 pour les sans abris. Les bidonvilles restent une triste réalité dans la périphérie des agglomérations. A cela s'ajoute un développement explosif de la natalité, et donc de la demande de logements. Le plan Courant en 1953, lance véritablement l'urbanisation de masse en finançant très largement les constructions de logements à vocation sociale: les HLM (Habitation à loyer modéré, pour les classes moyennes) remplacent les HBM (habitations à bon marché, pour les nécessiteux). Cela va se traduire durant les années 1950 par des opérations comprenant uniquement des logements, réalisés par centaines en périphérie des villes, là où le foncier est disponible à moindre coût.

La situation urbaine dans la ville constituée, et la programmation qui comprend commerces, équipements et logements forment déjà des singularités majeures par rapport à la production contemporaine. Cette situation trouve ses origines dans la politique industrielle de la IVe République. Depuis plusieurs années, le

Plan masse du premier projet, Les trois grands espaces publics sont déjà en place. L'Église, prévue sur un îlot central fonctionne comme un pivot. elle sera réalisée au Nord plus tardivement. Plaquette de présentation du projet de 1957, Archives du Musée de la Ville de Boulogne-Billancourt.

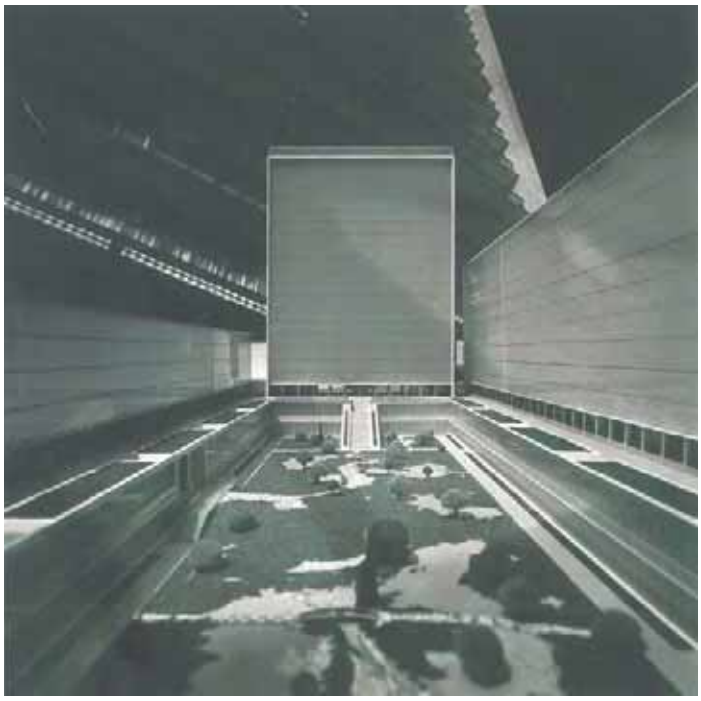


gouvernement se préoccupe de décongestionner la métropole parisienne et de faciliter le développement des agglomérations de province. Le déplacement des usines, comme celles de Renault, le long de la Seine (Flins, Cléon, etc.) libère du foncier dans la première couronne ou dans Paris intra-muros. Dans son fameux ouvrage *Paris et le désert français* de 1947, le géographe Jean-François Gravier promeut l'idée d'une égale répartition des sources de développements sur le territoire national. Dans la seconde édition de 1958, il cite l'opération de Boulogne comme exemplaire de cette politique. « *L'implantation de 2000 logements sur l'emplacement des anciennes usines Salmson, à Boulogne, offre un prototype de cette liaison organique entre la politique de l'habitation et la décongestion industrielle*. »

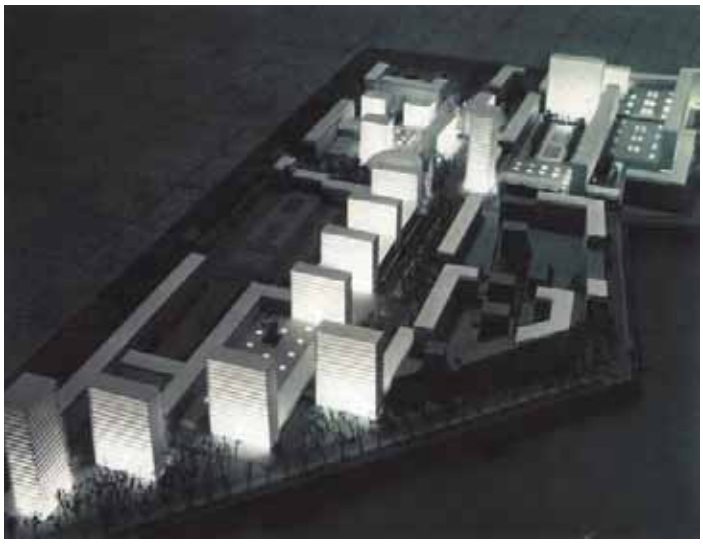
Le Ministre Sudreau s'intéresse de très près à cette opération qui doit être un emblème de la politique gouvernementale. Il va notamment demander à Pouillon d'étendre l'étude à un site de 25ha. L'avant projet comporte 4500 logements, des supérettes, une église, un garage. Les difficultés de remembrement et le procès auront raison des ambitions initiales. Il reste néanmoins des traces perceptibles de ce premier projet : deux autres immeubles ont été construits par Pouillon, en dehors de l'opération proprement dite, sur le boulevard Jean Jaurès et sur la place du Pont de Billancourt. Sudreau facilitera aussi l'obtention des permis de construire. La municipalité approuve aussi la dérogation aux règles de densité en novembre 1957.

Maquette de la première tranche. Lucan, 2003, p.102

Maquette de la seconde tranche. Lucan, 2003, p.103



Maquette de l'ensemble. Lucan, 2003, p.103



b - Phases de conception et de mise au point

Les conceptions de l'architecte

Avant même les opérations du CNL à Pantin et Montrouge, Pouillon a acquis une expérience de ce type de projet de logements de grande ampleur, à l'occasion notamment de l'aménagement du front du vieux port de Marseille, réalisé à la Libération. L'architecte y fait preuve d'une conscience aiguë des nécessités économiques et opérationnelles. Il bâti avec une extrême rapidité et maîtrise les coûts, grâce à une conception simple et rigoureuse et en s'appuyant sur des entrepreneurs de confiance. Ces qualités, jointes à son charisme personnel, lui permettront de séduire des maîtres d'ouvrages soucieux de réaliser rapidement leurs objectifs. Comme le dit Bernard Huet, « *Pouillon met en œuvre dans sa pratique ce que les Modernes d'avant-guerre rêvaient, le logement de masse bâti à moindre coût et de bonne qualité* » (Bonillo, 2001, p.33). Pour autant, ses principes vont assez nettement se distinguer de ceux de ses confrères qui prennent comme modèle l'urbanisme prôné par la Charte d'Athènes. L'Algérie est un premier terrain d'étude et de projets d'importance. Il réalise aussi deux opérations dans le sud de la France, à Aix-en-Provence et à Avignon. Avec les opérations parisiennes du CNL, Pouillon construit patiemment une méthode de projet qui trouve son apogée dans l'opération du Point du Jour.

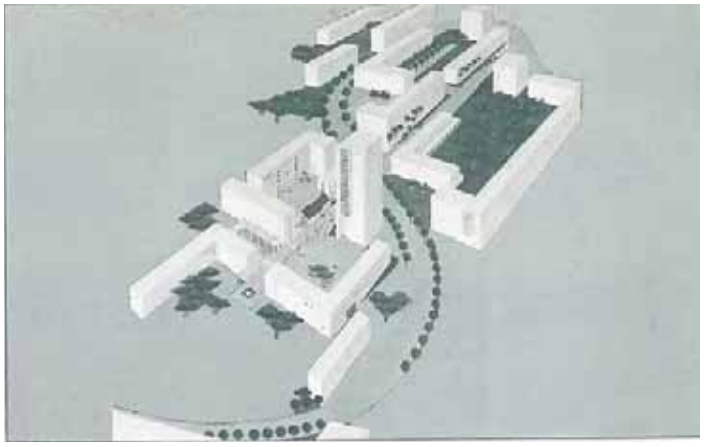
L'ensemble urbain monumental

Il décrit lui-même ces formes urbaines, constituées pour l'essentiel de logements, comme « *ensemble urbain monumental* » (Pouillon, 1968, p.322). Pour lui, il s'agit d'ensembles composés par des immeubles parallélépipédiques de tailles et de hauteurs diverses qui délimitent une succession d'espaces non bâtis, des places, des cours, des mails, des jardins, reliés les uns aux autres : « *l'esprit de mes premières études abordait un nouveau domaine : ''l'ensemble urbain monumental'', la recherche des volumes dans un groupe d'immeubles dense, renfermant des jardins précieux et féeriques réservés aux piétons* » (Pouillon, 1968, p.322).

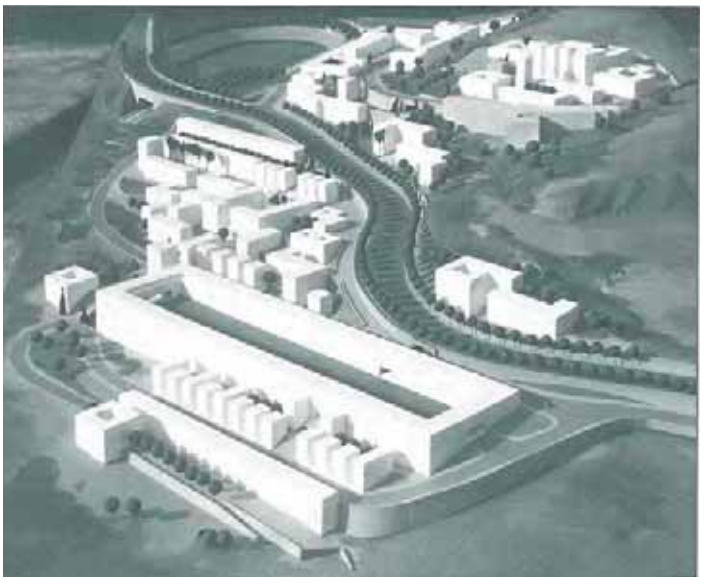
L'ensemble urbain monumental repose donc à la fois sur la composition plastique et volumétrique des bâtiments et l'articulation savante des espaces non bâtis. C'est ce qui le distingue très nettement des tenants de « l'ordre ouvert », prôné par Le Corbusier au sein des CIAM, qui dispose librement des bâtiments détachés sur un vaste espace paysagé.
Cette différence tient à la fois de la culture, de la formation et des convictions de Pouillon. Si Perret reste sa référence en matière architecturale, son « mentor » en matière d'urbanisme est Eugène Beaudouin, qu'il a connu lors de la Reconstruction de Marseille. Beaudouin reste un cas très atypique dans la profession car c'est pour ainsi dire l'un des seuls modernes à structurer un discours sur l'urbanisme qui sorte des modèles corbuséens. Ses projets se caractérisent presque toujours par la présence d'un grand espace central ordonné par le bâti qui vient s'installer en périphérie. C'est ce qui permet à tout un chacun, dans son logement, de bénéficier de cet espace paysager, ce « *grand jardin* » (cf. « *Habiter autour d'un jardin. Trois projets de E.-E. Beaudouin* », Urbanisme, n°7-8, 1951). Il crée aussi de ce fait un avant et un arrière, donc un degré d'appropriation et de représentation différent, dispositif absent des formes libres et non orientées par rapport à la rue. Cette conception urbaine est parfaitement lisible dans les projets de la cité Rotterdam à Strasbourg (1953), dans la résidence étudiante d'Antony (1954), ou encore aux Bas-Coudrais à Sceaux (1960).

Les opérations algériennes

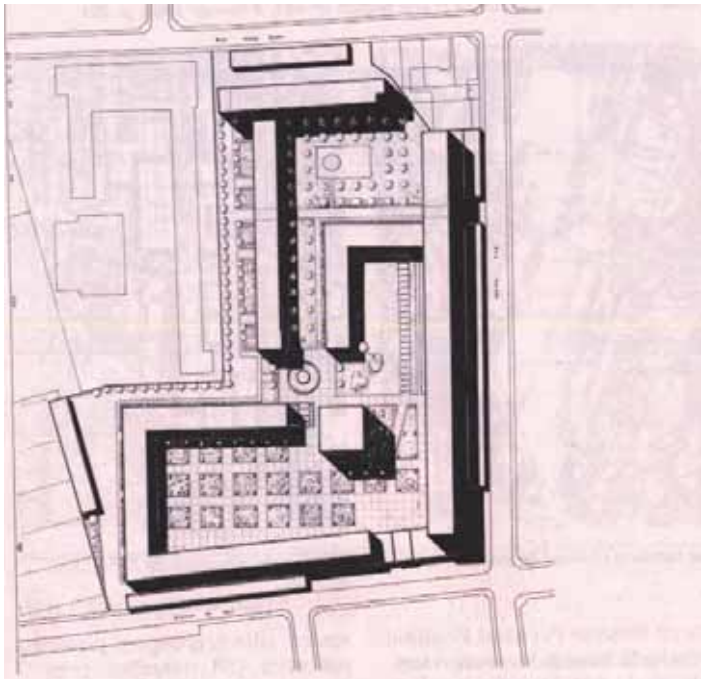
Diar es Saada, Dubor, 1986, p.48



Climat de France, Dubor, 1986, p.67

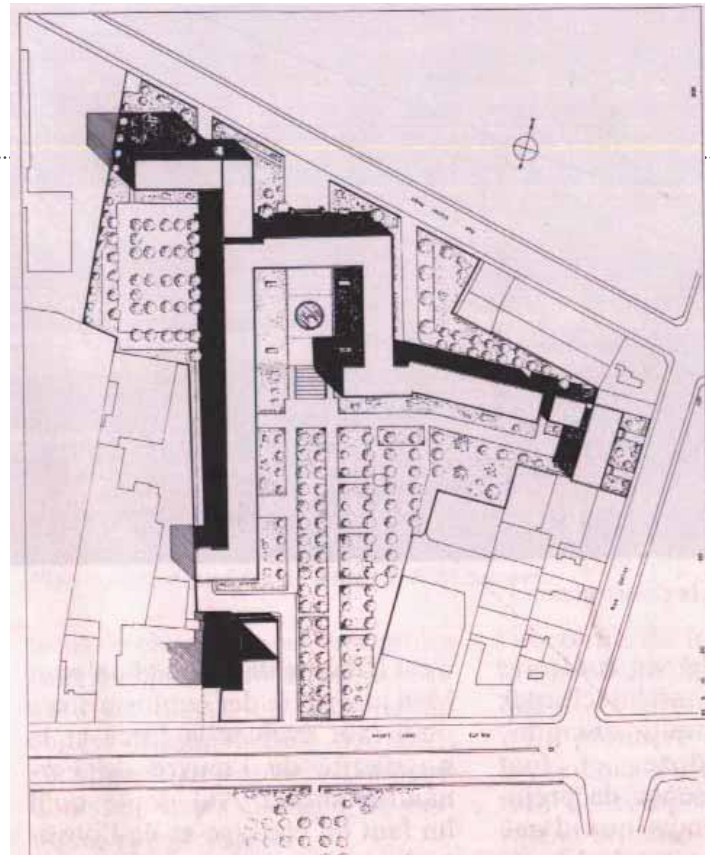


Les opérations parisiennes



Montrouge, opération Buffalo, 55à logements (1955-1959), maquette
Faces n°38, p.54

Plan de situation (dessin AMC, J.-F. Mounier), Faces n°38, p.55



Pantin, 350 logements (1955-1958), Faces n°38, p.52

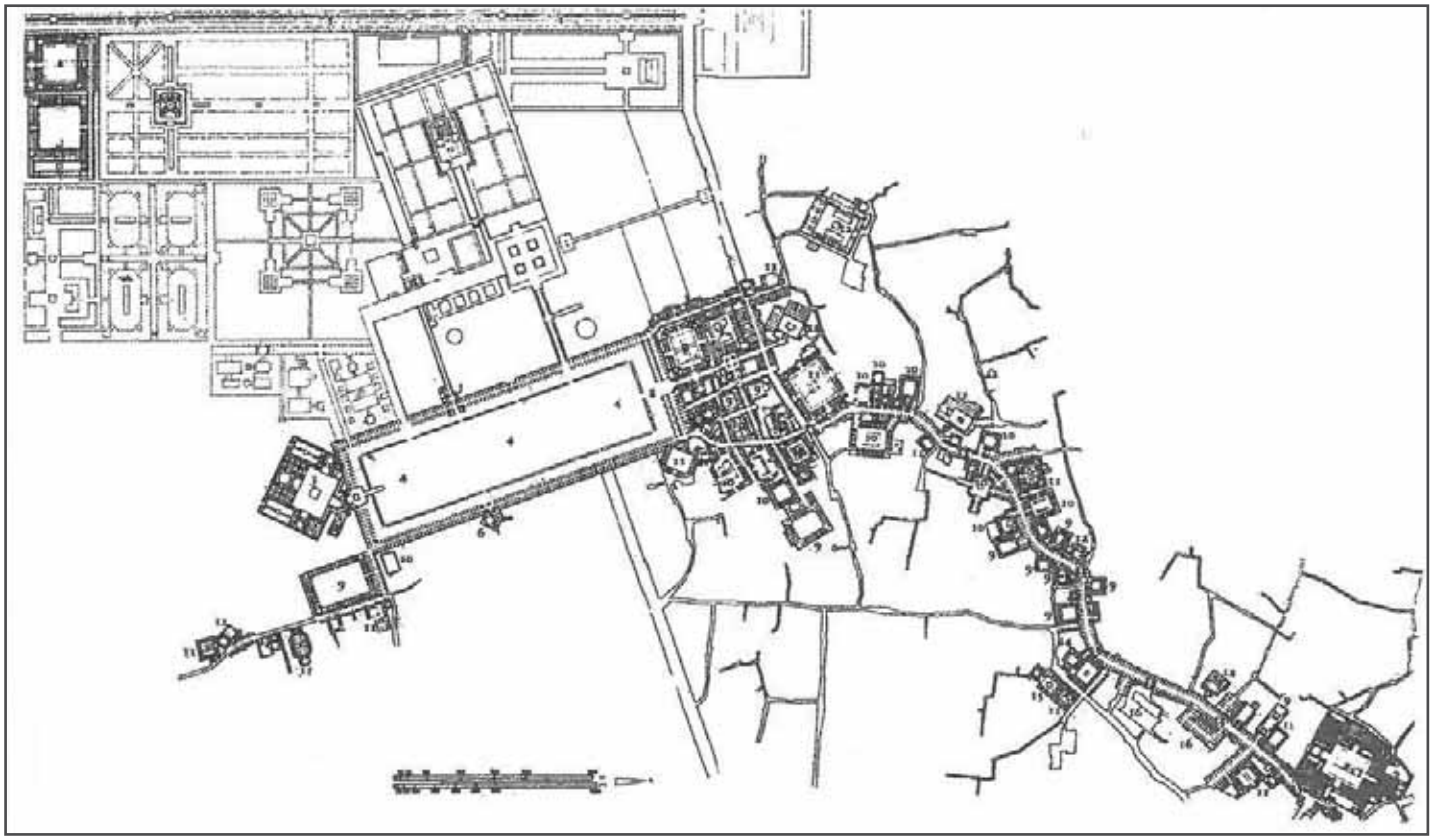
Plan de situation (dessin AMC, J.-F. Mounier), Faces n°38, p.53

Composition urbaine, composition spatiale, composition volumétrique

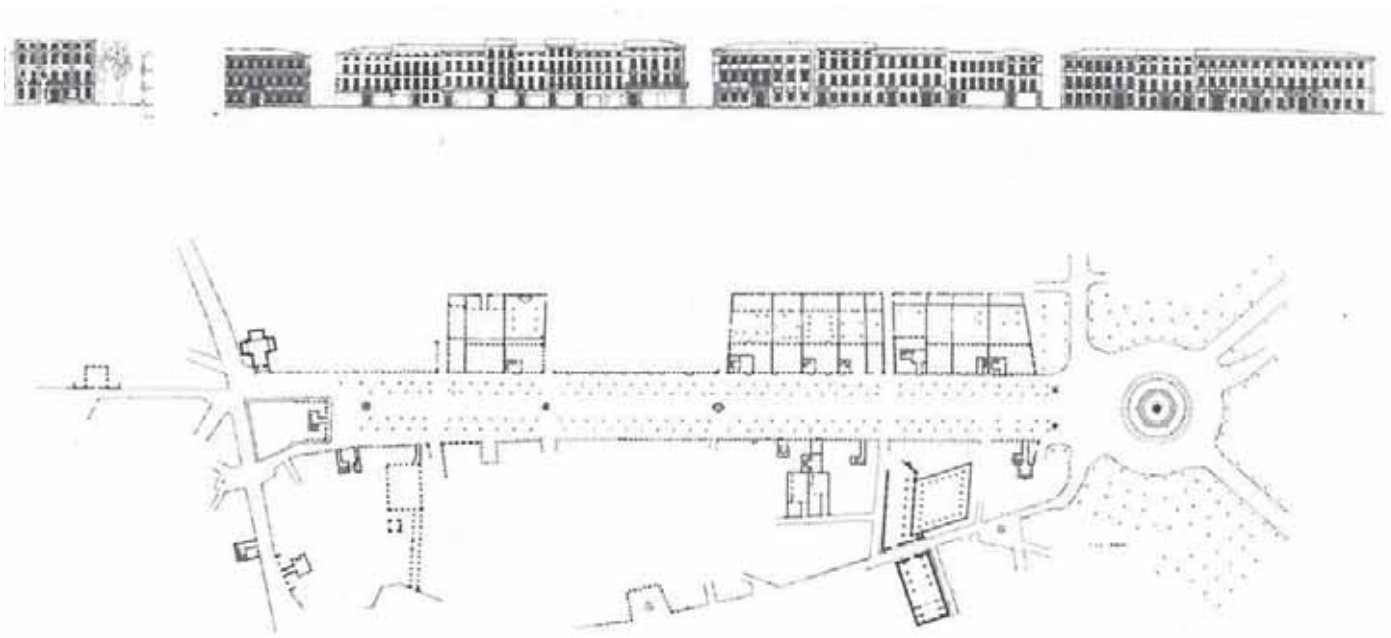
La place du Meidan à Ispahan est une autre référence régulièrement citée par Pouillon. Beaudouin l'a relevée dans les années trente à l'occasion de son Prix de Rome (« *Ispahan sous les grands Chahs* », Urbanisme 1933). Lors de ses voyages en Iran entre 1954 et 1961 et à l'occasion de diverses commandes, Pouillon visitera cette composition monumentale et ordonnancée, présentant une hiérarchie clairement organisée des espaces publics, (Pouillon, 1968, p.219). Pouillon cite aussi la Place des Vosges ou du Palais Royal à propos de l'opération de Boulogne. Pour autant, la volumétrie du bâti et l'articulation des « *pièces* » intérieures relèvent d'une tout autre logique, que Pouillon qualifie lui-même de « *pittoresque* », selon Félix Dubor : « *pittoresque au sens précisé par Auguste Choisy lorsqu'il exposait ce qu'il en était du « pittoresque grec », dans un chapitre de son Histoire de l'architecture que Fernand Pouillon m'a dit avoir très souvent lu. La leçon d'Auguste Choisy sur la façon dont les grecs disposaient quelquefois irrégulièrement leurs édifices en recherchant des équilibres des masses et des équilibres visuels générateurs de directions et conducteurs de parcours sera constamment mêlée à la leçon reçue de la vision des places des villes italiennes pour créer des ensembles où s'assemblent et s'articulent des « pièces » dont les formes individuelles ne s'évanouiront pas mais chercheront toujours à conserver leur intégrité.* » (Dubor, 1986, p.18). La référence grecque ne semble pas la seule, puisque Lucien Bonillo montre dans son ouvrage une série de photographies prises par Pouillon en Italie, qui montrent des porches, escaliers, galeries, ou encore des tours en perspectives dans des ruelles étroites (Bonillo, 2001, p.60-61). Les effets de perspective sont assez proches de ceux créés à Boulogne.

Cette façon de créer une plastique très forte par la composition volumétrique est une caractéristique des opération de Pouillon. Bonillo parle de « *qualités sculpturales, humaines, sensibles* » (Bonillo, 2001, p.59). A Marseille-La Tourette, une tour de 16 étages vient ponctuer l'ensemble ; une photographie mettant en scène cette composition est présentée dans la plaquette du pré-projet du Point du Jour. A Diar-es-saada, une tour de 20 étages est dressée comme un beffroi a centre de la composition ; une route traverse l'opération et distribue des places et des jardins avec fontaines, gazon, mail. (Pouilllon, 1968, p.186-187). La composition est aussi réalisée à partir des aménagements au sol : le bassin constitue la plupart du temps un point focal, localisant l'espace majeur de l'opération. « *je travaille pour le piéton et non l'aviateur* » affirme l'architecte (Pouillon, 1968, p.220). Il critique implicitement les compositions urbaines de ses contemporains, comme Marcel Lods, aviateur amateur, conçues principalement par le plan masse. La rédaction d'Ordonnances, à partir de relevés du quartier Mazarin à Aix-en-Provence entre 1949 et 1953, est pour beaucoup dans ce mode de conception de l'urbanisme. Bonillo parle d'« *approche sensualiste de l'architecture [...] : ce qui le séduit dans le quartier Mazarin c'est sa double qualité de tracé rationnel et d'espace aux séquences variées et changeantes qui sollicitent le promeneur, démultiplient les expériences, les points de vue et les tableaux. C'est le contraire de la rue corridor haussmannienne* » (Bonillo, 2001, p.58).

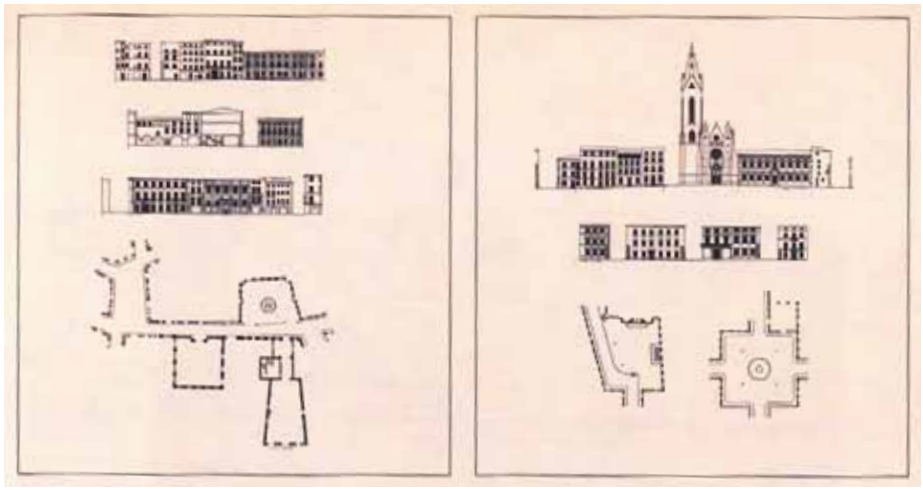
Plan masse du meidan Ispahan, Bonillo, 2001, p83

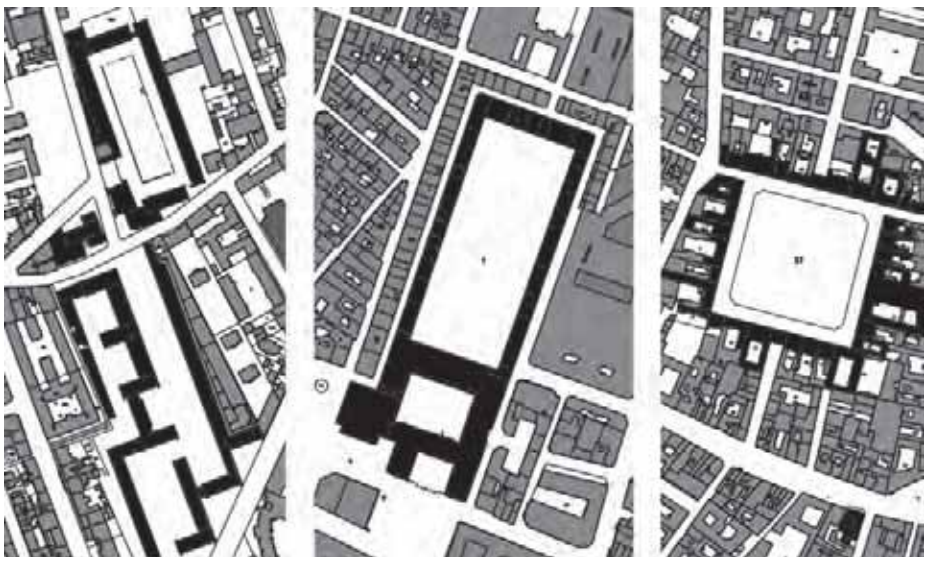


Les références historiques



Extraits d'*Ordonnaces*, relevés de la ville d'Aix-en-Provence (1953), Casabella n°639, p.26-27





Point-du-Jour, Palais Royal et Place des Vosges à la même échelle. D'après le cadastre 2010

«Pittoresque» volumétrique

Diar es Mansoul, Aix-en-provence et Diar el Saada. Photographies présentées à la fin de la plaquette de présentation du projet du point du Jour en 1957, Archives du Musée de la Ville de Boulogne-Billancourt

Montrouge, opération buffalo, Photographie Ministère de la Construction, Faces n°38, p.54

Point du jour, carte postale non datée, delcampe.fr

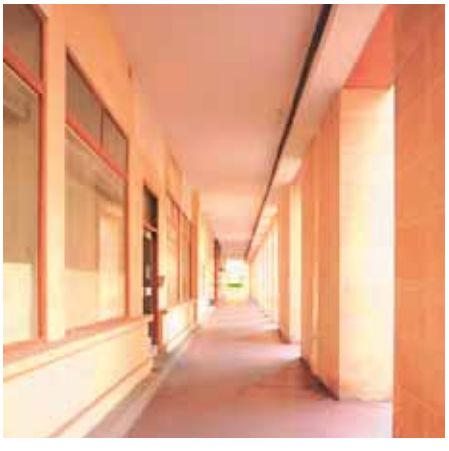
Voyage en Italie en 1952, Bonillo, 2001, p.60-61

La tour en point de mire

Le Point du Jour

Les effets de sol

Les galeries



Lucan, 2003, p.125

Les espaces extérieurs

Pantin, La cour centrale (photographie J. Lucan), Faces n°38, p.52

Montrouge, Photographie J. Lucan, Faces n°38, p.55

Diar es Saada, Dubor, 1986, p.48

Point du jour, carte postale non datée, delcampe.fr

La fontaine monumentale de François Stahly

«Généralement, dans les oeuvres où j'ai associé la sculpture à l'architecture, j'ai constaté que l'architecture contemporaine n'avait pas besoin de la sculpture...Une architecture de Mies Van der Rohe peut très bien servir d'écrin à une sculpture choisie...Mais sa perfection n'a pas besoin d'un complément. Quant aux architectures de Le Corbusier, de Wright...de Louis Kahn, elles sont souvent des sculptures de grandes dimensions, ou plutôt des architectures écrites dans une forme sculpturale ou lyrique et l'oeuvre du sculpteur y devient superflue.»

http://www.stahly.fr/FRANCOISSTAHLY/LOEUVRE/Pages/MONUMENTALE_files

Relation à l'existant

Le cour des longs-près dans la continuité de la rue des longs-près.

Ouverture de la Place Corneille depuis la rue Molière

Insertion d'un immeuble existant dans l'opération

Rattrapage d'alignement et de hauteur rue des Longs-Prés

Une façade-claustra permet de dissimuler un accident d'alignement sur le jardin intérieur.

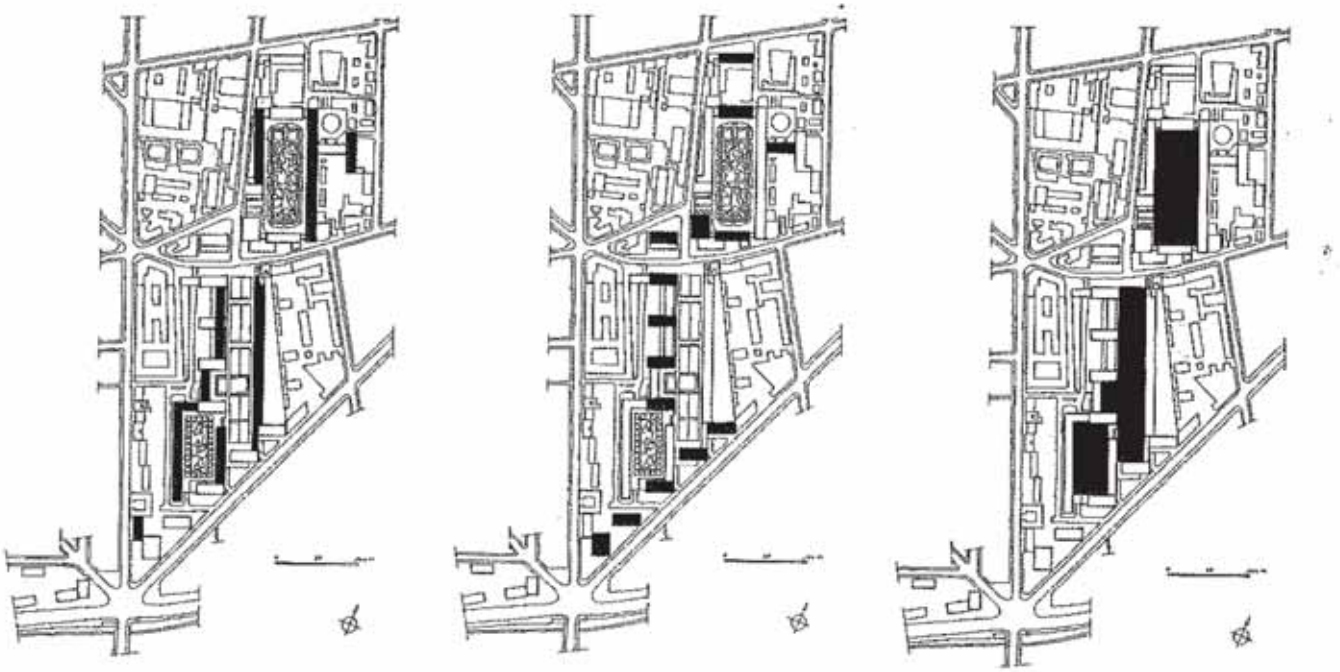
Articulation volumétrique avec le mitoyen

Espaces publics délimités par le bâti

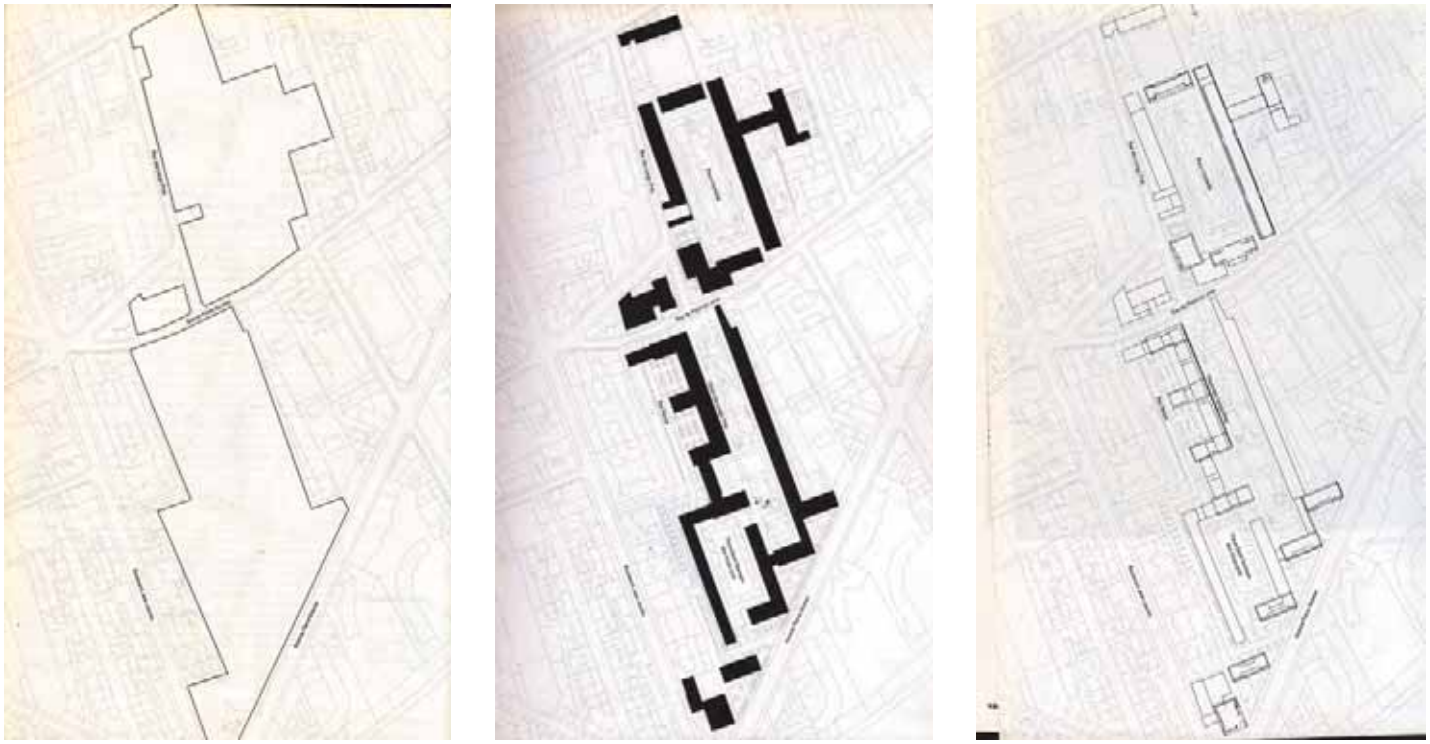
A Boulogne, 3 espaces extérieurs constituent les éléments principaux de la composition urbaine. La première tranche au sud comprend le Cours des Longs-Prés, espace long de 220 m, ouvert sur la rue du Point-du-Jour et clos au sud par un porche qui articule une tour et un immeuble bas. Ce cours est conçu par le paysagiste Daniel Collin, qui concevra en 1964 le Parc Floral de Paris. Cet espace s'élargit en son centre par une place occupée par un bassin qui, comme dans les opérations parisiennes, sert de point focal à l'ensemble de la composition. La sculpture fontaine est réalisée par François Stahly.

Au sud ouest, la place St-Germain-des-Longs-Prés s'ouvre sur le cours dans son angle nord-est. Cette place, surélevée par rapport à la rue, est en fait la couverture du parking. Enfin, dans le seconde tranche au nord, un vaste espace central, la place Corneille,

Bâtiments longitudinaux orienté est-ouest, Bâtiments hauts orientés Nord-Sud, Espaces publics, Bonillo, 2001, p.?



Parcelles urbanisées, bâti, et Rez-de-Chaussée, LUCAN, 2003 p.128-131



est dessiné sur deux niveaux : un niveau périphérique d'accès piéton desservant les halls d'entrée des logements et un aménagement paysager en contre-bas, ce qui permet d'éclairer les bureaux situés sous la dalle. La relation à la rue du Point du Jour se fait par le petit bâtiment au sud, posé sur un rez-de-chaussée transparent. D'autres ouvertures ponctuelles au droit des passages et des rampes créent des liaisons visuelles et fonctionnelles.

Autour de ces espaces, s'organisent des volumes parallélépipédiques simples de 4 types :

Tours de 20 étages à plan ramassé.

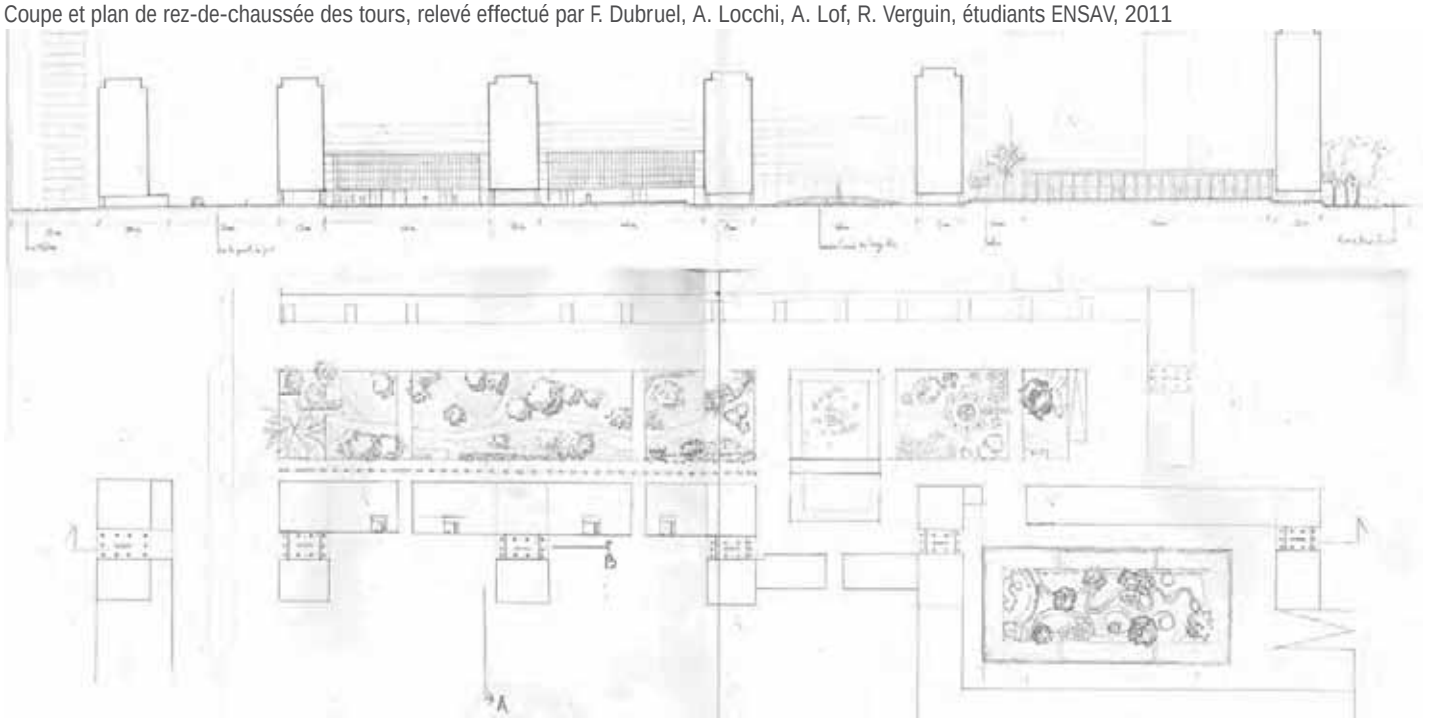
Il y en a deux exemplaires, disposés au sud de chacune des deux tranches. Les tours s'ouvrent sur quatre façades identiques; elles distribuent quatre appartements d'angle, dont l'organisation fonctionne en miroir, ne suit aucune logique d'orientation ou de rapport à la rue.

La largeur de l'espace public offre un grand recul qui crée un puissant effet scénographique et limite l'impact des ombres portées. Ces tours sont systématiquement articulées avec des immeubles plus bas et s'insèrent dans la ville avec pondération.
Celle située dans la première tranche marque le point d'entrée de l'opération, depuis les quai. Formant le fond de la place du Pont de Billancourt, elle s'inscrit par ses dimensions dans le grand paysage des bords de Seine. Une autre tour lui répond du côté ouest de la place, également réalisée par Pouillon pour l'Office HLM municipal. Cette seconde tour est clairement mise en scène à l'instar des tours de Marseille ou d'Algérie. Elle fabrique un point focal depuis le cours de longs-près, prend ses distance de la ville existante par les rues des longs-près et du Point-du Jour. Elle marque le point central de la façade de l'opération sur la rue du Point-du-jour grâce à une séquence de pleins et de vides qui autorisent l'installation d'une grande hauteur dans le tissu traditionnel.

Tour B1 depuis le Pont de Billancourt

Tour C1 depuis la Place Corneille

Coupe et plan de rez-de-chaussée des tours, relevé effectué par F. Dubruel, A. Locchi, A. Lof, R. Verguin, étudiants ENSAV, 2011



Tours de 11 ou 15 étages à plan rectangulaire

Ce sont les immeubles les plus connus de l'opération et les plus emblématiques. Ils sont systématiquement orientés Nord / Sud. Une première série de 4 est disposée en escalier le long de l'Avenue Pierre Grenier, une deuxième série de 5 structure l'aile ouest du cours des Longs-Prés selon un rythme systématique (46 m d'espacement), même au-delà de la rue du Point du Jour. Elles possèdent deux façades très différentes : au nord, une série de trumeaux et de bandeaux dessinant une grille serrée, au sud de vastes baies vitrées. Ceci correspond à la distribution intérieure des logements, séjour et chambre principale au sud, cuisine et chambres d'enfants au nord.

Immeubles bas (de R+1 à R+6+1) longitudinaux

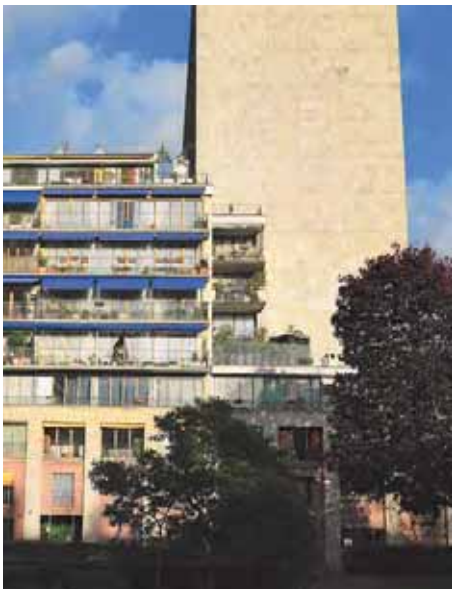
Les Immeubles bas sont le pendant des tours de 11 étages : ils sont orientés est-ouest et proposent une volumétrie basse. Leurs façades composent les espaces libres. Le traitement est différencié entre les façades est et ouest comme les tours différencient le sud et le nord. Mais un deuxième niveau de différenciation se fait sur les façades situées en intérieur d'îlot, entre le sous-bassement des deux premiers étages formant galerie et les étages supérieurs intégralement vitrés.

Immeubles hauts (R+10+1 sur dalle)

Les Immeubles hauts correspondent à la seconde tranche, au nord. Ils bordent la Place Corneille et proposent une façade intérieure vitrée et une façade sur les extérieures avec trumeaux et bandeaux dito les façades nord des tours de 11 étages.

On le voit ici, l'une des caractéristiques du travail de Pouillon est qu'il construit ses propres règles de composition au regard de la production contemporaine ou antérieure. Il alterne des orientations ou des alignements sur rue, avec des retraits et des orientations solaires, comme des différenciations sur rue / sur cour ou au contraire une homogénéité de traitement de façade. Il y a à la fois une très grande répétitivité des formes et systématismes de façade, et les effets « pittoresques » décrits plus haut. Ces volumes sont successivement hauts, bas, en longueur, perpendiculaires, offrant leur pignon ou au contraire leur façade sur l'espace public, traité avec une façade ouverte et transparent ou très structurée. Ceci crée des situations particulière à chaque articulation volumétrique, et c'est la grande qualité du travail de Pouillon que de proposer des traitements spécifiques par des jeux de retraits, de percements partiels, d'agencement de façade, etc..

Traitement des articulations volumétriques



Articulations entre les éléments hauts et les éléments bas : retrait, traitement de façade, percements

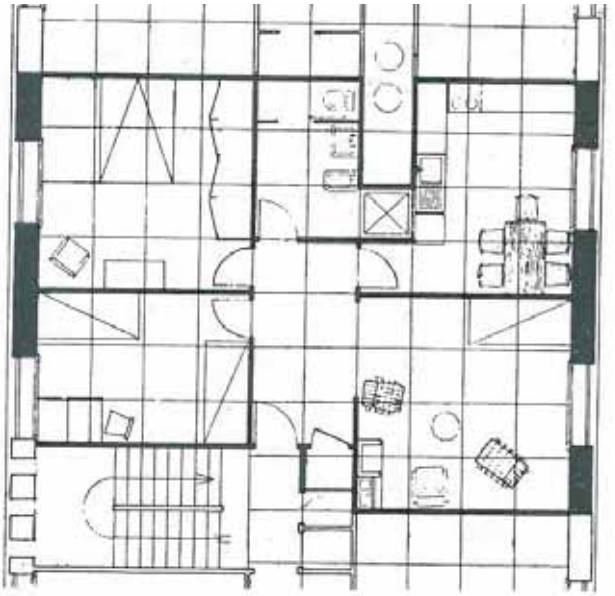
Traitement des façades

Façades à trumeaux au Nord ou sur les extérieur

Façades vitrées au sud ou sur les intérieurs

La géométrie comme fondement

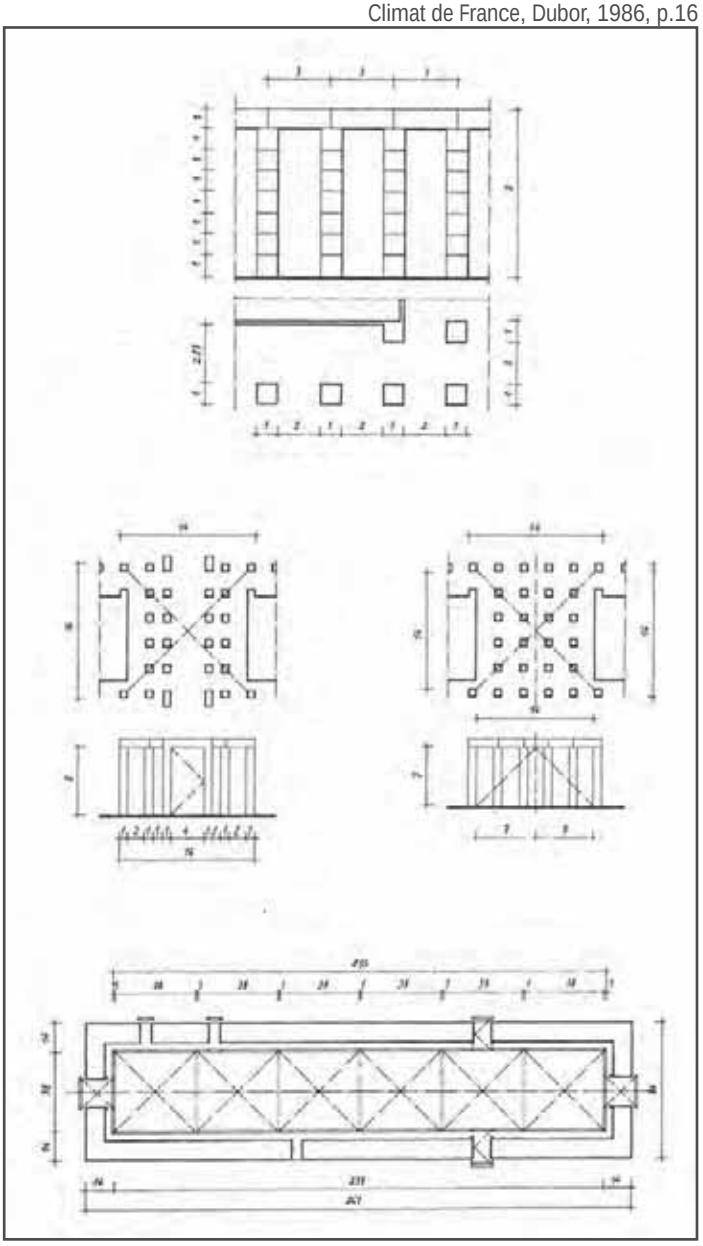
Pouillon s'attache à travailler à partir d'un dimensionnement géométrique rigoureux. Il utilise des unités élémentaires et des types de base peu nombreux, qu'il combine pour former une composition complexe. Cela lui assure à la fois une rapidité dans la conception et maîtrise de la grande échelle dans la réalisation. Déjà dans ses opérations précédentes, il énumère une mathématique particulière appliquée à la conception architecturale. Dans les 200 logements à Aix, il affirme : « *notre principal souci a été de faire des plans d'une extrême simplicité : les appartements, de une à six pièces, sont tous conçus sur un principe uniforme, imposé par une trame de 1 m² qui règle l'ensemble des constructions. Ainsi, les pièces principales ont 4X4 m ; les pièces secondaires, 3X4 m ; les entrées d'appartements, 2X2 m, 4X2 m, ou 6X2 m. Les salles de bains ont 2X2 m ou 2X3 m. Les cages d'escaliers ont toutes 5X2m.* » (Bonillo, 2001, p.219).
Les plans sont tout simplement tracés sur un quadrillage de un mètre de côté, coordonné avec le module constructif de 60 cm de la pierre de taille. Au Climat de France sa base géométrique est aussi constructive avec des pierres cubiques d'un mètre de côté (Dubor, 1989, p.14) : « *La composition du « Meidan » monumental de la plus humble cité du monde s'inscrivait de 1 à 9. 1, le côté d'un pilier et la hauteur d'une assise. 2, l'espace entre les piliers. 3, la dimension du linteau monolithe. 4, la largeur du portique. 5, que multiplie 8, largeur de la place. 6, que multiplie 40 (la largeur de la place) sa longueur. 7, que multiplie 40, la longueur hors tout. 8, la hauteur des piliers. 9, la hauteur du portique.* » (Pouillon, 1968, p.207). Cette litanie de chiffre relève évidemment de l'autojustification, et utilise les mêmes ressorts des fameux « *200 logements réalisés en 200 jours à 200 Millions, en réalité 159 logements réalisés entre 1952 et 1953 à près de 300 Millions (ce qui reste moins cher de 45% par rapport aux HLM, selon le rapport du MRU,* Bonillo, 2001, p.215). Il n'en reste pas moins que cette extrême lisibilité des éléments structurels dans la composition



Plan type, 200 Logements, Dubor, 1986, p.12

Casabella n° 728

Climat de France, Dubor, 1986, p.16

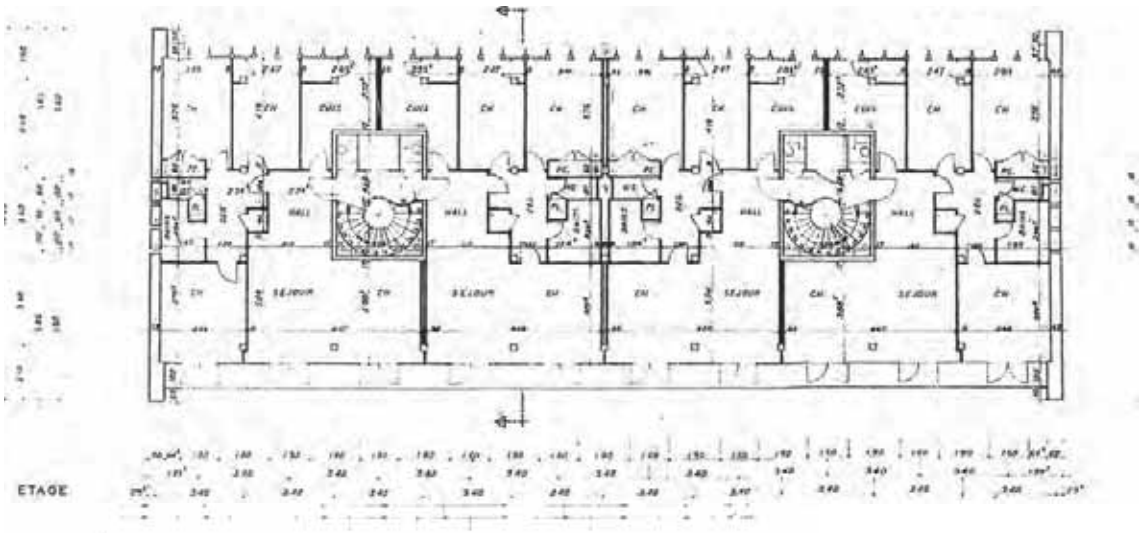


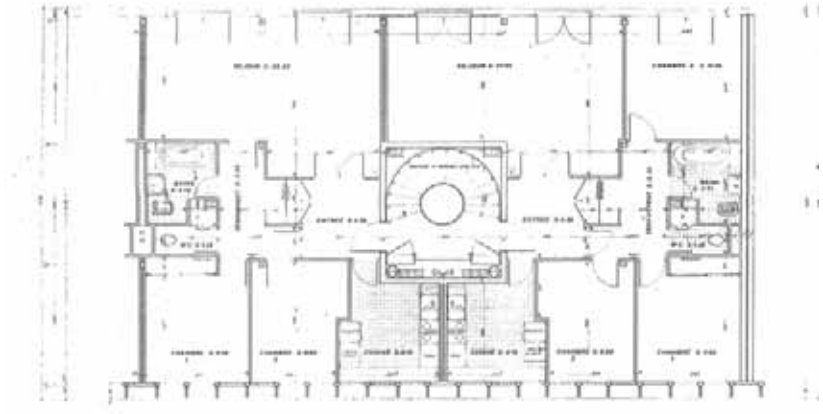
de la façade, ou la simplicité des volumes, rejoignent la grande tradition rationaliste française qui va de Viollet-Le-Duc à Perret.

A Boulogne-Billancourt, Pouillon va appliquer sa méthode de manière plus circonstanciée. Il n'était pas possible de définir une trame unique pour régler le dessin de l'ensemble de l'opération, car elle comporte trop d'exception. Il a donc du aller au-delà des principes mis en place pour les 200 logements d'Aix en articulant plusieurs trames entre elles.

D'un point de vue urbain, la composition semble plutôt s'organiser selon les dimensions des parcelles, très contraignantes. Le cours des Longs-Prés, vaste espace principal, mesure près de 220 m de long et 34 m de large, ce qui fait une proportion de 6,5. L'espace central autour du bassin mesure 66 m de longueur sur 48 m, ce qui ne semble pas en proportion simple avec le cours qu'il croise. D'une manière générale, les espaces publics qui s'interpénètrent et se succèdent dans une articulation très savante et ordonnancée ne semblent pas être conçus à partir d'une formule géométrique de type trame ou rectangle d'or.
Par contre, la structure des logements est principalement basé sur une trame de 3,40 m qui se dédouble à plusieurs niveaux. Ce module correspond tout d'abord à la trame porteuse, constituée principalement de poteaux, et parfois de murs de refends, séparatifs et pignons, servant au contreventement. Cette trame, valable pour les tours comme pour les immeubles bas, intègre les blocs de circulations verticales.
Ce module se trouve en façade divisé selon une trame de 85 cm qui, côté chambre, est décalée d'une demi trame . Sur ces façades à trumeaux, ce module décompose en 70 cm de fenêtre ou de moucharabieh et 15 cm de trumeau. Ceci permet de donner aux chambres une largeur de 3 travées (2.55 m) ou de 3,5 travées (2.97 m) lorsqu'on se situe en séparatif d'appartement. Sur les façades vitrées, la trame de 3,40 m correspond à l'entraxe des portes vitrées, systématiquement centrées sur la trame porteuse. Les 150 cm de large des portes sont complétés par un panneau vitré fixe de 190 cm en face du poteau. A cela s'ajoute une adaptation aux situations singulières : les placards et garde-mangers situés sur les façades à trumeaux permettent de trouver un usage à l'espace résiduel généré par le décalage entre le poteau et la cloison (décalage trame structurelle et façade).
Le cloisonnement se fait ensuite de manière assez libre, dans l'axe des poteaux ou au nu de l'une des faces, ce qui donne une grande flexibilité pour concilier rationalité du plan et de la construction et nécessités de l'aménagement domestique.

La trame de 3,4m, Plan de la tour A3 et de l'immeuble bas D3,
Archives Municipales Boulogne Billancourt

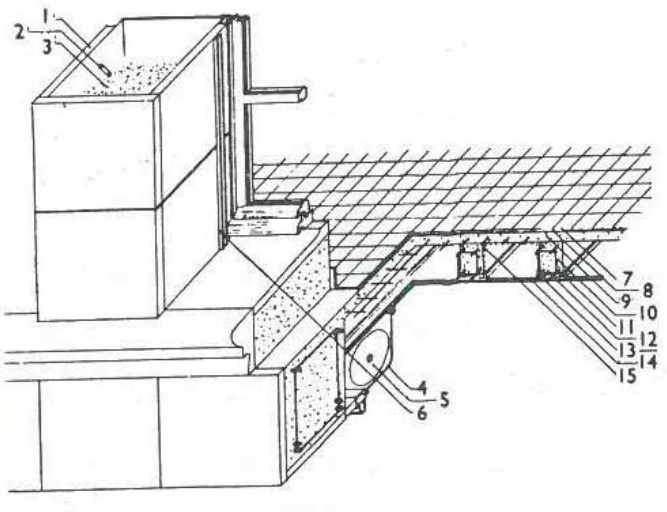




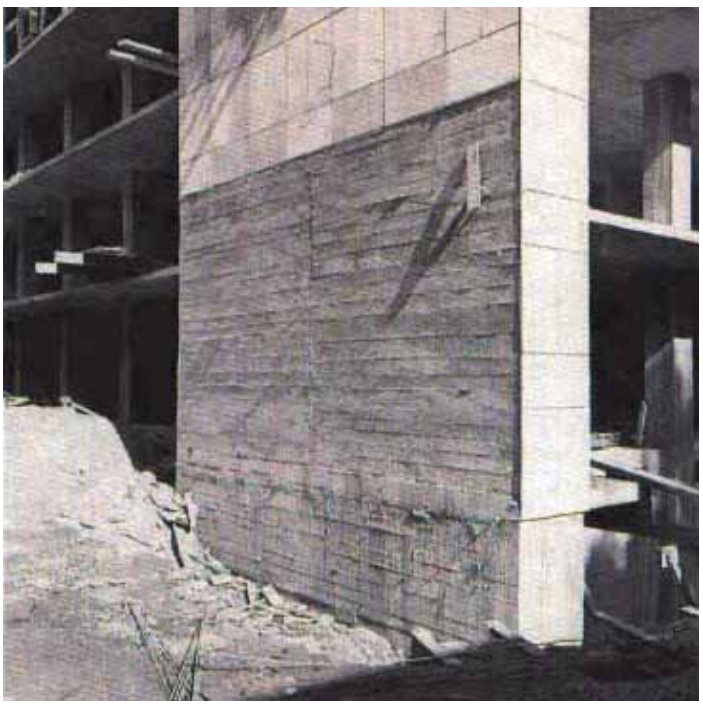
c - Réalisation

La structure du CNL est « totale » pour permettre à Pouillon de maîtriser les différents échelons de l'opération, du foncier jusqu'au bâti. le CNL crée des filiales pour la réalisation de ses opérations. Dans le cas de Boulogne, les locaux et le matériel de l'entreprise Salmson qui occupait précédemment le site vont être réutilisés pour le chauffage, la construction métallique, l'électricité et la décoration.
Le permis de construire est délivré au début de l'année 1958 et les travaux démarrent dans la foulée.
Avec l'arrestation de Pouillon le 15 février 1961, les travaux s'arrêtent le 24 février. Le projet est repris en maîtrise d'ouvrage par la Caisse des Dépôts et en maîtrise d'œuvre par Jacques-Henri Labourdette, architecte de Sarcelles.
L'achèvement intervient vers fin 1963. 2260 logements sont construits, avec une supérette, et des parkings souterrains de 2000 places. Les acheteurs ont dû éponger en partie les déficits en payant 10% de plus que prévu. Des appartements qui n'avaient pas été prévus à l'origine ont été réalisés sur les toits pour augmenter la constructibilité.
D'un point de vue constructif, Pouillon se démarque de ses opérations les plus connues, il ne construit pas en pierre porteuse. Il reprend ici une technique mise au point à la Tourette à Marseille : la pierre banchée. Les plaques de pierre de 15 mm d'épaisseur servent de fond de coffrage au béton armé. Il choisit une qualité dure en partie basse et semi-dure en partie haute.
Toutes les stratégies sont mises en œuvre pour réduire considérablement les coûts de construction. L'exemple le plus frappant est celui des dalles de plancher. Elles sont réduites à 14 cm d'épaisseur afin de limiter la quantité de béton. Pour résoudre les problèmes d'acoustique, il installe la moquette sur un matériau amortissant les bruits d'impact.
La même trame de façade est appliquée à l'ensemble de l'opération ce qui réduit les types de menuiseries et permet un abaissement des coûts par la production en séries importantes. Alors que le MRU s'obstine à promouvoir des opérations de constructions industrialisées, Pouillon a très vite compris que le système ne fonctionne qu'à l'échelle de l'opération, avec une mobilisation d'artisans travaillant sur une répétition de quelques modèles.
Il avait déjà opéré des choix constructifs de ce type dans ses opérations précédentes, comme pour les « 200 logements » : il choisit des cloisons porteuses pour éviter d'avoir à couler des murs refends.
Les logements sont par ailleurs livrés avec tous les équipements sanitaires et revêtements de mur et de sol. On note une attention particulière portée aux aménagements intérieurs. Les appartements disposent systématiquement de placards de rangement, d'un vide-ordure intégré dans les cuisines, et la plupart du temps de balcons. Les garde-manger sont installés en façade nord, et si le logement n'en dispose pas, un espace ménagé dans l'épaisseur des balcons et protégé par des vitrages translucides en tient lieu. Le chauffage central est prévu, avec un système de tuyaux incorporés dans les dalles de plancher. La législation imposant des conduits de cheminée, ceux-ci ont été réalisés mais n'ont jamais servi.

Principe de la pierre banchée mis en place pour le projet de La Tourette à Marseille, Dubor, 1986, p.12



Photographie de chantier, LUCAN, 2003 p.107



Photographie de chantier, LUCAN, 2003 p.106-109

Vues du logement témoin, plaquette de commercialisation, archives privées

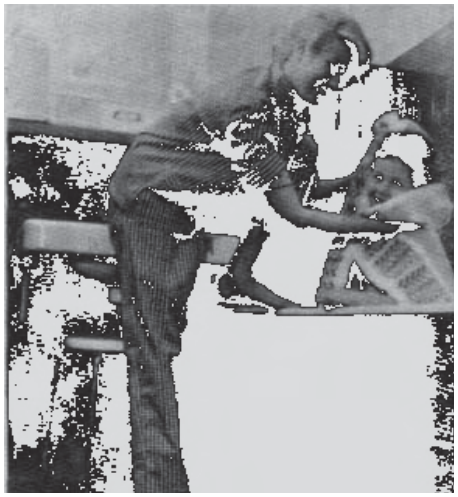
Vue intérieure du salon, Bonillo, 2001

d - Les Logements

Pouillon ambitionne un logement accessible aux classes moyennes sans pour autant restreindre les prestations. Les logements sont livrés intégralement équipés. Un plaquette de promotion vante ces équipements : « *Confort Complet de Type Grand Standing : Ascenseurs, Chauffage central, Grandes baies en glaces, Toutes portes Isoplanes, Moquettes en place, Salles de bain avec baignoire encastrée et bidet, W.C. indépendants, Vide-ordures individuels, Séchoirs à linge, Placards, Penderies, Caves individuelles, Chambres de bonne, Garages. Équipement intérieur (possible sur demande) : Cuisinière mixte (électrique ou à gaz), Réfrigérateur, Machine à laver, Cuisine entièrement aménagée, couleur à votre choix*.» Un appartement «Modèle» est installé sur le chantier.
Le chauffage inclut dans les dalles permet l'absence de radiateur et donc une très grande liberté d'aménagement intérieure. Les surfaces de appartements sont grandes (100 m² pour un 4 pièces dans les tours). La distribution par cage d'escalier intérieure permet de réaliser des appartements traversants (2 appartements par palier) ou à double orientation pour les tours. L'agencement ne tient pas nécessairement compte des orientations, comme nous avons déjà pu le voir.
La principale caractéristique reste les grandes baies vitrées donnant sur les balcons filants. Même mal exposés ou en étage inférieur, les appartements bénéficient d'une luminosité exceptionnelle. Ils continuent de nos jours à étonner les visiteurs de passage, stupéfaits du rapport à l'extérieur qu'offrent ces baies.
La protection solaire est résolue côté sud par de grands stores à enroulement avec un motif à bandes de couleur (immeubles de 11 étages) ou de couleur bleue unie (immeubles bas).
Les cuisines sont toutes fermées mais proposent de vastes surfaces qui permettent toujours d'installer une table. La partie nuit est toujours clairement distincte de la partie jour et séparée par une porte et un effet de seuil marque toujours l'entrée dans le séjour.

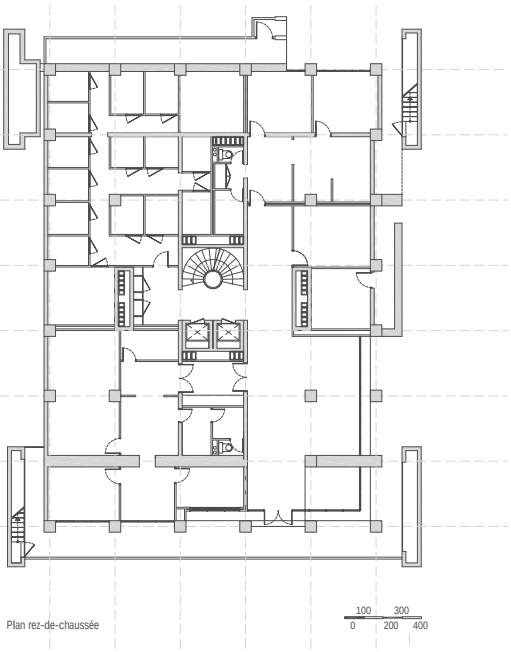
«Le grand living-room et la chambre des parents sont éclairés par dix mètres de baies en glace, ouvrant sur un balcon axé au midi.
Chaque appartement bénéficie du soleil.»

«La salle de bain est installée avec une baignoire encastrée.
Elle dessert les trois chambres contiguës.»

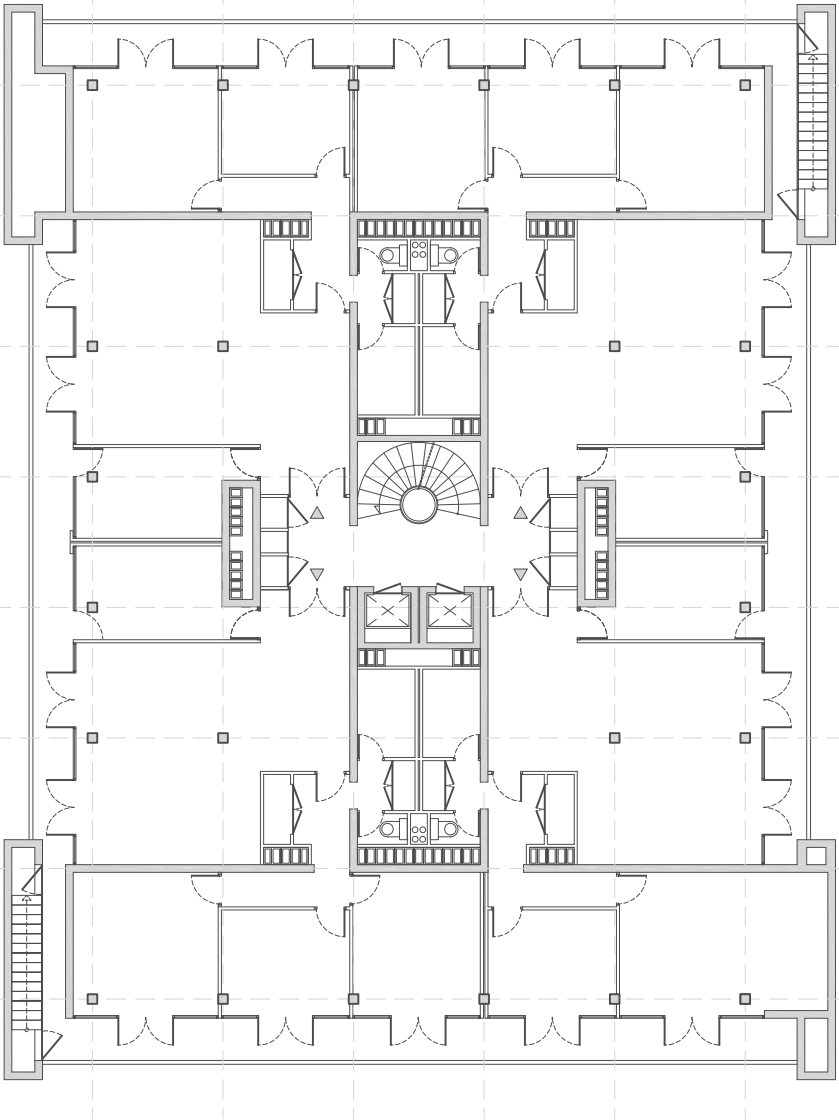


«Dans la cuisine ultra-moderne, déjeuner des enfants. Innovation: séchoir à linge indépendant et aéré.»

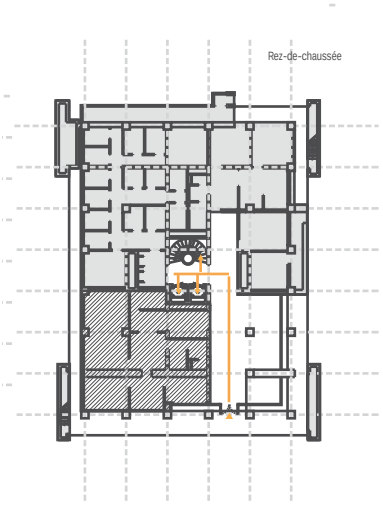
«Température partout égale assurée par rayonnement et supprimant l'encombrement des radiateurs.»

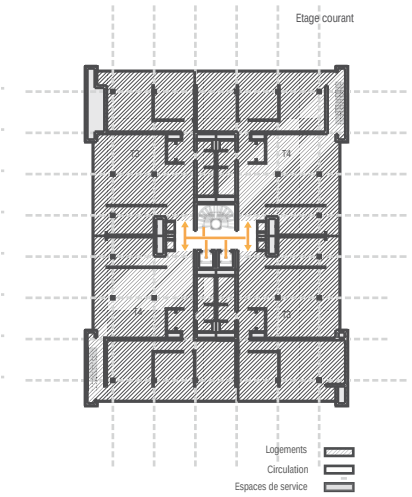


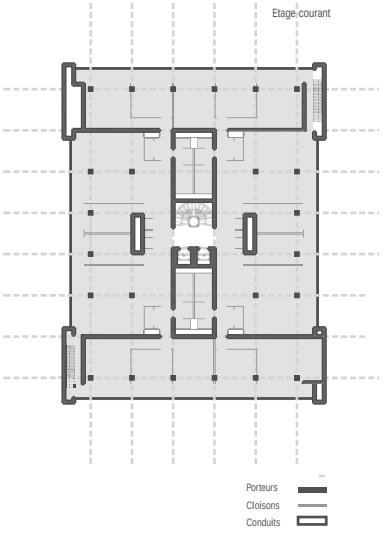
Plan rez-de-chaussée

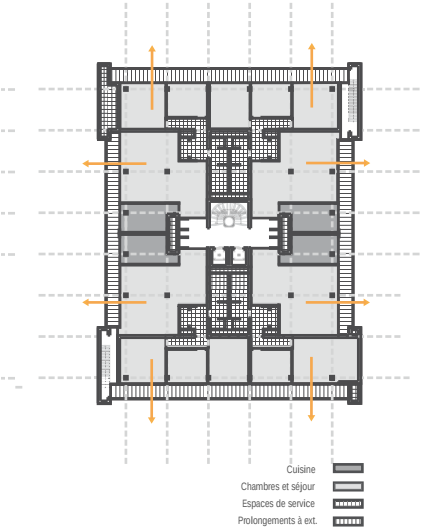


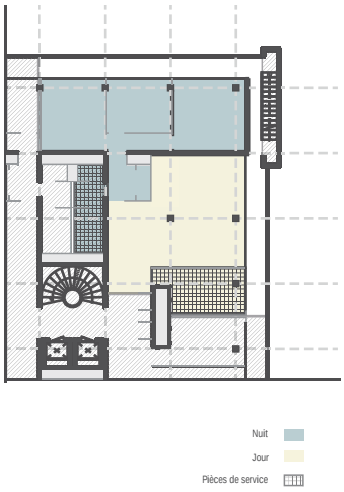
RÉSIDENCE DU POINT DU JOUR - BOULOGNE-BILLANCOURT

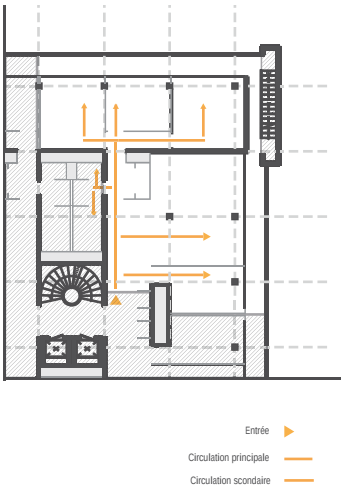


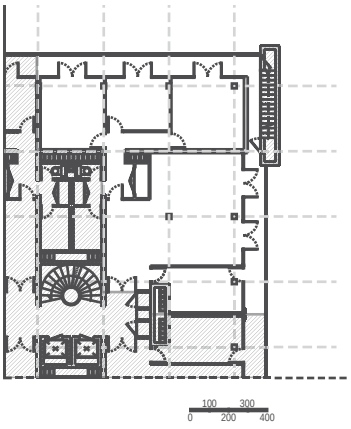


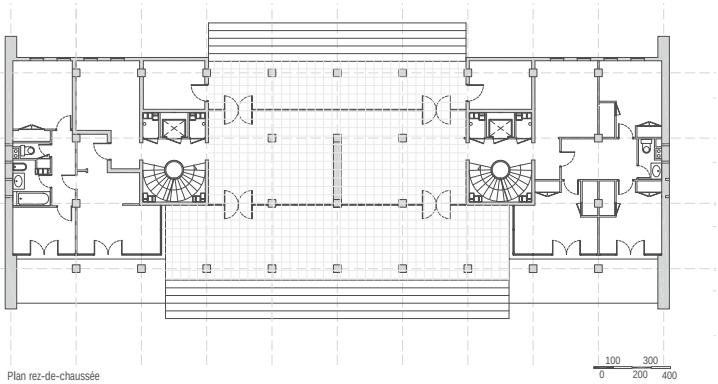




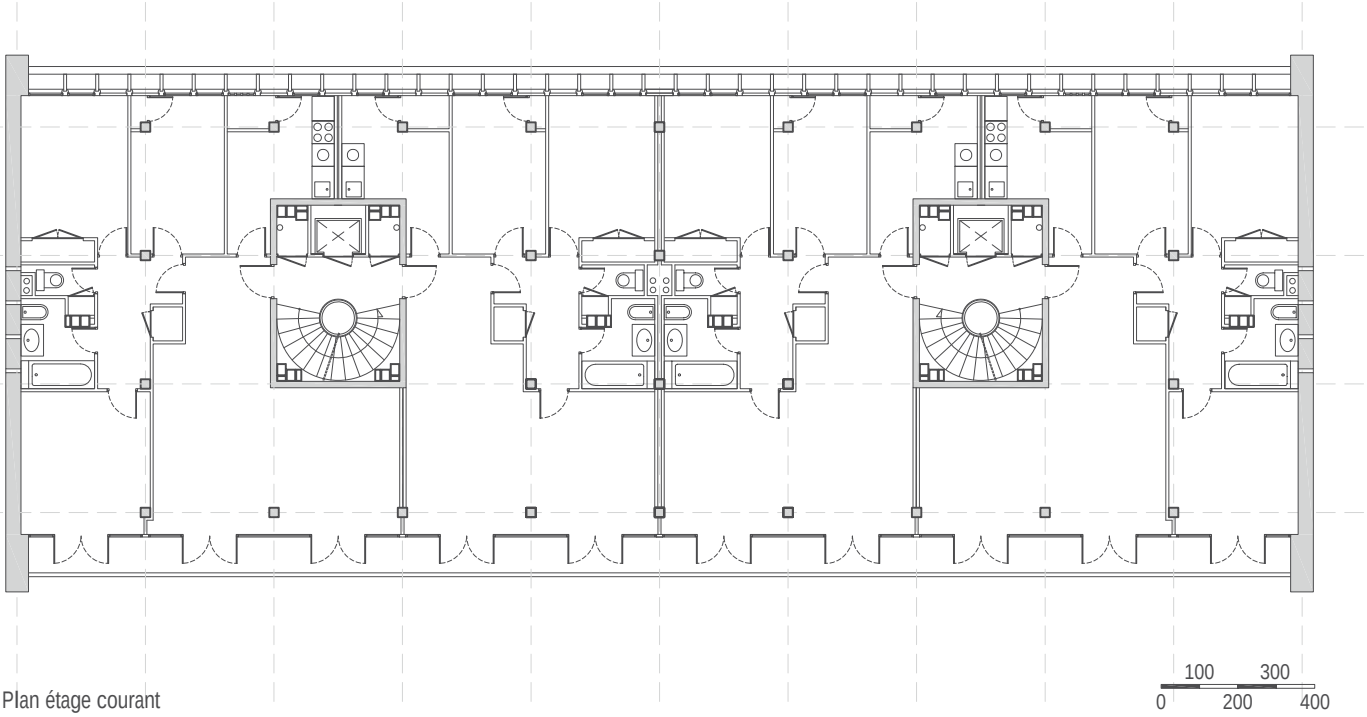




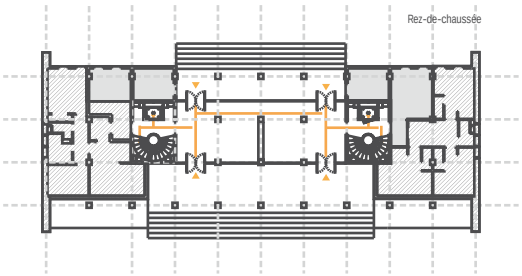


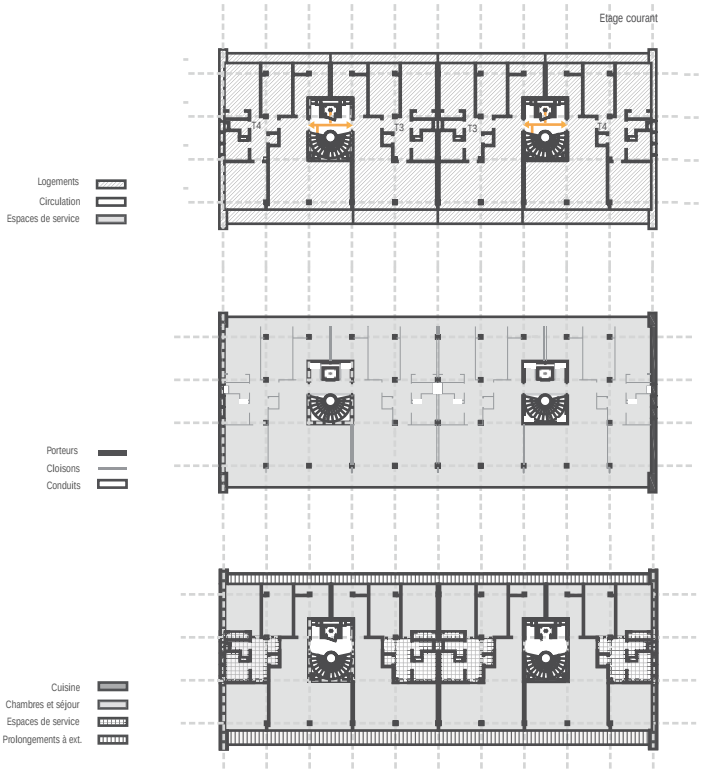


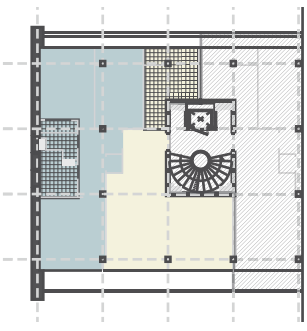
Plan rez-de-chaussée

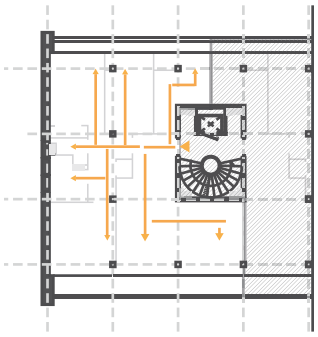


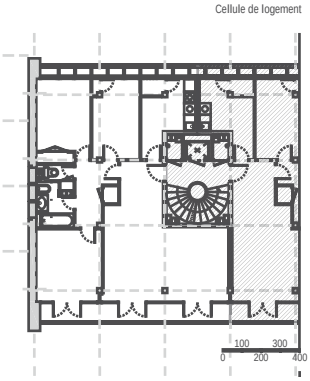
Plan étage courant

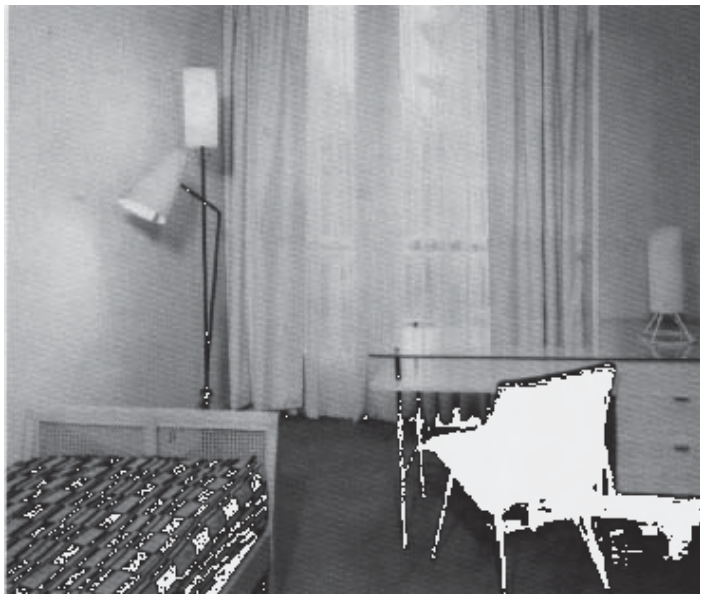

Rez-de-chaussée


Etage courant
T4
T3
T3
T4
Logements
Circulation
Espaces de service
Porteurs
Cloisons
Conduits
Cuisine
Chambres et séjour
Espaces de service
Prolongements à ext.


Nuit
Jour
Pièces de service

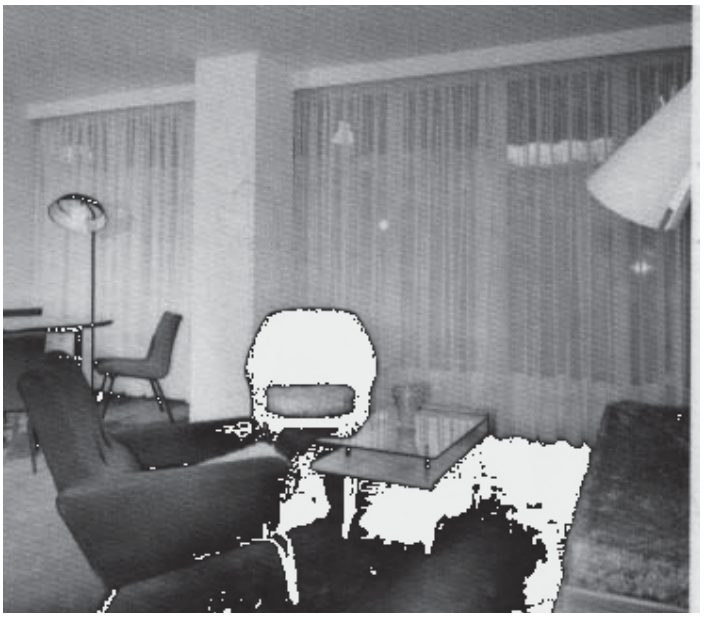

Entrée
Circulation principale
Circulation scondaire


Cellule de logement
0
100
200
300
400



«Dans tout l'appartement, la moquette de laine posée peut être choisie parmi plusieurs couleurs»

Photographie issues de Lucan, 2003 et d'une plaquette de promotion, archives privées



3 - Préconisations: évaluation de la valeur de l'oeuvre

a - Valeur de l'oeuvre

Le Point-du-Jour a une valeur patrimoniale de premier plan incontestable. Cela tient évidemment à la personnalité de son auteur, reconnu comme un des architectes importants de la scène française de l'après-guerre. Les singularités de l'œuvre de Pouillon sont connues, notamment son choix de bâtir en pierre, ou son système de montage opérationnel très singulier. Ce sont autant de raisons qui font que les opérations parisiennes de Pouillon ont une place tout à fait singulière dans l'histoire de l'architecture. Au regard des modes constructifs d'industrialisation et de préfabrication lourde mis au point pour l'habitat social à partir des années 1950 en France, les projets de Pouillon sont clairement l'illustration de modes opératoires alternatifs, opérationnels et de grande qualité.
La très grande médiatisation du scandale judiciaire dans les journaux à large diffusion ont fait connaître le projet au grand public avant son achèvement. Ce projet sera l'apogée de la carrière de l'architecte puisqu'elle signera sa « chute » et son exclusion de l'Ordre des architectes. Mais en même temps, comme on l'a vu, l'opération se singularise par sa complexité dans les systèmes constructifs et d'organisation des espaces. Meudon-La-Forêt, autre opération contemporaine de Pouillon propose par exemple des espaces beaucoup plus monumentaux et caractérisés par une géométrie et des rapports entre les masses bâties plus sommaires.

b - Un modèle de densité

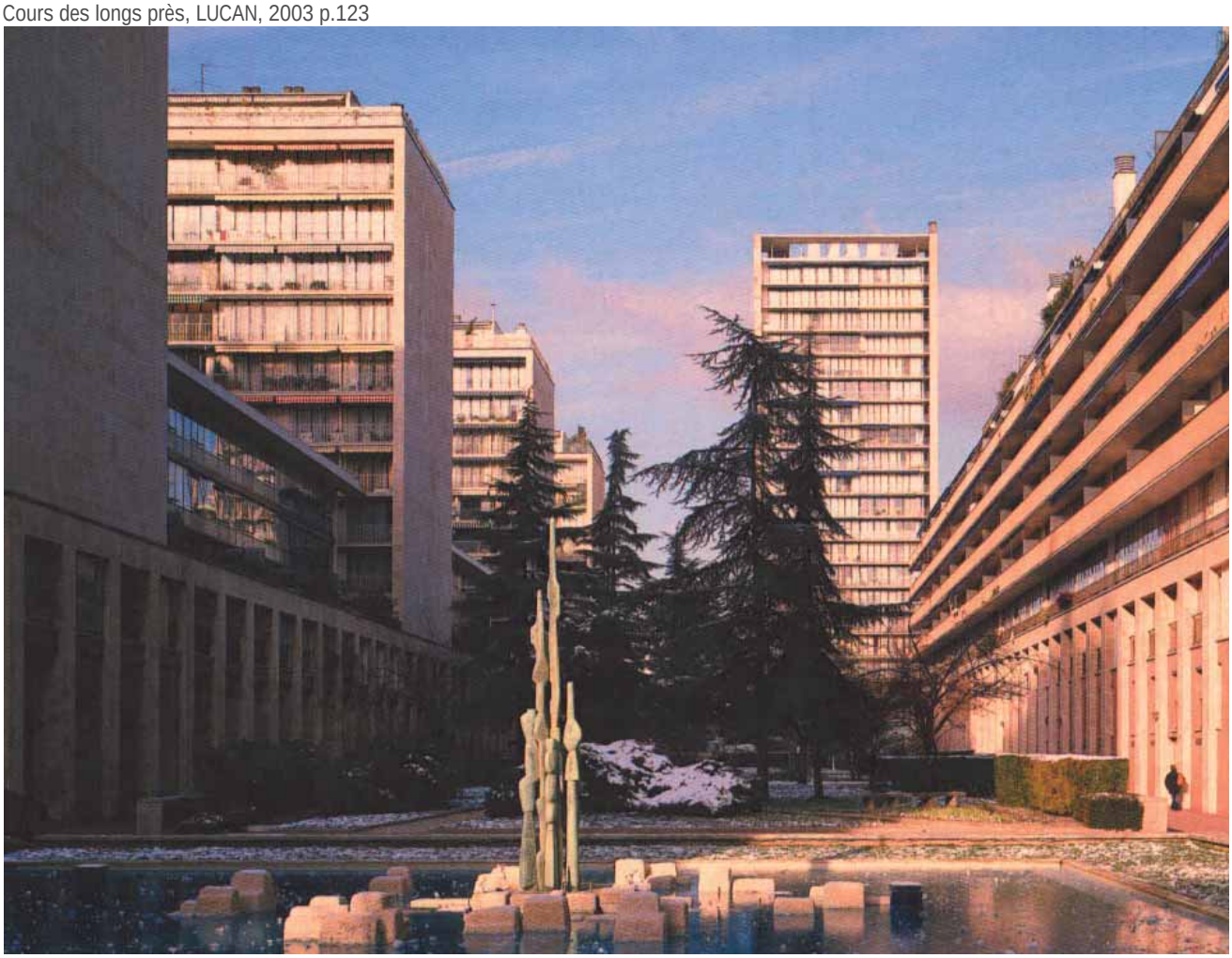
Pouillon avait une vision quelque peu critique de son projet : « seule l'opération du « Point du Jour » à Boulogne possède une densité certainement plus élevée, trop élevée, et les portiques de pierre de deux niveaux ne parviennent pas toujours à rétablir une échelle plus urbaine » (Dubor, 1986 p.18). C'est probablement la densité de cette opération qui en fait aujourd'hui sa qualité, son exemplarité contemporaine, et le meilleure garant de sa préservation. En effet, cette densité interdit toute évolution du bâti. L'inertie propre à une copropriété privée a permis aussi un très bon état général de conservation.

c - Préconisations

On peut penser que l'exemplarité et l'exceptionnelle qualité de l'ensemble mériterait une valorisation ou une protection plus large ou plus forte que le Label XXe siècle.
Hormis les qualités urbaines et paysagères de l'ensemble, les logements ont des qualités intérieures d'origine extrêmement riches et originales du fait notamment des grandes baies vitrées, Il serait pertinent d'imaginer la création d'un appartement témoin, à l'image de ce qui a été fait au Havre avec la reconstitution de l'appartement conçu par L'atelier Perret. Face aux modifications intérieures effectuées pour les nécessité de la vie contemporaine, ceci permettrait de préserver sur un exemple le modèle original, et de valoriser ce patrimoine auprès du grand public.

Place St Germain, 2012

Cours des longs près, LUCAN, 2003 p.123



B - ÉVOLUTIONS URBANISTIQUES ET PAYSAGÈRE

1955

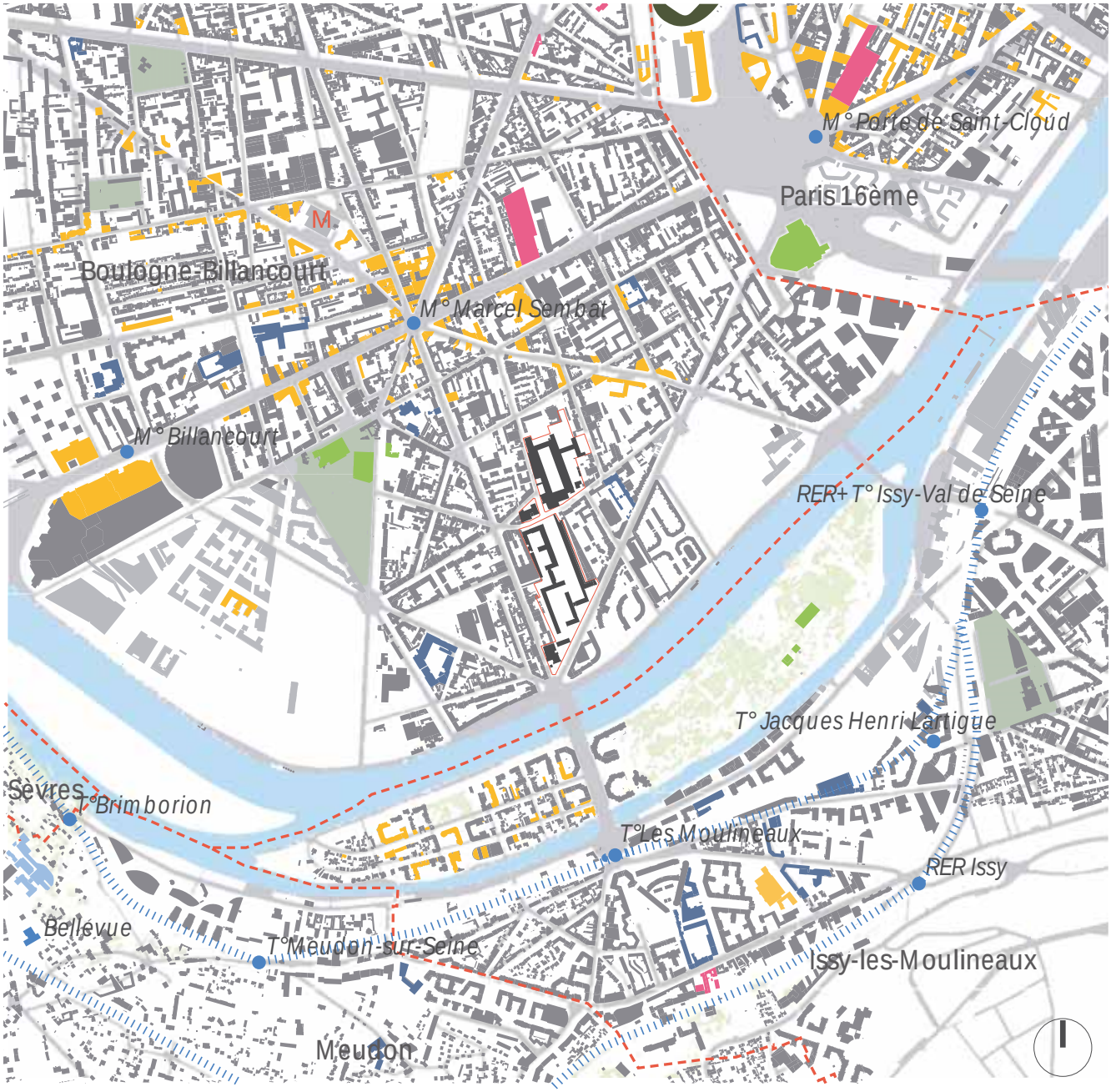
1960

1987

1 100 500 m

B- ÉVOLUTION URBAINE ET PAYSAGÈRE

1 - Évolution de la situation urbaine



a - Situation dans l'armature urbaine

Une situation urbaine aujourd'hui très prisée

La résidence du Point du Jour se situe dans la plaine de Billancourt, en bords de Seine à proximité de la Porte de Saint Cloud. La rue du Point du Jour, artère commerçante, sépare le projet en deux copropriétés aujourd'hui distinctes. A l'origine le secteur est très industrialisé et éloigné du centre-ville. Mais aujourd'hui, aux portes de Paris, très bien desservie par les transports en commun, proche d'équipements scolaires et sportifs comme du Parc de l'île Saint Germain, l'opération a une situation très centrale, que vient conforter le développement récent des anciens terrains Renault situés à quelques centaines de mètre. La création du «Super-métro» du Grand Paris sur l'île Seguin constituera dans l'avenir un atout supplémentaire pour le quartier. Elle vient compléter l'offre de transport en commun, avec la ligne de métro N°9 créée dans les années 20 et prolongée au Pont de Sèvres au début de la décennie suivante, le RER C créé dans les années 1970 et le Tramway T2 dans les années 2000.

b - Évolution urbaines en cours ou projetées

Les abords immédiats de l'opération n'ont pas connu d'évolution majeure. Les dernières poches d'urbanisme industriel ont été reconverties en conservant comme dans l'opération du Point du Jour l'orientation générale du parcellaire d'origine. L'avenue Pierre Grenier, au sud, a connu une certaine densification.
La Place du Pont de Billancourt a été remodelée par de nouvelles constructions soulignant la tête des îlot qui forment le trident, mais la tour sud de l'opération reste la figure dominante du paysage urbain avec sa silhouette élancée qui compose avec la perspective fuyante du pont. Le niveau de la place a été relevé pour laisser passer les voies sur berge sous le pont.
La végétation urbaine a pris une belle ampleur et constitue désormais la figure dominante au pied de la tour.

Carte postale des années 1960 depuis le pont de Billancourt, Delcampe.fr

Vue récente, LUCAN, 2003 p.112

2 - Évolution de l'opération

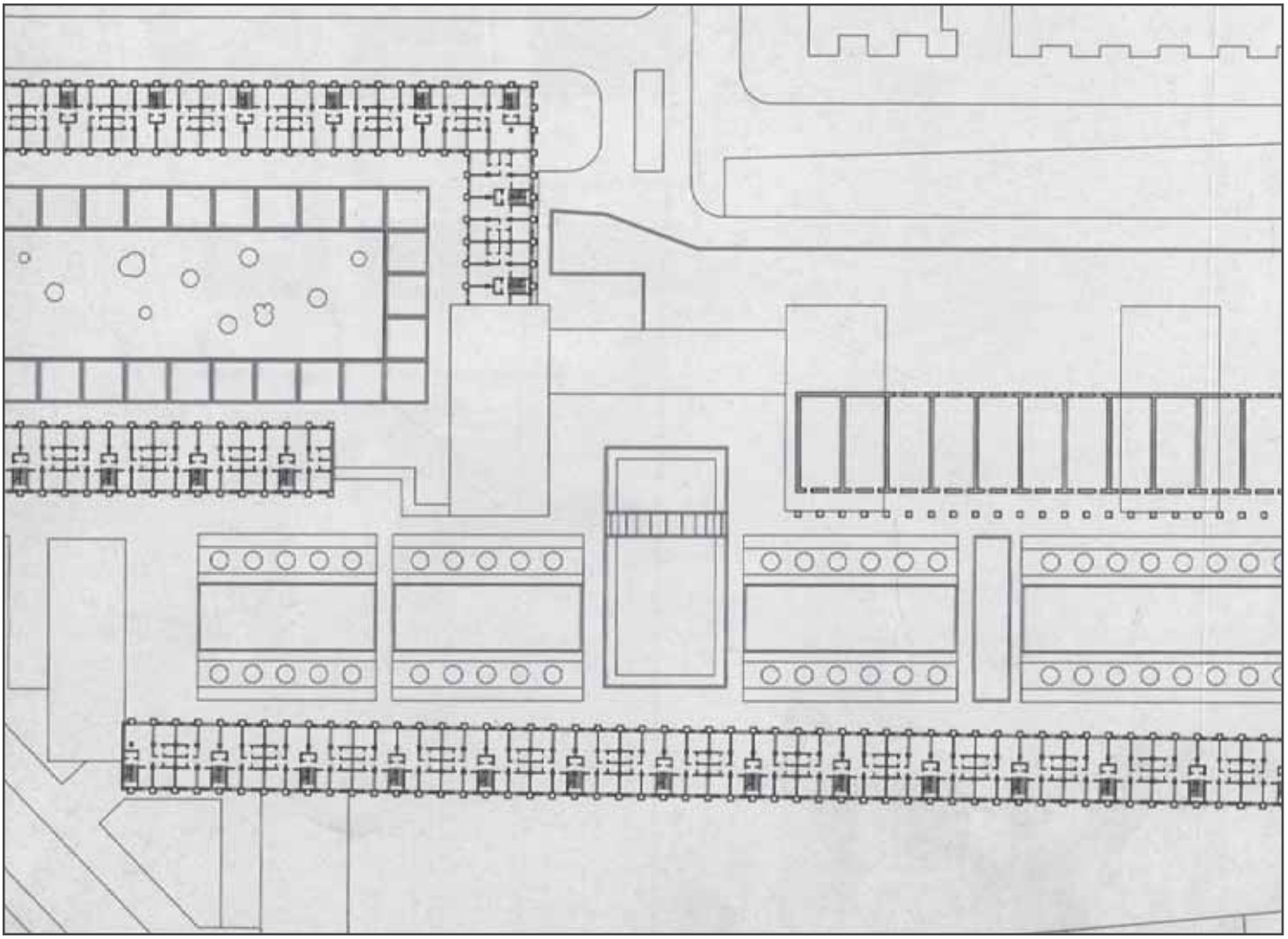
a - Évolution administrative et socio-économique

L'opération point-du-Jour a dès le départ été divisée en 2 copropriétés distinctes, celle regroupant les bâtiments autour du Cours des Longs-Prés au sud et celle regroupant les bâtiments autour de la place Corneille au nord. Le principe d'organisation est assez simple et courant pour ce type de copropriété : chaque bâtiment est constitué en copropriété et vote les travaux afférents à ses parties. L'ensemble de ces copropriétés est ensuite regroupé à un niveau supérieur pour gérer les espaces et équipements communs : espaces extérieurs, parkings, voiries, chauffage, etc.
Le règlement impose que chaque copropriété ait le même syndic que la copropriété générale, ce qui permet d'avoir une gestion globale et une gestion locale homogènes. L'ensemble a,de fait, connu très peu d'évolution. La densité initiale interdit toute possibilité d'extension et le statut de copropriété rend difficile des opérations de modification majeure des espaces communs.
Au départ, les acquéreurs sont des familles des classes moyennes qui viennent s'implanter dans une zone encore éloignée des lieux de travail mais la ligne 9 permettait déjà de rejoindre rapidement le centre de Paris. La commune d'Issy-Les-Moulineaux, de l'autre côté de la Seine, était encore largement occupée par les usines, et la plaine de Billancourt fonctionnait au rythme des usines Renault. Billancourt fut jusque dans les années 1970 un bastion communiste.

b - Évolution des espaces et de l'aménagement paysagé

L'évolution urbaine et sociologique de la ville a modifié profondément les alentours dans les années 1990, avec l'arrivée tout d'abord d'un quartier d'affaire près du périphérique (TF1, La Poste, etc.) puis la densification rapide de la ville d'Issy-Les-Moulineaux, qui a désormais plus d'emplois que d'habitants (économie de l'audiovisuel et services). Cet ensemble de paramètres a accru la pression foncière dans le sud de la ville, et donc le prix des appartements. La population d'origine reste très souvent présente, mais du fait du vieillissement, de nombreux appartements ont connu un changement de propriétaire depuis les années 2000. Il s'agit la plupart du temps de cadres venant s'installer avec leur famille dans le sud, encore abordable par rapport aux prix très élevés dans le nord.

Plan du Rez-de-chaussée, Casabella n° 639, p.34



3 - Réception,protections et urbanisme réglementaire

a - Réception, label

La réception de l'opération suit pour une part le sort de l'ensemble de l'oeuvre de Fernand Pouillon.
Elle constitue pour les maîtres d'ouvrage une référence pour la maîtrise des coûts et des délais. Par ailleurs les déboires financiers qu'a connus l'opération constituent désormais un repère dans l'histoire d'une profession dont le cadre juridique, alors très insuffisant, a considérablement évolué en grande partie à la suite de cette expérience.
L'audace et la superbe de Fernand Pouillon ont également fait date dans l'histoire de la profession d'architecte. La confusion entre l'activité de maître d'oeuvre et celle de promoteur constitue un grief fondamental. L'Ordre lui reproche déjà à la Libération d'avoir récupéré au dépens de ses confrère la reconstruction du vieux port. Il est clairement victime d'ostracisme de la part de la revue *Architecture d'aujourd'hui*, qui publie par exemple un numéro sur l'Afrique du Nord en juin 1955 sans aucune référence aux réalisations de Pouillon.
Mais le grand public sera également pris à témoin avec les articles dans les grands médias dénonçant le scandale financier et en réponse les ouvrages écrits par Fernand Pouillon pour légitimer son action.
Il faudra attendre la réhabilitation de l'architecte, à la fin des années 1970 pour que la polémique laisse place au travail des historiens Depuis les années 1980, une série d'études et de travaux de recherche ont placé la production de l'architecte parmi les réalisations majeures de la période, avec une reconnaissance qui dépasse les frontières. L'opération de Boulogne est aujourd'hui considérée comme l'une des oeuvres les plus abouties de l'architecte.
Localement, à Boulogne-Billancourt, les agences immobilières affichent un label «appartement Pouillon». Le nom de l'architecte est donc devenu un élément de valorisation des biens; il figure également en gras sur les panneaux de signalisation à l'entrée de la résidence.

b - Protections

L'ensemble a été inscrit dans le PLU de Boulogne au titre des «bâtiments de référence». Si cette inscription attire l'attention sur son intérêt architectural elle ne lui procure aucun protection particulière, certains des édifices bénéficiant de cette inscription ayant été démolis. La ville mène actuellement une réflexion pour faire évoluer ses dispositifs de protection.
Par contre, les deux cours principales sont classées au titre du PLU comme «Espace Vert Intérieur Protégé» (EVIP), ce qui gèle de fait toute construction sur ce foncier.
Enfin, le Label Patrimoine du XXe siècle du Ministère de la Culture a été attribué à l'opération.

4 - Préconisations

Pour les raisons précitées, l'opération n'a connu des évolutions qu'à la marge ; il n'y a pas non plus de capacités futures à transformer les édifices ou les espaces extérieurs. En ce sens, le point du Jour constitue plutôt un modèle à observer et à réinterpréter plutôt que le lieu de préconisations détaillées. Les éléments qui ont permis la bonne préservation sont : la densité initiale, le statut de copropriété privée, un secteur à forte pression foncière (associé à l'impossibilité de densification), le mode de gestion des espaces extérieurs, la structuration des copropriétés en fonctionnement pyramidal, et bien sûr l'excellente qualité constructive des édifices.

C- ÉVOLUTION MATÉRIELLE DE L'OPÉRATION

C- ÉVOLUTION MATÉRIELLE DE L'OPÉRATION

1 - Matérialité des espaces extérieurs

a - Évolution et état des lieux

La gestion des espaces extérieurs se fait au niveau supérieur de la copropriété, ce qui permet une gestion homogène de l'ensemble par un prestataire de service extérieur. Conformément au règlement strict établi à l'origine, les pelouses restent des espaces de représentation et non des espaces d'agrément; l'accès aux pelouses est de ce fait interdit. Les végétaux plantés à l'origine semblent avoir été conservés ou remplacées avec les mêmes essences.
Afin de constituer des haies du côté de l'Avenue Pierre Grenier et choisir les espèces, une étude conjointe a été menée par la copropriété et par les services de la Communauté d'Agglomération.
Un dispositif original est en place pour financer la gestion des espaces verts: les parkings situés en surface restent dans les parties communes de la copropriété et les loyers perçus sont affectés au poste d'entretien.

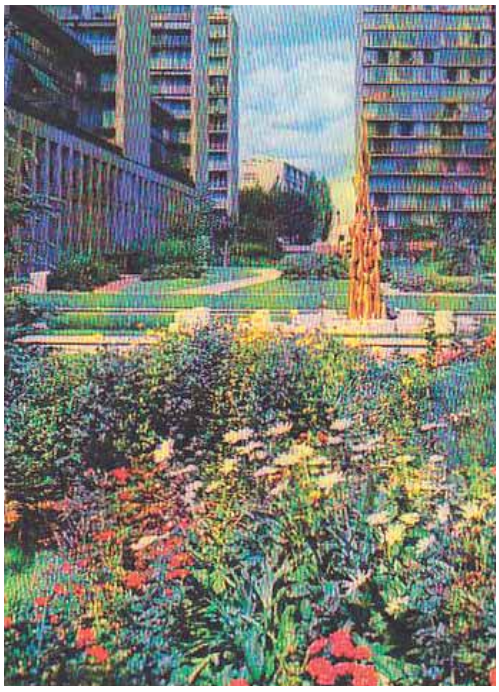
Pelouses d'agrément et usages interdits

Les dépenses liées aux voiries restent par contre à la charge directe des copropriétaires.

b- problématiques d'entretien et de surveillance

L'ensemble des espaces végétalisés, les bassins et la fontaine de François Stahly sont de ce fait régulièrement entretenus.

Vue actuelle. Les espaces verts restent parfaitement entretenus et dans l'esprit de l'origine. Les sujets hauts ont cependant connu une croissance importante qui modifie la perception des l'espace central.



L' ampleur prise par la végétation sur le cours des Longs-Prés donne à cet espace des allures de parc.

Les plantations du jardin, en contre-bas de la Place Corneille, ont également connu un fort développement.

La Place Saint Germain a conservé son caragtère géométrisée et l'ouverture de l'espace.

Les massifs plantés à l'entrée du Passage des Longs-Prés.

L'élargissement de la voirie au croisement de la rue du Point-du-Jour et de la rue des Longs-Prés a été clos.

2 - La séquence d'accès au logement

a - Le parcours extérieur et à couvert

Concernant l'organisation des flux, la séparation entre la circulation automobile et le parcours du piéton constitue la caractéristique principale. Fernand Pouillon exploite au mieux les rues existantes pour donner accès aux parkings souterrains mais la rue neuve Saint Germain crée dans l'opération fonctionne comme une voie de distribution latérale, desservant les parkings en surface. Cette stricte séparation a permis d'éviter toute incursion de l'automobile dans l'espace piétonnier.
Les parkings souterrains semi-enterrés créent un effet de socle qui concourt sur le plan fonctionnel comme sur le plan spatial et symbolique à maintenir un écart avec l'espace de la voie publique.
L'espace végétal apparaît de ce fait non comme un sol naturel mais comme un espace construit, géométrisé, une plaque intégrée dans la composition plastique d'ensemble.
Ce jeu de niveaux met à distance de la rue les espaces intérieurs protégés et plantés et les hall d'entrée des immeubles.
Une série d'escaliers et de rampes permettent de franchir ces hauteurs. L'intégration de ces rampes pour l'essentiel ajoutées ultérieurement, est rarement bien intégrée dans la composition d'ensemble, tant dans la volumétrie que dans l'écriture architecturale: simples volumes en béton plaqués sur les escaliers en pierre, pentes très raides, gardes-corps dépareillés.
Ces ouvrages ne répondent pas aux exigences actuelles d'accessibilité et cette question constitue un enjeu majeur de la sauvegarde. Elle devrait à ce titre faire l'objet d'un projet d'ensemble et d'études de détail.
Après l'accès à ce niveau surélevé, la distribution prend la forme d'une promenade avec par un parcours en périphérie des espaces plantés, sur lesquels donnent tous les halls avec parfois un caractère traversant.

Rampe d'accès et escalier à la place St Germain

Aménagements ultérieurs d'escalier

b - Les espaces d'accueil et distributifs internes

Les halls d'entrée font partie des éléments les plus remarquables de l'opération. Ils sont traités de manière homogène, mais il n'y en a pour ainsi dire aucun qui soit configuré de la même manière. La plupart des halls sont traversants ou à double orientation ce qui leur donne une grande luminosité et des vues perspectives très étudiées.
Certaines portes ont fait l'objet de remplacement malheureux dans les années 1980-1990, lorsque la copropriété n'était pas dotée d'architecte conseil pour ce type de travaux. La lourdeur des profils en aluminium anodisé et leur matérialité ruinent cet effet de transparence et banalisent cette architecture.

c - Gestion, usage et contrôle

La réglementation handicapés actuelle impose par ailleurs une largeur de vantail supérieure à celle existante. Sur l'un des immeuble la géométrie des portes a été modifiée en conséquence. Malgré cette altération, l'intervention d'un architecte de copropriété a permis de conserver les qualités essentielles de transparence et de raffinement dans le choix des matériaux.

Hall d'entrée conservé avec les menuiseries d'origine

Porte modifiée sans précaution pour la qualité architecturale

Porte récemment modifiée dans l'esprit originel mais avec élargissement des ouvrants

Les entrées des tours de 11 étages ouvrent de part et d'autre sur un premier hall traversant, dont la succession en enfilade forme un parcours varié qui se développe sur toute la profondeur de la parcelle
en desservant les parkings arborés. La fermeture est assurée par des grandes baies vitrées fixes et des portes en verre à double battant. La minceur des profils et même leur absence en imposte, produisent un effet de transparence saisissant.

Ci-dessus un hall treversant en enfilade de la deuxième tranche au sud de l'opération...

... sur lesquels donnent de part et d'autre les entrées des immeubles (ci-dessus).

Un hall traversant de la première tranche (ci-dessus) et à droite un hall de la deuxième tranche.

Les arcades ouvrant sur le jardun et les boutiques.

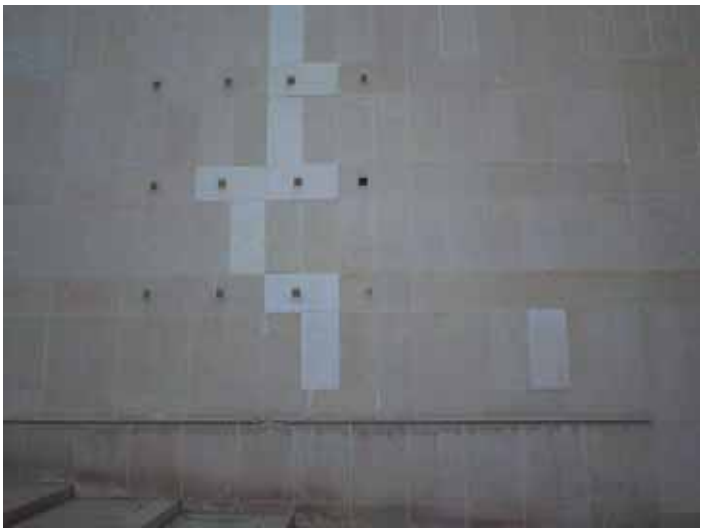
Les arcades prolongeant le rue des Longs-Prés constituent une promenade fréquentée et bien entretenue. Plusieurs commerces ont conservé leur devanture d'origine mais d'autres ont été refaites ce qui constitue une perte indéniable de qualité architecturale.
Le décor intérieur des halls, particulièrement dans la deuxième tranche est très soigné. Outre le revêtement en travertin sur toutes les parois, de grands miroirs amplifient l'espaces et des luminaires
raffinés complètent ce décor. Pour d'autres un revêtement
de marquetterie de bois en relief et de miroirs habille les refends porteurs.
Ces espaces, très bien conservés, sont à protéger intégralement.

Les décors soignés des .halle de la deuxième tranche

3 - L'enveloppe : Façades, couvertures, retraits et sous-faces

a - Qualités des matériaux, qualités architecturales, qualités énergétiques

Les façades sont restées dans un excellent état de conservation. Les trumeaux ont fait l'objet de rénovation à la résine dans les années 1990 sans que cela soit aujourd'hui repérable.
Sur les murs pignons en pierre banchée, le remplacement de certains éléments a été réalisé avec des pierres de teinte assez différente. Il n'a pas été possible de savoir si une recherche a été menée pour retrouver les matériau d'origine. Pouillon a souvent fait appel à des carrières algériennes dans lesquelles il avait lui-même des intérêts financiers.



Remplacement de quelques partie en pierre des pignons

b - Les baies

Les baies ont connu ici des évolutions diverses.
Les façades avec épis et bandeaux ont connu de légères modifications : certains moucharabiehs ont été retirés et des volets roulants ont été ajoutés, surtout en partie basse des immeubles. Ces altérations ont été menées sans consultation de la copropriété et en contravention avec le règlement, aussi la copropriété a-t-elle engagé des actions contentieuses afin d'y remédier.

L'architecture des baies vitrées sur les façades opposées est protégées par le règlement et le contrôle est assuré par l'architecte de copropriété. Le remplacement à l'identique est imposé, à l'exception des panneaux les plus grands qui peuvent être recoupés en deux parties pour permettre un approvisionnement par l'escalier. Les règles sont généralement respectées mais le remplacement ponctuel, au gré des décisions de chaque propriétaire abouti nécessairement à une relative hétérogénéité.

Changement partiel des baies vitrées

Que ce soit pour les baies vitrées ou les façades à trumeau, la composition d'origine permet de rendre acceptable ces petits accidents. En effet les nez de balcons et les garde-corps d'un côté, les trumeaux et les bandeaux de l'autre donnent à la façade une épaisseur. Les différences entre les menuiseries situées en arrière de ce premier plan inamovible, sont de ce fait peu perceptibles.

Si les pans de verre d'origine ont été conservés, sur le cours des Longs-Prés l'intégration des stores en premier plan altère l'expression architecturale.

Sur certains bâtiments bas les ensembles vitrés n'ont connu aucune modification. Cette exception a une explication technique : il semble plus complexe de changer une partie de menuiserie au sein d'un ensemble qui couvre plusieurs appartements. On peut aussi considérer que les habitants ne ressentent tout simplement pas le besoin de faire des modifications. En effet, ces pans de verre donnent sur les cours protégées et ne sont pas soumises aux mêmes attentes d'isolation acoustique que les façades des immeubles donnant sur la rue ou d'étanchéité que les appartements situés dans les parties hautes.

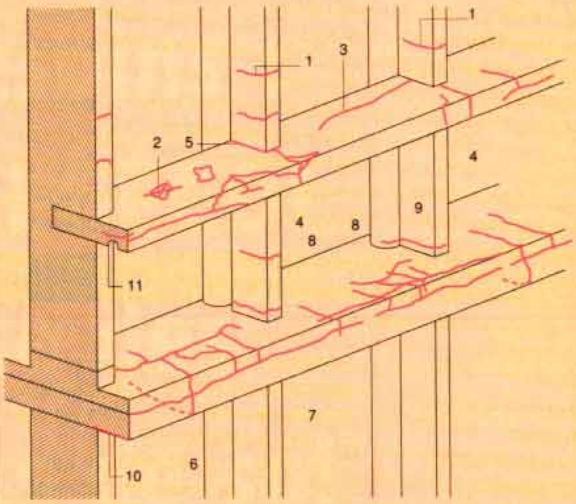
Construites au début des années 60 par l'architecte Fernand Pouillon à Boulogne-Billancourt, les façades de cet immeuble de 154 logements comportent un maillage à base de balcons (abouts de planchers saillants), de dallettes filantes formant appui de garde-corps et de voiles minces (tous les 80 cm) préfabriqués en béton. Ces façades présentaient de graves désordres: une protection réalisée à l'époque s'était fissurée et, suite à des infiltrations sous les chapes et dans les dalles depuis une dizaine d'années, avait entraîné la corrosion des aciers.

Par ailleurs, l'incorporation d'un chauffage noyé dans la dalle très près de l'extérieur, la pose scellée de garde-corps métalliques et la fixation en rive de balcon en profilés aluminium avaient considérablement aggravé les désordres.

La remise en état de cette façade a tout d'abord débuté avec le décapage par sablage de la protection défaillante. Après la purge des bétons, la passivation des aciers (Armatec de Sika) et leur réparation (Sikatop de Sika), une étanchéité polyuréthanne (Durgalith) en trois couches a été appliquée sur les dalles (silice fine F 15 incorporée dans la dernière couche pour les sols). Outre la peinture des garde-corps (laque glycérophtalique de La Seigneurie), les profilés aluminium des rives de balcon ont été réanodisés et reposés sur des supports afin de permettre à l'eau de s'écouler entre le nez de dalle et l'habillage.

Ce chantier (1), représentant 7 000 m² de façades, a été réalisé en deux tranches de six mois pour un coût total de 6 MF HT (700 KF pour l'échafaudage; 1,2 MF pour la réparation des bétons; 1,2 MF pour l'étanchéité et 1,5 MF pour la peinture).

1. Maître d'ouvrage: SCIF Nord (92). Architecte: Georges Lamm (75). Entreprises: SPR (réparation des bétons et peinture), Socapel (résine)



1. Fissures horizontales sur éléments verticaux.
2. Eclats de béton.
3. Fissures sur dallettes d'appui
4. Fissures à la jonction des dallettes.
5. Fissures au raccordement de dallettes sur les éléments verticaux.
6. Cassures traversant la chape et la dalle.
7. Fissure horizontale entre la dalle et la chape.
8. Fissures sur la face supérieure de la chape.
9. Fissures entre la chape et les éléments verticaux.
10. Larmiers de plancher interrompus par éléments verticaux.
11. Larmiers filants sous dallettes.

AVANT TRAVAUX, les balcons présentaient de nombreuses fissures traversantes et évolutives.

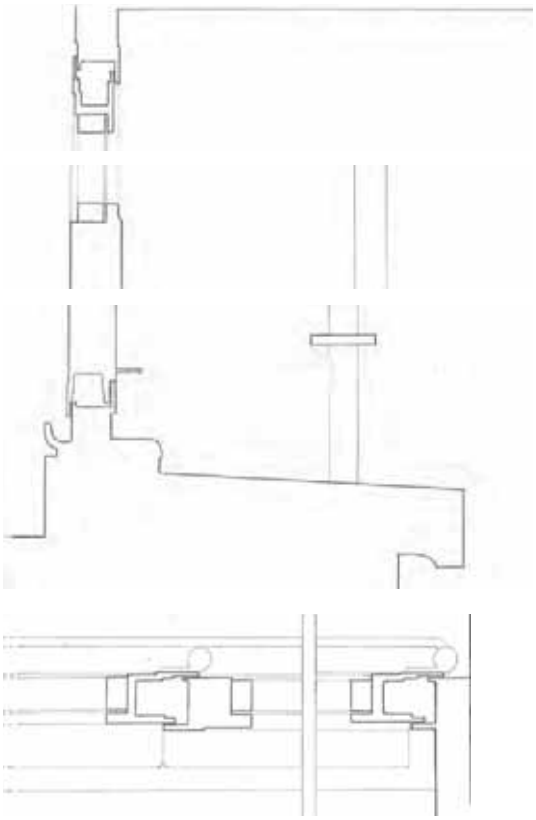
PREALABLES INDISPENSABLES à toute application de résine, un dégarnissage, un nettoyage et la passivation des aciers ont été réalisés sur les ouvrages dégradés.

LES POINTS PARTICULIERS, comme ici un galon à soufflet, sont traités avant les surfaces courantes. (Doc. G. Lamm.)

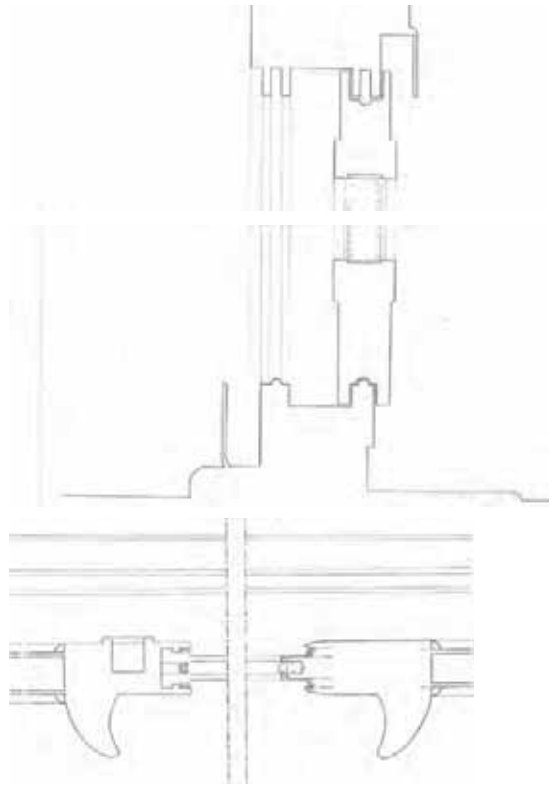
«Une résille en béton entièrement restaurée» in Les Cahiers techniques du bâtiment, n°191, septembre 1998

C- ÉVOLUTION MATÉRIELLE DE L'OPÉRATION

La grande finesse des profils des éléments en béton, aujourd'hui restaurés par l'architecte Georges Lamm , est un élament essentiel de l'expression architecturale



Menuiseries d'origine en profils acier avec ouverture à la française



Menuiseries neuves dans un appartement: profils aluminium et ouverture coulissant

Relevé effectué par F. Dubruel, A. Locchi, A. Lof, R. Verguin, étudiants ENSAV, 2011

Le système de chauffage collectif par rayonnement incorporé dans les planchers s'accompagne d'une répartition des charges afférente en proportion de la surface des appartements. De ce fait les habitants ne retirent aucun bénéfice financier des efforts d'isolation thermique qu'ils peuvent consentir en changeant leurs menuiseries.

Si cette règle bénéficie à la sauvegarde, il faut surtout en tirer la conviction que toute intervention sur les menuiseries devrait s'inscrire dans une action collective et coordonnée. Le classement des menuiseries parmi les parties privatives des immeubles est une disposition des règlements de copropriété type qui connaît rarement une exception. Elle révèle ici ses insuffisances.

L'architecte de la copropriété a réalisé un cahier des charges définissant pour chaque trame les contraintes géométriques: dimensions des panneaux mais aussi épaisseur des profils. Le matériau est libre mais la teinte est imposée. Un modèle du commerce est cité dans le cahier des charges mais, datant de dix ans, il n'est plus en fabrication.
Un suivi de ce cahier des charges et un travail avec les artisans et industriels pour satisfaire à ces règles constituerait un prolongement judicieux de ce travail.

Ajout sauvage de volets extérieurs

c. Couverture et prolongements extérieurs des logements

Révision des balcons et installation de larmiers

Les longs balcons filants ont été ravalés progressivement: les pieds des garde-corps ont été piochés et les fers ont été traités pour arrêter la progression de la rouille; des larmiers filants ont été installés pour rejeter l'eau au-delà des balcons, et éviter ainsi l'usure des mains courantes. Ces interventions assez lourdes financièrement n'ont que peu d'impact sur la perception visuelle des bâtiments.

Travaux de ravalement des balcons

d- Préconisations

Dans le cas du Point du Jour, malgré l'absence de modifications majeures, on peut remarquer que la compétence de l'architecte se révèle nécessaire pour la bonne gestion et suivi des modifications par les propriétaires.
En ce sens on peut suggérer que la labellisation Patrimoine XXème Siècle soit assujettie à un engagement à recourir à un maître d'oeuvre compétent en matière de restauration pour concevoir l'ensemble des travaux de maintenance du bâti.

4 - Les qualités des logements

a - Qualités spatiales et possibilités d'évolution

La première qualité des logements de l'opération est le rapport qu'ils entretiennent avec l'organisation des espaces extérieurs. Selon sa disposition dans le projet, le logement bénéficie d'un séjour ouvrant sur l'espace vert central avec des chambres ouvrant sur l'arrière, ou d'un séjour orienté sur la rue avec des chambres protégées ouvrant sur l'intérieur de l'îlot.
La façade du séjour est largement ouverte, soit sur le sud ou l'ouest et le soleil, soit sur le calme du jardin. Pouillon met ici à profit un avantage que procure l'ampleur de l'opération : la disponibilité d'un large foncier laisse une grande liberté pour l'implantation des volumes bâtis et permet notamment d'établir un rapport favorable entre l'organisation interne du logement et l'organisation générale des espaces extérieurs.
La plupart des immeubles sont construits avec un système de poteaux suffisamment rapprochés pour éviter la présence de poutres. La flexibilité qu'offre ce système constructif constitue également un avantage appréciable car il autorise une l'évolution du plan des logements. Les cloisonne portent pas, ce qui permet par exemple d'incorporer les séchoirs dans l'habitation, d'ouvrir les cuisines sur le séjour, de déplacer les cloisons des chambres et des salles d'eau, d'ouvrir des portes entre partie nuit et partie jour, etc. De nombreux exemples de ces transformations ont pu être observés. La taille confortable des logements permet aussi cette évolution de la distribution et de l'affectation des surfaces ; certains habitants ont ainsi créé une chambre dans une partie du salon, d'autre ont réuni deux appartements.

Les tours de 20 étages sont moins évolutives du fait des murs de refends de 35 cm d'épaisseur.
Dans les étages inférieurs en général, les poteaux dont la section croit avec les charges jusqu'à 50 cm, deviennent plus contraignants pour l'organisation de l'espace.
Néanmoins la présence de tuyaux de chauffage dans les dalles oblige à une très grande attention dès lors qu'il s'agit d'intervenir sur les plafonds.

Par ailleurs la relation avec l'extérieur établie par les grandes baies vitrées permet des appropriations sur les balcons.

D'autres problématiques d'évolution du bâti, comme la condamnation des vide-ordures ou la modification des locaux à vélo devenus trop petits sont régulièrement évoquées lors des réunions de copropriété.

Aménagements contemporains, LUCAN, 2003 p.113

Distribution continue, LUCAN, 2003 p.113

b - Confort et équipement

Confort acoustique

Les aménagements qui ont posé le plus de problème concernent les revêtements de sol. L'avis de l'architecte de la copropriété est obligatoire pour la pose de parquet. En effet la suppression de la couche acoustique d'origine doit nécessairement être compensée par un dispositif équivalent, car la dalle de 14 cm est trop mince pour assurer une isolation acoustique satisfaisante.

Confort thermique

L'un des problèmes majeurs en terme de confort est celui du chauffage central par l'immeuble. La diffusion s'effectue pour partie par le sol, pour partie par le plafond et les circuits ne correspondent pas aux appartements.
De ce fait le réglage des circuits est difficile car sujet aux variations de ressenti et aux pratiques différentes des habitants.
La gestion du chauffage est confié à un prestataire extérieur qui par tâtonnements doit arbitrer entre diverses demandes.

Problématiques de sécurité

Enfin, les 2 tours de 20 étages sont dans une situation juridique spécifique car elles sont considérées comme des IGH (Immeubles de Grandes Hauteur).
Pouillon a prévu sur ces bâtiments de compléter l'escalier central par deux escaliers de secours incorporés dans les puissants massifs que marquent les angles.
Néanmoins, la réglementation concernant ce type d'immeuble s'est considérablement aggravée depuis leur construction et de très importantes modifications seraient nécessaires pour parvenir à la respecter. L'encloisonnement de l'escalier central, pratiquement impossible à réaliser, figure parmi celles-ci.
Les commissions de sécurité successives préconisent des adaptations de plus en plus importantes, comme la pose de ferme-porte, de marteaux brise-vitre sur les balcons, l'installation de système de détection ou d'extincteur. Pour autant, les habitants ne sont pas formés aux consignes à respecter en cas d'incendie.
Pour le moment ces préconisations n'ont que peu d'impact sur la préservation architecturale des immeubles.

Vues du logement témoin, plaquette de commercialisation, archives privées

c - Préconisations

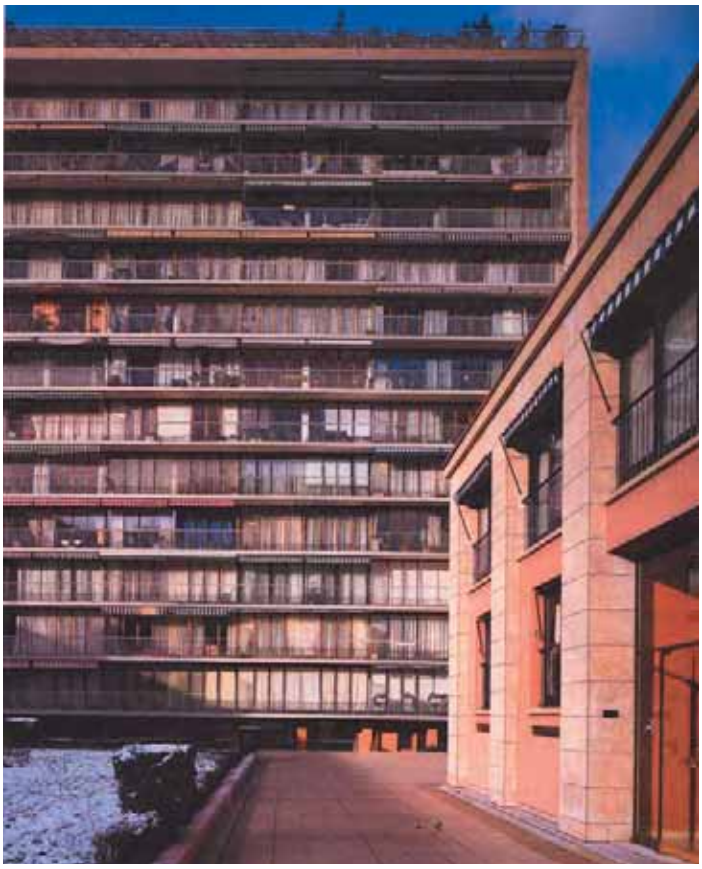
L'opération a conservé une remarquable homogénéité et intégrité de sa matérialité d'origine. Ceci est dû tout d'abord aux caractéristiques du projet de Pouillon, mettant en oeuvre des façades pérennes en pierre, ou des façades épaisses très constituées (balcons filants ou grille de trumeaux) qui protègent les menuiseries et atténuent les hétérogénéités mineures.
C'est aussi dû à l'augmentation de la valeur immobilière des logements qui, au fil des mutations, s'accompagne d'une élévation relative des moyens financiers habitants.
Ceci permet un bon entretien des parties communes, avec des charges mensuelles qui représentent environ 300 euros pour un appartement de 100m².
Réagissant aux dégradations manifestes de l'architecture des façades due au remplacement anarchique des menuiseries ou du confort lors des changements de revêtements de sol, la copropriété a mis en place un système de contrôle par un architecte conseil.

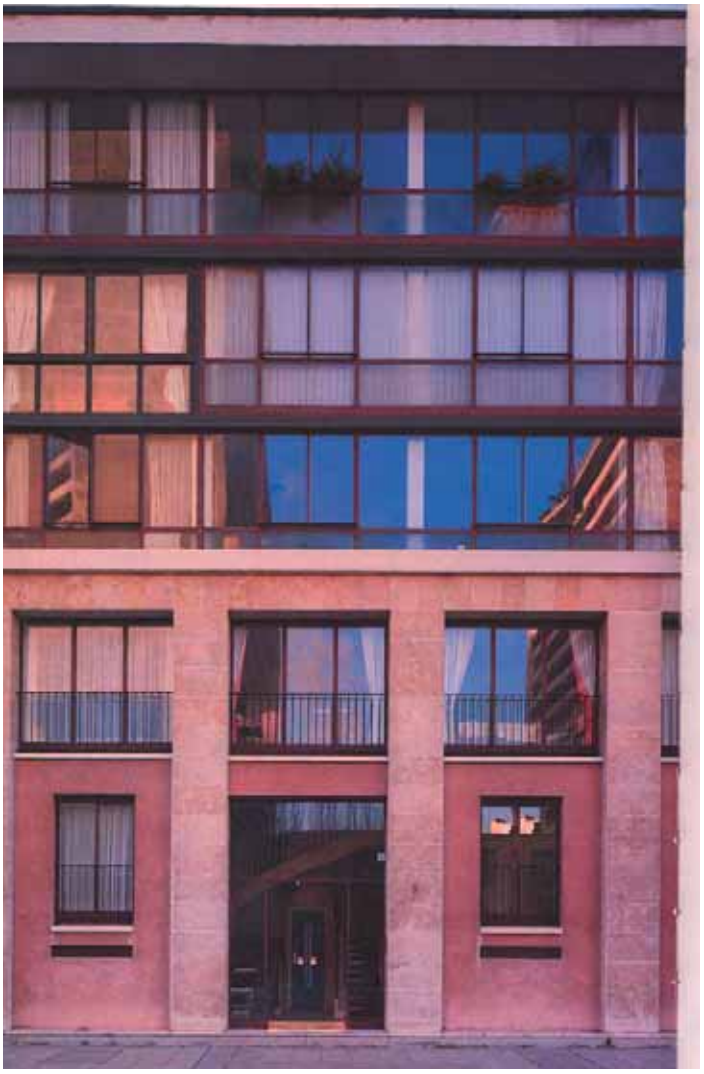
Pour autant, la question de l'améliorations du comportement énergétique des bâtiments commence tout juste à être abordée globalement.
L'absence de refend en façade est un élément favorable car elle limite ici les ponts thermiques.
L'amélioration de la performance des façades vitrées est une question qui doit être étudiée et résolue dans le cadre d'une action d'ensemble et non par une série d'interventions dispersées. Une telle action permettrait de mutualiser les études, de réaliser des prototypes servant à la consultation et de faire jouer l'effet d'échelle qui à l'origine a permis d'atteindre des standard élevés pour un prix avantageux.

Les retombées d'une telle action sur le niveau des charges serait bien sûr à intégrer dans le bilan.

Si l'ensemble vu de l'extérieur reste très bien préservé, les intérieurs connaissent aujourd'hui de profondes modifications et cette flexibilité contribue du reste à la qualité des logements. Il néanmoins souhaitable de reconstituer un appartement témoin, comme cela a pu se faire au Havre sur un immeuble de Perret. La Ville de Boulogne-Billancourt, qui possède une importante collection de meubles dans son musée MA30 pourrait déjà en fournir les éléments de mobiliers. Cette reconstitution aurait l'intérêt de préserver sur un exemple particulier les qualités domestiques de l'époque de construction.

Façades, LUCAN, 2003 p.120-121





E - BIBLIOGRAPHIE ET SOURCES ARCHIVISTIQUES

SOURCES ARCHIVISTIQUES

Archives municipales de Boulogne Billancourt, 407W19, O.P.H.L.M. 1958-1960, Dossier d'adjudication (1960), Avant-projet (1958)

Archives municipales de Boulogne Billancourt, 407W20, O.P.H.L.M. 1960-1961, Candidatures à l'appel d'offres

Archives municipales de Boulogne Billancourt, 407W21, O.P.H.L.M. 1958-1960, Demande de Permis de construire (1958), Affiches, journaux, candidatures à l'appel d'offres (1960)

Archives municipales de Boulogne Billancourt, 407W22, O.P.H.L.M. 1959, Contrat d'architecte (1959), Devis descriptif (1959)

Archives municipales de Boulogne Billancourt, Permis de construire des bâtiments, conservés sous forme de microfiches que nous avons numérisées

Archives départementales des Hauts de Seine, 1414 W 4, Association de défense des souscripteurs de la cité Salmson, résidence Point du Jour, 1961-1974

Archives de la caisse des dépôts, La résidence du Point du jour à Boulogne-Billancourt, 11 photographies

OUVRAGES

A propos de l'architecte

POUILLON, Fernand, *Mémoire d'un architecte,* Paris : édition du Seuil, 1968, 485 p.

VOLDMAN, Danièle, *Fernand Pouillon, architecte*, Paris : Payot et Rivages, 2006, 362p.

GILLON, Pierre, *Fernand Pouillon à Meudon-la-Forêt,* Paris Edition du Linteau, mai 2011

MARREY, Bernard, *Fernand Pouillon, l'homme à abattre,* Paris Edition du Linteau, mai 2010

A propos de l'opération

BONILLO, Jean-Lucien, *Fernand Pouillon*, Marseille : Imbernon, 2001, 256p., pp.224-229

DUBOR, Bernard Félix, *Fernand Pouillon*, Paris : Electa-Moniteur, 1986, 143 p., pp.90-91

LUCAN, Jacques (sous la direction de), *Fernand Pouillon architecte*, Paris : Picard, pavillon de l'Arsenal, 2003, 198p., pp.98-133

PINKOWICZ, Emeric, « *Le Point-du-Jour, de la rue du Dôme à la place Abel Gance* », in Boulogne-Billancourt, le Guide, Paris Editions du Patrimoine/Centre des monuments nationaux, 2009. p 136-138

HERVIER, Dominique (sous la direction de), *Cité Salmson rue du Point du Jour*, Paris, APPIF, 1997, Inventaire général. Boulogne-Billancourt, ville d'art et d'essai, 1800-2000, p.87

ARTICLES DE REVUES

A propos de l'architecte

Auteur inconnu, « *Fernand Pouillon, 1912-1986* », in AMC, n°13 octobre 1986, pp.54-59

CONTAL, Marie-Hélène, « *Portrait Fernand Pouillon* », in Architecture Intérieure Créé, n°209 décembre 1985/janvier 1986

E - BIBLIOGRAPHIE ET SOURCES

DELORME, Christine, « *Histoire : Fernand Pouillon, un urbanisme intimiste* », in Urbanisme, n° 320 septembre/octobre 2001

HUET, Bernard, « *L'héritage de Fernand Pouillon* », in AMC, n°71 mai 1996, pp. 47-48

LANES, Sophie, « L*'Express va plus loin avec Fernand Pouillon* », in L'Express, n° 1068 27/12/71-2/01/72

LUCAN, Jacques, « *Fernand Pouillon Architecte* », in AMC, n°134 2003

PARENT, Claude, « *Fernand Pouillon 1912-1986* », L'Architecture d'Aujourd'hui, n°247 ocotbre 1986, pp.6 et suiv

RAMBERT, Francis, « *Mythique Pouillon* », D'Architecture, n°116 décembre 2001

A propos de l'opération

Auteur inconnu, « *Boulogne, cité Salmson* », in Techniques & Architecture, n° 4 juillet 1959

BOUCHET, André, « *L'ensemble résidentiel Boulogne-Point du Jour à Boulogne-sur-Seine* », in La Technique des Travaux, janvier /février 1961.

BRAZZETTA, Giulio, « *I cantieri di Fernand Pouillon, le figure e il testo* », in Casabella, n°728-729, décembre/janvier 2004/2005, pp.38-53

LAMM, George, « *L'intérêt des résines pour protéger les ouvrages en béton arme* », in Les Cahiers techniques du bâtiment, n°191 septembre 1998, pp.38-40

LUCAN, Jacques, « *Les opérations parisiennes : la leçon de Fernand Pouillon* », in Faces, n°38, printemps 1996, pp.52-59

MANGEOT, Jean, « *Le Point du Jour* », in Paris-Match, n°461 08 février 1958 pp.33-35

RADICCHIO, Gemma, « *Fernand Pouillon* », in Casabella, n°639, novembre 1996, pp.24-39

ROBICHON, François, « *Pouillon au point du jour* », in D'A. D'Architectures, n°28, sept. 1992, pp. 46-48

A propos de la SCIC

CANTEUX, Camille, « *Quand la SCIC filmait ses grands ensembles (1959-1973)* », in Histoire urbaine, n°23 décembre 2008, pp.109-118

LANDAUER, Paul, « *La SCIC, premier promoteur français des grands ensembles (1953-1958)* », in Histoire urbaine, n°23 décembre 2008, pp.71-80

TELLIER, Thibault, *« Donner une âme aux cités nouvelles - pour une histoire sociale de l'engagement de la Caisse des dépôts et de consignations dans le domaine du logement collectif 1955-1970* », in Histoire urbaine, n°23 décembre 2008, pp.109-118

AUDIOVISUEL

MEUNIER, Christian (réalisateur), *Fernand Pouillon, le roman d'un architecte*, TV5, 10.12.2004, Co-production : Kerala Films, Marseille : France 3 Méditerranée,
2003 (Inathèque : n°54561.030)

TRAVAUX D'ÉTUDIANTS

COBY, Bernard, *Le Point du jour de Fernand Pouillon, 1957-1961,* TPFE sous la direction de François LAISNEY, Paris : Ecole d'architecture de Paris-Belleville, 1990, 115 p.

GEROME, Camille, *Fernand Pouillon, les racines de pierre : implanter la ville*, TPFE sous la direction de Jacques LUCAN, Paris : Ecole d'architecture de Paris-Belleville, 1996, 48 p.

RELAVE Axelle, VEYRON Charlène, FIORENTINO Maria-Luigia, RIA Guendalina, *Le Point du Jour,* Mémoire de master (4ème année) sous la direction de Patrick Chedal-Anglay, ENSA Grenoble,
2009

SITES INTERNET

Les Pierres Sauvages de Belcastel, « *Fernand Pouillon* », http://www.fernandpouillon.com/index.html, consulté le 11 juillet 2011

Les Grandes Terres
Marly le Roi (78)

1951-1961
Architectes: Marcel LODS
Jean Jacques HONEGGER

Cette copie de travail est un extrait de l'étude intitulée «Etude architecturale de 10 ensembles urbains de logements collectifs construits entre 1940 et 1980» réalisée par Benoit Carrié Architecture Urbanisme, mandataire de l'équipe, pour le Ministère de la Culture et de la Communication, Sous-direction de l'architecture, de la qualité de la construction et du cadre de vie, Bureau de la qualité de l'architecture et du paysage, Affaire suivie par Philippe Hénault
Partie réalisée par Lora Dimitrova, B.Carrié
Experts TSAM Y.Delemontey, B.Reichlin

Un projet pionnier dans le contexte de la reconstruction

Le projet des grandes terres, mené par Marcel Lods avec Georges Candilis, les frères Arsène Henry, Jean Jacques Honegger et les ingénieurs Bodiansky, Cretigny et Leroy, récupère dans un premier temps les idées d'avant garde mûries dans les années d'avant guerre et s'appuie sur les expériences menées alors au Maroc par ces protagonistes: la préfabrication et l'industrialisation du bâtiment, les immeubles villa, la construction en hauteur dégageant le sol, etc...
Issue de l'initiative privée des architectes et d'un groupement d'entrepreneur et d'hommes d'affaire cette première proposition se heurtera aux réticences des autorités: Dans une situation de pénurie de logements celles-ci se montreront favorables à cette initiative privée, mais demanderont le retour à des formes urbaines plus traditionnelles.

La deuxième phase du projet sera donc plus pragmatique et l'agence Honegger apportera toute son expérience architecturale, technique et financière, acquise à l'occasion de multiples opérations au Maroc ou à Genève. Ce sera également l'arrivée du promoteur Manera qui permettra de mener à bien le montage financier de l'opération.

Afin de compenser partiellement la moindre densité due à la diminution des gabarits, Marcel Lods imagine une double épaisseur de bâtiments définissant trois environnements paysagers: le parc central, les squares et l'ouverture sur la vallée de la Seine. Grâce à une disposition en épi, à une ouverture aux angles des squares et à la porosité des rez-de-chaussée, une continuité s'établit entre ces espaces plantés. Cette continuité et l'aménagement soigné de ces espaces, tracé des allées, disposition des masses végétales, bassins,.. confère à l'ensemble la qualité d'un vaste parc, bien éloigné d'une succession d'espaces résiduels entre masses bâties.

Conçue sur le principe des unités de voisinage, l'opération prévoit tous les équipements nécessaires à la vie quotidienne. Si les équipements publics, l'église et le centre commercial seront effectivement réalisés, la piscine, le club de jeunes et la salle de spectacle ne trouveront pas le montage financier nécessaire. Cette dernière donnera pourtant lieu à de multiples propositions, accrochée de diverses manières au centre commercial lui-même.

L'architecture est marquée d'une part par une simplicité volumétrique avec l'accentuation des horizontales en rapport avec le paysage, d'autre part par une expression plastique affirmant les principes constructifs rationnels et la résolution articulée des points singuliers dans la tradition du rationalisme constructif.

C'est l'histoire mouvementée de la réalisation de cet ensemble que retrace la première partie.

Une opération très appréciée des habitants aujourd'hui enjeu de mutations urbaines

L'esprit autogestionnaire qui inspire la conception originale et novatrice de la structure de gestion a permis de maintenir un esprit pionnier et responsable. Avec la qualité propre de l'opération, cette gestion proche des habitants explique une réception très positive jusqu'à nos jours, même si le renouvellement des générations et les mutations foncières en estompent aujourd'hui la qualité.
Un journal interne, une structure de gestion installée au coeur même du parc, une émulation entre les copropriété participent de ce patriotisme local.
L'attribution du label Patrimoine du XXème siècle et la commémoration des cinquante ans des Grandes Terres ont été un moment intense dans la reconnaissance de l'opération.

Pour autant des difficultés sont apparues liées au fonctionnement urbain: certaines comme le vieillissement de la chaufferie ou la collecte des déchets ont été résolues par des investissements propres à la copropriété, d'autres comme le déficit de stationnement restent en suspens.
Mais le principal sujet d'actualité est la question de la densification, prônée par le SDAURIF, favorisée par l'évolution des réglementations et qui peut apparaître comme un moyen de résoudre globalement l'équation financière posée par l'application des normes énergétique et d'accessibilité, par le poids des charges et les besoins en stationnement.

Cette situation ouvre le champ à des propositions venues de divers horizons, notamment adossées à l'appel à proposition lancé récemment par le PUCA. Trop souvent négligée au profit des urgences énergétiques, la sauvegarde des qualités essentielles de cette opération remarquable doit prendre sa place dans ce débat. Le projet des Grandes Terres qui a accompagné à sa naissance l'évolution des idées sur l'urbanisme et l'architecture au sortir de la guerre, trouve ici l'occasion de jouer à nouveau un rôle exemplaire dans

les problématiques contemporaines. La mairie a pris appui sur la labellisation Patrimoine du XXème siècle pour demander une grande prudence afin de sauvegarder des qualités de l'opération.

L'évolution du centre commercial constitue un autre aspect critique de l'évolution urbaine. Le prix à payer pour l'équilibre économique de cet équipement fut lourd: la destruction totale de l'environnement récréatif et artistique qui marquait le traitement du patio central a marqué une rupture entre cette entité, gérée par un fond d'investissement assez lointain et l'organisation générale de la résidence et du quartier. La voie de service clôturée et encombrée par les déchets symbolise ce contact difficile.

Si le retour en arrière n'est pas envisageable, du moins l'évolution actuelle des structures de distribution et les possibilités de densification devraient inviter à penser l'avenir de manière plus concertée en mettant à profit les qualités spécifiques des différentes parties.

Ce sont ces évolutions passées et annoncées que détaille la seconde partie de l'étude.

Un vieillissement malgré les premières rénovations aujourd'hui obsolètes.

Le parc, objet d'une grande attention de la part des résidents, a bénéficié d'un entretien constant, même si certains détails délicats comme les aménagements floraux, ont été oubliés. Le développement de la végétation révèle l'intelligence de la conception initiale et le rapport entre les masses végétales et les masses bâties s'est aujourd'hui inversé.

Cette inversion fait un peu oublier les mutilations subies par les façades lors de rénovations menées dans un strict souci d'économie et sans grande attention aux qualités de l'architecture. Lors du changement des fenêtres et de la modification des panneaux de façade, de l'isolation des pignons et des façades pleines, le dessin qui soulignait le rapport entre les matériaux et la structure a été effacé.

Les performances obtenues par ces interventions datant du premier choc pétrolier ne sont plus à la hauteur des préoccupations contemporaines. La nouvelle rénovation de l'enveloppe sera l'occasion de dépasser une pratique strictement technique et économique de la rénovation et de concevoir cette intervention comme une véritable projet architectural permettant de retrouver toutes les qualités de ces féçades,tout en résolvant les problèmes énergétiques et de confort.

Les distributions verticales très soignées sont bien conservées et leur préservation doit être un objectif. Il ne faut pas pour cela, par une surélévation importante, les mettre en situation d'avoir à répondre à des normes qui induisent des transformations mutilantes et onéreuses. Il faudra par contre rechercher toutes les améliorations compatibles avec cette préservation.

Les logements eux-mêmes permettent des évolutions distributives intéressantes, réalisation tardive des dispositions imaginées par Marcel Lods et empêchées alors par les règles de financement. La loggia et l'ouverture sur le parc tiennent une place centrale dans ce dispositif.

La troisième partie de l'étude détaille et évalue ces transformations matérielles de l'opération et prend position sur les évolutions futures au bénéfice de la sauvegarde de l'opération.

Un environnement paysager exceptionnel

Depuis l'échelle du grand paysage jusqu'à celle des massifs floraux, interprétation moderne des broderies du parc à la française, en passant par le choix des essences, le recours aux haies et massifs arbustifs et la construction savante des bassins et des jeux d'enfants, l'équipe de conception fait preuve d'une invention et d'une science remarquables de l'aménagement paysager.

Table des matières

A- CONCEPTION ET RÉALISATION DE L'OEUVRE 7

1 - Données signalétiques 8
a- site et situation urbaine 8
b - Les acteurs 11
c - Données chronologiques principales 11
d - Programme, montage juridique 11

2 - Genèse du projet 15
a - Arrière plan historique et culturel 15
b - Phases de conception et de mise au point du projet 19
c - Réalisation 45

3 - Préconisations : évaluation de la valeur de l'oeuvre 48

B - ÉVOLUTION URBAINE ET PAYSAGÈRE 49

1 - Évolution de la situation urbaine 50
a - Situation dans l'armature urbaine 51
b - Évolution du cadre bâti et du paysage 52
c - Évolutions urbaines en cours ou projetées, conséquences prévisibles 54

2 - Évolution de l'opération 58
a - Évolution administrative et socio-économique 58
b - Évolution des espaces et de l'aménagement paysager 59
c - Problématiques d'usage, d'entretien et de police 62

3 - Réception, protection, urbanisme réglementaire 63
a - Réception, label 63
b - Protection, urbanisme réglementaire 63

4 - Préconisations 64
a - Qualités spatiales et paysagères à préserver 64
b - Moyens de mise en oeuvre de cette sauvegarde 64

C- ÉVOLUTION MATÉRIELLE DE L'OPÉRATION 65

1 - Matérialité des espaces extérieurs 66
a - Évolution et état des lieux 66

b - Problématiques d'entretien et de surveillance 67
c - Préconisations 67

2 - La séquence d'accès au logement 68
a - Le parcours extérieur et à couvert 69
b - Les espaces d'accueil et distributifs internes 69
c - Gestion, usage, contrôle 72
d - Préconisations 72

3 - L'enveloppe: façades, fenêtres et fermetures 73
a - Qualité des matériaux, qualité architecturale, qualité énergétique 73
b - Panneaux de façade, fenêtres et fermetures 77
c - Prolongements extérieurs du logement 80
d - Préconisation 80

4 - La qualité des logements 81
a - Qualités spatiales et possibilités d'évolution 81
b - Confort et équipement 83
c - Préconisations 83

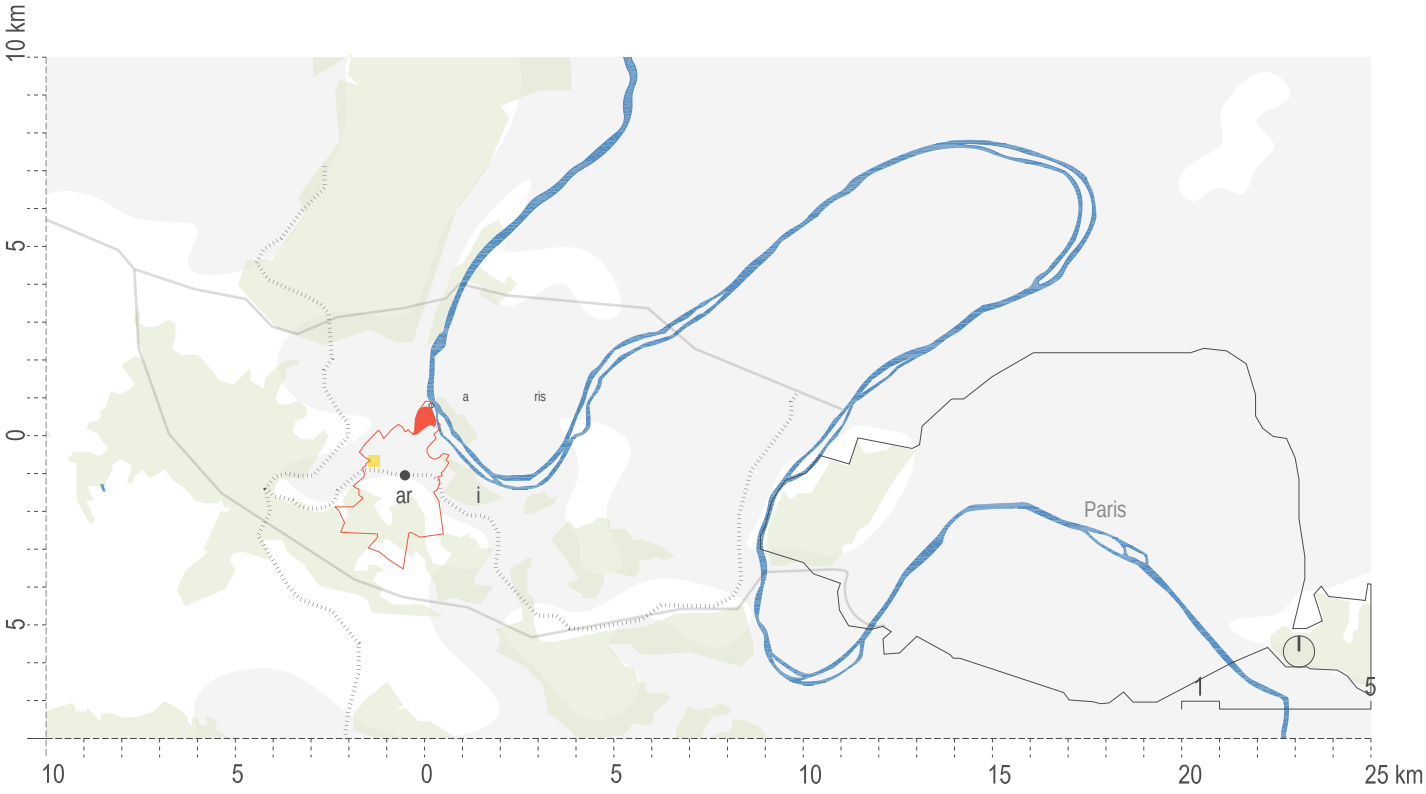
D - BIBLIOGRAPHIE ET SOURCES 85

A- CONCEPTION ET RÉALISATION DE L'OEUVRE

A- CONCEPTION ET RÉALISATION DE L'OEUVRE

1 - Données signalétiques

a- site et situation urbaine



Au début des années 50, Marcel Lods constate l'impossibilité de construire dans la ville constituée les opérations de grande ampleur que nécessite la pénurie de logement. Il expose ses idées à deux hommes d'affaire Mrs Lemaitre et Chabrol chargés de lui proposer des terrains pour concrétiser ses idées et c'est le terrain de Marly-le -Roi qui sera retenu[1].
Lods justifie ainsi le choix du site des Grandes Terres: «*Le mot «propice» appliqué au terrain voulait dire exactement ceci: très grand, libre de toute occupation, bien situé du point de vue salubrité et du point de vue agrément, d'une valeur d'achat telle que le prix des appartements ne soit pas alourdi d'une manière inadmissible.*»[2]
Son plaidoyer s'appuie surtout sur les perspectives qu'ouvre le développement de la circulation automobile: «*Si l'on dispose d'une auto, le terrain des Grandes Terres peut être très rapidement atteint, en sortant de Paris, soit par la Porte Maillot, soit par la Porte de Saint Cloud..On peut également...rejoindre l'autoroute en traversant le Bois de Boulogne*» parcours jugé le plus agréable et estimé à 20 minutes. Il mentionne également l'autobus partant de l'Étoile (35 mn) et le chemin de fer qui dessert Marly-le-Roi en 25 minutes et Saint Germain en 18 minutes. « *Entre les gares de Marly-le-Roi et les Grandes Terres, une navette autobus fera la liaison qui demandera 10 minutes environ.*»

La desserte de l'opération n'a pas changé, si ce n'est l'estimation des temps de parcours en automobile !
En contrepartie l'habitation en banlieue conçue suivant la formule proposée aux Grandes Terres offre des avantages qui la distingue des formules habituelles de lotissement : «*Ils peuvent être résumés ainsi: on vit «en plein air». Au sortir de la «ville minérale», on retrouve le calme, l'air, le soleil, la verdure...».*

Le terrain est «*situé sur un éperon très ventilé, très ensoleillé, dominant la vallée de la Seine d'une cinquantaine de mètres et offrant de magnifiques vues lointaines. Considéré du point de vue géographique, l'environnement est très beau.... Considéré du point de vue artistique, l'environnement est également remarquable. Il comprend plusieurs grandes compositions.*» et Lods cite Le château et la terrasse de Saint Germain, le Parc de Marly-le-Roi, le château et le parc de Versailles.

Superficie: 32 hectares

1 Les Grandes Terres, Protocole du 14 Novembre 1952 établi par Georges Lauriot-Prevost Conseil Juridique. IFA

2 «Etude des bases sur lesquelles a été établi le projet de création au lieu dit Les Grandes Terres d'une unité de voisinage comprenant deux mille logements» sans date Académie d'Architecture ML ECR 3/1

Organisation foncière avant l'opération

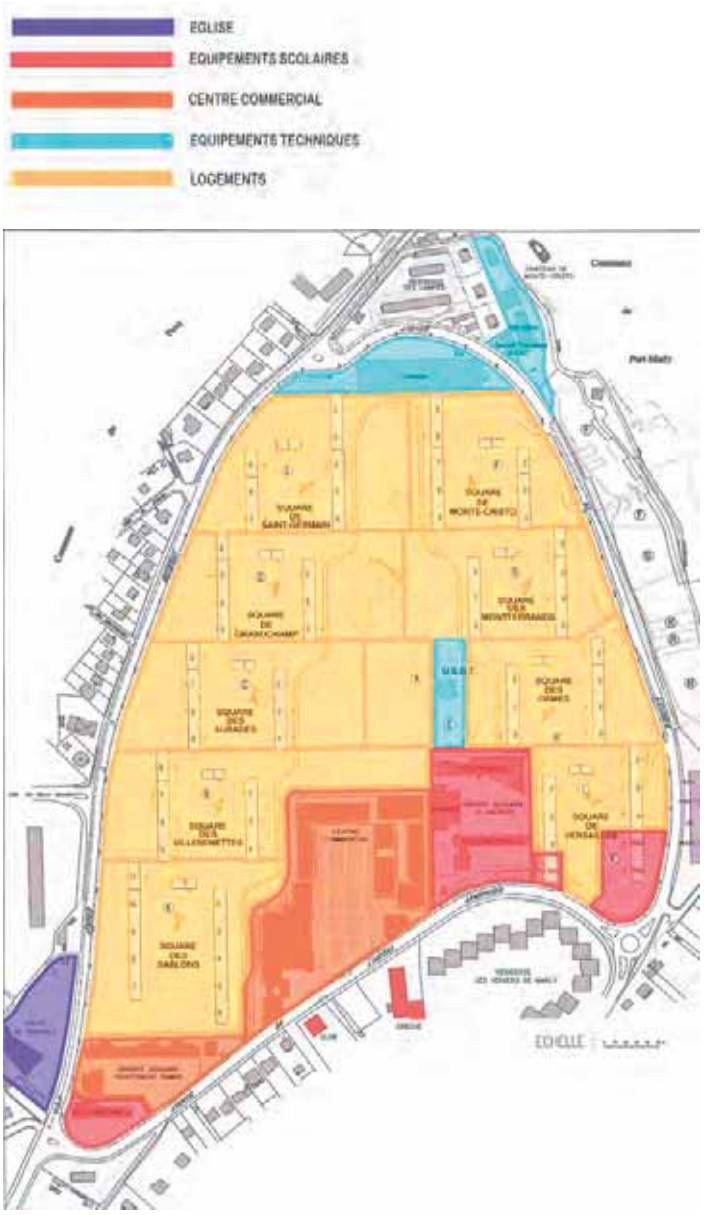
Le foncier avant la construction du domaine: la taille importante des parcelles contraste le parcellaire laniéré proche du bourg

Vue aérienne du terrain avant construction, date inconnue, fonds d'archives IFA

Bien exposé au soleil, aéré par les vents d'ouest, à proximité du parc boisé du château de Monte Cristo le terrain bénéficie de vues dégagées sur la Plaine de Chatou et du Vésinet, vers l'est, avec Paris et le Mont Valérien à l'est et vers la terrasse du Château de Saint-Germain à l'ouest. Lods cherchera toujours à mettre à profit cette caractéristique essentielle malgré les évolutions du projet; c'est également sur ce point que se cristalliseront les oppositions.

L'éperon forme une pointe un peu excentrée par rapport au centre de la commune, enclavée entre les communes du Pecq et de Port Marly.

Emprise des 9 copropriétés correspondant aux 9 squares avec une division du parc central. Le centre commercial et les deux groupes scolaires constituent les autre fonds.



Organisation foncière:

Le domaine est constitué de neuf copropriétés qui comprennent deux bâtiments orientés nord/sud et un bâtiment orienté est/ ouest; l'emprise foncière comprend outre les bâtiments, leur accès piéton, le square, un parking dédié, ainsi qu'une portion de l'espace vert central. En dehors des anciens logements témoins situés au milieu du parc et qui lui servent de bureaux, l'USGT ne possède que la chaufferie collective et le parc de stationnement couvert situés au nord de l'opération.

Le découpage retenu reflète parfaitement l'organisation de la gestion et il s'est révélé très efficace dans la durée. Mis à part ceux situés au contact de l'Avenue de l'Amiral Lemonnier, un peu plus grands, les squares sont équivalents, ce qui crée les bases d'une sorte de démocratie interne à l'opération. Chaque square comprend ses parkings avec un accès indépendant, ses circulations piétons et ses espaces verts bien identifiés.
En outre si les appartements possèdent une valeur spécifique en fonction de leur orientation vers le parc, le square ou la vallée, en fonction également de leur disposition monoface ou traversante, tous les squares possèdent à peu près le même échantillon; de ce fait les divergences d'intérêt qui peuvent en naître à l'intérieur d'une copropriété ne se retrouvent pas dans la gestion globale du domaine.

Les autres propriétaires fonciers sont la commune qui possède l'emprise des équipements le long de l'avenue du Général Lemonnier, l'école primaire et maternelle Saint Exupéry à l'est et l'école maternelle Ramon à l'ouest, mais également vingt logements qui font partie du square de Versailles. Le groupe scolaire Professeur Ramon a été détruit et remplacé par une maison de retraite médicalisée privée.

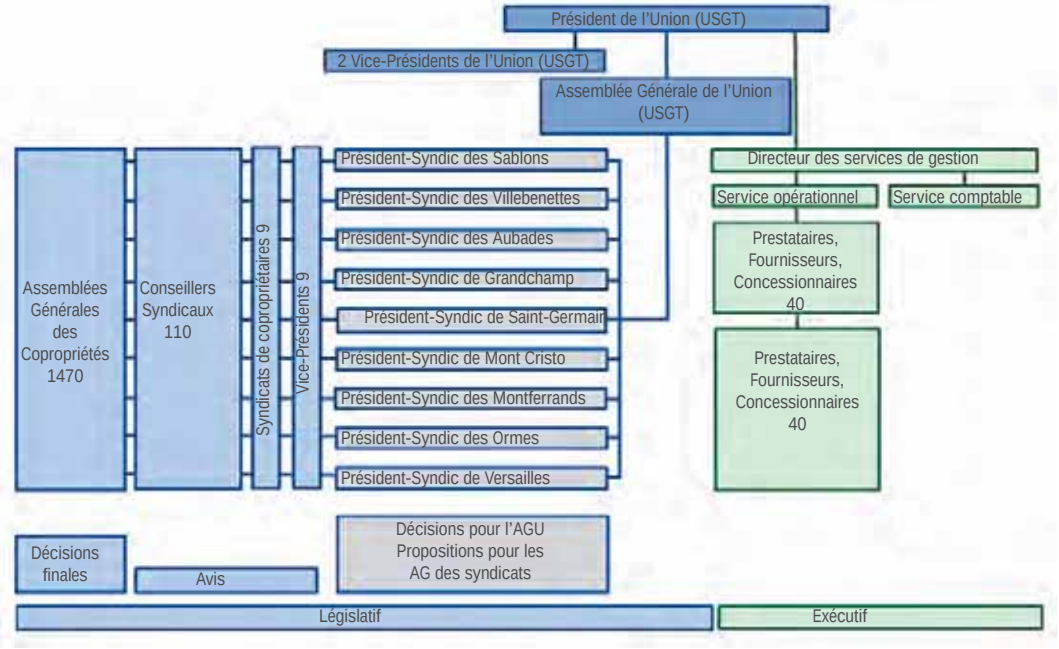
Le centre commercial appartient à une société privée et il est géré par une société de valorisation d'actifs commerciaux pour le compte de bailleurs, la Société ACCESSITE qui est située dans le midi et entretient peu de rapports avec les autres propriétaires.

En dehors de l'emprise de l'opération, sur une parcelle adjacente située sur la commune du Pecq se trouve l'église Saint Thibault .

La gestion interne

L'arrivée d'une population nouvelle de 6000 habitants appelle une gestion technique et financière hors des compétences d'une commune de 2500 habitants et c'est un esprit de colonie autogérée qui sera mis en place très rapidement. La présence parmi les premiers habitants de nombreux cadres qualifiés et celle de Marcel Lods lui-même qui résidera aux Grandes Terres jusque dans les années 70, explique une forte implication des habitants dans cette gestion. L'Association Libre des Propriétaires des Grandes Terres et les 9 syndicats coopératifs représentant les squares remplaceront rapidement le syndic professionnel Raymond Lamaistre primitivement désigné.

Expression de ce mode de gestion coopératif, le règlement de copropriété est à l'époque jugé exemplaire.
Non seulement la division entre les 9 copropriétés ne donne lieu à aucun marquage visible sur le terrain, mais un système de servitudes réciproques entre celles-ci garantit la continuité dans le temps et dans l'espace de l'aménagement en parc (article 2). Le mode de gestion coopératif s'étend à la résolution des litiges par un tribunal arbitral aux pouvoirs étendus. (article 28). Cet état d'esprit pionnier et les institutions mises en place ont permis une gestion responsable et à une bonne conservation du site.



Organigramme de la copropriété

b - Les acteurs

Maîtrise d'œuvre:
Marcel LODS et Jean-Jacques HONEGGER, architectes.
Jacques BEUFE architecte Direction des études
Interviennent également pour le premier projet.
Luc et Xavier ARSENE-HENRY, et Georges CANDILIS

Ingénieurs
Vladimir BODIANSKY
Robert CRETIGNY et J LEROY Ingénieur Société Générale de Construction, d'Étude et de Préfabrication

Artistes :
André Bloc pour la sculpture du centre commercial aujourd'hui disparue

Entreprises:
BOUSSIRON Gros-oeuvre,
NESSI-BIGEAULT Chauffage rayonnant
Société d'études Marcel GASCOIN Meubles d'agencement

Maîtrise d'ouvrage:
André MANERA «Réalisateur»
Pierre HONEGGER Société Honegger Frères

c - Données chronologiques principales

- Premier projet 1952, dépôt du permis de construire.
- Commission chargée d'examiner la demande 23/11/1953
- Projet définitif 1953 (publication)
- Délivrance du permis de construire 1956
- Construction 1956 à 1961

- 1987-89 Changement des panneaux de façade et isolation des pignons
- 2000 environ - Agrandissement du centre commercial, construction du parking et destruction du patio.
- 2006-07 Rénovation des accès aux halls
- 2008 Remplacement partiel des jalousies accordéon PVC (posées antérieurement)

Projet en cours:
- Étude menée par le Cabinet DUBOIS visant à répondre aux exigences de la loi Grenelle II.
- L'Union des Syndicats des Grandes Terres s'est portée candidate en tant qu'opération support dans le cadre de l'appel à propositions «Requalification à haute performance énergétique de l'habitat» lancé par le Plan Urbanisme Construction Architecture PUCA.

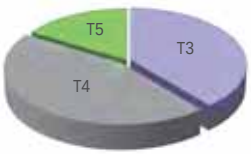
d - Programme, montage juridique

Logements:

Le programme initial de 2000 logements devra être revu et l'opération comportera finalement 1 461 logements en accession à la propriété.

La typologie comprend des logements T4 et T5 traversants dans les bâtiments orientés nord/sud (2 logements par palier) et des logements plus petits monofaces dans les bâtiment orientés est/ouest (4 logements par palier)

Les surfaces sont assez petites.
- 570 appartements T3 de 53 m²
- 654 appartements T4 de 66 m²
- 237 appartements T5 de 77m²



20 logements appartenant à la Mairie pour le logement du personnel communal.

Parkings extérieurs et parking couvert 600 places

Équipements:

Le programme d'équipements réalisé comprend des équipements relevant directement de la copropriété:
- 8 terrains de sport qui occupent le parc central, consacrés au basket, volley, tennis, également des tables de ping-pong et terrains de boule.
- dans chaque square une aire de jeu pour les jeunes enfants que les mères peuvent surveiller depuis leur logement.

L'USGT organisme qui gère d'ensemble du domaine est également propriétaire:
- De ses bureaux, situés au coeur du parc ; ces locaux sont l'ancien pavillon témoin réalisé pour la vente des appartements.
- Le parking couvert dans la partie nord.
- La chaufferie située également en partie nord.

Les équipements réalisés par la collectivité publique sont situés le long de l'avenue de l'Amiral Lemonnier:
- Groupe scolaire primaire Saint Exupery
- École maternelle Saint Exupery inaugurée en 1957
- École maternelle Ramon
- Un collège aujourd'hui transformé en maison pour personnes âgées.

Le centre commercial comprend un petit supermarché, une galerie marchande avec un bureau de poste et un parking extérieur de 300 places.
L'église Saint-Thibault est construite en bordure ouest du site

les premiers habitants

Les pionniers: un mode de vie à inventer

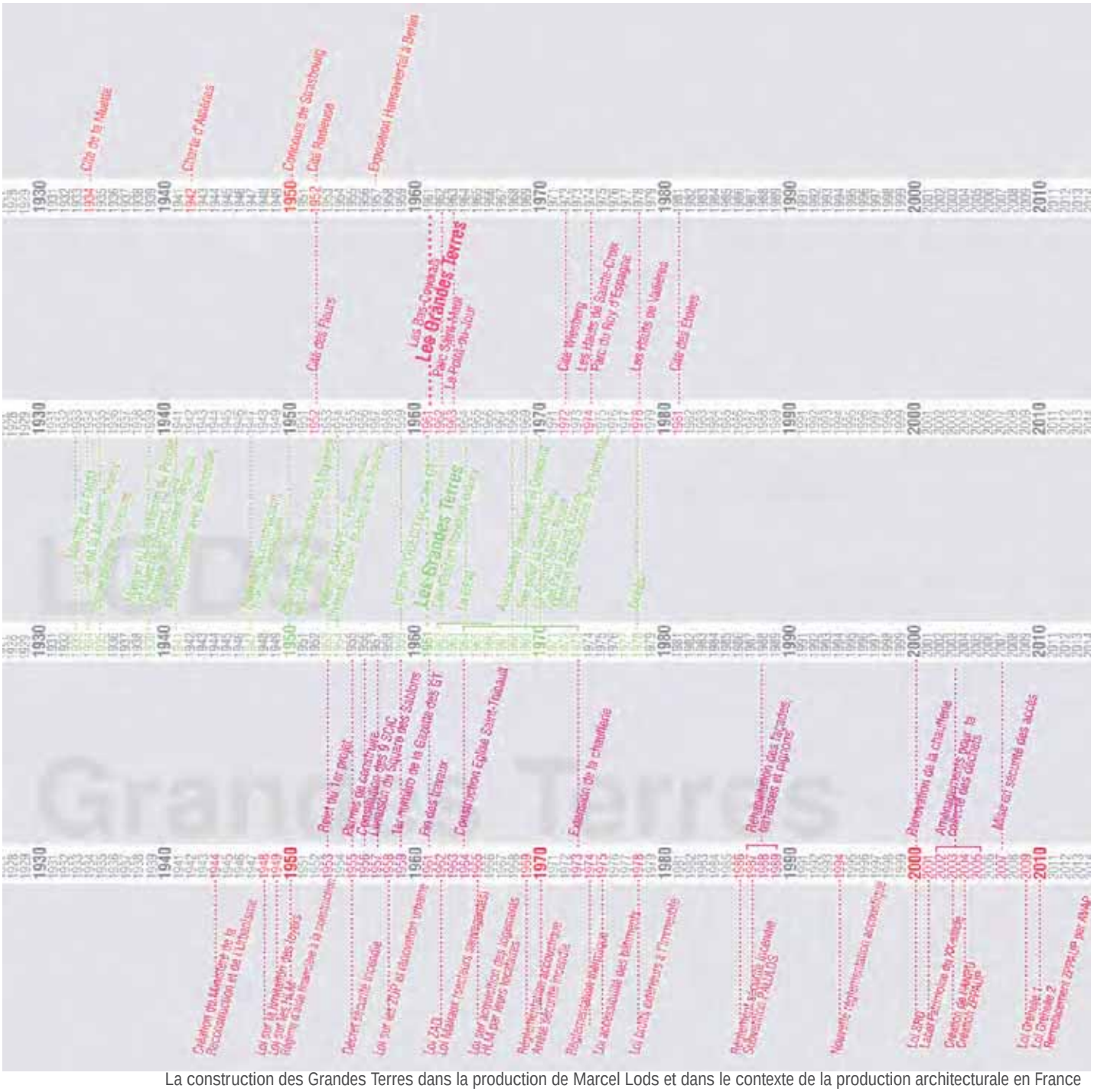
Cette opération en accession à la propriété, s'adresse à des acquéreurs en mesure d'assumer les charges d'un remboursement d'emprunt, soucieux de réaliser un investissement et de se constituer ainsi une épargne à long terme. Cet effort s'adresse donc essentiellement aux couches moyennes, cadres, fonctionnaires, employés.

Le bassin d'emploi de l'ouest parisien constitue pour la commercialisation une zone de chalandise vaste et en plein essor. Manera organise des visites en car partant de la Porte Maillot pour séduire les clients. Même si la station ferroviaire de Marly-le-Roi n'est qu'à 20 minutes de marche, c'est ici le mode de déplacement automobile qui est mis en avant. Cet argumentaire désigne clairement la clientèle visée: celle des cadres disposant de revenus suffisants pour acquérir une automobile et adepte des valeurs de progrès que défend ce nouvel urbanisme.

Photographie après la construction, sans doute recolorisée.
Fonds d' Archives IFA

Publications et réception oeuvre par le grand public

Les articles parus au lendemain de la construction décrivent la force et la beauté du site, montrent la satisfaction des habitants et vantent la grande faculté d'adaptation qu'offre le plan des logements.
Dans le numéro de Plaisirs de France de janvier 1964, on décrit l'opération comme une leçon d'union dans un grand parc et la description est bien loin du quotidien des classes ouvrières.
«*La journée de "madame D...", "une jeune femme aisée" commence par une partie de tennis puis s'anime de courses pour la maison au centre commercial, de rencontres entre amis et le soir, une fois par semaine, elle retrouve son mari à Paris pour une sortie théâtre ou pour un dîner...Chacun ayant sa voiture, le retour se fait à minuit en vingt-cinq minutes"*.
On y apprend que l'administration du domaine des Grandes Terres est assurée par un directeur à plein temps sous l'égide d'un conseil de gestion de dix-huit membres élus par les copropriétaires. Soixante personnes (gardiens, jardiniers, concierges, peintres,...) assurent les travaux quotidiens.
Primitivement destinés à un groupe social défini, composé majoritairement d'employés et d'ouvriers, les logements furent finalement vendus à "des amateurs de toutes classes sociales".
Le journaliste de Plaisir de France conclut ainsi son article :
«*Depuis 1959, la cité est pleine. Les quelques habitants interrogés, jeunes ménages pour la plupart, se déclarent satisfaits de leur nouvelle existence, hors de la grande ville, en pleine nature, là où règne le silence*».



La construction des Grandes Terres dans la production de Marcel Lods et dans le contexte de la production architecturale en France

A- CONCEPTION ET RÉALISATION DE L'OEUVRE

L'opération est conçue comme une «unité de voisinage» *«- le «neighbourhood unit» des Anglais- [qui] est essentiellement le rassemblement en un même lieu d'un certain nombre de bâtiments disposés suivant un plan permettant le meilleur groupement, comportant en outre les divers organismes permettant de faire face à tous les besoins de la vie quotidienne... On trouvera dans l'unité , non seulement les logis, mais bien aussi les magasins d'approvisionnement, l'école, les terrains de jeu, les dispensaires, le bureau de poste, le cinéma, la chapelle.»*

Le premier projet prévoit donc « *Écoles, magasins d'approvisionnement, garages, spectacles, jeux, promenades, tout ce qui constitue les «prolongements du logis» est mis à disposition des habitants.*»[1]

Conçu en conformité avec ce principe, le centre commercial vient prolonger les logements et offre en plus des services courants (alimentation, poste, banque, ...) quelques aménités urbaines au quartier: habillement, décoration, librairie... Il s'agit d'un des tous premiers centres commerciaux de ce type de France; l'installation à cette époque de services et boutiques sur le terrain même d'un ensemble de logement relevait encore de l'innovation. Les premières esquisses prévoyaient un plan aux formes organiques faisant écho au dessin des squares centraux avec un patio planté. Le projet final a opté pour une disposition orthogonale des bâtiment sur 3 hectares autour d'un grand patio central agrémenté d'un bassin.

La construction de ce centre commercial, comme celle des logements est industrialisée. Sur l'emprise générale creusée en sous-sol une superstructure en ossature métallique avec bardage léger et des parois de verre est largement ouverte sur le jardin central. La zone de déambulation le long des vitrines est protégée par des auvents et l'approvisionnement des magasin s'effectue par la rue périphérique réservée à cet effet. L'ouverture du patio sur l'avenue de l'Amiral Lemonnier, la transformation de l'espace central en parking et l'arrivée de l'enseigne Carrefour ont fini par rendre cet ensemble très banal.

Financement

Lods et ses associés architectes envisagent initialement de financer eux-même l'opération et ils se portent acquéreur du terrain. Le protocole du 14 Novembre 1952, amènera la base économique nécessaire à la réalisation et avec l'intervention d'un financier professionnel, André Manera, introduit par Mr Lemaistre. Il apporte les 10 millions nécessaires aux acquisitions foncières et aux études.
Le 14 janvier 1953 est constituée la Société Civile Immobilière de Marly-le-Roi « Domaine des Grandes Terres» qui définit la répartition du capital de 750 parts.

Le groupe des architectes et ingénieurs regroupe Lods et jean Jacques Honegger (30MF) Vladimir Bodiansky, Luc et Xavier Arsène-Henry(5MF).
Les entrepreneurs chargés des travaux seront invités à prendre une participation au capital afin qu'ils soient intéressés au bon déroulement de l'opération. Parmi ceux-ci, on trouve Marcel Gascouin (10MF) et l'entreprise Boissiron (148MF) le plus gros détenteur.
Les financiers («réalisateur») sont André Manera (100MF) et Pierre Honegger (100MF).

Pour les acquéreurs, l'opération fait appel aux prêts bonifiés LO.GE.CO qui viennent d'être créés par le Pan Courant, ce qui contraint à respecter des surfaces et une organisation des logements strictement définis.
Les équipements scolaires, écoles et collège seront financés par les collectivités publiques, le centre commercial par une société immobilière distincte. Le financement du centre culturel ne trouvera pas de solution. Tardivement Lods essaiera en vain de trouver un investisseur pour financer un cinéma de 750 places prévue au dessus du plan d'eau au centre du patio.

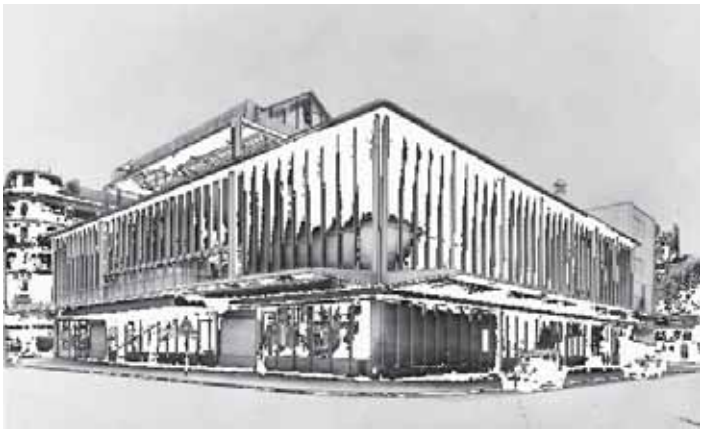
1 « Les Grandes Terres. Marly-le-Roi. Projet d'une unité de voisinage », in Techniques et Architecture, n° 7/8, 1952, pp. 10-13

2 - Genèse du projet

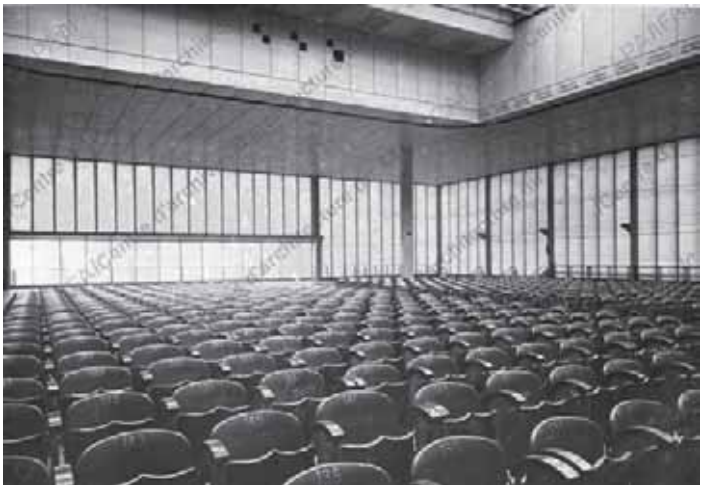
a - Arrière plan historique et culturel

La production avant guerre de l'agence Beaudouin et Lods

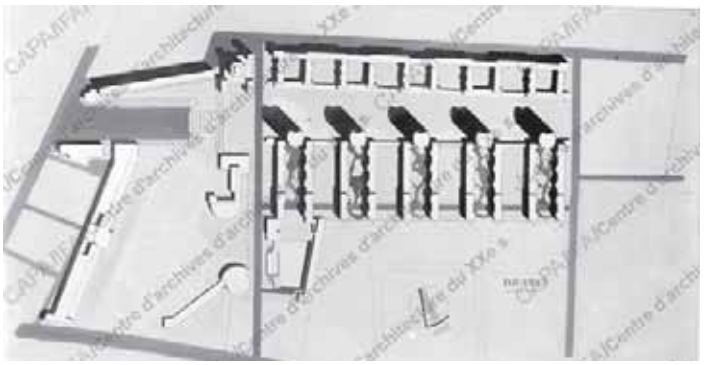
En association avec Eugène Beaudouin Marcel Lods a réalisé avant la guerre plusieurs projets marquants qui ont une influence directe sur le projet des Grandes Terres:
Dans le domaine du logement de masse, l'agence apparaît comme un précurseur avec le projet de la cité du Champ-des-Oiseaux à Bagneux (1930) et le projet de la Cité de la Muette à Drancy (1931-34).
La répétitivité, l'orientation héliotropique du bâti, la hiérarchie des espaces extérieurs, le recours à la préfabrication et l'expression de la structure dans l'écriture architecturale sont caractéristiques de cette architecture. L'observation de la production des deux associés après guerre laisse à penser qu'une certaine raideur dans l'application de ces principes rationnels est plutôt attribuable à Marcel Lods.
La Maison du Peuple à Clichy (1935-39) et l'école de plein air de Suresnes , chefs d'oeuvres de l'architecture métallique et de l'architecture cinétique (1934-35) constituent un autre domaine d'excellence de l'agence. Là encore, Lods essaiera de poursuivre cette recherche avec la réalisation de la salle de spectacle en métal dont le toit se replie , un projet que ne pourra malheureusement aboutir.



La Maison du Peuple à Clichy - Beaudouin et Lods et Jean Prouvé
Vue intérieur de la salle de spectacle, photographie anonyme
Fonds Lods, Marcel (1891- 1978) (et Association Beaudouin et Lods), IFA

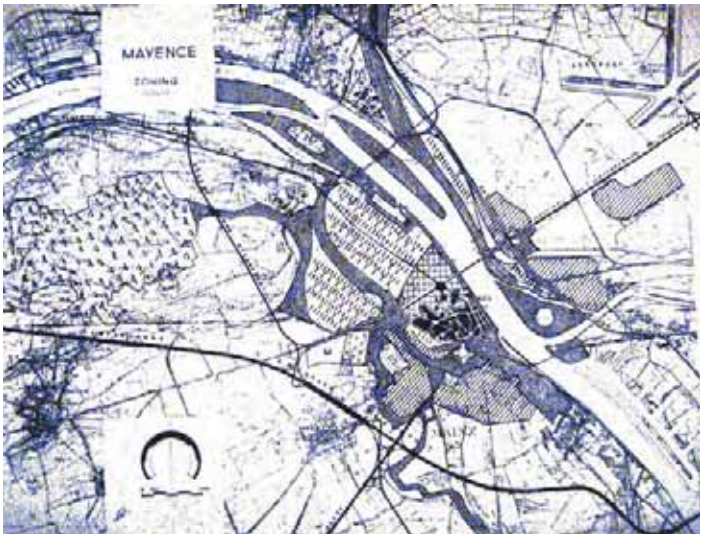


La Cité de la Muette à Drancy - Beaudouin et Lods Architectes avec Vladimir Bodiansky ingénieur - La hiérarchie des espaces extérieurs, l'orientation héliotropique, la préfabrication, comme l'expression architecturale que l'on retrouve aux Grandes Terres sont déjà présents dans ce projet.

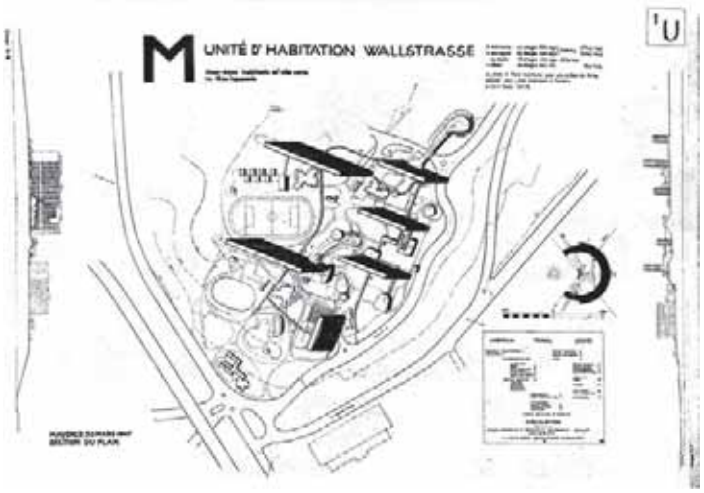


La production de Marcel Lods dans l'immédiat après-guerre

Le projet s'inscrit également dans le contexte d'un travail foisonnant que mène Lods dans la période de l'après-guerre, qui lui apparaît particulièrement propice à la mise en pratique de ses idées radicales: projets pour la reconstruction de Mayence et l'unité de voisinage de la Wallstrasse, projet pour le concours de Strasbourg , La Faisanderie à Fontainebleau, Cité Verte à Sotteville les Rouen.
Dans cette série, le projet des Grandes Terres marque un tournant important vers un plus grand pragmatisme: le pouvoir technocratique qui poussait les projets de Mayence, de Rouen ou Fontainebleau laisse ici la place à l'engagement financier des investisseurs privés; tout autant que les réticences de l'administration ce sont ces contraintes qui vont amener le projet à évoluer du champ des expérimentations les plus hardies vers une réalisation de qualité et d'un progressisme acceptable sans difficulté par les classes moyennes montantes.
Le travail de conception s'accompagne d'un discours de légitimation très étudié, dont font partie les dessins très didactiques réalisés parGerald Hänning pour Mayence ou les panneaux de présentation du premier projet des Grandes Terres lors du congrès des CIAM d'Aix-en-Provence.



En haut: Plan de reconstruction de Mayence 1946-1948 Zoning
En bas: Unités d'habitation Wallstrasse, Mayence (Allemagne):vue de plan masse et coupes, 30 mars 1947 (objet LODS-H-46. Dossier 323 AA 400/16. Doc. ML-PHO-085-04-01), Fonds Lods Marcel (1891-1978), IFA

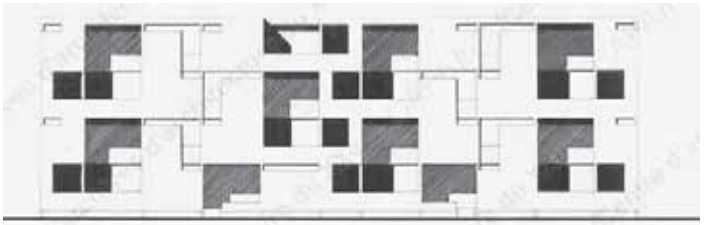


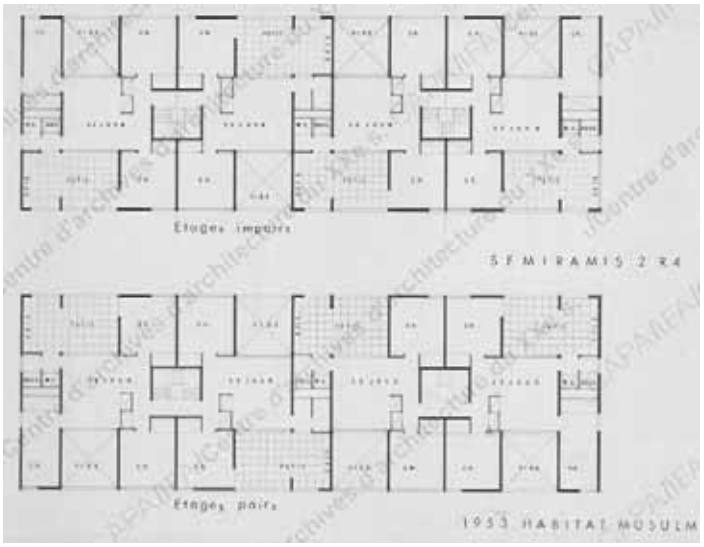
1946-1948. Unités d'habitation Wallstrasse, Mayence (Allemagne):vue d'un aménagement intérieur d'un appartement avec balcon, n.d. (objet LODS-H-46. Dossier 323 AA 400/16. Doc. ML-PHO-085-02-03), Fonds Lods Marcel (1891-1978), IFA

A gauche: Dessins réalisés par Gerald Hänning pour illustrer les principes bénéfiques de la Charte d'Athènes, dessins utilisés pour la promotion du projet de la Wallstrasse à Mayence

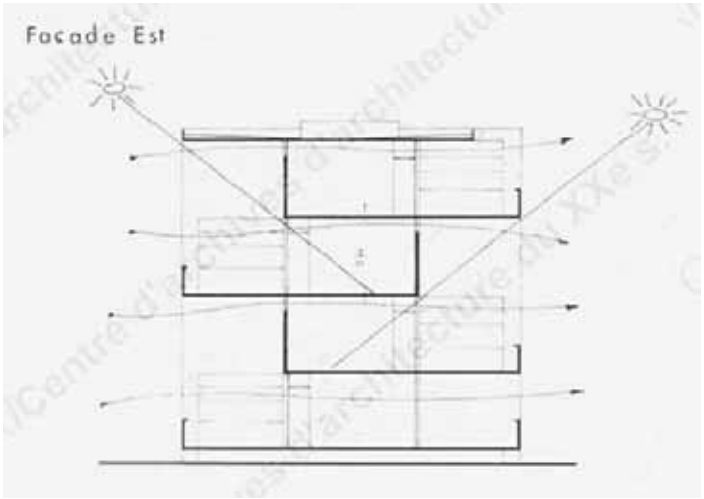
Les premiers associés et l'influence des immeubles villas: Vladimir Bodiansky, Georges Candilis

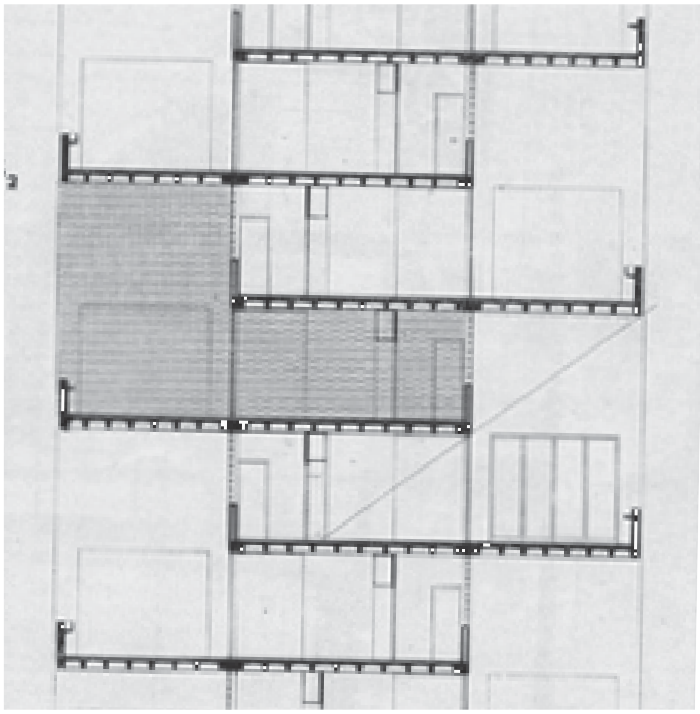
Associé de l'agence Beaudouin et Lods avant guerre, Vladimir Bodiansky partage avec ce dernier un intérêt pour la technique. L'aviation qui constitue la formation initiale de Bodiansky et également une des passions de Lods; le premier projet est très marqué par un souci d'innovation et d'introduction dans le bâtiment des techniques les plus avancées: ascenseurs spécialisés par étage, distribution du froid, etc. Alors associé à Georges Candilis au sein de l'agence AtBat, il participe aux recherches menées au Maroc sur les typologies d'immeubles «Sémiramis» permettant de retrouver dans des immeubles collectifs des typologies de logement se rapprochant de l'habitat individuel.
Le premier projet poursuivra cette recherche en tentant d'acclimater ce modèle au contexte métropolitain. Ce travail prolonge, mais en suivant une voie originale, les recherches que mène Le Corbusier depuis les immeubles-villa jusqu'aux unités d'habitation.





La coupe des immeubles «Semiramis» à gauche et la coupe du premier projet pour les Grandes Terres à droite (archives IFA)





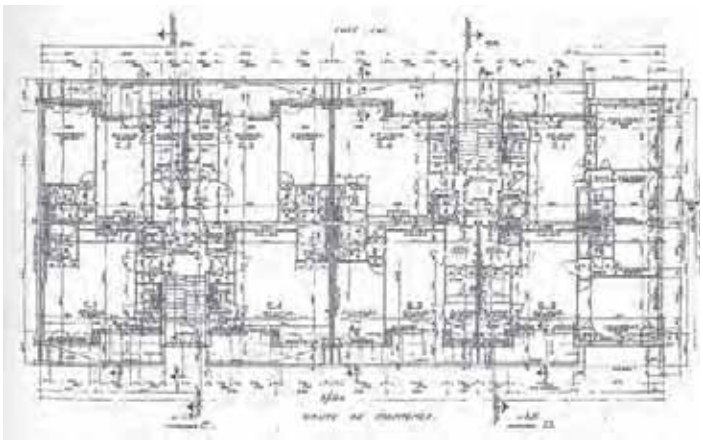
L'apport de l'agence Honegger

L'apport de l'agence Honegger est décisif pour l'aboutissement du projet. Si l'oeuvre est souvent par simplification attribuée à Marcel Lods qui bénéficie d'une aura importante dans l'histoire de l'architecture en France, il est certain qu'elle n'aurait pu voir le jour sous cette forme sans l'intervention de Jean-Jacques Honegger et Pierre Honegger ainsi que de l'ingénieur Robert Cretigny pour la conception technique et économique, comme pour le montage financier du projet.
Les réalisations de l'agence Honegger depuis les années 30, menées dans le cadre d'une promotion privée et coopérative, comme les études et expérimentations sur la préfabrication constituent le socle de compétences sur lequel le projet des Grandes Terres va pouvoir se concrétiser.
Les caractéristiques essentielles de la production de l'agence se retrouvent aux Grandes Terres: plus que l'urbanisation autour d'un parc arboré, courante à l'époque sur ce type d'opération, il faut mentionner les apports suivants:
- Le recours à la préfabrication béton qui permet entre autres un fini de qualité et l'expression franche des structures.
- L'importance accordée au traitement du panneau de façade et aux balcons, au rapport que le logement entretient avec le parc.
- Le soin apporté au décor dans les parties communes, halls d'entrée, escaliers et paliers.
- Le souci d'intégrer au programme des oeuvres d'art.
- La compacité du bâti qui s'intègre dans une réflexion sur l'économie du projet.
- La rationalité des plans, porteurs d'un art de vivre moderne, et qui contribue à l'argumentaire de promotion de l'opération.

Toutes ces caractéristiques se retrouvent dans les opérations que l'agence Honegger mène à l'époque à Genève, tel l'immeuble Frontenex-Bellevue (1950/52). L'étude très complète de la production de l'agence Honegger et son évaluation menée sous la direction de Franz Graf[1] au sein de l'Institut d'architecture de l'Université de Genève permet de se repérer l'influence dans cette riche production.

Immeuble d'habitation Fontenex-Bellevue - Genève 1950-52 - L'expression de l'ossature, le décor soigné des halls et l'apport artistique, la compacité du plan et les appartements monofaces sont autant de caractéristiques qui se retrouvent aux Grandes Terres
Page tirée de Honegger Frère op. cité

1 Honegger frères, architectes et constructeurs 1930-1969, De la production au patrimoine, sous la direction de Franz Graf, ed Infolio 2010



b - Phases de conception et de mise au point du projet

Le premier projet

L'origine du projet des Grandes Terres est décrite dans le protocole signé le 14 novembre 1952.
Lods y expose ses idées à un administrateur de société Mr Chabrol et à un ingénieur expert foncier Mr Le Maistre: impossibilité de construire dans un Paris déjà surpeuplé, où les contraintes administratives et le prix des terrains sont des obstacles majeurs. Il propose d'édifier en banlieue ouest un ensemble résidentiel pourvu de tous les services annexes et «*présentant dans un cadre rural tous les caractères et les avantages de la vie urbaine*». Convaincu, Le Maistre prospecte et présente à Lods plusieurs terrains; celui de Marly-le-Roi est retenu d'un commun accord. Lods fait appel aux frères Arsène Henry ainsi qu'à Vladimir Bodiansky et Jean Jacques Honegger en tant qu'ingénieurs en construction.

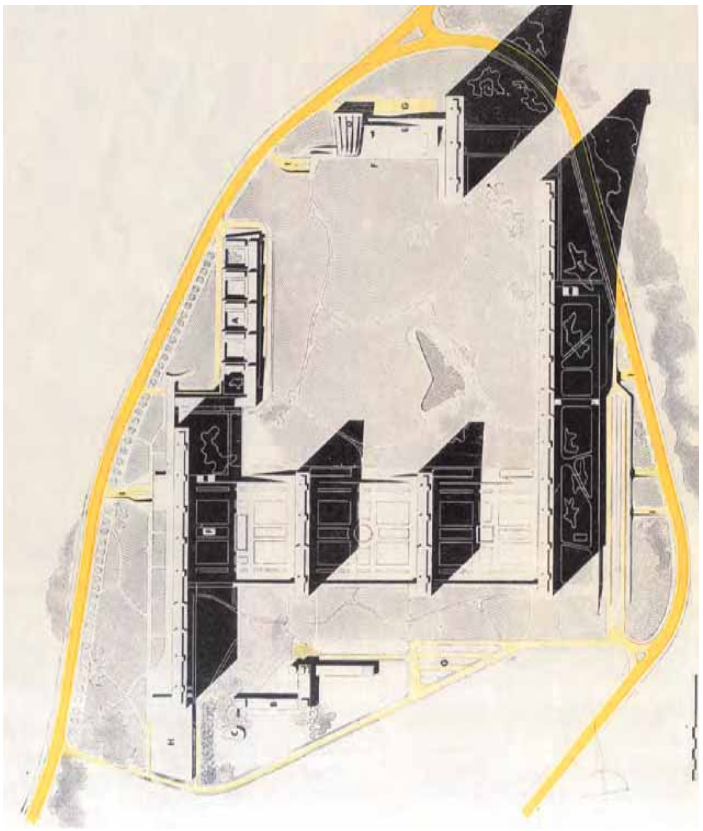
Tous ces protagonistes sont associés au projet dans un groupe dénommé dans le protocole «*les promoteurs*». André Manera et Emile Bigeault sont quant à eux chargés de réunir les 95% restants du financement. L'article paru dans le N°52 de Technique et Architecture est annexé à ce protocole. A ce stade, le projet s'adresse à une clientèle aisée disposant d'une automobile .

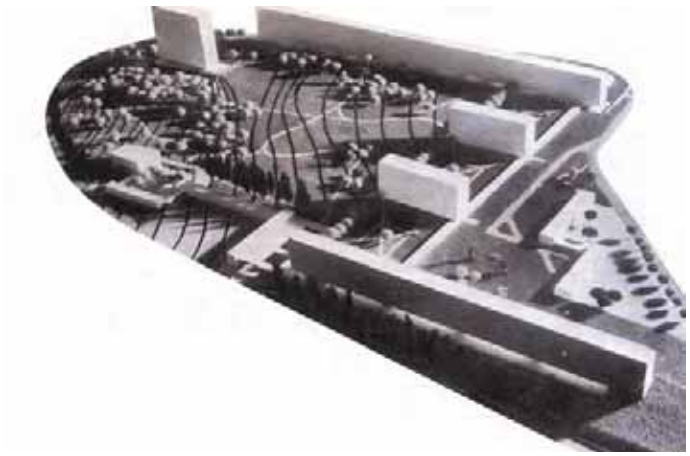
Dans l'*Architecture d'Aujourd'hui* de février 1953, Marcel Lods expose que "*le problème est de créer dans l'agglomération parisienne, un important groupe d'habitations destiné à la population moyenne et établi en vue de satisfaire toutes les exigences qu'impose la vie d'aujourd'hui* », et il entend appliquer la doctrine du CIAM. Les caractéristiques du site lui semblent en effet remplir les conditions nécessaires à la réalisation d'une unité d'habitation idéale.

Le Maistre est chargé d'obtenir l'accord des collectivités locales et Marcel Lods d'entamer les démarches pour obtenir le Permis de construire. La maquette du projet est déposée dans le bureau du Ministre de la Reconstruction et du Logement et des contacts directs ont lieu avec son cabinet.
Le Maistre quant à lui obtient un avis favorable de la municipalité de Marly-le-Roi.

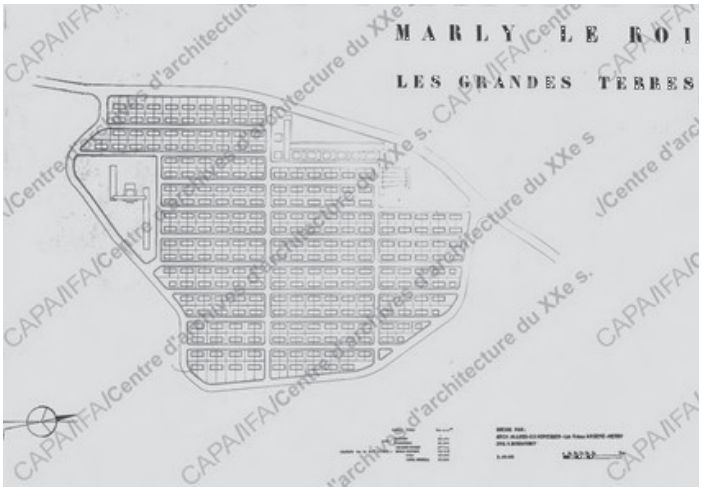
La commission des sites de Seine-et-Oise, consultée préalablement, émet en revanche un avis défavorable afin que soient «*préservés la perspective de la Terrasse de Saint Germain, la perspective du château de Marly ainsi que l'aspect général boisé de l'ensemble des collines*».

Mais l'urbanisation du domaine des Grandes Terres soulève également un problème administratif délicat: dans le Projet d'Aménagement de la Région Parisienne approuvé en 1939 et mis au point par l'équipe de Henri Prost, le site est classé en «zone non affectée», ce qui n'autorise que des constructions à usage agricole.





Plan masse et maquette du premier projet pour les Grandes Terres, L'Architecture d'Aujourd'hui 1953



Le projet doit de ce fait obtenir l'avis favorable d'une commission créée spécialement par le CARP (Comité d'Aménagement de la Région Parisienne) et au sein de laquelle siège Henri Prost.

La commission émet un avis de principe favorable à une dérogation compte tenu de l'intérêt d'une telle initiative privée dans une situation de pénurie de logements.
Elle examine de nombreuses difficultés: le manque de desserte par le chemin de fer, le risque de voir l'opération interrompue ou à l'inverse de voir se développer autour une vaste agglomération non prévue dans le plan d'aménagement, le problème du financement des équipements, celui des équipements techniques et de l'assainissement. Dans ces préoccupations, on voit apparaître avant l'heure toutes les questions que soulève l'aménagement concerté, qui seront ne seront résolues que dans la décennie suivante.
La Commission émet finalement un avis de principe favorable à l'établissement d'un groupe d'habitation mais elle va s'opposer au caractère des constructions prévues

Elle se rend par deux fois sur les lieux et *«fait installer des ballonnets coloriés qui lui ont permis de se rendre compte de la silhouette générale qu'auraient les bâtiments vus de différents points de la région, notamment du Parc de Marly, de la Terrasse de Saint-Germain, des bords de la Seine entre Bougival et le pont du Pecq, de la Plaine du Vésinet.»*[1]
Elle estime que le bâtiment Est *«briserait la ligne des collines, apparaîtrait démesuré par rapport à la croupe qui lui sert de socle et modifierait l'harmonie du paysage de toute la vallée de la Seine entre Bougival et Maisons-Laffitte.»* et elle appelle à un nouveau projet rendant moins visibles les bâtiments.

Elle estime également indispensable que le promoteur fasse l'acquisition du coteau boisé du château de Monte Christo *«qui... sert de socle»* au projet pour en assurer la préservation.

1 Rapport présenté au C.A.R.P. le 23 novembre 1953. «Commission spéciale chargée d'examiner la demande d'implantation d'un groupe d'habitation important en zone non affectée du projet régional à Marly-le Roi, au lieu-dit «Les Grandes Terres»»

Les logements

Outre un haut niveau d'équipement, Marcel Lods prévoit dans ce premier projet l'application des principes techniques qu'il a étudiés lors de son voyage aux Etats Unis en 1945: batterie d'ascenseurs avec appel sélectif permettant de gagner en efficacité, distribution du froid dans les cuisines, installation de moyens de défense incendie sophistiqués. ..
Pour lui, le bâtiment s'apparente aux objets usinés de consommation courante dont l'usage est alors en plein essor: de la même manière que le réfrigérateur ou le rasoir électrique bon marché, le bâtiment devait correspondre à l'*« application des principes de l'organisation scientifique du travail »*[1].

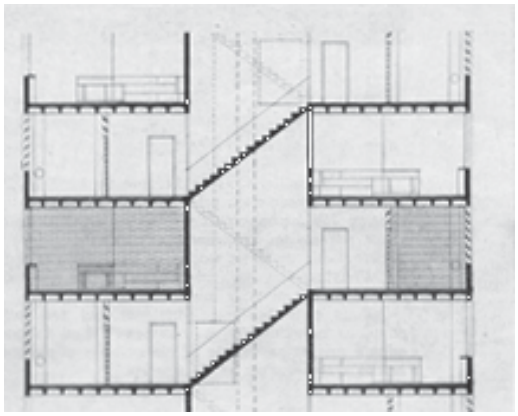
Les plans publiées dans le N°46 Février Mars 1953 de l'Architecture d'Aujourd'hui montrent une forte relation entre la conception du logement et les formes urbaines. Comme dans l'unité d'habitation de Marseille, tous les logements bénéficient des mêmes vues lointaines, ici sur la vallée de la Seine, et le bâtiment est dégagé du sol par les pilotis.
Dans la conception des cellules, à laquelle une partie importante de l'article est consacrée, il cherche à reconstituer un rapport d'usage avec l'extérieur. «*La terrasse est un véritable jardin suspendu. Il permet de vivre à l'extérieur dans les mêmes conditions que celui d'une maison individuelle.*»

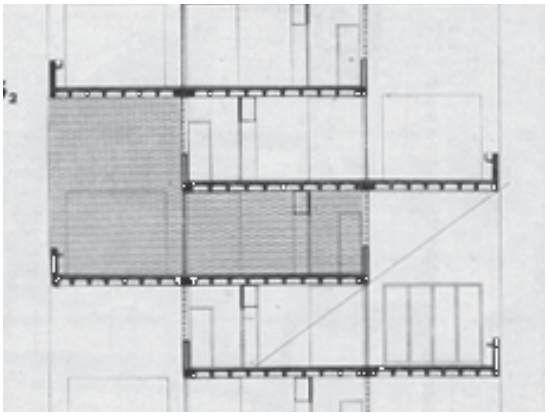
1 Lods Images d'Amérique, in Institut Technique du Bâtiment et des Travaux Publics, circulaire Série A, n°11, Paris 20 décembre 1945, p14

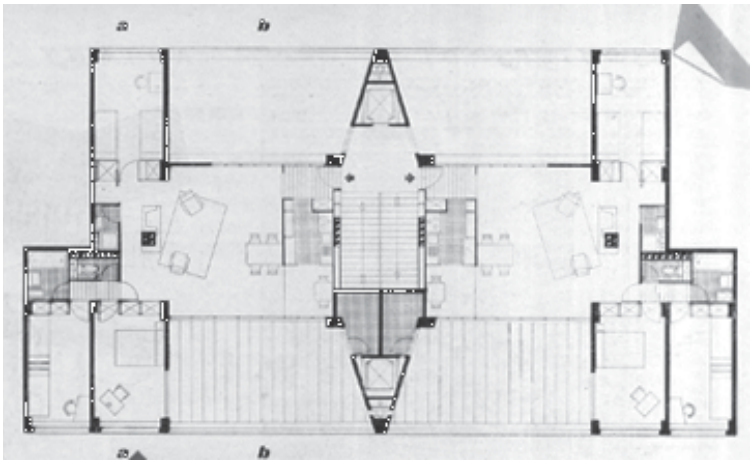
Deux types de logements étaient proposés : Babylone, disposant d'une loggia de 15 m², et Sémiramis, doté d'un jardin suspendu ou terrasse-jardin de 30 m² dont la hauteur est le double de celle de l'appartement.
Contrairement aux immeubles-jardins et aux unités d'habitation corbuséens, ce ne sont pas les cellules, mais les loggias qui se déploient sur deux niveaux grâce à une orientation alternée des séjours, reprenant le dispositif «Sémiramis» mis au point par Georges Candilis à Casablanca et développé ici sur des immeubles de vingt étages.
Cette organisation spectaculaire mais dispendieuse ne concerne que les logements de 4 pièces; les trois pièces monofaces sont eux d'un plan similaire à ceux qui seront réalisés finalement, avec toutefois une loggia plus grande qui s'étend devant la cuisine.

La décision de faire appel aux prêts bonifiés créés par le plan Courant va imposer le respect de normes de surface et de prix qui mettront un terme à ces recherches et orienteront le projet vers des dispositions plus économiques.

A gauche, plan et coupe sur l'escalier des appartements Babylone, à droite plan et coupe sur un appartement Semiramis ,
Architecture d'aujourd'hui N°46
La partie blanche correspond au vide de la loggia inférieure, la partie hachurés à la loggia de l'appartement. Chaque ascenseur dessert un niveau sur deux et l'orientation du plan s'inverse à chaque étage.







Le discours de légitimation

Comme il l'avait fait à Mayence, Marcel Lods conçoit son projet en liaison étroite avec un discours de légitimation très étudié.
Il développe dans les médias spécialisés et auprès du public une importante activité de propagande pour défendre le projet, mais l'entreprise prend ici un aspect différent.

Les articles parus dans Techniques et Architecture ((n°78 1952) et l'Architecture d'Aujourd'hui (N°46 - mars 1953), exposent comme un véritable manifeste les idées qui sous-tendent le projet.
Les théories modernistes les plus radicales composent avec un argumentaire plus classique, qui fait appel aux grand tracés aristocratiques structurant le territoire de l'ouest parisien, aux compositions classiques de grande ampleur et aux implantations en balcon sur la vallée qui caractérise nombre de châteaux au 18° siècle.
Il déclare en effet avoir pris exemple sur des compositions prestigieuses telles que Versailles, Saint-Germain, Marly..., précisant que « *Les principes de composition seront les mêmes. Les éléments de composition seront différents* ».
Il revendique une continuité non de style, mais d'ambition: «*à notre époque de civilisation machiniste, époque d'avions ,d'autos et de machines de toutes sortes, les cathédrales que nous aurons à construire seront peu nombreuses , les palais royaux moins nombreux encore... Plus souvent nous construirons des groupes d'habitations, des écoles, des hôpitaux, des aérogares. L'essentiel est de penser de telles oeuvres en nous efforçant de garder l'état d'esprit de ceux qui au cours des époques précédentes ont travaillé sur des thèmes différents*.».
Dans une carte schématique, il inscrit le projet dans une équivalence de statut avec ces grandes compositions.

La référence à l'urbanisme classique se retrouve dans le traitement des espaces extérieurs : la géométrie des jardins à la française entre les barres évoque les broderies conçues pour une vue en surplomb depuis les étages. Elle s'oppose à la souplesse du parc à l'anglaise qui forme une transition avec le grand paysage.
Comme beaucoup d'architectes formés aux Beaux Arts, Marcel Lods prend pour référence les grandes réalisations urbaines des siècles passés à la fois comme étalon permettant de prendre la mesure de l'espace, mais aussi comme modèle esthétique typique d'une tradition dans laquelle il entend se situer. Dans des documents à usage démonstratif il figurer ces tracés en superposition de son projet.

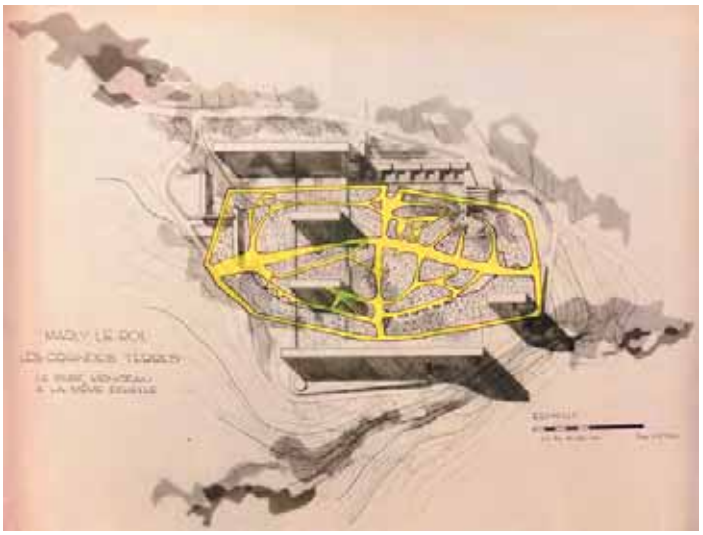
Lods rédigera une synthèse de ses idées et une présentation du projet sous forme d'un petit ouvrage de 46 pages imprimé à compte d'auteur «*Étude des bases sur lesquelles a été établi le projet de création au lieu-dit Les Grandes Terres (Commune de Marly-le Roi) d'une unité de voisinage comprenant deux milles logements*.»
La diffusion de cet semble avoir été modeste.

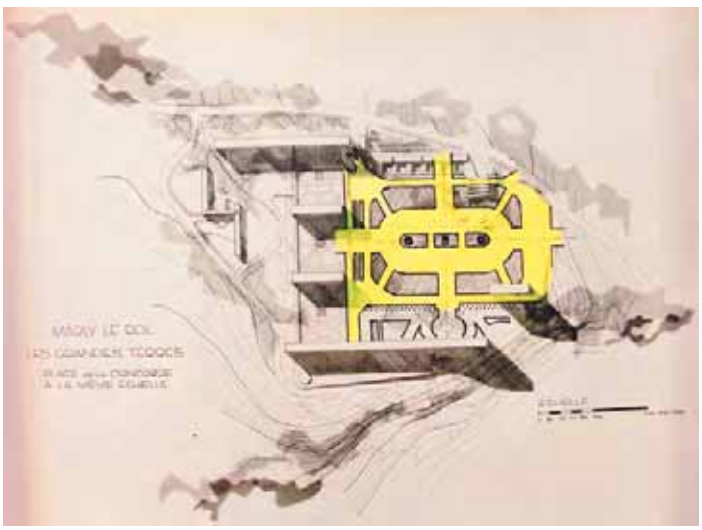
Les CIAM

Le tableau synoptique paru dans l'Architecture d'Aujourd'hui détaille l'application des principes de la Charte d'Athènes dans l'opération.

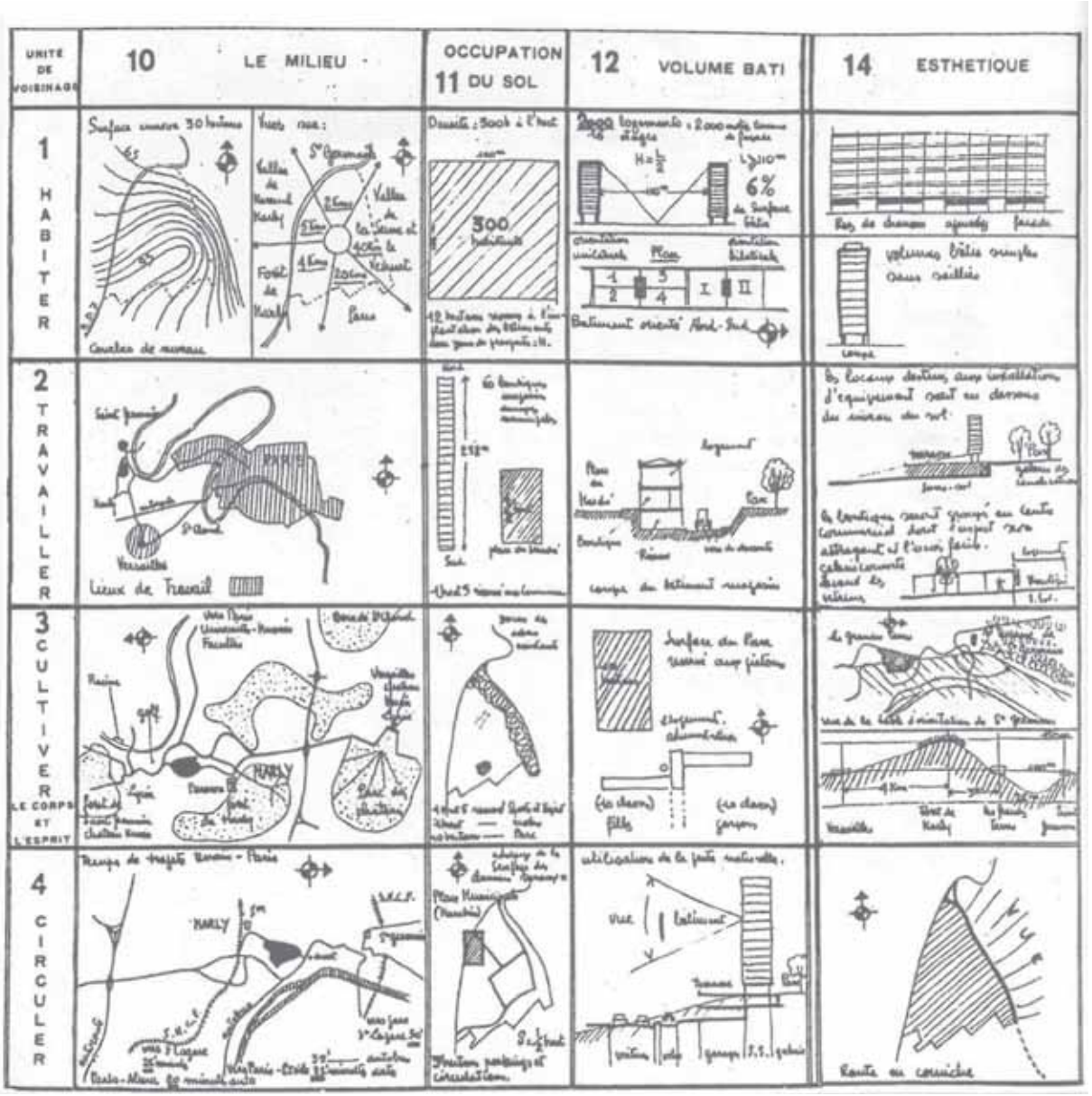
Membre de l'Union des Artistes Modernes et des CIAM avant guerre, il entend donner à l'opération la valeur d'un manifeste. Cet engagement militant contribue certainement à une radicalisation du projet, destinée à en accentuer la valeur de manifeste.

Ce tableau apparaît comme une ébauche des panneaux de présentation conformes à la grille d'analyse définie par les CIAM et annonce la présentation qui sera faite du projet au congrès de 1953 à Aix-en-Provence.

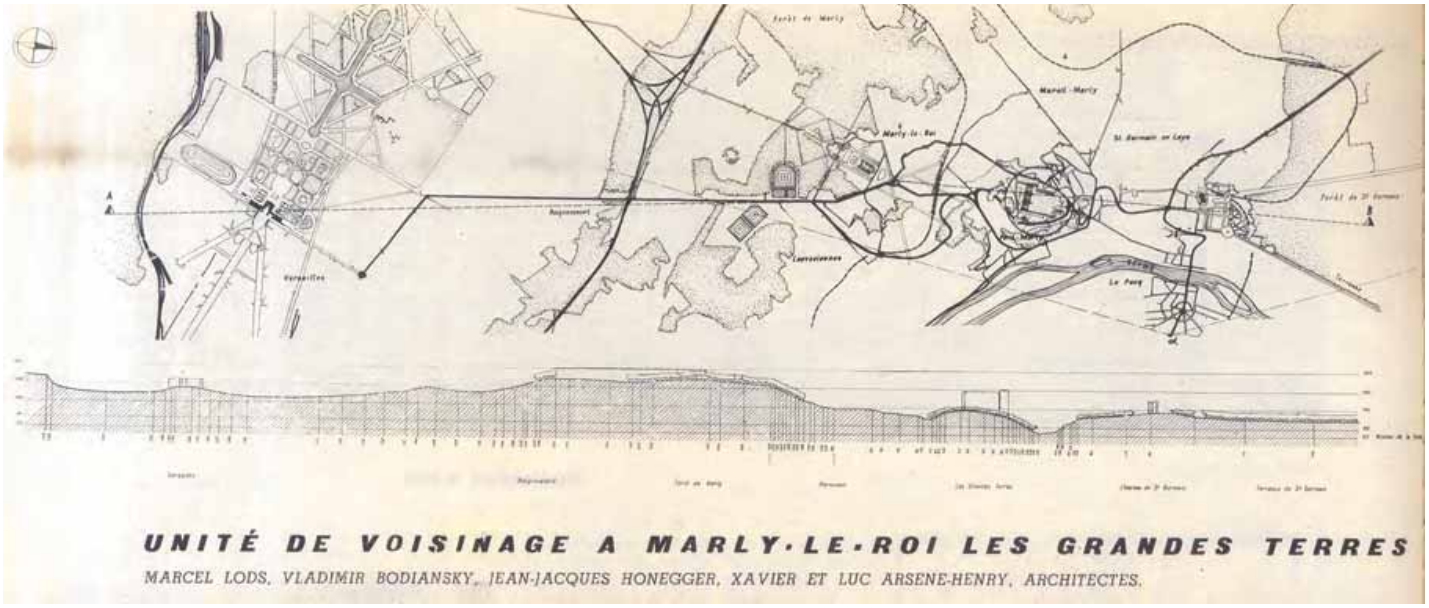


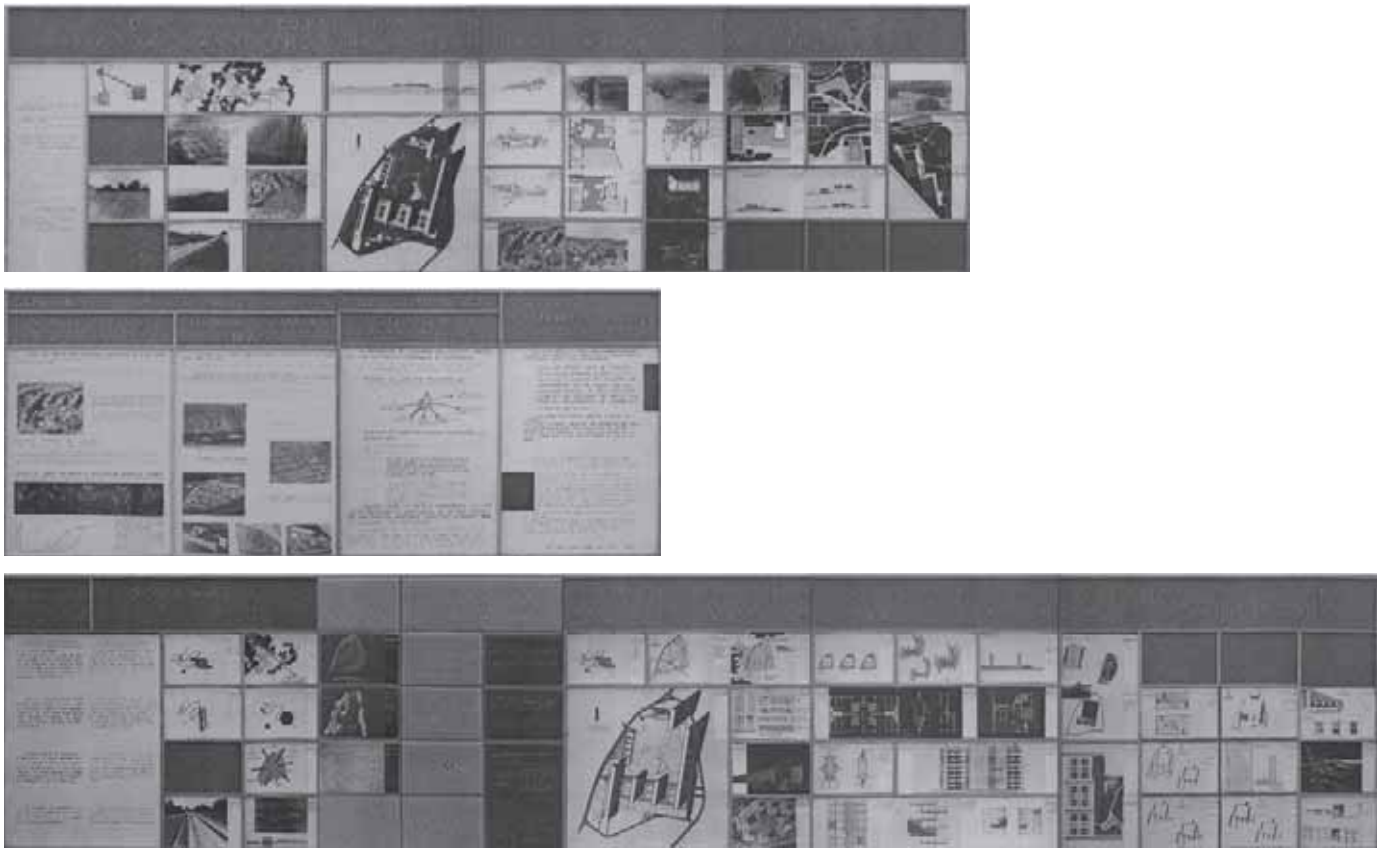


Marly-le-Roi, les Grandes Terres, Le parc Monceau à la même échelle,
Fonds Lods Marcel(1891-1978), IFA



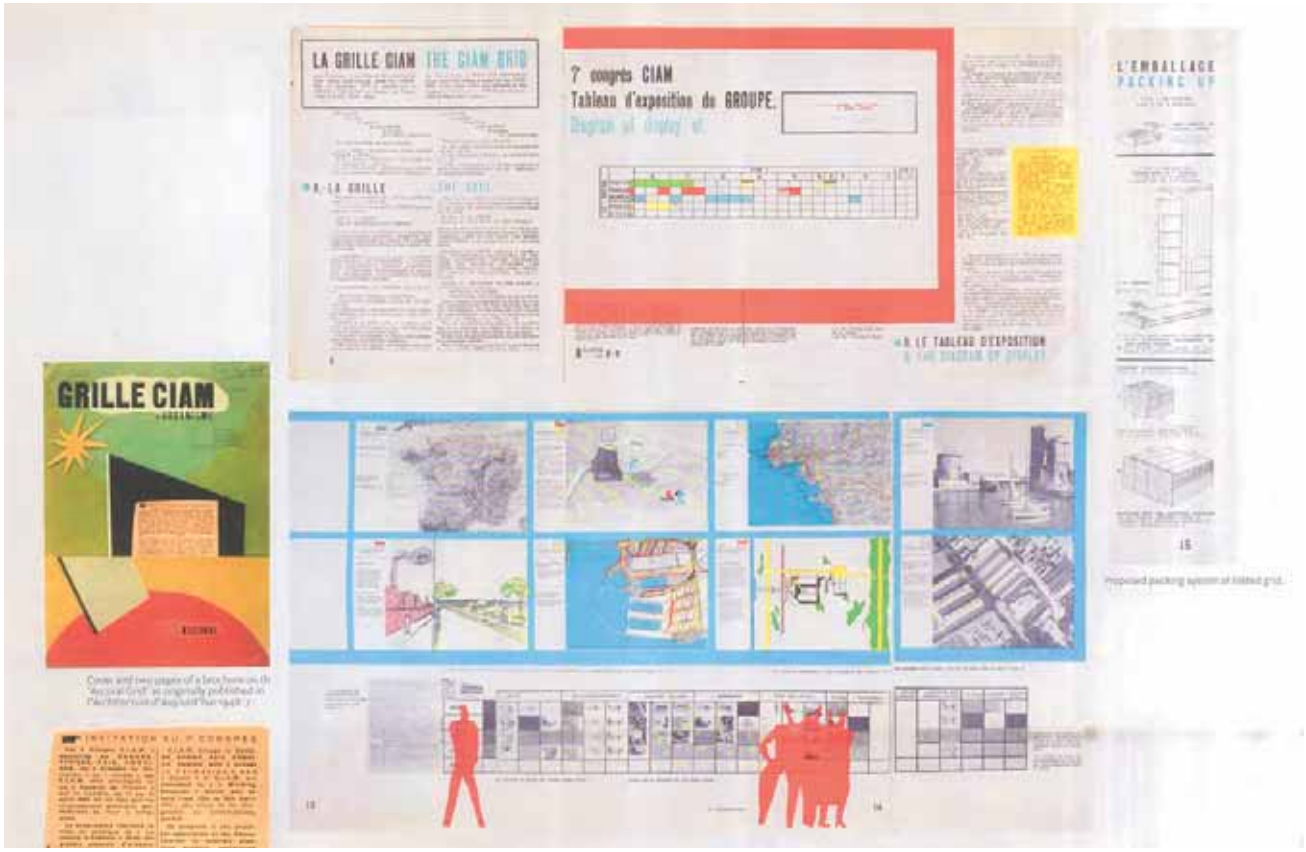
En haut schéma expliquant les principes de conception de la Charte d'Athènes pour le grand ensemble des Grandes Terres à Marly le Roi, en bas document montrant l'inscription de l'opération dans les grands tracés aristocratiques de l'ouest parisien, publiés dans l' Architecture d'Aujourd'hui n° 46 février/mars





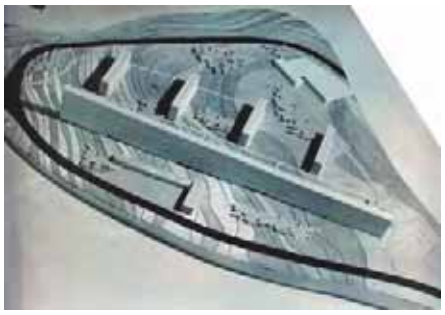
Fonds Lods Marcel (1891-1978)(et Association Beaudouin et Lods).1952-1960
Grand Ensemble des Grandes Terres, Marly-le-Roi: vue d'un panneau représentant le projet ,n.d.
(objet LODS-H-52. Dossier 323 AA 400/10. Doc. ML-PHO-3-30-02), IFA

La grille CIAM- panneaux pour le congrès des de 1956 à Aix-en-Provence,
Publié dans Team 10, 1953-81, In search of Utopia of the present, NAi Publishers, Rotterdam, Ed.Max Risselada



Les projets successifs et leurs évolution

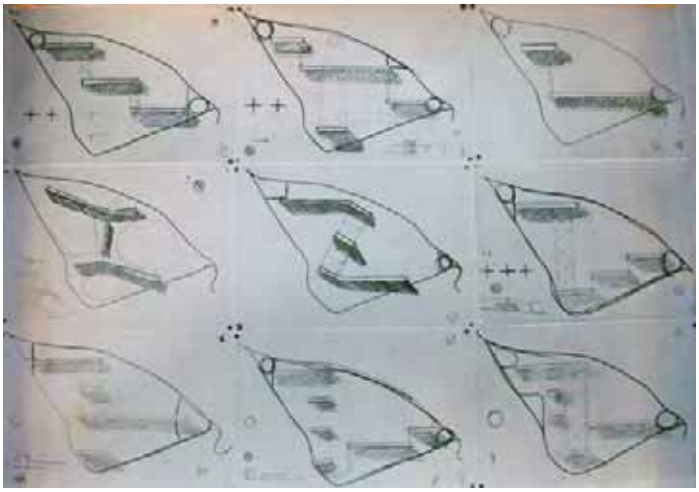
Les Grandes Terres, Études de plan masse, Fonds Lods Marcel (1891-1978), IFA



Marcel Lods proposera deux nouvelles dispositions examinées de manière informelle et refusées, car ne prenant pas en compte la limitation de la hauteur demandée, l'une d'elle introduisant même une tour de 70 mètres.
Le 12 Octobre 1953 lors d'une nouvelle réunion, Marcel Lods envisage de changer le caractère de l'opération en faisant appel aux primes LO.GE.CO crées au mois d'août par le Ministre Courant, qui visent à faciliter l'accès à la copropriété des couches moyennes par des prêts à faible taux d'intérêts. La hauteur des bâtiments est réduite à 12 étages et le nombre de logements à 1800. Ce sont cette fois les conditions de desserte qui font l'objet de réserves et remettent en cause l'avis favorable de principe: dans le premier projet les logements de «*demi-luxe*» s'adressaient à une population aisée disposant d'une automobile, ce qui n'est plus le cas pour des logements «*économiques et familiaux*», terme spécifique qui désigne les logements bénéficiant de ces prêts. De plus «*les bâtiments correspondant à ce type de logement, notamment leur aspect extérieur, seraient difficiles à adapter à un secteur aussi sensible que celui de Marly-le-Roi.*».
Pour finir la commission invite Lods à s'en tenir à ses premières demandes en réduisant la hauteur des bâtiments.

Dans sa brochure argumentaire, Lods n'envisage que deux solutions: «*l'habitation en immeuble bas; l'habitation en immeubles hauts...*» et il en détaille les avantages et les inconvénients; il déclare ensuite «*c'est à dessein que nous n'avons pas même cité la solution hybride de la construction en immeubles à quatre étages dite «solution moyenne» et à ce titre parfois préconisée comme «solution raisonnable». Elle présente en fait l'inconvénient d'additionner les défauts des deux formules précédentes en n'offrant aucun de leurs avantages.*»[1]
C'est pourtant vers cette solution parfaitement maîtrisée par l'agence Honegger que, contraint et forcé, il se tournera. L'équipe va pour finir donner à ce modèle une traduction originale parfaitement adaptée au site, tout en conservant certaines qualités liées à l'idée des unités de voisinage.

1 Marcel Lods, Etude des bases sur lesquelles a été établi le Projet de création au lieu-dit Les Grandes Terres (Commune de Marly-le-Roi) d'une Unité de Voisinage comprenant deux mille logements, Brochure Jean Belmont imprimeur



Ci-dessus: La formation d'échelon, une figure dans laquelle les rejoignent la vue lointaine et la composition d'ensemble constitue pour Lods une manière récurrente d'aborder le grand paysage.
Ci-dessous: Le précédent de l'école de plein air de Suresnes

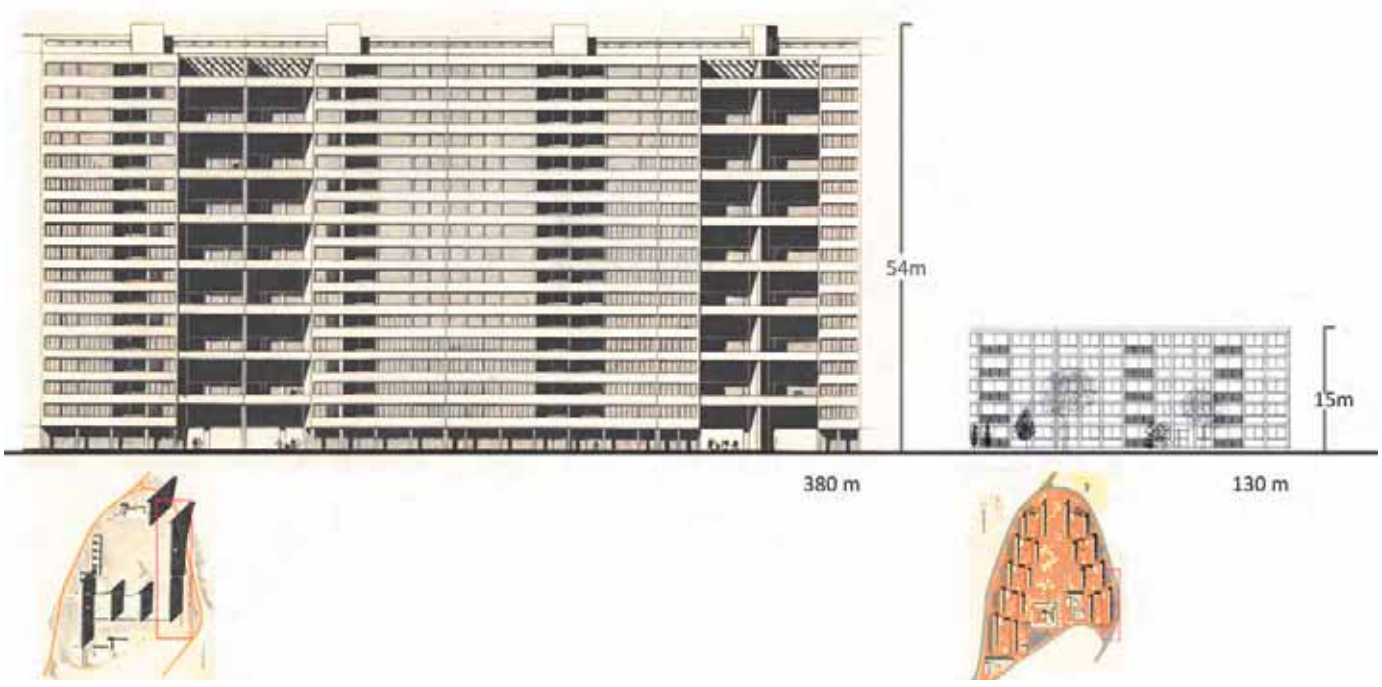
Comparaison entre le premier projet pour les Grandes Terres et le projet final
ENSAV 2011

Le projet définitif

Afin de parvenir à la densité recherchée, Lods est amené à doubler l'épaisseur de bâti et organise une série de cours disposées autour d'un vaste espace central comme à la Cité de la Muette. Mais ici le contexte topographique invite à une ouverture sur le grand paysage et reprenant la disposition des escadrilles en «*formation d'échelon*», une forme très présente dans l'imaginaire de Lods et qu'il a déjà adoptée pour les classes de l'école Suresnes: il rompt la fermeture des cours par un décalage qui ouvre l'espace des «squares», créant des vues diagonales sur la vallée de la Seine d'un côté, sur le parc central de l'autre et mettant en relation les squares eux-mêmes sur l'autre axe.

Cette disposition permet de dégager une emprise d'environ 20 ha (soit 10% de la surface du terrain) où s'inscrit un parc central avec des terrains de sport.
Chaque square rassemble 2 bâtiments longs orientés selon un axe nord-sud et ponctués à leur extrémité d'un immeuble court sur un axe est-ouest.
La distance de 70 mètres qui sépare les bâtiments nord-sud permet d'aménager les squares avec un bassin et des terrains de jeux. Deux écoles et un centre commercial jalonnent la base du « triangle ».
La desserte des immeuble reste entièrement piétonne et la circulation automobiles est rejetée à la périphérie ; seule une voie pompier parcourt le parc central en périphérie.

Le permis est accordé le 29 février 1956.
C'est sans doute cet heureux aboutissement d'un long processus, qui constitue la grande originalité de l'ensemble des Grandes Terres et en fait une expérience unique dans l'histoire de l'urbanisme.



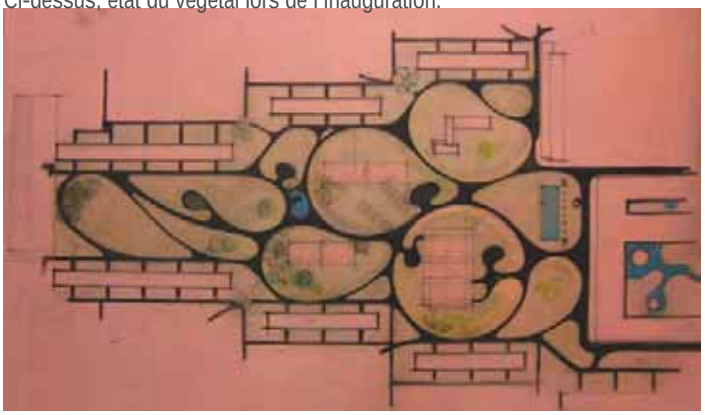
Un vaste parc richement équipé

Le parc est structuré par un réseau de chemins sinueux sur lesquels se greffent des terrasses minérales, qui offrent une vue sur les espaces de prairie. La plus part de ces prairies accueille un équipement de loisir: terrain de sport spécialisé et aire de jeux pour enfants, mais sont également projetés une piscine et une maison de jeunes prévue dans les logements témoins réalisés au milieu du parc. Au centre du dispositif se trouve un grand bassin-fontaine.

La piscine ne sera pas réalisée et les logements témoins seront finalement affectés à l'USGT. Aujourd'hui 8 terrains de sport occupent le parc central, consacrés au basket, volley, tennis, également des tables de ping-pong et terrains de boules.

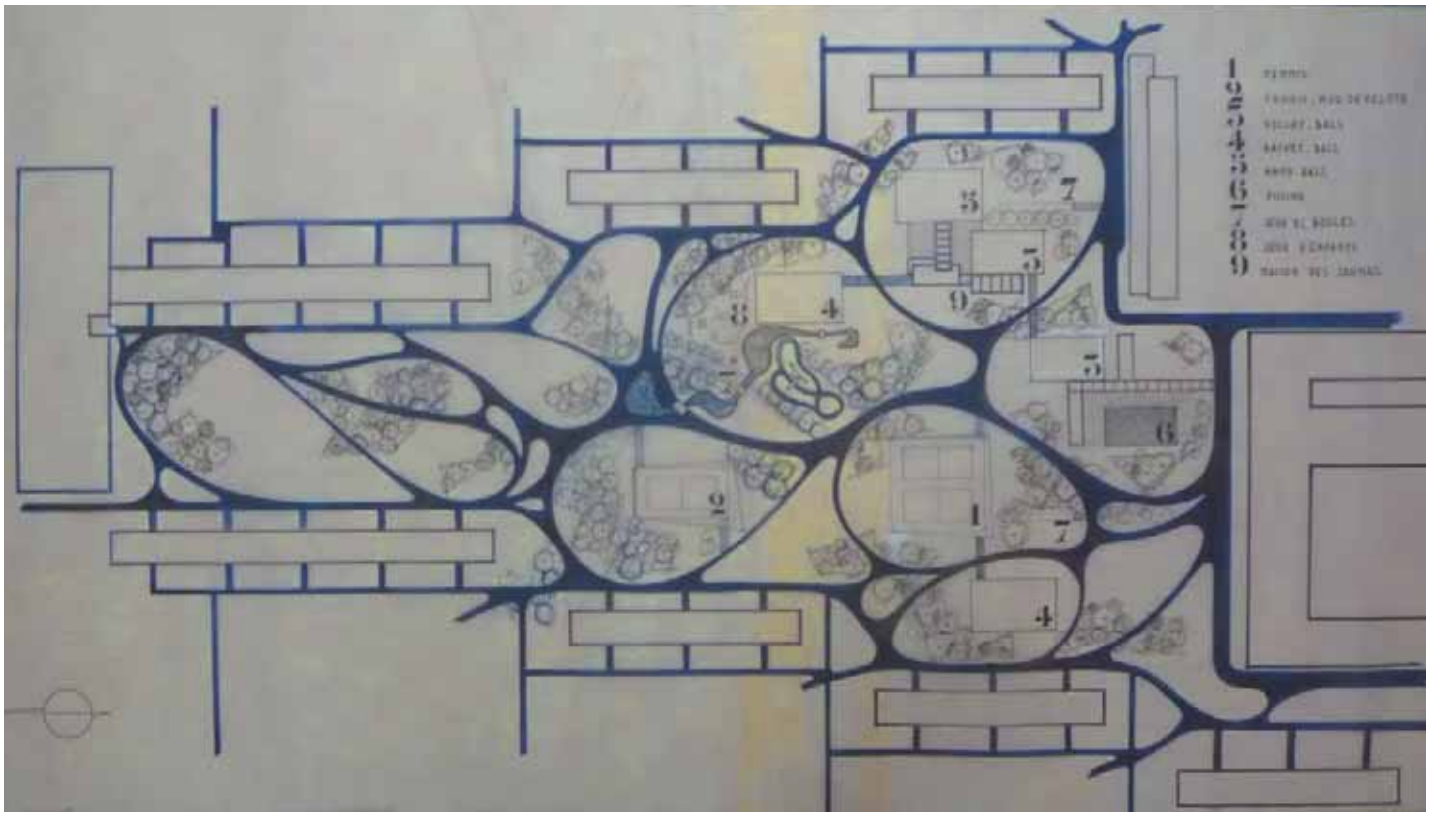
Le terrain est à l'origine une terre agricole très peu boisée. Les masses végétales sont donc une création: selon les principes des parcs romantiques, des bosquets et des masses végétales en chapelet permettent lors de la déambulation, d'ouvrir sur des paysages variés. Le plan d'étude laisse apparaître les tracés géométriques qui guident cette disposition.
Le parc est conçu comme un véritable parc de loisir à usage des résidents, qui annonce le thème de la civilisation des loisirs.
De multiples esquisses et variantes du projet témoignent de la présence dans l'agence de professionnels très compétents dans l'aménagement paysagé.

Ci-dessus, état du végétal lors de l'inauguration.

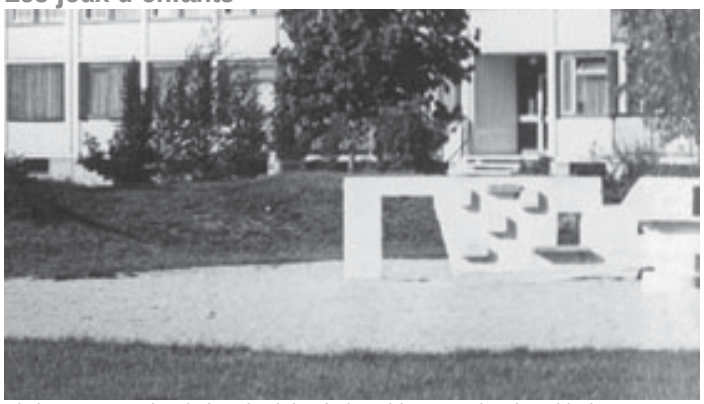


Variante du plan d'aménagement avec des terrasses greffées sur les allées.
Fonds d'Archives IFA

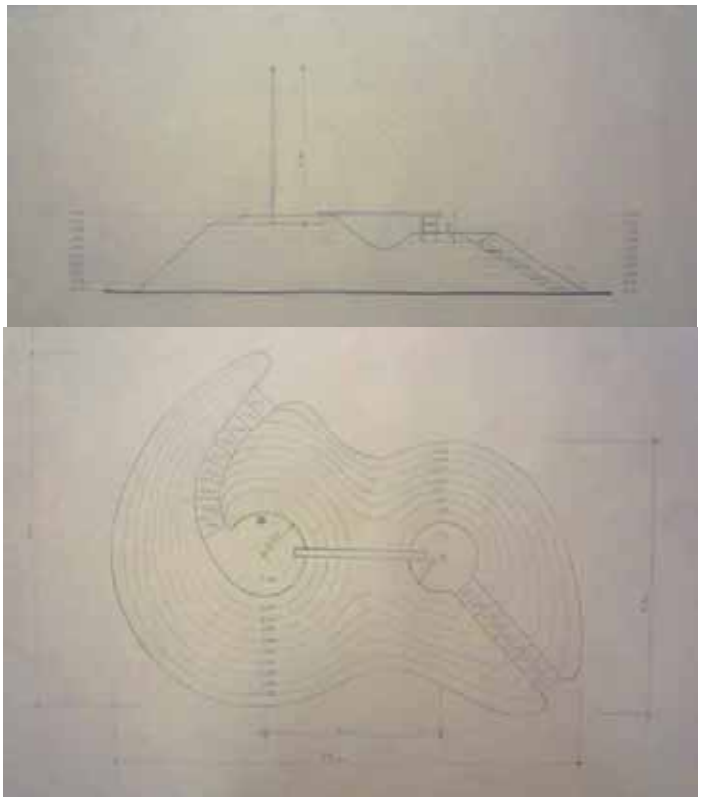
Marly-le-Roi, les Grandes Terres, Parc Central
Plan d'ensemble, (objet LODS-H-52. Dossier 323 AA 1200/3), Fonds Lods Marcel(1891-1978), IFA
1 - Tennis, 2 - Tennis, mur de pelote, 3 - Volley-ball, 4 - Basket-ball, 5 - Hand-ball, 6 - Piscine, 7 - Jeu de boules, 8 - Jeux d'enfants, 9 - Maison des jeunes



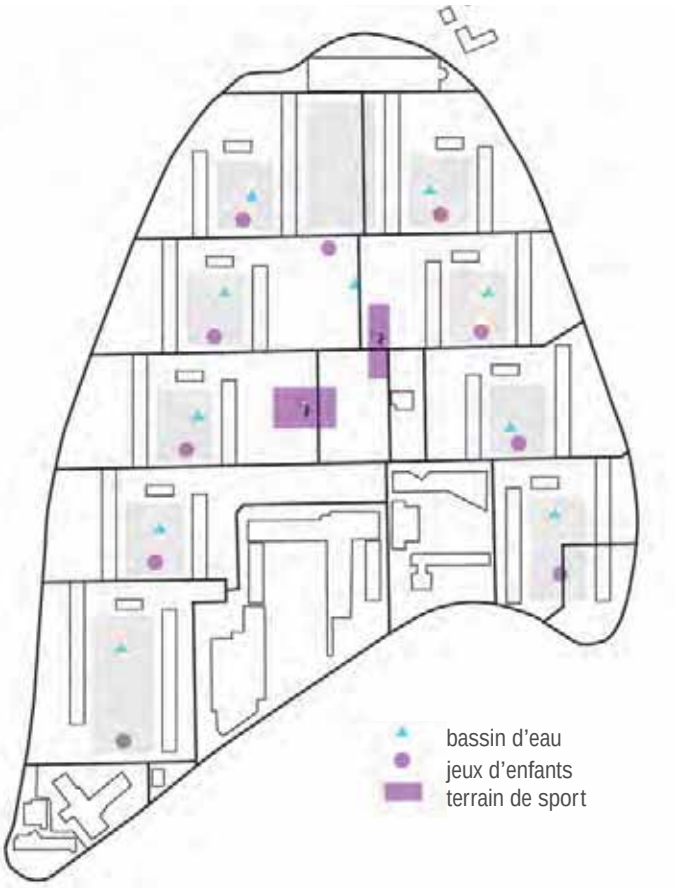
Les jeux d'enfants



Ci-dessus une aire de jeu d'origine in l'Architecture d'Aujourd'hui N°74 Nov 1957 Photo EB Weill

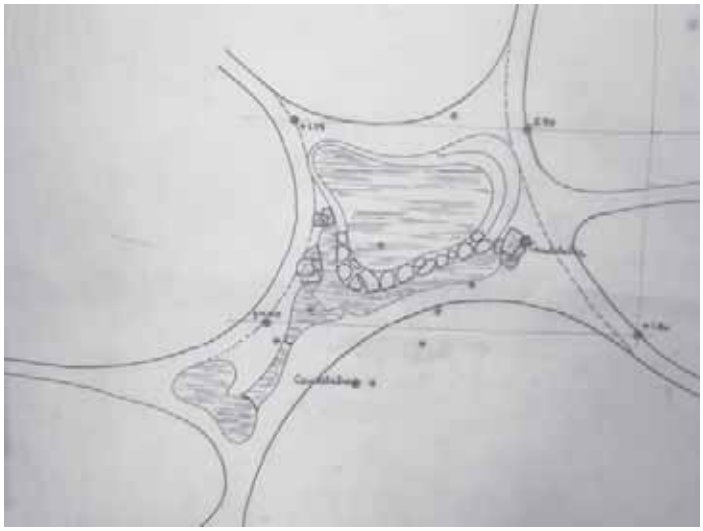


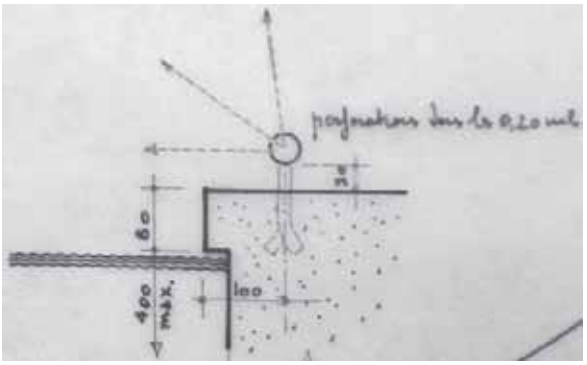
Ci-dessus et ci-dessous projets pour les jeux d'enfants reflétant l'imaginaire de l'époque. Fond d'archives IFA
Ci-dessous à gauche Les jeux d'enfant état actuel



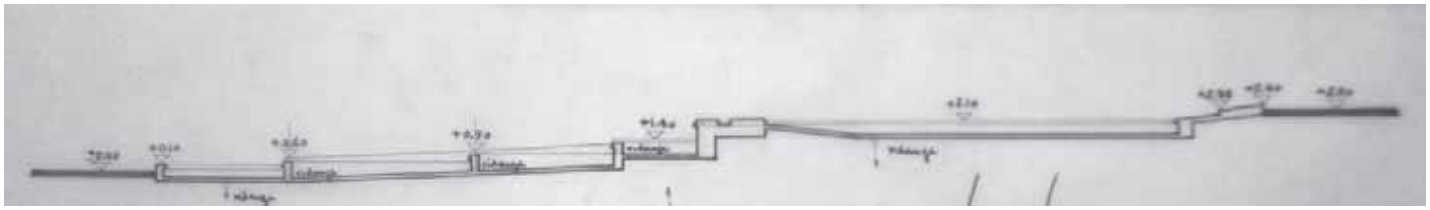
Ci-dessus les tennis état actuel

Ci-dessous Le bassin fontaine central

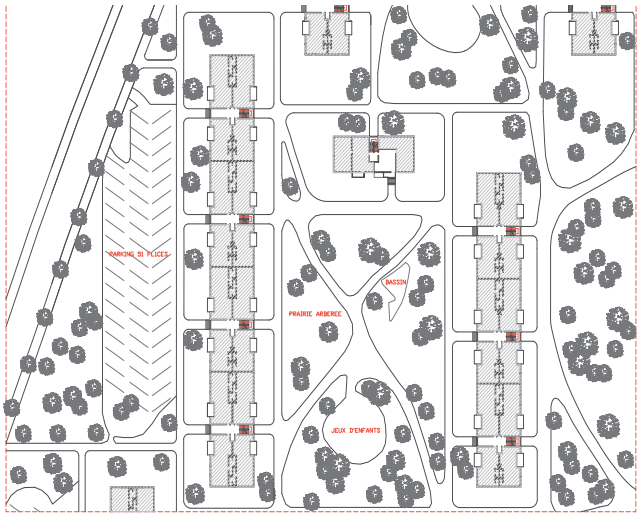




Plan, coupe et détail du bassin-fontaine au centre du parc
Fond Lods Archives IFA



Les squares et leur équipement

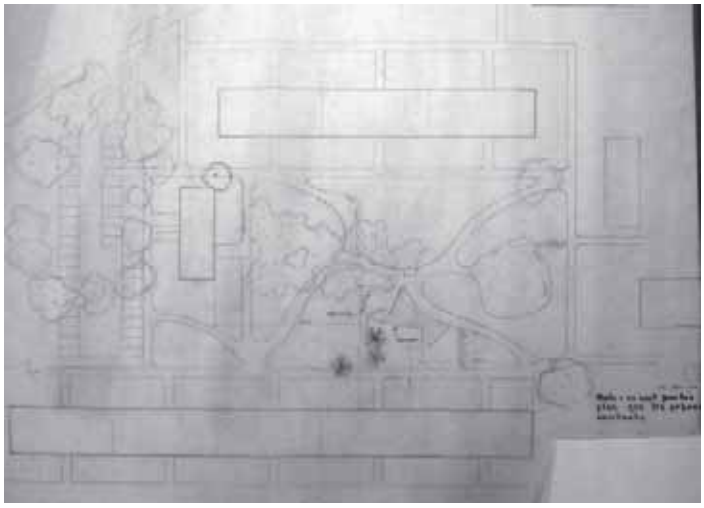


Le square a une double fonction distributive et récréative.

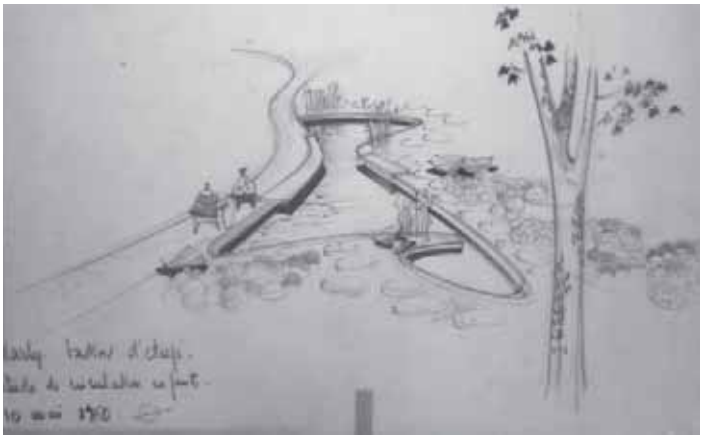
Au pourtour, à distance de quelque mètres des bâtiments et parallèles à eux, des allées distribuent les halls d'entrée. Lods prévoyait à l'origine d'abriter ces parcours par une structure métallique légère.

Lieu de voisinage, le square est conçu également comme un espace ludique de proximité. La distance permet aux mères de famille de surveiller et d'appeler leurs jeunes enfants depuis leur appartement.
Deux allées de promenade sinueuses traversent en diagonale le square, orientant le regard vers les perspectives ouvertes dans les angles vers les squares voisins, vers le parc ou vers la vallée de la Seine.

Vues diagonales depuis le square de Grandchamp,
En haut vue vers le parc central
Au milieu vue vers le square adjacent
En bas vue vers la vallée de la Seine
Photographies Lora Dimitrova, 12 février 2012



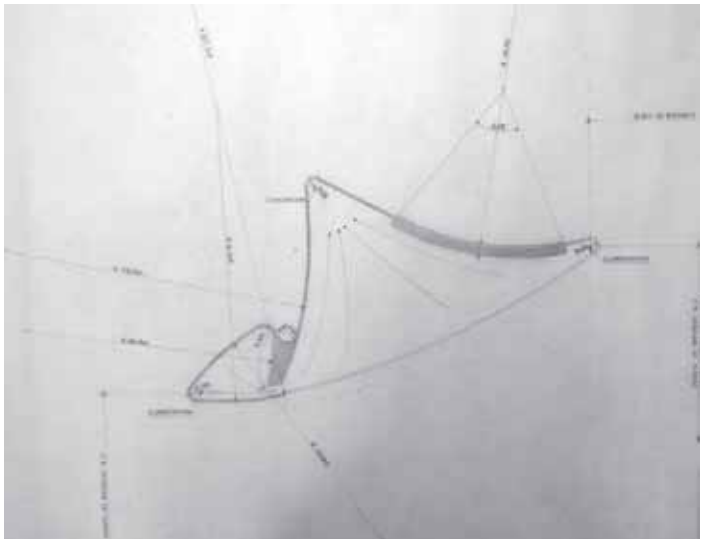
Ci-dessus aménagement d'un square avec mention «*ne sont portés au plan que les arbres existants*» Fond Lods IFA
Ci-dessus à gauche croquis perspectif d'un bassin d'étape

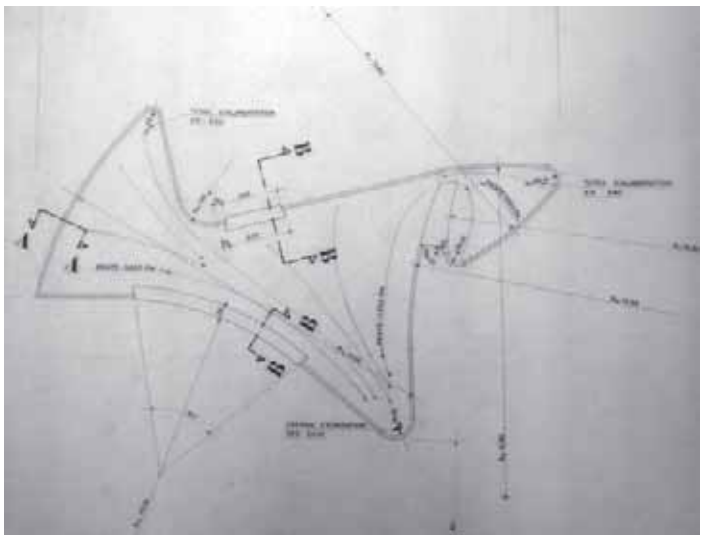


Le bassin et les jeux pour enfants occupent l'espace central. Le dessin raffiné de ces bassins, dénommés «*bassin d'étape*», joue en effet avec le tracé souple des allées. Tout comme la forme des aires de jeux, le dessin de ces bassin diffère dans chaque square.

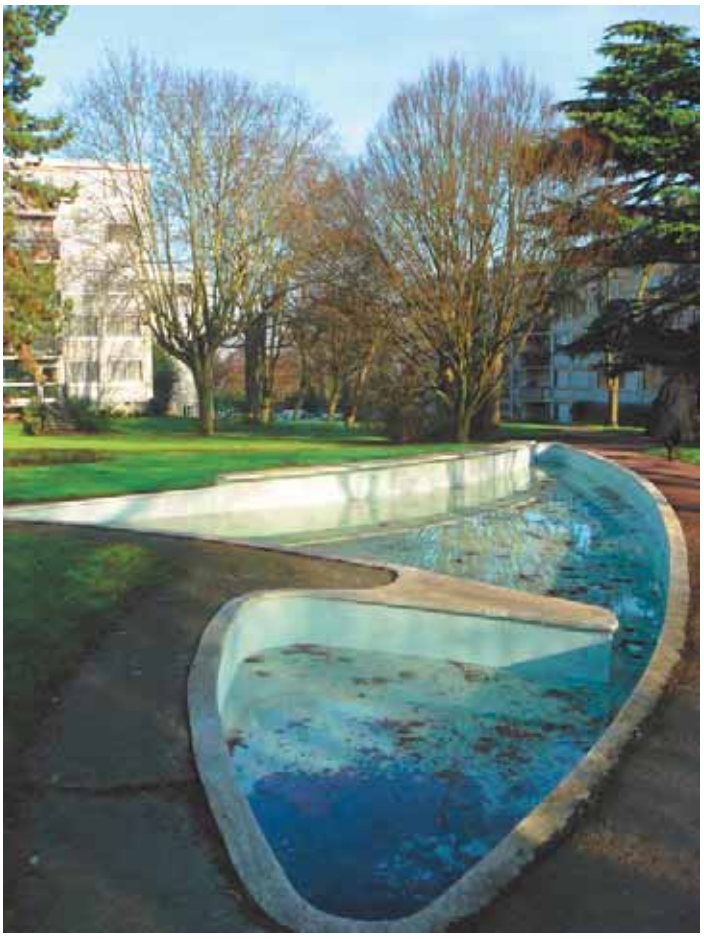
Accompagnant l'allée, une banquette remplace la margelle qui ceint le bassin et une végétation aquatique puis un parterre floral prolonge sur la pelouse le dessin du plan d'eau.

Ci-dessous épure des bassins d'étape Fonds d'Archives IFA
Ci-dessous à droite état actuel d'un bassin



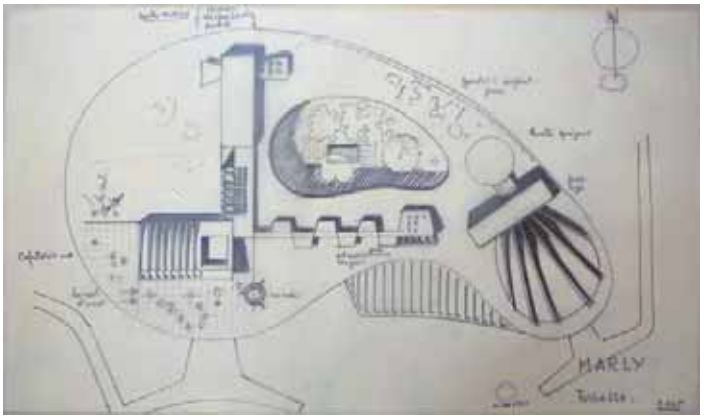


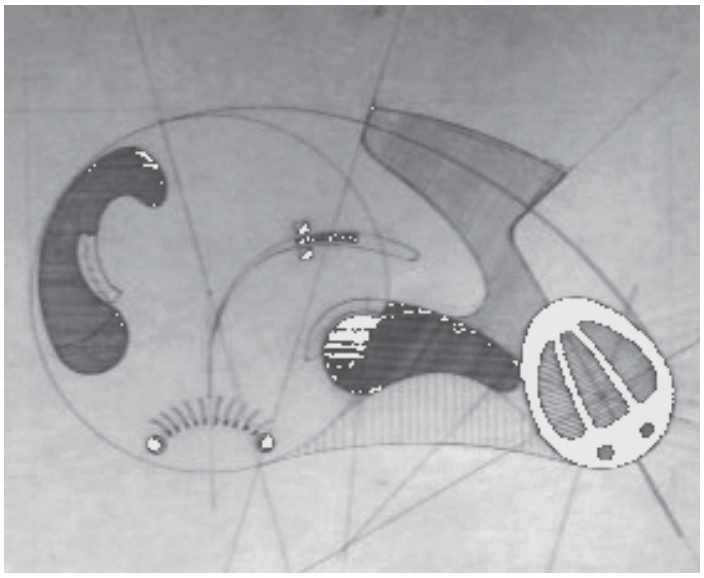
Sur certains squares proches du coteau, la végétation héritée est plus importante. La végétation comporte des bouquets d'arbre feuillus, des sujets isolés d'essences plus rares et des arbustes formant des masses à hauteur d'oeil.

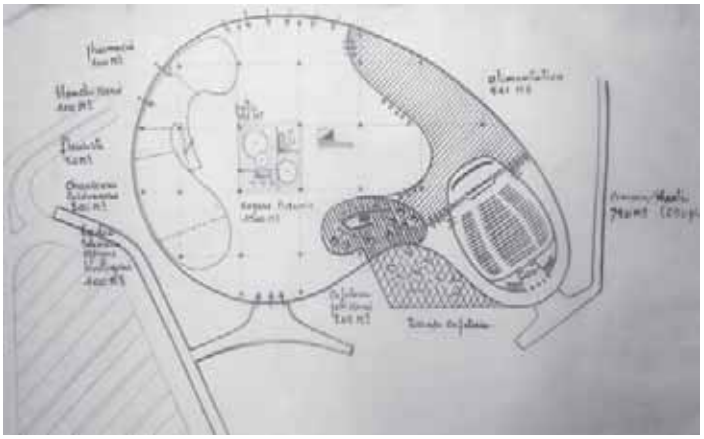


Centre commercial et commerces de pied d'immeuble

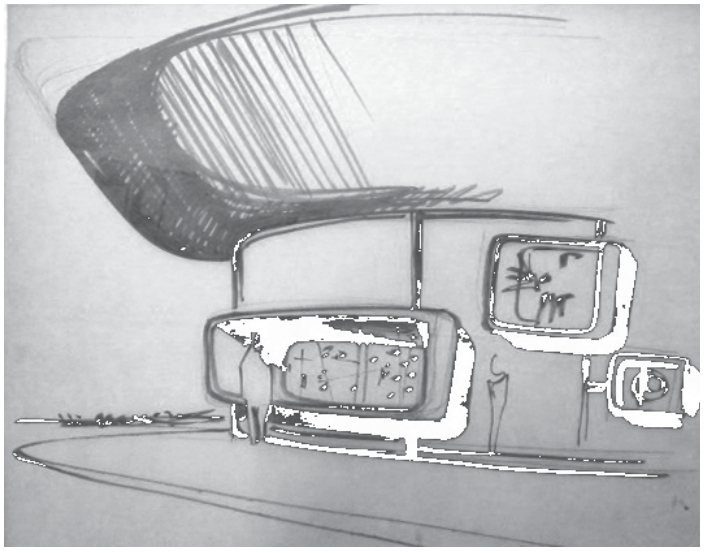
Les premières esquisses du centre commercial prévoyaient un plan aux formes organiques dont la géométrie évoque le travail formel du dessin des bassins. Ce caractère organique ne s'arrête pas à la forme générale mais concerne au plan lui même et l'imbrication des différentes fonctions: le «*prisunic*» occupe le centre tandis que quelques commerces d'un côté, une salle de spectacle-cinéma de l'autre se développent en poches ouvertes sur l'extérieur. Le toit terrasse abrite une cafétéria, l'administration, le centre médical et une garderie d'enfants avec un théâtre guignol...

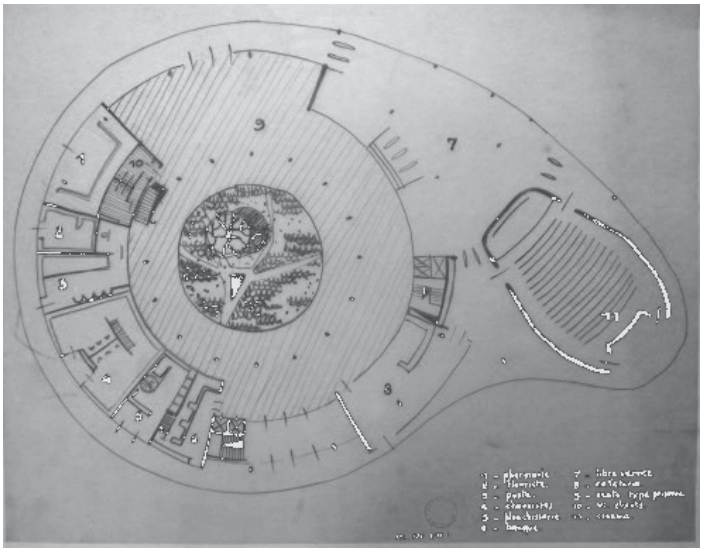


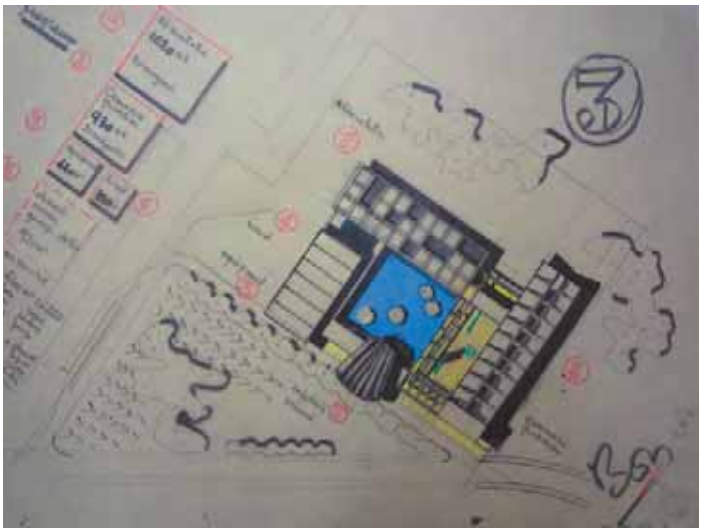


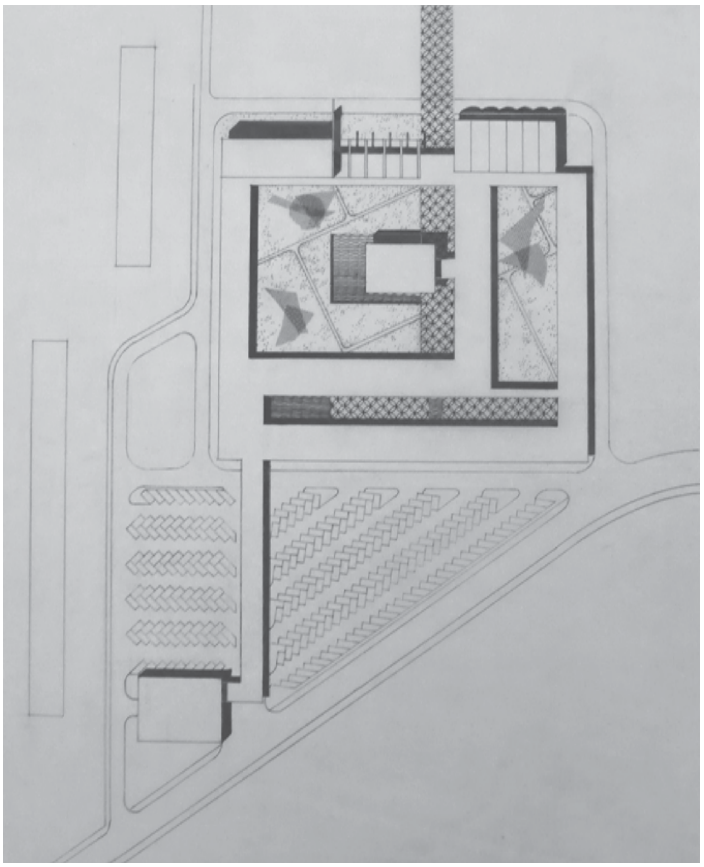


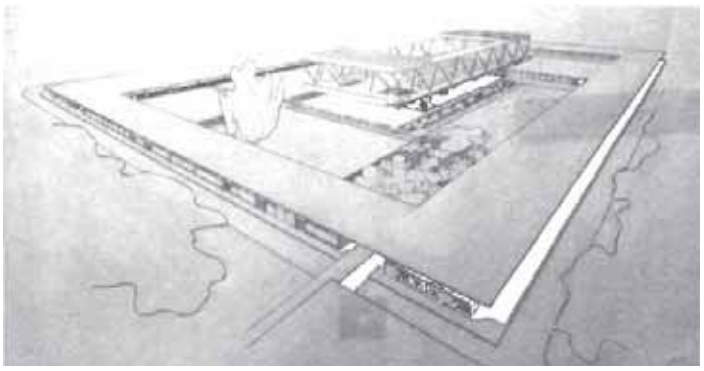
Le premier projet pour Centre Commercial des Grandes Terres:
Ci-dessus de haut en bas Plan du toit terrasse, élévation, plan
Ci-dessous évolution du projet
Ci-contre tracés régulateurs
Ci-contre à gauche esquisse de façade
Fonds d'Archives IFA



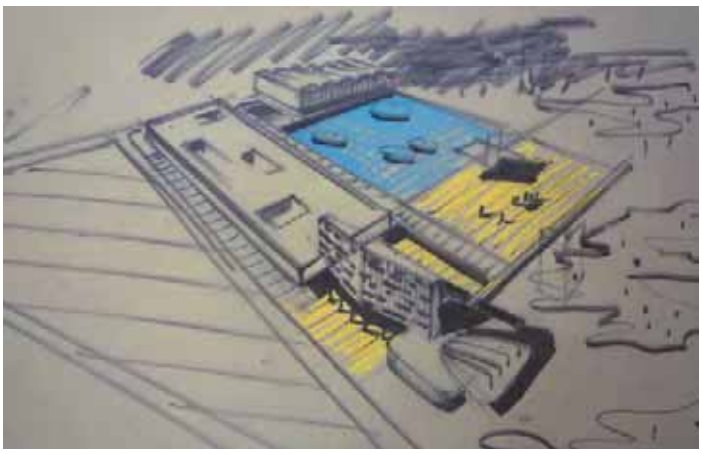


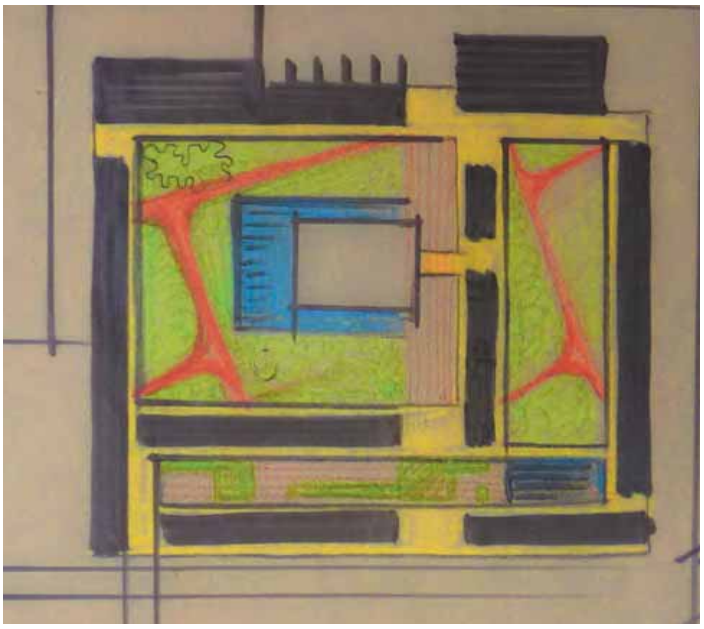






Le projet évolue ensuite vers un complexe plus important rassemblant autour d'un vaste patio occupé par un bassin la galerie marchande, le libre-service et la salle de spectacle (ci-dessus et ci-dessous).
Dans une esquisse ultérieure apparaît la salle de spectacle flottant au-dessus du bassin ainsi que le dédoublement du patio pour augmenter le linéaire de boutiques. Dans toutes ces esquisses, le centre commercial ouvre à la fois sur le parking et sur le parc.



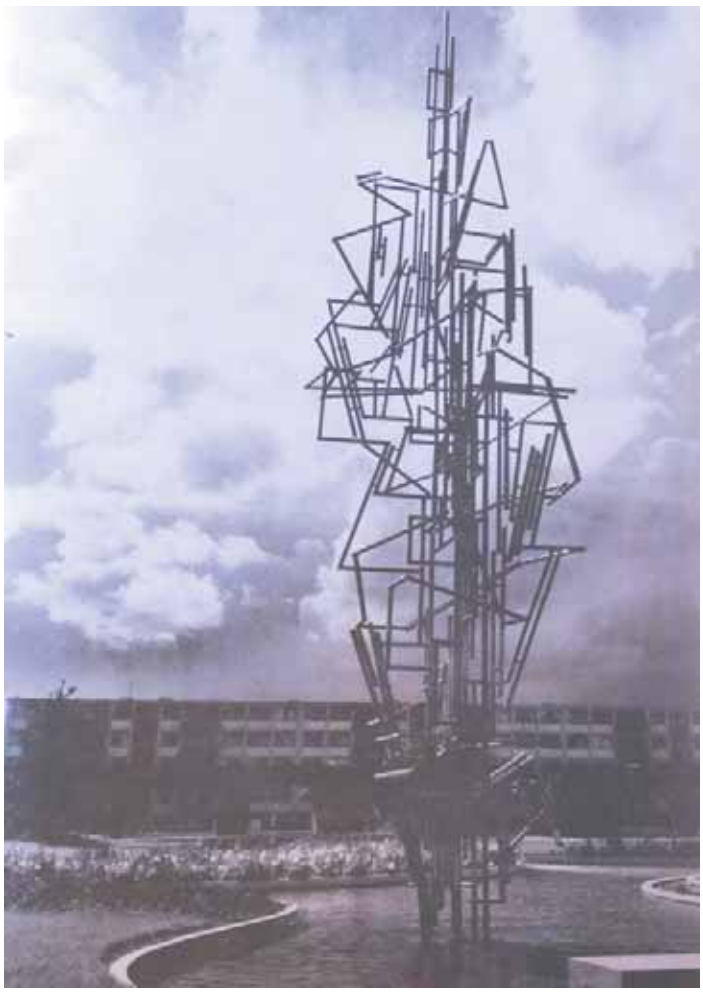


Le projet final

Dans le projet final le grand patio central est traité avec soin: dans une vaste pelouse agrémentée de massifs floraux et d'arbustes serpente un bassin. D'un côté se trouve la sculpture signal haute de 13 mètres réalisée par André Bloc en tubes d'acier inoxydable, de cuivre rouge et de cuivre jaune. A l'opposé la terrasse circulaire de la brasserie est entourée par l'eau du bassin.

La construction métallique offre un vaste auvent devant les commerces. L'approvisionnement se fait par une voie périphérique. Un second patio oblong permet à l'est d'augmenter le linéaire de devantures.
La partie nord en contact avec le parc abrite la brasserie et le bowling. Le terrain triangulaire entre le centre commercial et l'avenue de l'Amiral Lemonnier est occupé par le parking

La sculpture signal d'André Bloc



Les équipements publics et l'église saint Thibault

L'école maternelle Ramon et son gymnase ouvrent en 1960 et le collège en 1961.
Le collège sera transformé en école primaire en 1967 puis en maison des associations en 1995.
En 2004, le bâtiment est démoli et remplacé par une maison de retraite médicalisée.

L'école maternelle Saint-Exupery est inaugurée en 1957 en présence de la nièce de l'aviateur

L'église fut à l'origine un simple baraquement de travailleurs à proximité du centre commercial. En novembre 1959, cette chapelle est agrandie mais sa capacité de 250 personne devient rapidement insuffisante. L'église Saint-Thibault, située sur la commune du Pecq est consacrée le 12 avril 1964.

Ci-dessus l'école maternelle Ramon et collège, plan de rez-de-chaussée et plan masse
Ci-dessous l'école Saint-Exupery au premier plan

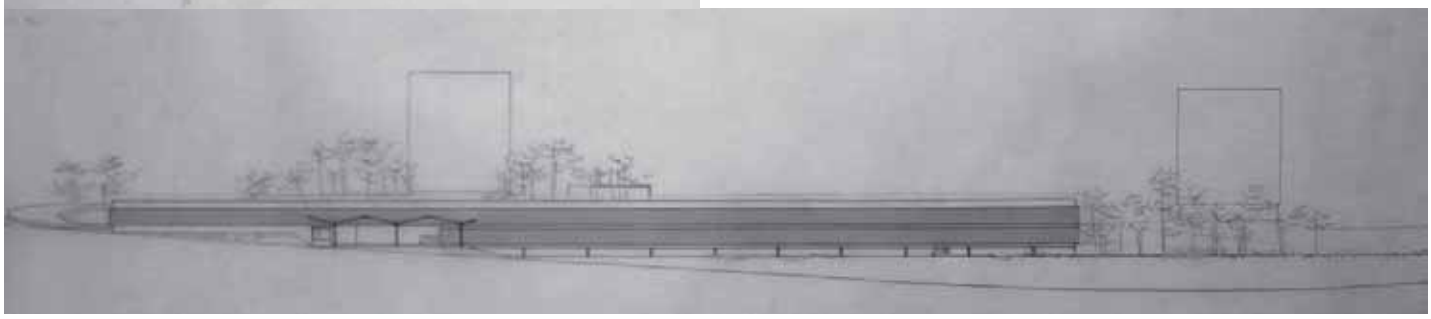
Ci-dessus l'église Saint-Thibault
Ci-dessous École maternelle Ramon et l'église Saint-Thibault au premier plan

Le stationnement et la circulation mécanique

«Notre plan proscrit toute espèce de circulation mécanique à l'intérieur de la cité.., quelques allées étroites, fermées par des barrières permettront de venir chercher un malade.., [elles permettront] enfin au matériel de pompier d'accéder»[1] Ce principe énoncé pour le premier projet sera maintenu: L'avenue Kennedy, ancienne route de Marly est complétée par l'avenue de l'Europe à l'est pour former avec l'avenue de l'Amiral Lemonnier, une voie de bouclage qui dessert les neufs parkings extérieurs affectés à chaque copropriété. Le rangement en épi et les îlots séparant les places rendent ces parkings très confortables. Une voirie de service, accessible sur autorisation forme une boucle à l'intérieur du parc.
A l'extrémité de l'éperon la voie donne accès à un parc de stationnement couvert construit sur deux niveaux pour 342 voitures. Ce bâtiment n'est pas visible depuis le parc, et le toit végétalisé y forme une terrasse ouverte sur la vallée.

Les parkings extérieurs affectés chacun à une copropriété

Le parking couvert à l'extrémité nord de la résidence

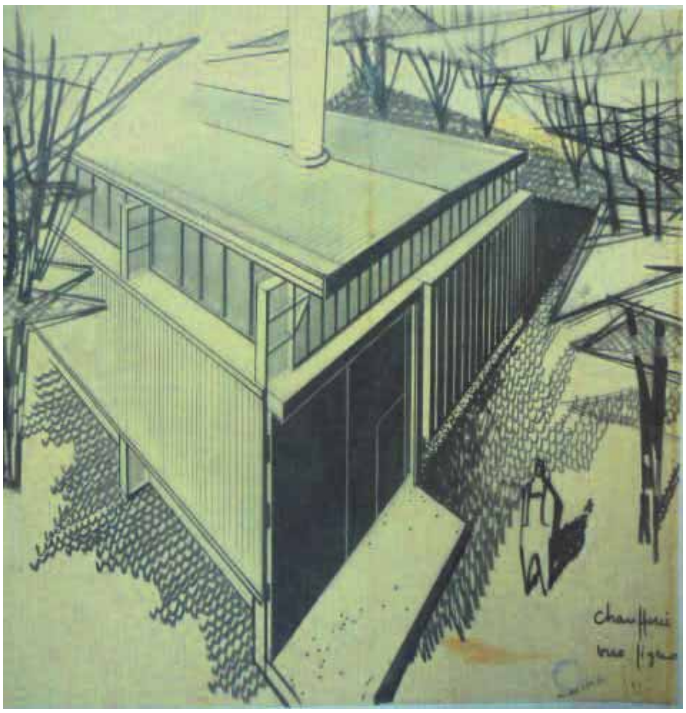


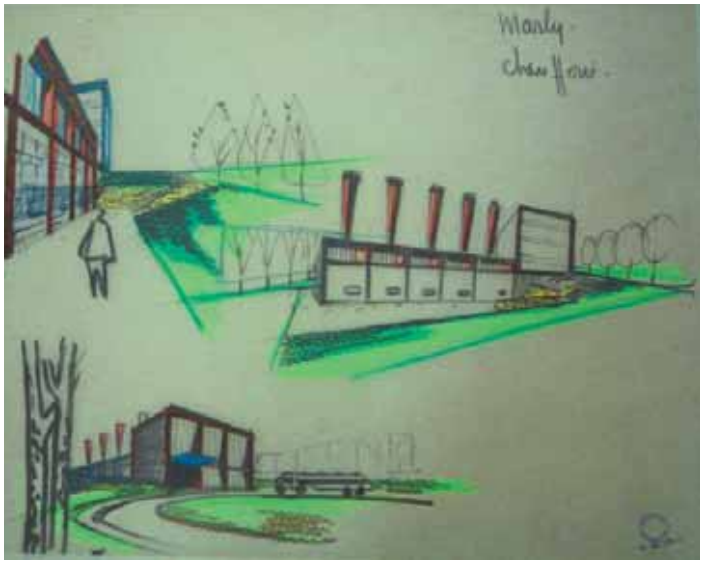
1 Étude des bases sur lesquelles a été établi...Opus Cité p35

Équipements techniques

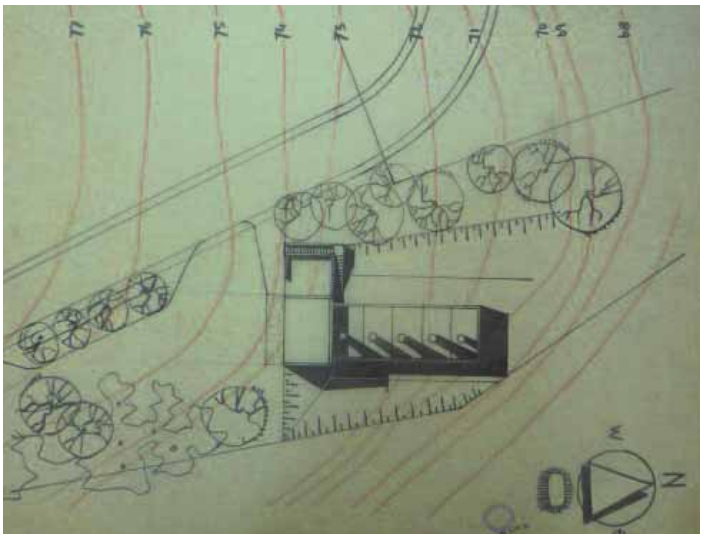
Opération privée, la résidence des Grandes Terres a été conçue comme une urbanisation autonome, dotée de ses services collectifs spécifiques qu'elle gère dans le cadre de l'USGT: réseaux d'égout et réseaux divers, entretien des espaces verts, collecte des ordures jusqu'à un point central, mais également chauffage collectif
Située de l'autre côté de la route périphérique, la chaufferie a été implantée en fonction des vents dominants venus de l'ouest, afin de préserver les habitants des nuisances (fumées, poussières, bruits...).

Plusieurs tranches de travaux de mise à niveau on été réalisées sur la chaufferie: 1ère rénovation et extension en 1974, 2ème rénovation en 1999, rénovation du système primaire de chauffage en 2001, rénovation des sous-stations en 2002, aménagements pour la collecte sélective des déchets ménagers en 2005.

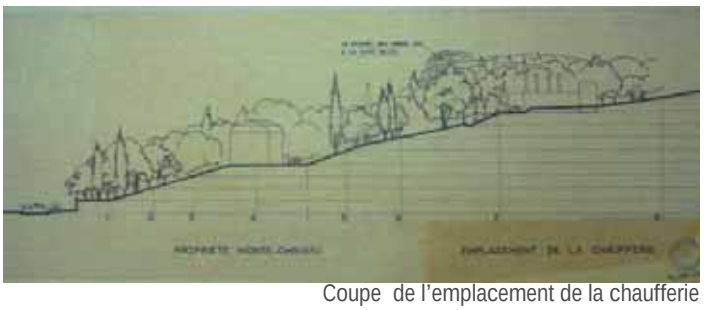




Croquis, Fond d'archives IFA

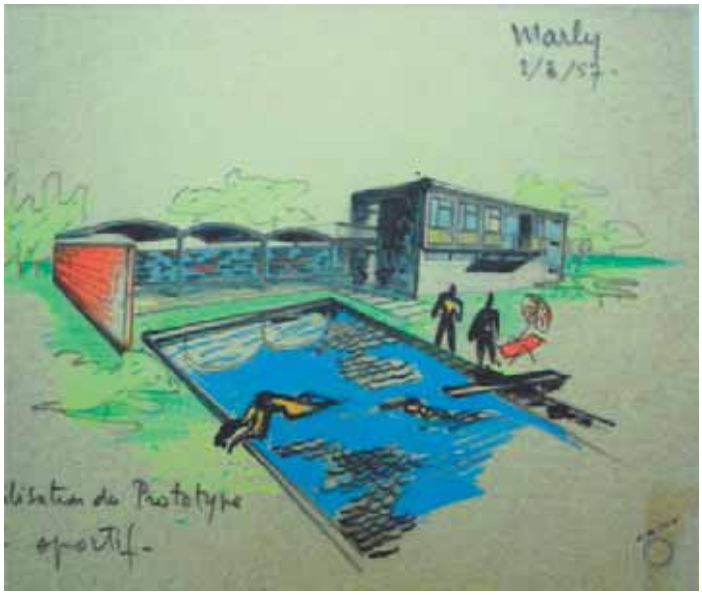


Plan masse de la chaufferies
Fonds d'Archives IFA



Coupe de l'emplacement de la chaufferie
Fonds d'archives IFA

Les équipements non réalisés ou disparus

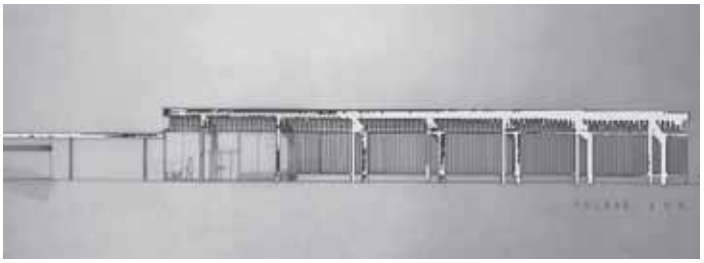


Esquisse de la piscine non réalisée Fond d'archives IFA

«L'Unité de voisinage comporte tout ce qui est nécessaire à la vie quotidienne des différents membres de la famille, exception faite des besoins relatifs au seul travail «extérieur»...On trouvera dans l'unité non seulement les logis, mais bien aussi les magasins d'approvisionnement, l'école, les terrains de jeu, les dispensaires, le bureau de poste, le cinéma, la chapelle. Les locaux qui abritent ces divers services pourront être atteints sans qu'il soit besoin de «sortir» de l'unité.»[1] Malgré l'évolution du projet et la réduction du nombre d'habitants, Marcel Lods s'efforcera de poursuivre cet objectif ambitieux.
Il y parviendra dans une certaine mesure, mais si les équipements scolaires sont pris en charge par la collectivité, les autres devront soit l'être par la copropriété, soit être financés par des investisseurs privés. Ce sera le cas pour le centre commercial et le bowling construit à l'emplacement initialement prévu pour une chapelle. Ce sera également le cas de l'église finalement édifiée sur un terrain adjacent. Le projet de salle de spectacle qui tenait une place importante dans ce dispositif ne sera par contre jamais réalisé.

La piscine ou la maison de jeunes prévus dans le parc ne pourront être réalisés en raison de ces restrictions budgétaires.

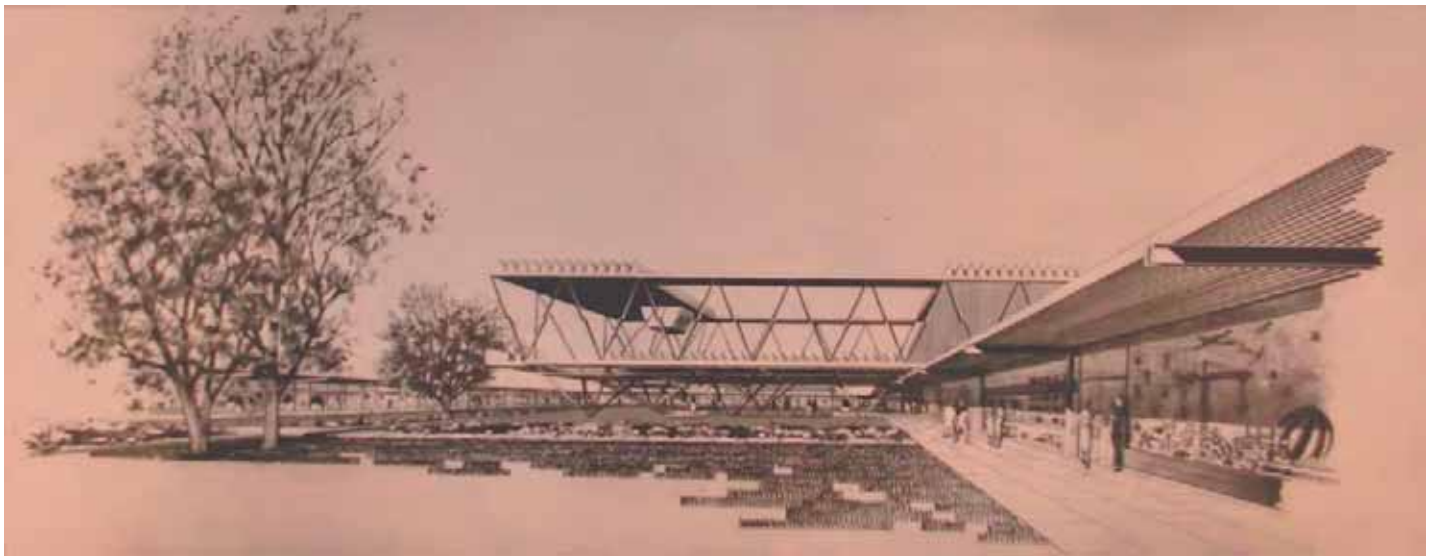
Le bowling, réalisé après le centre commercial et correspondant à son aile sud, à l'emplacement initialement prévu pour une chapelle.



Marly-le-Roi, les Grandes Terres, Parc Central
Piscine-Maison des Jeunes, 21.09.1960, (objet LODS-H-52. Dossier 323 AA 1200/3) Fonds Lods Marcel(1891-1978), IFA

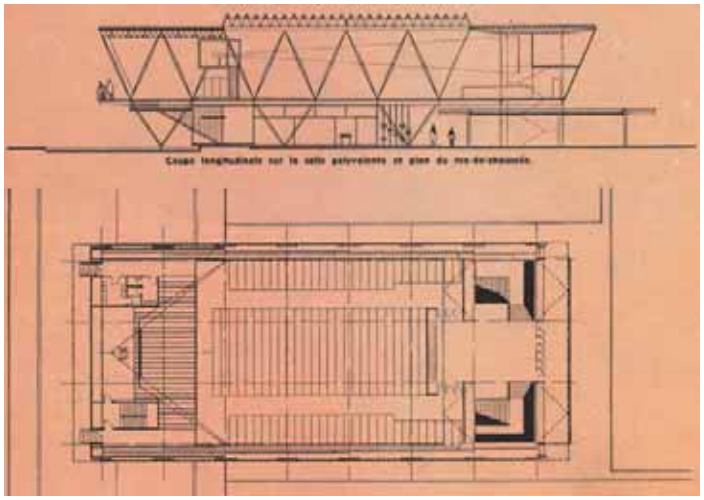
1 Étude des bases sur lesquelles a été établi...Opus Cité p27

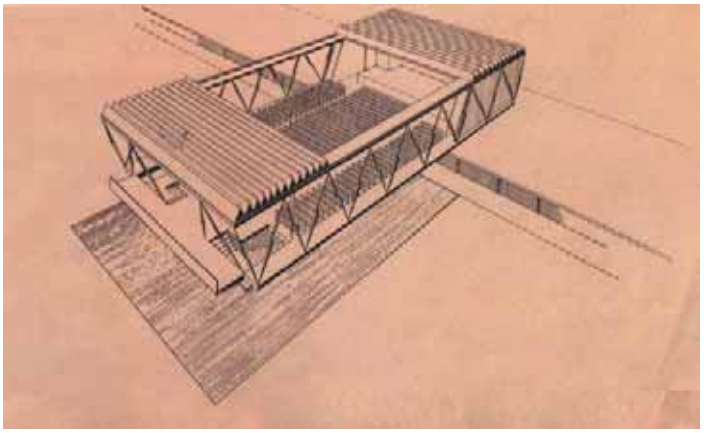
Équipements culturels



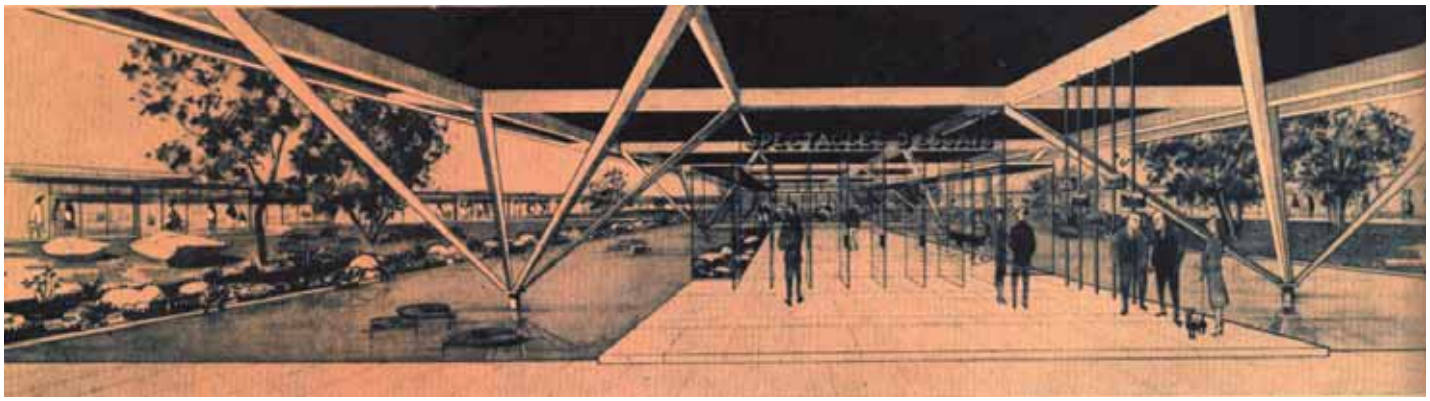
La salle de cinéma

La réalisation de la salle de spectacle se heurtera toujours à un problème de financement du au montage de l'opération: ni la commune ni les résidents ne sont prêts à financer cet équipement. Ce projet donnera lieu à de multiples esquisses et pour finir Lods fera paraître une annonce pour trouver un investisseur privé. Il est dès lors question d'un cinéma. La salle s'inscrit dans une structure triangulée qui semble flotter au dessus du bassin. Reprenant les idées de la maison du peuple de Clichy, Lods imagine des parois coulissantes et une toiture formée de deux parties plissées glissant de part et d'autre pour ouvrir totalement la salle sur l'espace du patio.

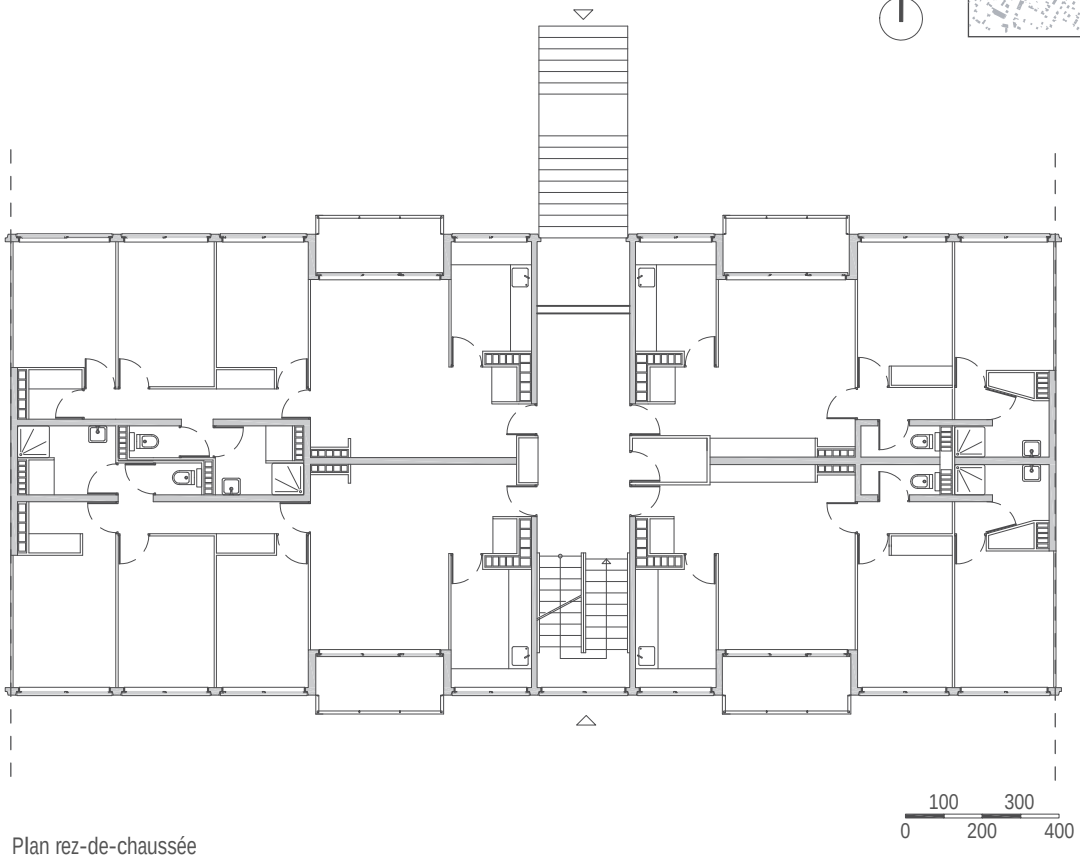




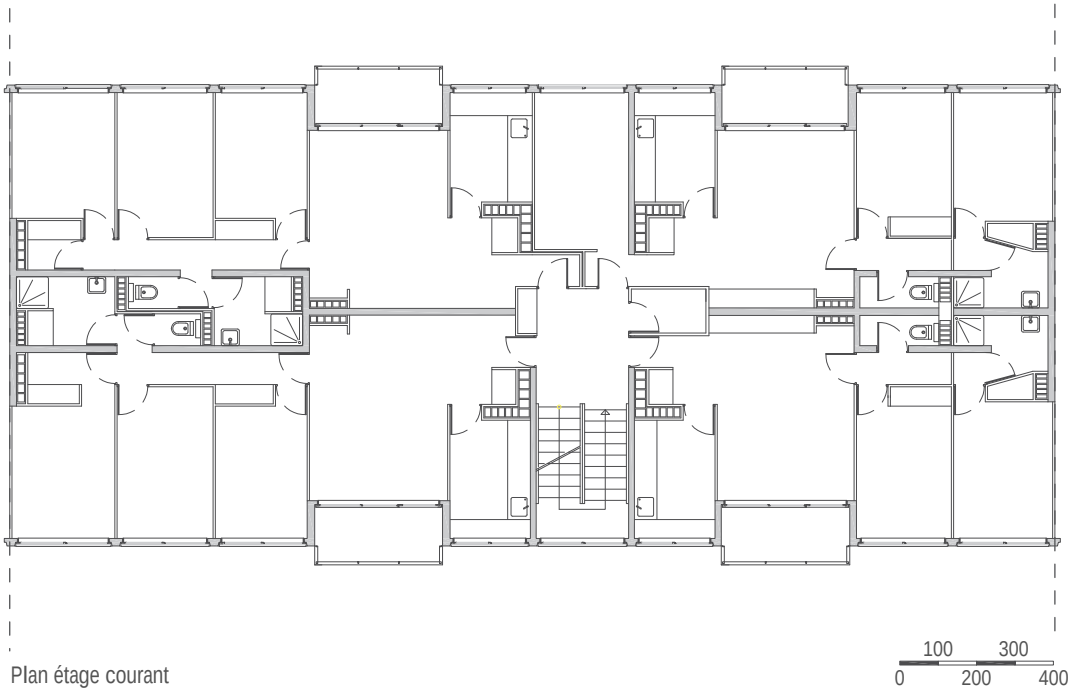
La salle de cinéma dernier projet
Ci-contre Plan rez-de-chaussée , ci-dessus axonométrie
Ci-dessous et en haut de page vues perspectives
Architecture d' Aujourd'hui n° 46, p.74-75



Les logements



Plan rez-de-chaussée

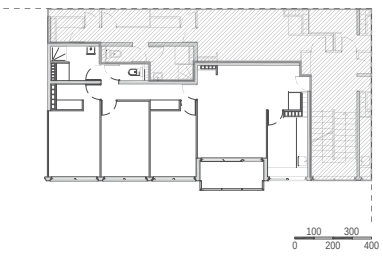


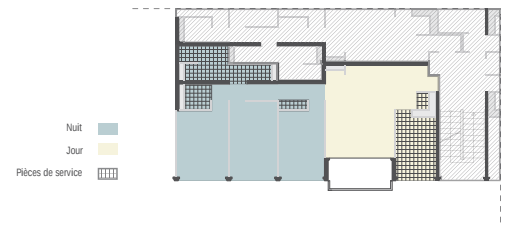
Plan étage courant

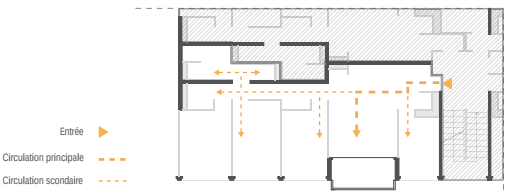
Dans les bâtiments Nord Sud les halls traversants assurent un double accès depuis le parking et le square d'un côté, depuis le parc et le square de l'autre. Le square apparaît donc comme l'élément sur lequel sont adressés tous les logements.
La demi-volée correspondant à la traversée des halls permet de franchir le dénivelé naturel selon les cas entre le parc et le square, entre celui-ci et le parking.
Dans le sens longitudinal une unique rupture de niveau d'un demi étage permet une adaptation à la déclivité du terrain au niveau des bâtiments est/ouest, afin d'assurer une continuité de la ligne d'acrotère. Des escaliers extérieurs descendent ou montent selon l'orientation, d'une hauteur variable selon la situation, pour donner accès au hall d'entrée.
Ce jeu de niveaux permet également dans la plus part des situations de dégager du sol les appartements du rez-de-chaussée.

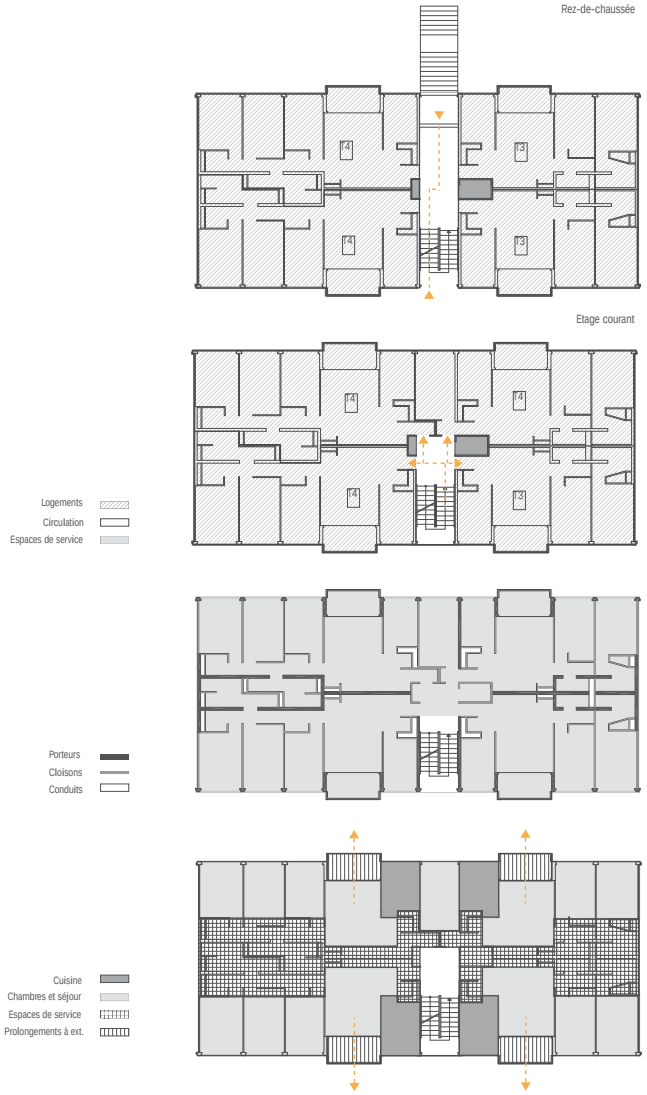
La distribution verticale, très compacte, s'effectue par un unique escalier qui dessert quatre appartements par palier. Les quatre étages ne sont pas desservis par ascenseur. Un local vide-ordure et une gaine technique sont situés de part et d'autre du palier.

Les portes d'accès sont situées dans un léger retrait et l'aménagement des halls comme le traitement des paliers est soigné avec au rez-de-chaussée des ensembles de boite à lettre en bois massif, et aux étages des panneaux de lambrissage continus tout autour du palier. Le dessin des garde-corps et des emmarchements est lui aussi soigné, les matériaux sont robustes et de bonne qualité (granito, serrurerie).

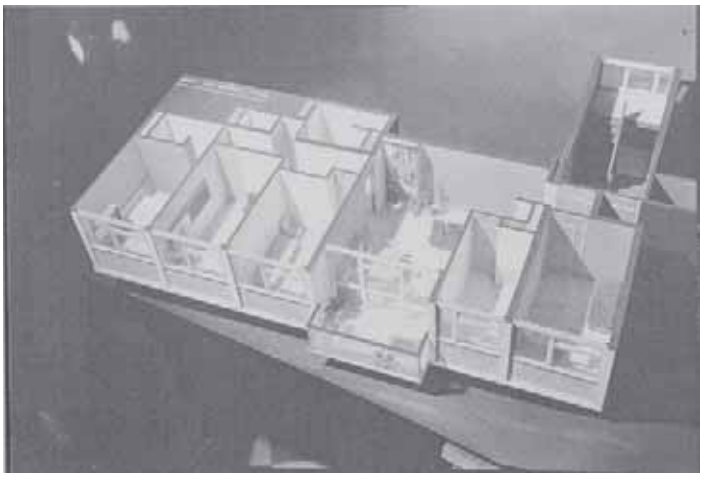


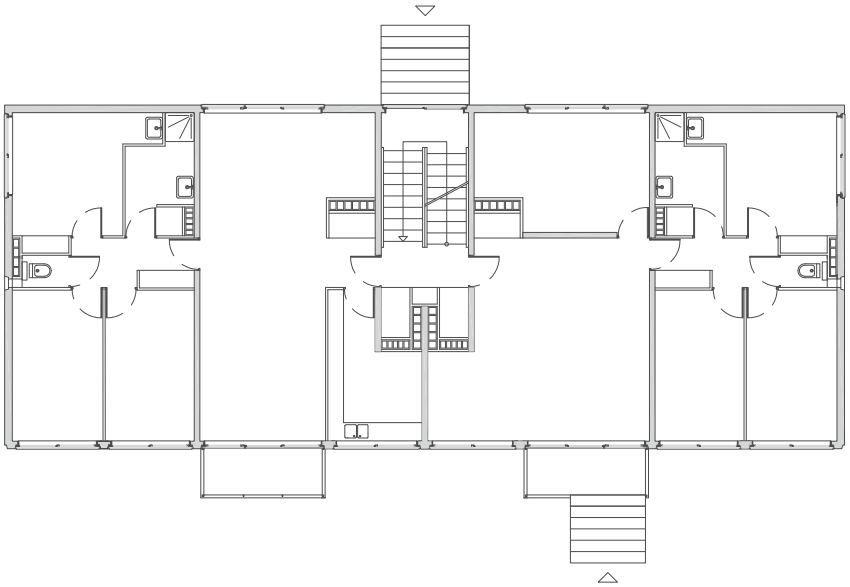






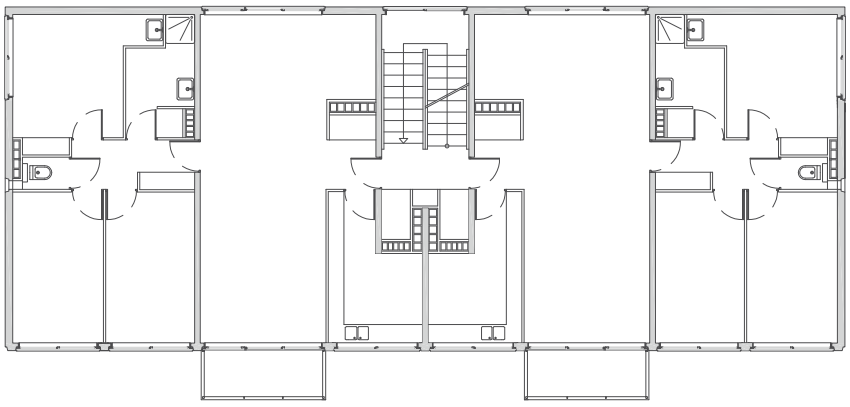
Dans ces immeubles les appartements sont tous monofaces, du type 3 pièces ou des 4 pièces.
«Les trois fonctions, repas, séjour, sommeil sont nettement scindées, respectant les exigences de la vie commune et individuelle...La solution qui consiste à grouper les sanitaires et les cuisines en vue de la réalisation d'une plomberie rationnelle a été ici rejetée car elle ne permet pas une différenciation des fonctions en plan.»





Plan rez-de-chaussée

100 300
0 200 400

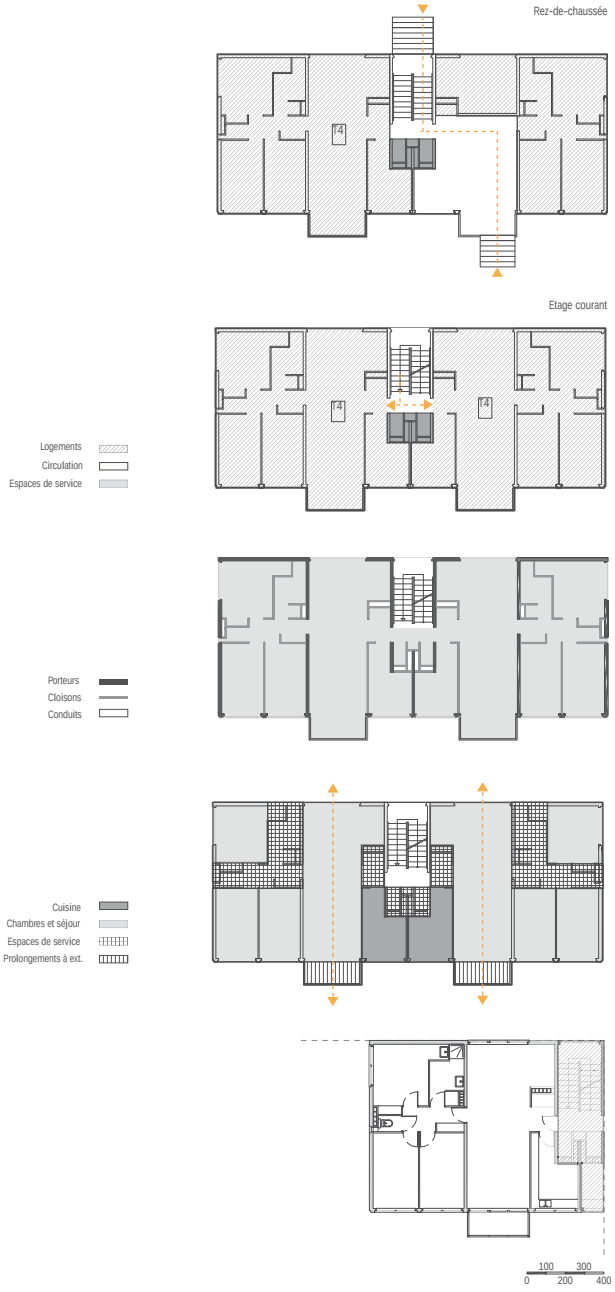


Plan étage courant

100 300
0 200 400

Les immeubles est/ouest, plus luxueux comportent deux logements de 4/5 pièces par étage. Le séjour double traversant et l'ouverture sur les pignons permettent de n'orienter aucune pièce au nord et le séjour ouvre sur un vaste balcon au sud.
Comme dans les logements monofaces, l'espace d'entrée donne sur un espace ouvert sur le séjour avant de distribuer la partie nuit.

Les halls sont également traversants et ils sont ici généreusement dimensionnés avec une décoration soignée.



Le logis «*ordinaire*» est pensé par Lods comme un produit semblable à l'automobile, mettant en cohérence différentes fonctions pour obtenir de la manière la plus efficace possible un objet satisfaisant aux principaux besoins de l'homme moderne. La conception des logements repose donc sur une analyse de ces fonctions et leur distribution rationnelle dans le logement: «*Les trois fonctions, repas, séjour, sommeil sont nettement scindées, respectant les exigences de la vie commune et individuelle...La solution qui consiste à grouper les sanitaires et les cuisines en vue de la réalisation d'une plomberie rationnelle a été ici rejetée car elle ne permet pas une différenciation des fonctions en plan.*»[1] Cette solution aujourd'hui ordinaire rompt avec la pratique courante jusqu'aux années 50.

Pour Lods les espaces ne sont pas mono-fonctionnels *« Il en résulte l'obligation de pouvoir transformer à volonté l'affectation de certaines pièces...Solution parfaitement réalisable avec l'emploi de vastes baies ouvertes ou fermées par des cloisons mobiles. On peut, de la sorte faire largement communiquer ensemble des pièces différentes et ouvrir ou fermer certaines d'entre elles sur des volumes extérieurs, la terrasse en particulier...Pour tout résumer, il faut faire fonctionner la même surface aussi souvent que faire se peut, en vue de missions parfois fort diverses*»[2].

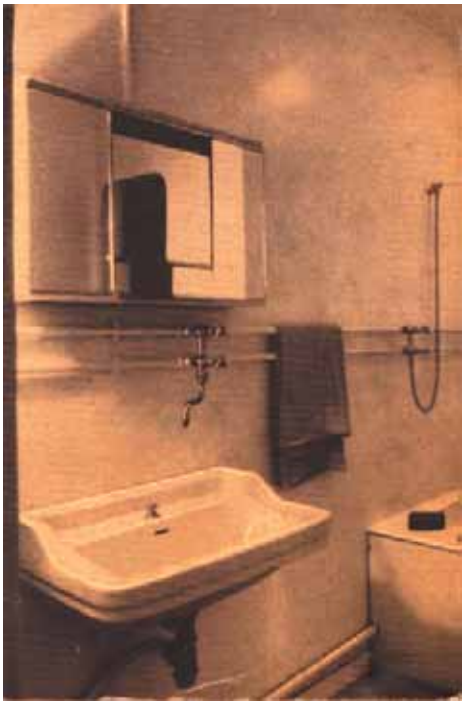
1 L'Architecture d'Aujourd'hui N°76

2 Ibidem

La façade totalement vitrée donnant sur les balcon dans les logements traversants.

L'ouverture de la chambre sur le séjour ne pourra finalement être réalisée en raison des normes LO.GE.CO, mais le système structurel autorise cette modification. C'est également ainsi qu'il faut comprendre l'incorporation dans le séjour, de la circulation rejoignant les chambres, et le refus d'un long couloir inhérent aux dispositions mono-faces. Cet espace à l'arrière de la zone repas et repos est équipé d'un conduit de fumée prévu pour accueillir un poêle.

Si les vastes jardins suspendus du premier projet ne sont plus d'actualité, les appartements offrent néanmoins des prolongements extérieurs très utilisables, loggias pour les appartements mono-faces, balcons orientés au sud pour les appartements traversants.



La salle de bain avec les robinetteries prises directement sur les alimentations circulant sur le mur

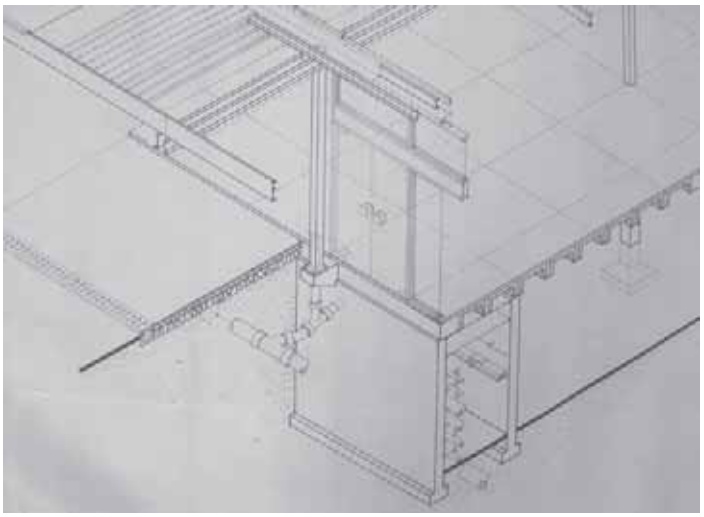
Les Grandes Terres, photographie Fonds Lods Marcel (1891-1978), IFA

c - Réalisation

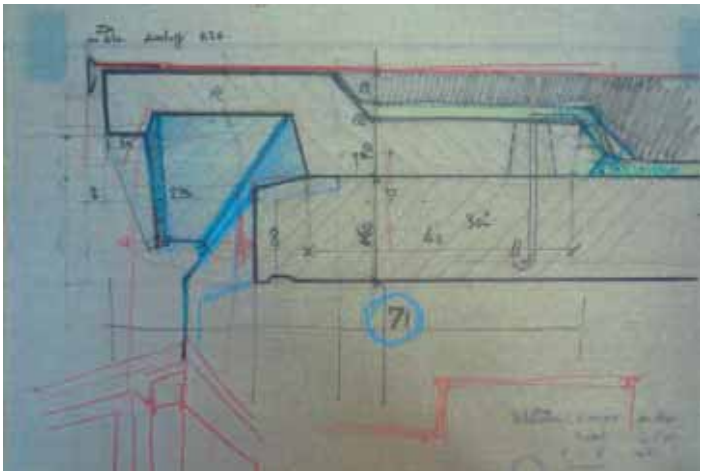
La préfabrication constitue une préoccupation constante de Lods. Si la précision apportée par le métal représente pour lui le moyen idéal de concevoir une construction montée à sec, le béton armée, plus adaptée aux conditions économiques de l'époque, se prête également à un travail de préfabrication qu'il a expérimenté avant guerre à la cité de la Muette et qu'il poursuit concomitament sur le chantier du Shape à Fontainebleau.

La préfabrication s'accompagne d'une recherche d'optimisation statique et d'affinement de la géométrie des pièces permettant de réduire la consommation de matière et d'alléger l'ossature. Tel est le cas des poteaux profilés en T pour accueillir en applique les panneaux et former avec les nez de dalle une trame d'ossature régulière. La précision qu'autorise la préfabrication permet de les conserver visibles en façades. Dans la tradition du rationalisme constructif et de l'école de Perret, l'expression plastique de la façade est basée sur cette clarté constructive. Tel est le cas également des corniches profilées avec finesse pour couronner les bâtiments et accueillir l'isolation et l'étanchéité, ou des poteaux marquant un creux dans les angles.
Les soubassements sont striés verticalement, coffrés avec le même profil que les tôles d'aluminium qui habillent les panneaux de façade.
Les voiles destinés à rigidifier le bâtiment et à assurer l'isolation phonique séparent les appartements: noyau central longitudinal et refends séparatifs des appartements et des parties communes.

La même recherche de préfabrication conjuguée à une recherche plastique s'applique aux panneaux de façade fabriqués en Alsace par l'entreprise De Dietrich et aux éléments du second oeuvre comme les canalisations et les robinetteries.



Ci-dessus - Étude de la structure
Ci-dessous - Etude de la corniche
IFA fond LODS



Le chauffage des appartements est assuré par rayonnement des planchers et des plafonds dans lesquels sont noyés de serpentins de canalisation remplis d'eau; l'eau est chauffée dans les échangeurs situés dans les sous-sols des bâtiments «Nord-Sud» et la quantité de chaleur nécessaire au logement est fournie à raison d'un tiers par le plancher et deux tiers par le plafond.

Ci-contre - Le parfait alignement des éléments d'ossature dessine en façade une trame parfaitement régulière dont le dessin se prolonge sur les pignons. Bibliothèque Kandinsky - Fonds Cardot Joly

Ci - dessous - Étude façade dessin de Marcel LODS - IFA

Système structurel

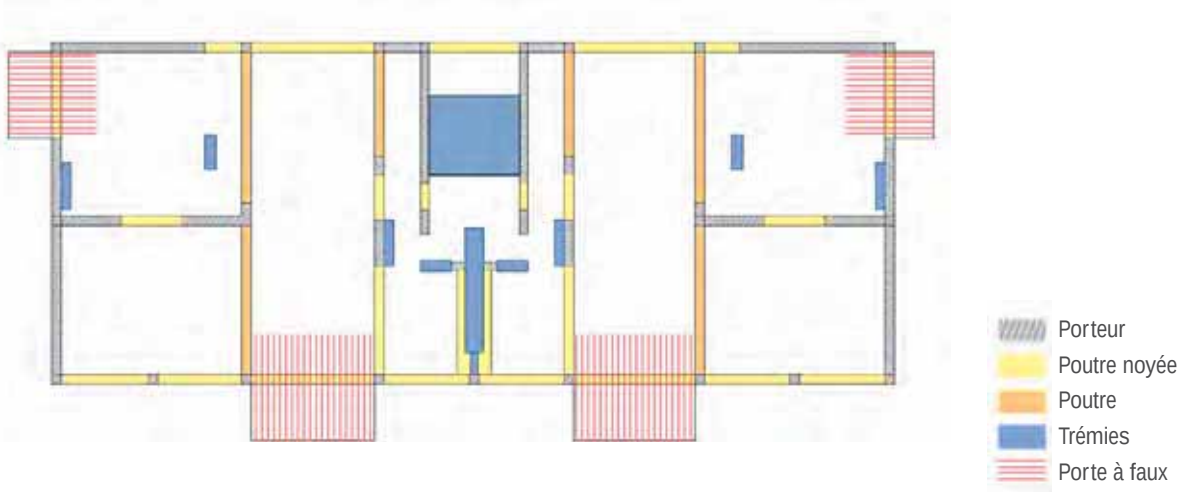


Schéma de l'organisation structurelle bâtiment Nord-Sud

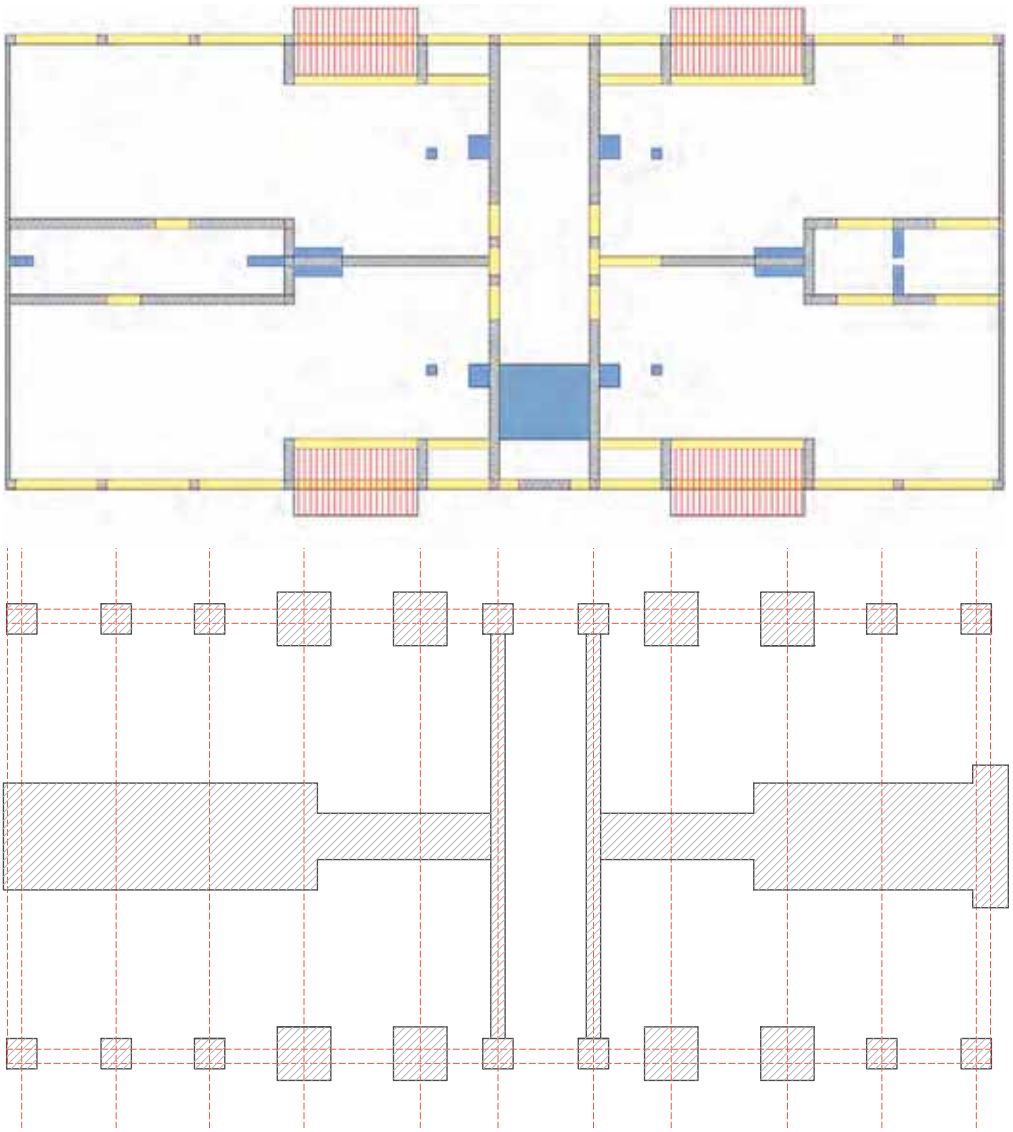


Schéma structurel et plan de fondations des bâtiments nord sud

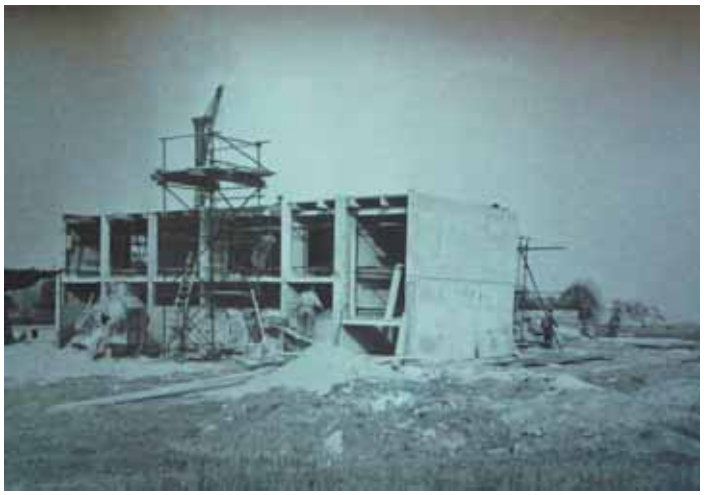
Marcel Lods et Jean-Jacques Honegger travaillent avec les ingénieurs pour rationaliser et affiner la structure qui, malgré une apparente simplicité, fait appel à certains artifices comme l'utilisation de poutres noyées dans la dalle pour éviter une retombée de poutre sur les façades porteuses des immeubles nord/sud (ci-contre en bas).

Autre originalité de ce chantier, les entrepreneurs des différents corps de métier ne sont pas désignés suite à un appel d'offres, mais ils sont de véritables partenaires associés au travail de conception pour mettre au point des solutions techniquement et financièrement avantageuses.

Néanmoins les techniques restent en-deçà des expérimentations menées avant-guerre et Lods qualifie lui-même la technologie utilisée de « *traditionnel évolué* ». Les Grandes Terres demeurent néanmoins une des premières applications de la préfabrication en usine de composants du bâtiment et de leur assemblage sur le chantier.

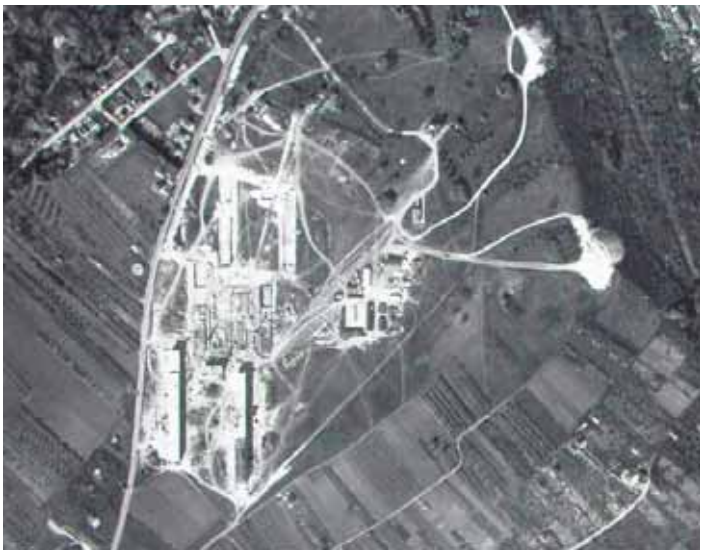
Le chantier avec les façades partiellement montées

Les pièces préfabriquées stockées devant le bâtiment en construction et le chemin de grue



Ci-contre en haut - Le montage des bâtiments est/ouest
Ci-contre en bas - Le montage des bâtiments nord/sud
Fonds Lods Marcel IFA

Ci-dessous - Organisation générale du chantier de gros-oeuvre
Fonds Marcel Lods IFA



3 - Préconisations : évaluation de la valeur de l'oeuvre

La réception

La propagande autour du premier projet pour en permettre la réalisation, la publicité pour en assurer la réussite commerciale, la communication dans la presse professionnelle assurent à cette réalisation une place notable dans la pensée architecturale et urbanistique de l'époque et dans l'histoire de l'urbanisme. L'Oscar du LO.GE.CO qui lui sera attribué en 1955 lui assure également le statut d'une réalisation exemplaire dans les milieux de l'économie du bâtiment comme dans le grand public.

Il faut également noter la dimension humaine de cette opération, la forte identification des premiers habitants à cet ensemble et à son caractère pionnier. Outre l'adhésion au mode de vie défini par le programme de «l'unité de voisinage», cette adhésion se traduit également dans le mode de gestion participatif et innovant mis au point pour l'opération. La présence de Marcel Lods comme habitant des Grandes Terres jusqu'à sa mort a également contribué à construire une image des Grandes Terres qui dépasse la simple matérialité de l'opération.

La place dans la production de l'auteur

Membre de l'Union des artistes modernes (UAM), Marcel Lods fût, à la demande de Le Corbusier, secrétaire de la section française des Congrès Internationaux d'Architecture Moderne et commissaire du Comité Professionnel Provisoire du Bâtiment et de la Construction Métallique. Il est donc un acteur très engagé dans les débats sur l'architecture et l'urbanisme. Ses projets sont toujours accompagnés d'un discours militant qui leur sert de légitimation et auquel en retour ils servent d'illustration.

Tel est le cas particulièrement du projet des Grandes Terres dont l'histoire illustre l'évolution rapide des conceptions urbaines au sortir de la guerre. Les grandes utopies urbaines d'avant guerre, dont la mise en oeuvre paraît un temps possible, sont confrontées aux réalités économiques et technologiques, au cadre institutionnel et réglementaire, aux habitudes et aux réticences des autorités chargées de la sauvegarde des monuments et des sites. Dans le même temps se mettent en place les règles et la pratique d'un urbanisme concerté permettant de mettre à la charge des opérateurs la réalisation des équipements nécessaires, mais introduisant en retour pour les acteurs privés une liberté d'initiative inédite.
Mais l'histoire des Grandes Terres est aussi celle de l'agence Honegger qui apporte à des protagonistes impétueux un pragmatisme tout helvétique et un savoir faire issu de multiples réalisations de qualité avant guerre[1].
Le Maroc est le lieu de rencontre et d'expérimentation où se noue cette collaboration: Les Grandes Terres apparaissent ainsi comme l'aboutissement des recherche sur les typologies d'habitat et les systèmes de préfabrication que Georges Candilis et Vladimir Bodiansky, Jean Jacques Honegger et Robert Cretigny y ont développées.

L'opération des Grandes Terres ne constitue pas, dans l'histoire de l'architecture «héroïque», le jalon essentiel que Marcel Lods espérait réaliser au départ. Elle présente en revanche une valeur d'usage toujours reconnue et dans le corpus plus vaste de l'histoire de l'architecture moderne aujourd'hui en construction, elle fait partie des réalisations de grande qualité qui méritent d'être sauvegardées dans leur ensemble.

1 Voir l'étude l'ouvrage de Christian Bischoff, Yvan Delemontey, Franz Graf, Philippe Grandvoinnet, Honegger frères, Architectes et constructeurs, 1930-1969, de la production au patrimoine, In Folio 2012

B - ÉVOLUTION URBAINE ET PAYSAGÈRE

B- ÉVOLUTION URBAINE ET PAYSAGÈRE

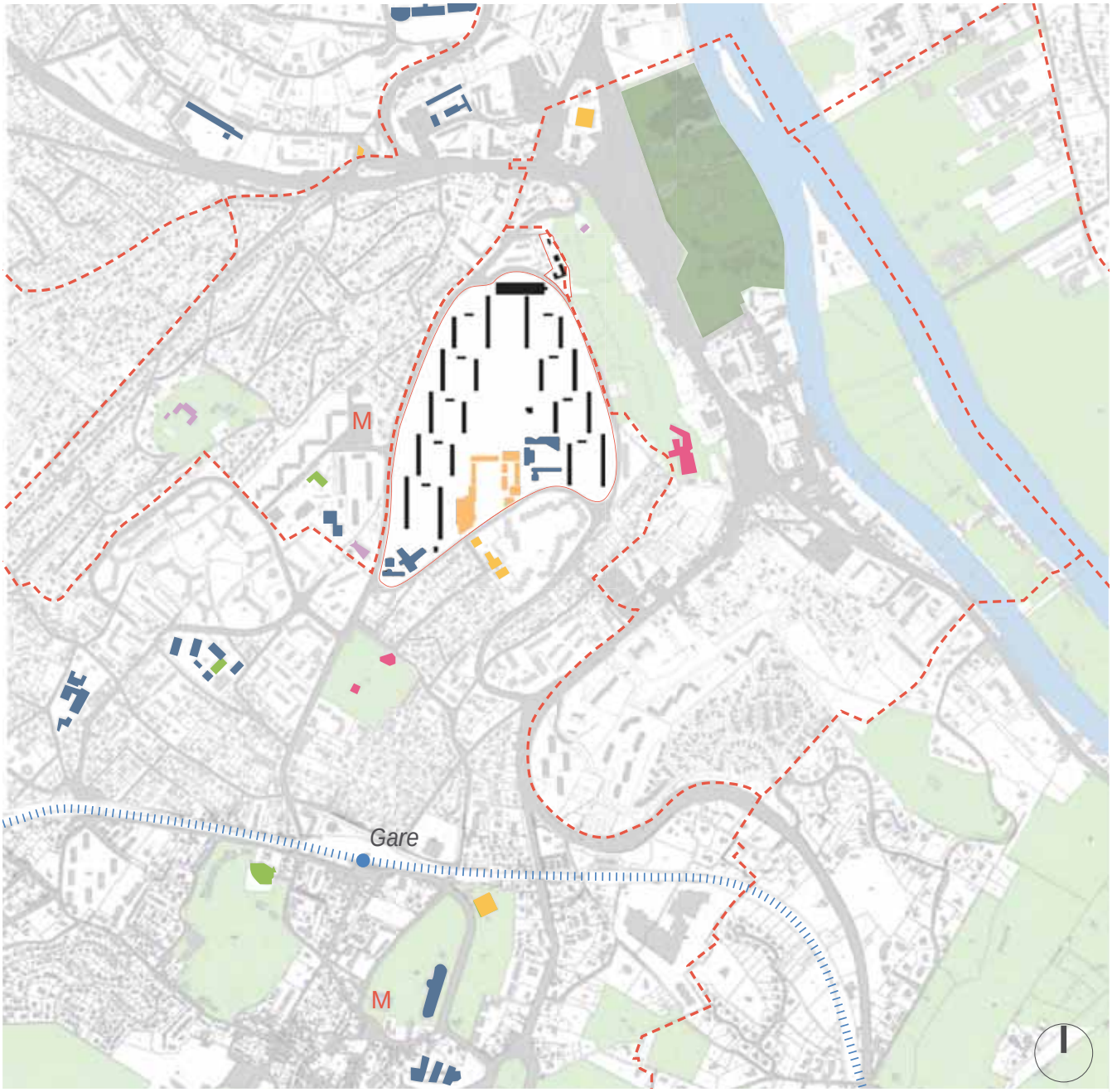
1 - Évolution de la situation urbaine

Vue aérienne 1961, avant construction, Source ING

Vue aérienne 1961, pendant le chantier, Source ING

Vue aérienne 1987, Source ING

a - Situation dans l'armature urbaine



1 100 500 m

i ra i
P ri r ra i
i i a
P ri r P
i
iss r ai i
i
ar s a i

M airi
a iss s air
s i s ri r r r
a iss i a sa i air
i r
r ia a i i s i s
a iss s r i
ir s a r

B- ÉVOLUTION URBAINE ET PAYSAGÈRE

a - Situation dans l'armature urbaine

Faisant autrefois figure d'urbanisation isolée dans un environnement semi-rural, la résidence était pensée comme une «unité de voisinage» qui devait pourvoir à tous les besoins quotidiens des habitants. Les équipements qui n'avaient pu être réalisés à l'échelle de l'opération l'ont finalement été à l'échelle de la commune, qui est depuis devenue une ville. Ceci pose les limites du principe des «unités de voisinage» conçues à cette échelle. Le collège a été remplacé par un établissement beaucoup plus grand, proche de la mairie, la piscine Frank Esposito et le centre culturel Jean Vilars ont été réalisés sur d'anciennes propriétés arborées proches de la gare, qui apparaît comme le centre de gravité de la ville.

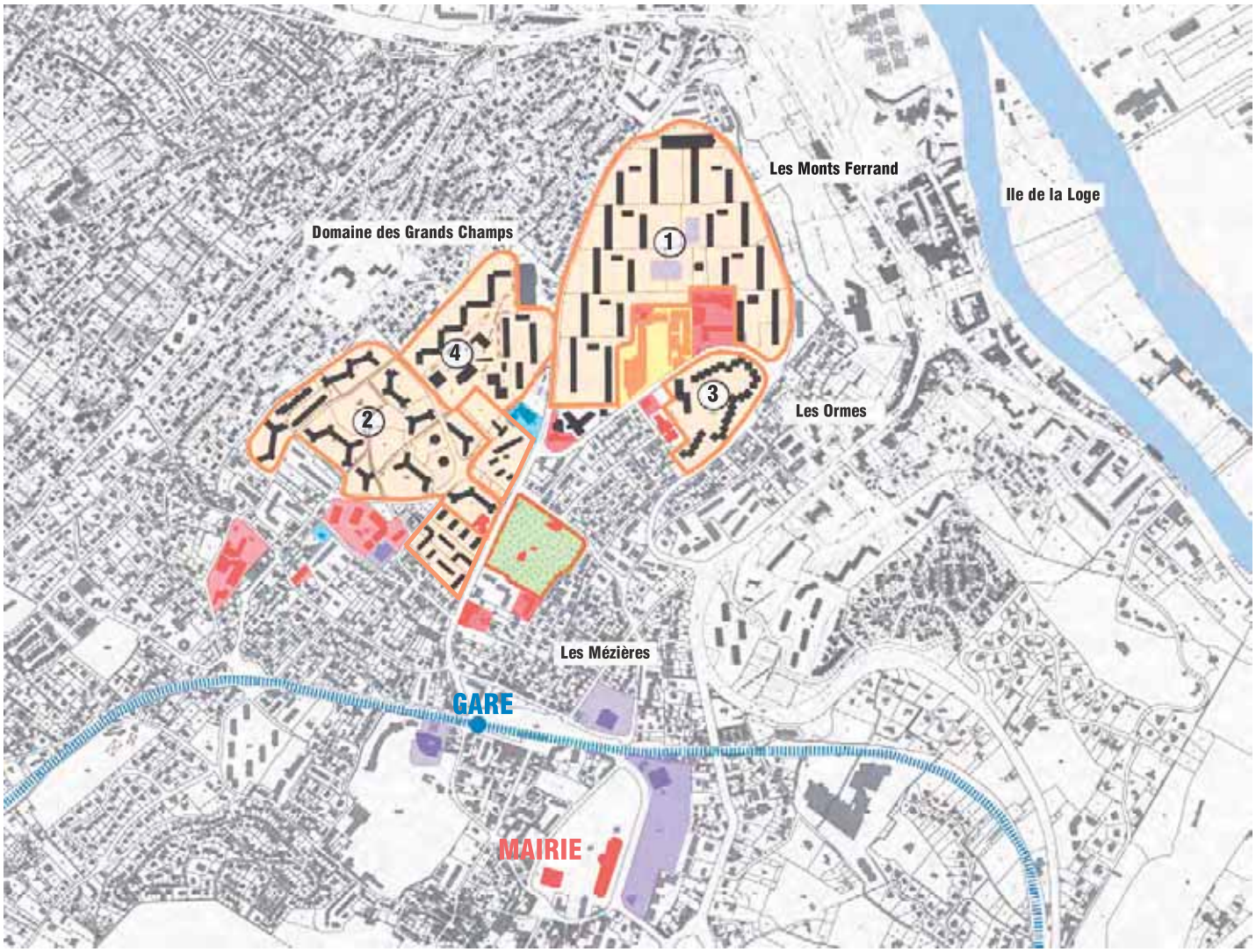
La résidence est aujourd'hui bien desservie par les transports en commun: les relations ferroviaires qui semblaient insuffisantes à l'origine ont été beaucoup améliorées, avec une fréquence de 8 à 15 minutes et un trajet de 40 minutes pour rejoindre Paris. Trois lignes de bus Transdev relient la résidence à la gare de Marly-le-Roi, au Vésinet, à Versailles et à Saint Germain. Les temps de déplacement en automobile sont eux bien loin de ceux qu'évaluait Marcel Lods dans sa publicité.

b - Évolution du cadre bâti et du paysage

Pour la commune de Marly-le-Roi, qui compte 2500 habitants au sortir de la guerre, cet afflux de population représente un bouleversement. Après l'arrivée des 6000 habitants des Grandes Terres, la population atteindra au début des années 60 le seuil de 10 000 habitants.

Comme l'avait prévu la Commission chargée d'instruire la demande de dérogation au Plan d'Aménagement de la Région Parisienne, l'urbanisation ne s'est pas arrêtée aux limites des Grandes Terres et un important secteur d'habitat collectif structuré en résidences autonomes s'est développé à sa périphérie.
Toutefois la situation en éperon a préservé l'ouverture sur le grand paysage
Avec les opérations limitrophes, Quartier de Montval également réalisé par Manera, (4) et quartier du Verger (3), la population de ce secteur de logement collectif représente les deux tiers de la population communale aujourd'hui de 17 500 habitants.

L'opération qui au sortir de la guerre faisait figure d'expérience pionnière s'est de ce fait beaucoup banalisée.



École primaire et maternelle Saint-Exupéry

Inaugurée en 1957, l'école Saint Exupéry a été rénovée et agrandie en 1994-95. L'école maternelle Ramon et son gymnase ouverts en 1960 ont été rénovés.

Le collège: un bâtiment au destin mal assuré

Par contre, le collège inauguré en 1961, vétuste et trop petit a été fermé par le Conseil Général lors de la construction du nouveau collège Louis Lumière situé à proximité du centre bourg.
Seule est restée l'école.
Transformés en 1967 en école primaire, le bâtiment a ensuite servi de maison des associations en 1995. Enfin en 2004 le terrain est cédé à un opérateur privé; le bâtiment a été démoli et une maison de retraite médicalisée a été construite sur cette emprise, avec une implantation qui cherche à faire oublier la disposition rationaliste des anciens bâtiments.
Dans le même temps la Ville a développé des équipements de loisir pour la petite enfance de l'autre côté de l'Avenue de l'Amiral Lemonnier à destination de la Résidence mais également des résidences alentour.

École maternelle Ramon 2012

École primaire et maternelle Saint Exupéry, photographie BCA

Au premier plan l'école maternelle à l'arrière le collège

La maison pour personnes âgées remplaçant le collège

c - Évolutions urbaines en cours ou projetées, conséquences prévisibles

Simulation de principe du projet de l'USGT

Proposition alternative de densification - Projet étudiants ENSAV 2013

Enjeux et risques d'une densification

L'Union des Syndicats des Grandes Terres s'est portée candidate en tant que «opération support» dans l'appel à propositions «Requalification à haute performance énergétique de l'habitat» lancé par le Plan Urbanisme Construction Architecture PUCA. Dans la continuité de la première consultation REHA 1, cette action entend promouvoir, sur des ensembles de logement en copropriété, des interventions exemplaires par :
- L'importance des travaux visant à inaugurer un nouveau cycle de vie pour ces bâtiments,
- Un nouveau type de prêt PAM de la CDC correspondant à une durée de vie de l'investissement portée à 35 ans.
- Une approche globale visant à financer certains travaux par un complément de recette lié à une plus-value foncière provenant d'une densification.
- Le recherche d'un changement d'image lié à une mise au goût du jour en matière esthétique.

Comme l'annonce le terme «d'opération support», la question de l'identification des qualités d'origine et de leur préservation est ignorée dans cette approche. L'association des concepteurs avec des partenaires industriels induit la notion de produit, de débouché et de marché: Le programme vise explicitement la recherche de propositions transposables telles quelles sur d'autres opérations.

La densité comme solution à une équation complexe.

Si les Grandes Terres constituent un quartier prisé, il n'en demeure pas moins que comme dans beaucoup de copropriétés les charges constituent une sorte de second loyer. Celles-ci atteignent 60€ /m²/an aux Grandes Terres, soit 265€ pour l'équivalent en surface d'un 2 pièces actuel et 330€ pour un 3 pièces. Le chauffage urbain, mais aussi l'entretien du parc et des aménagements pèsent fortement dans ce coût. Pour 10% environ ces charges couvrent les dépenses communes comme l'entretien du parc, le reste revenant aux différentes copropriétés.

Répartir sur une population plus importante les frais d'entretien du parc permettrait de réduire le montant de cette charge pour la population actuelle, ce qui pour l'USGT plaide en faveur d'une densification.

Les objectifs énergétiques des lois Grenelle 1 et 2

L'amélioration énergétique des logements constitue un autre paramètre pour la réduction des charges. Là également il est tentant de voir dans une surélévation, un épaississement ou la prolongation des bâtiments le moyen de redéfinir une nouvelle enveloppe énergétiquement performante, tout en créant des surfaces supplémentaires pour les logements et en améliorant la compacité du bâti

Un marché contexte législatif et réglementaire en évolution, un marché favorable;

La densification des secteurs déjà urbanisés de proche banlieue s'inscrit dans les objectifs des lois Grenelle «*Favoriser un urbanisme économe en ressources foncières et énergétiques*». Tout comme lors de la création des Grandes Terres, le site paysagé constitue un élément important d'attraction auxquels s'ajoutent la

Les Grandes Terres, Vues diagonales depuis le square de Grandchamp,
Photographies Lora Dimitrova, 12 février 2012

végétation aujourd'hui mature du parc et les équipements publics et privés réalisés. Cet ensemble de qualités fait des Grandes terres une résidence recherchée, ce qui dans un contexte de pénurie foncière encourage les projets de densification.

L'accessibilité et la sécurité

Aux problématiques énergétiques s'ajoutent les questions d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite. Pour une partie de la population vieillissante, l'accès aux étages supérieurs est difficile et l'installation d'ascenseur est envisagée.
Bien que depuis soixante ans cette disposition n'ait pas posé de problème de sécurité, l'ouverture des appartements directement sur la cage d'escalier et l'utilisation de boiseries sur les paliers sont également invoquées pour prôner une réorganisation lourde des liaisons verticales impliquant un épaississement des bâtiments.

Remédier à un déficit structurel en stationnement

A raison de 0,4 places par logement, le stationnement est structurellement insuffisant depuis la création des Grandes Terres et l'organisation de parcs souterrains au pied des immeubles est évoquée pour résorber ce déficit et satisfaire aux nouveaux besoins.

Les dommages non évalués d'un schéma théorique

Les recettes attendues en terme de charge foncière, combinées avec l'allongement de la durée des prêts, qui permet d'amortir sur 35 ans les investissements et par conséquent d'en augmenter le montant, constituent pour l'USGT comme pour les promoteurs du projet PUCA Reha 2 le moyen de financer des travaux importants et de satisfaire aux normes actuellement imposées pour la construction de logements neufs.

Cette évaluation ne prend pas en compte nombre de qualités de l'opération qui seraient mises à mal ou perdues et diminueraient d'autant l'attrait du site:
- Les dommages infligés au parc, aux plantations et aux aménagements par les emprises nouvelles, mais également par les installations de chantier.
- La destruction d'un rapport harmonieux entre les masses bâties et espaces extérieurs avec une perte d'ensoleillement et de vues.
- La perte des vues biaises entre les squares et vers la vallée et le parc qui constituent une qualité majeure de l'opération.
- Une altération de l'expression architecturale dont les grandes horizontales et la simplicité géométrique sont en accord avec les grandes lignes du paysage.
- Sans doute la perte de la porosité qu'apportent les halls traversants qui mettent les parkings et les squares directement en relation avec le parc.
- Le coût des équipements publics et des infrastructures liés à cette densification.
- Sur le plan technique l'optimisation des sections, calculées aux limites des sollicitations acceptée à l'époque, laisse peu de marge pour une augmentation des contraintes et une extension conséquente nécessite la mise en place de porteurs complémentaires qui apparaîtraient sans doute de manière disgracieuse en façade.

Aucune simulation sur place ou modélisation n'accompagne ces projets pour permettre d'en évaluer les conséquences

Un projet en débat

La réhabilitation des Grandes Terres constitue un cas d'école qui appelle des études alternatives et un processus d'évaluation prenant en comte tous les critères.

Proposition des Ateliers Joël NISSOU en réponse à l'appel à proposition PUCA 2
Surélévation et épaississement des bâtiments créent des appartements et des surfaces supplémentaires dont la charge foncière permet de financer les travaux d'isolation et d'installation des ascenseurs.

Proposition alternative développée par Géraud KERHUEL pour son Projet de Fin d'Étude à l'ENSA Versailles.

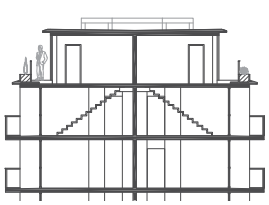
La proposition est basée sur la recherche d'une alternative à la surélévation, tout en acceptant les prémisses: création de charge foncière complémentaire permettant de financer les travaux d'adaptation.

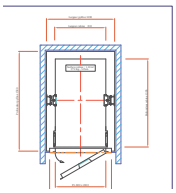
La proposition comporte:

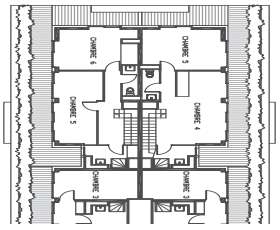
Des interventions mesurées sur les bâtiments ne créant que peu de nuisances de chantier.
Une surélévation d'un étage en attique avec un retrait ne modifiant pas les gabarits: diversification des typologies par la création d'appartements familiaux en duplex.
L'installation d'un ascenseur de petit gabarit (non handicapé) dans l'espace du local vide-ordure.
Le remplacement des panneaux de façade par des panneaux performants, avec traitement thermique mince des ossatures en façade.

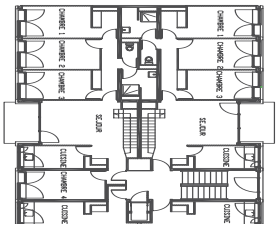
Une densification périphérique de chaque square comportant:
- Un bâtiment plot et des maisonnettes en bande, permettant de conserver les vues vers la vallée.
- Réalisation de parkings couverts rationnels pour les logements existants et les logements créés.
- Aménagement de jardinets privés et d'un jardin planté au pied des immeuble en lieu et place du parking aérien.

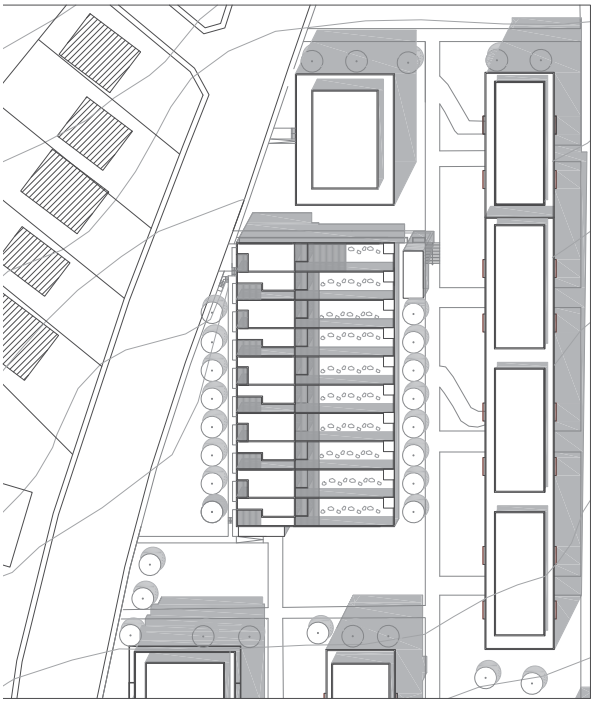
Le projet envisage par ailleurs la restructuration du centre commercial et l'amélioration des accès au parc depuis l'Avenue de l'Amiral Lemonnier et la réorganisation de la structure foncière dans le cadre d'un aménagement concerté.

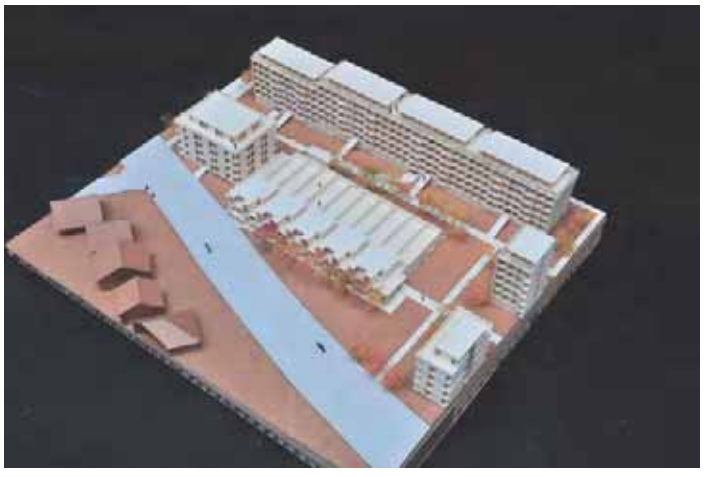












Les limites d'une équation purement financière

Les propositions prenant pour «support» les Grandes Terres n'ont pas été primées par le jurys, mais il a été décidé la création d'un «atelier des grandes Terres» chargé de réfléchir à l'évolution du site.

La Mairie, consulté sur ce projet a réagi avec prudence:

«*Le projet des Grandes Terres n'en est pas vraiment un pour l'instant. L'Assemblée Générale de l'Union Syndicale des Grandes Terres (USGT) a simplement proposé que la copropriété soit incluse en tant qu'« opération support » (parmi d'autres) dans un concours lancé par le Ministère du Logement. Tout cela porte le nom un peu compliqué de « Plan Urbanisme Construction Architecture » et « Requalification à Haute Performance Énergétique de l'Habitat » ce qui donne l'acronyme exotique PUCA-REHA . Cette initiative fait couler beaucoup de salive dans notre résidence. L'objectif serait de vendre tout ou partie de nos terrasses (plus de 2 hectares) pour y construire de nouveaux logements, le produit de la vente permettant de financer de gros travaux d'isolation et conduisant donc ultérieurement à une diminution des frais de chauffage.*

Les réserves avancées par le maire portent principalement sur le caractère exceptionnel des Grandes Terres du point de vue architectural et urbanistique. Les Grandes Terres sont d'ailleurs classées « Patrimoine du XXème *siècle »*»

in Blog de Jean Claude Merle conseiller municipal relatant le Conseil Municipal du 26 Mars 2012

L'application des normes et les obligations réglementaires

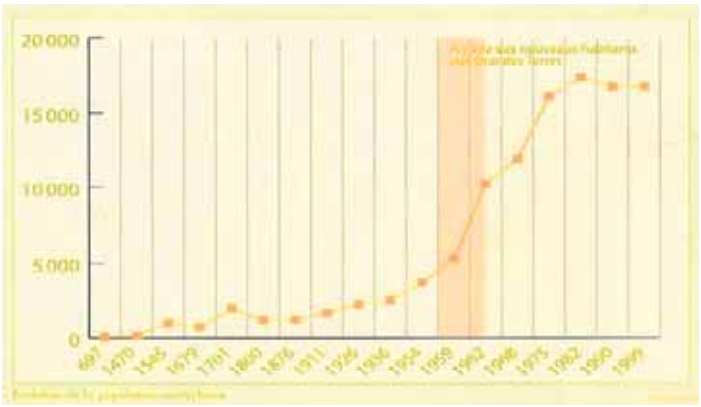
Sans négliger les problèmes d'adaptation avancés et les opportunités envisagées dans ce projet, il convient en effet d'envisager avec prudence l'évolution du Domaine des Grandes Terres.

Notamment l'équation radicale proposée dans ce projet ne doit pas être tenue pour la seule alternative et il faut étudier les améliorations importantes qui pourraient être obtenues à des coûts raisonnables, même si elles ne permettent pas d'atteindre les exigences fixées pour les logement neufs.
Avant de prendre une décision raisonnée, les résultats attendus doivent être mis en rapport avec l'effort financier demandé pour les différentes alternatives envisageables.

2 - Évolution de l'opération

a - Évolution administrative et socio-économique

L'opération est à l'origine destinée à une population d'employés et d'ouvriers, travaillant dans les entreprises de la vallée de la Seine. Les logements furent finalement vendus à une clientèle variée trouvant difficilement à se loger dans le parc de logement ancien et séduite par le confort des logement et le nouveau mode de vie proposé. *"Depuis 1959, la cité est pleine. Les quelques habitants interrogés, jeunes ménages pour la plupart, se déclarent satisfaits de leur nouvelle existence, hors de la grande ville, en pleine nature, là où règne le silence"»* [1]..

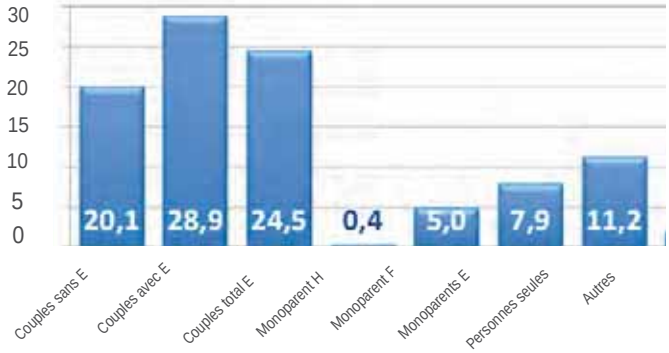


Évolution de la population de Marly-le-Roi, en rose la période de peuplement des Grandes Terres

Évolution de la population

De nombreux d'habitants d'origine sont toujours présents et très attachés à leur résidence; cette partie de la population est constituée de personnes assez âgées et l'occupation des appartements est peu dense.
L'évolution des familles et le renouvellement des générations a amené par ailleurs des évolutions importantes. Les statistiques INSEE ne permettent pas de dégager des données sociologiques précises sur cette opération. Néanmoins selon l'USGT, la population des nouveaux arrivants comprend beaucoup d'actifs ainsi que de familles monoparentales.

Structure de la population par statut d'occupation et par activité



Répartition des foyers en % : familles avec enfants, familles mono parentales, célibataires

Situation des Grandes Terres sur le marché immobilier

La qualité paysagère et la proximité des services attirent les acquéreurs comme les locataires et ces appartements sont recherchés sur le marché immobilier.
Les logements sont en majorité occupés comme à l'origine par leur propriétaire, toutefois certains appartements, surtout dans les immeubles donnant sur les parkings, rachetés par des investisseurs ou appartenant à leur propriétaire d'origine, sont aujourd'hui en location. En outre la Mairie possède vingt logements de fonction proches du groupe scolaire.

Malgré l'homogénéité de l'opération, les immeubles sont diversement recherchés, les plus prisés étant les appartements traversants dans les petits blocs séparant les squares et les appartements donnant directement sur le parc central, les moins appréciés étant ceux donnant sur les parkings.
Les squares les plus proches de l'avenue de l'Amiral Lemonnier, qui n'ouvrent pas directement sur le parc central et qui sont un peu plus importants sont également moins recherchés. Toutefois, ces distinctions qui ne recouvrent pas des unités de gestion distinctes n'ont pas conduit à des dissensions majeures dans les choix de gestion.[2]

Statut juridique des espaces et bâtiments

Malgré des évolutions dues aux changements du cadre législatif (loi du 10 juillet 1965 notamment) cette organisation perdure dans son ensemble.

Conçus à l'échelle de l'ensemble du site, les travaux sont décidés séparément et payés par chacune des copropriété. Un équilibre dynamique mais fragile s'établit entre le pouvoir décisionnaire des 9 syndicats et le pouvoir que donne à l'USGT la compétence technique dans un contexte de complexification croissante des problèmes, ainsi que l'outil de communication que constitue le bulletin des Grandes Terres.

1 Vie nouvelle dans les grands ensembles dans Plaisirs de France, janvier 1964

2 Entretien avec Daniel Vailant Directeur USGT

b - Évolution des espaces et de l'aménagement paysager

L'évolution du parc et des squares

La conception d'origine qui excluait la «circulation mécanique» du parc et des squares a permis de les préserver des empiétements trop fréquents de l'automobile. L'usage de la voie de livraison/ pompiers est parfaitement contrôlé par le personnel de l'USGT.

Les plantations qui pouvaient apparaître un peu pauvres lors de la création révèlent aujourd'hui leur juste économie: le rapport entre les masses végétales et les masses bâties s'est inversé et, sauf depuis les parkings en périphérie, il est pratiquement impossible de voir un bâtiment dans sa continuité.
Les haies qui servent à organiser les espaces d'accès, à protéger les aires de jeu ou à dissimuler certains organes techniques ont été conservées dans l'ensemble; les massifs floraux associés aux bassins ont disparu au bénéfice de compositions florales plus classiques.
Ponctuellement on note quelques appropriations privées devant un balcon mais ceci reste un phénomène isolé. Le socle qui le plus souvent détache les bâtiments du sol .

Les vues lointaines sur la vallée de la Seine sont préservées. Elles compensent pour les logements orientés vers les parkings la vue proche sur celui-ci, moins agréable que celle sur les squares et le parc.

Ci-dessous - La plantation des squares peu après l'inauguration
Bibliothèque Kandinsky Fonds Cardo Joly

Ci-dessous - Les plantations plus basses devant les bâtiments côté parking

Ci-dessous - L'ampleur prise par les végétaux dans le parc et les squares

L'évolution du centre commercial

L'évolution des modes de distribution et l'indépendance institutionnelle du centre commercial, qui appartient désormais à une société foncière basée dans le midi de la France, ont eu raison du séduisant équilibre initial entre services, commerces et loisirs.

La transformation du centre commercial en 1995 a vu la disparition de l'aménagement paysager du patio. Seul un bouquet d'arbre et une terrasse sont demeurés, devant la brasserie, en lieu et place de la presqu'île circulaire, qui permettait, sous les parasols, de contempler le bassin serpentant et la sculpture d'André Bloc. C'est ainsi un imaginaire hédoniste basé sur les loisirs et le plaisir de vivre qui a disparu, au bénéfice d'un idéal de consommation guidée non par le besoin mais par le désir.

L'aménagement du patio à l'origine et son état aujourd'hui

Le centre commercial , au second plan le groupe scolaire Saint-Exupery avec à gauche l'école primaire et à droite l'école maternelle.
Fonds d'archives IFA

Le changement d'échelle ne concerne pas uniquement les équipements mais également les commerces: l'élargissement de la zone de chalandise et son corollaire l'offre de parkings fut la condition d'une survie.
Le supermarché des Grandes Terres est aujourd'hui, pour sa taille l'un des plus performants de la région parisienne. Il permet le maintien de commerces de détail et de moyennes surfaces ce qui constitue un point très positif, même si le prix à payer sur le plan architectural et paysager est lourd.

La voie de livraison du centre commercial

La voie de service, qui dessert par l'arrière les boutiques, est délimitée par une clôture grillagée installée à l'époque pour empêcher les clients du bowling de traverser le parc en moto. Elle est restée en place et, depuis, l'installation de containers à ordure a encore accentué en ce lieu l'impression d'un univers d'arrière cour, bien éloigné de ce que proposait le projet initial et qui met bien mal à profit les qualités du site.

Le centre commercial est sans doute un des lieux qui pourraient dans l'avenir évoluer sans inconvénient vers un bâti plus dense et une organisation mettant mieux à profit la contiguïté du parc. Une telle évolution nécessiterait une concertation et une négociation tripartite entre la ville, la Résidence et le Centre Commercial.

L'arrachage des arbres lors de la rénovation

La voirie de service entre les boutiques et le parc

L'auvent devant les boutiques a été remplacé en partie par un nouvelle galerie.

Sortie du sous-sol du chariot avec remorque

Utilisation des allées piétonnes

Cheminement dans le parc central

c - Problématiques d'usage, d'entretien et de police

A l'origine soixante personnes (gardiens, jardiniers, concierges, peintres,...) assurent les travaux quotidiens[1] et chaque square a un gardien propre. Aujourd'hui cette fonction est assurée par trois 3 gardiens pour l'ensemble du domaine.
En outre l'USGT emploie 20 agents pour l'entretien, la sécurité et le ramassage des ordures.
L'entretien des espaces verts autrefois assuré par le personnel de l'USGT est aujourd'hui réalisé par une société privée désignée sur appel d'offre renouvelé périodiquement.

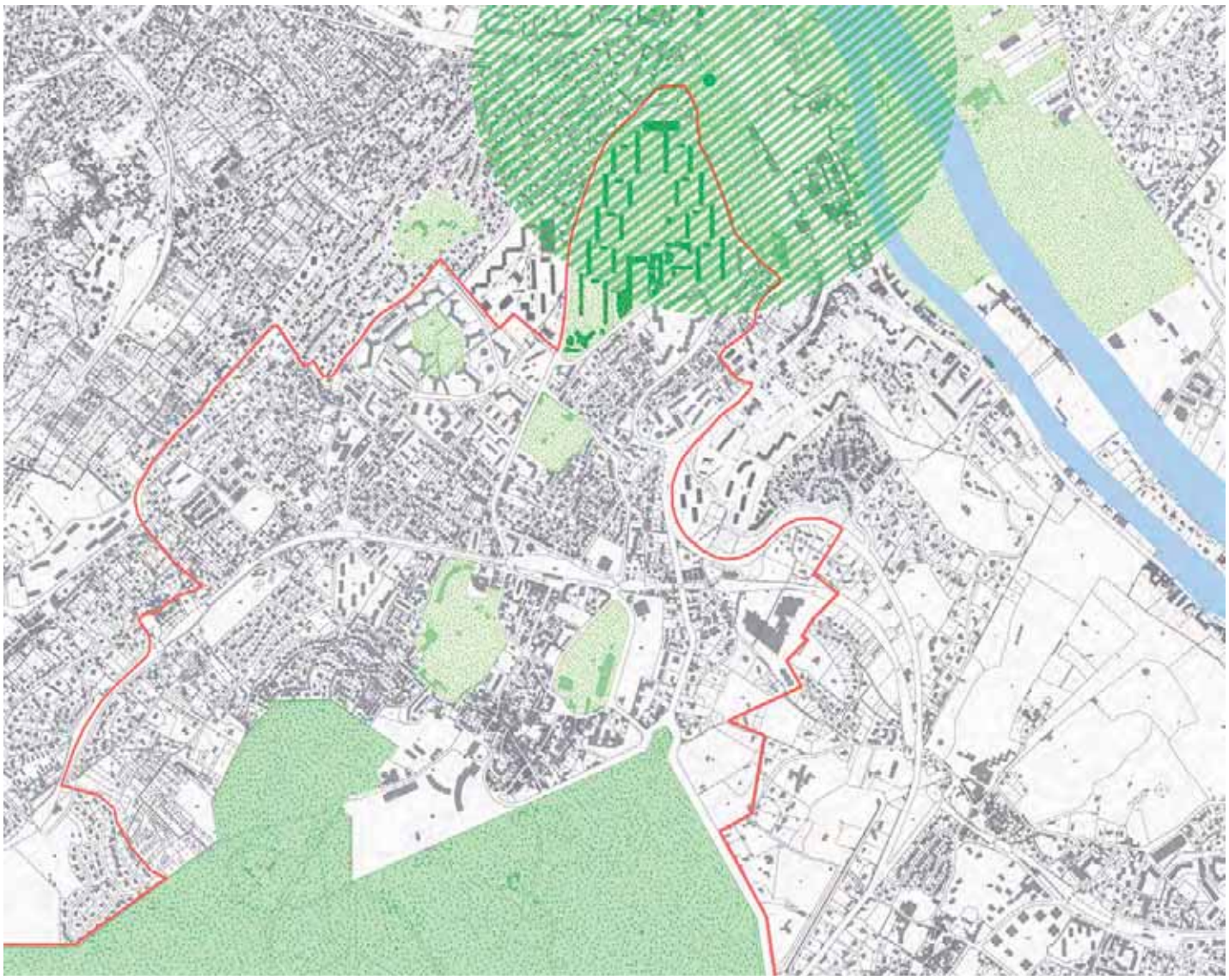
Les contraintes budgétaires ont amené à simplifier le dessin des espaces verts, notamment à supprimer les massifs floraux dont le dessin formait une savante composition avec les courbes des bassins.

L'entretien et la gestion de la chaufferie est également confiée à un opérateur extérieur sur appel d'offre périodique.

La résidence ne connaît pas de problème de sécurité; ceci est sans doute dû à la structure de copropriété, à la composition sociologique, mais également à la présence des bureaux et du personnel de l'USGT au coeur même de l'opération.

1 Plaisirs de France - Janvier 1964

Un service de tri sélectif a été mis en place, avec des accès directs au locaux vide ordure en sous-sol.
La chaufferie a été rénovée avec un système de co-génération



Périmètre de protection du Château de Monté Christo

3 - Réception, protection, urbanisme réglementaire

a - Réception, label

Le Label Patrimoine du XXème siècle a été attribué à la Résidence des Grandes Terres en 2008.
Il est important de noter que le Maire de Marly-le-Roi a explicitement fait référence à ce label pour demander une grande prudence face au projet de densification.

La forte identification des habitants à leur lieu de résidence se lit également dans du bulletin d'information publié par l'USGT, comme dans les documents réalisés à l'occasion de la commémoration du cinquantenaire des Grandes Terres. Le nom de Marcel Lods reste très présent dans la mémoire des habitants et il rappelé par des inscriptions en divers points de l'opération.

b - Protection, urbanisme réglementaire

Dans le PLU de Marly-le-Roi est inscrite une servitude liée aux Monuments Historiques, ici le château de Monte Christo, qui couvre pratiquement l'ensemble de la résidence.

Le PLU protège de manière stricte le parc, mais non l'architecture, toutefois les règles de densité et de hauteur figent pour l'instant le bâti dans son état actuel.
Le parc central et les squares sont classés en EVIP (Espace vert intérieur protégé): «*Leur superficie et la qualité de leurs plantations doivent être respectés. Le nombre d'arbres ne doit pas être réduit. En revanche, les propriétaires ont toute liberté pour changer l'implantation des parterres; ils ont le droit de couper les arbres à condition d'en replanter au moins autant*».

L'évolution en cours des règles d'urbanisme au niveau national et de la réglementation sur les copropriétés pourraient faire évoluer cette contrainte de densité.

Sur le plan juridique non seulement les modes de décisions dans les copropriétés requièrent un large assentiment des habitants de chaque square, mais également des l'ensemble des squares du fait des servitudes réciproques qui les lient. Ces règles constituent également un obstacle une évolution brutale décidée de manière technocratique.

4 - Préconisations

a - Qualités spatiales et paysagères à préserver

Les qualités paysagères du site qu'il convient de préserver sont:
- Le dessin général du parc, le dessin des allées et l'organisation des masses végétales.
- L'ensemble des bassins
- Les plantations qui ont aujourd'hui pris une belle ampleur, ce qui ne doit pas s'opposer pourtant à un renouvellement lorsqu'il est dicté par des problèmes phytosanitaires.
- Les vues diagonales sur la vallée de la Seine d'un côté et sur le parc de l'autre.
- Les vues diagonales entre les squares eux-mêmes.
- Le rapport entre le bâti et les espaces ouverts qui assurent un bon ensoleillement.

Si une certaine densification est possible, elle doit être localisée et mesurée en tenant compte de ces objectifs.
L'épaississement des bâtiments, leur surélévation notable, leur allongement refermant les squares sont à proscrire.
Des surélévations légères avec attique en retrait pourraient être autorisées, permettant de diversifier les typologies avec des duplex au dernier étage.

Au niveau du site, la densification devrait se concentrer sur les parties périphériques
- les moins fragiles, comme les parkings aujourd'hui insuffisants et où les plantations sont de moindre qualité.
- les plus endommagées, comme le centre commercial.

Dans tous les cas, la situation périphérique éviterait d'endommager le parc et les squares et de créer des nuisances pour les habitants.

Dans le premier cas, cette densification permettrait
- avec un parking souterrain rationnel de combler le déficit actuel et de satisfaire aux besoins nouveaux
- de constituer un environnement plus urbain le long des voies périphériques sans nuire aux constructions riveraines
- de créer des logements collectifs sous forme de plots ou des logements individuels accolés, permettant de dégager une recette foncière.

Dans le second cas, l'état actuel du centre commercial invite à imaginer un nouvel avenir qui ne sera sans doute pas un retour en arrière et qui s'accommoderait d'une densification, que du reste certaines esquisses de Lods envisageaient.
La densification du centre commercial, actuellement dissocié de la résidence, ne bénéficierait pas directement à celle-ci et il faudrait pour cela imaginer un montage sous l'autorité de la ville, décisionnaire en matière d'autorisations. Un transfert de la charge de gestion du parc pourrait être envisagée et l'ouverture de certains commerces ou équipements sur celui-ci pourrait en bénéficier.
La encore le transfert en sous-sol de la logistique (parkings, livraisons,...) serait à envisager.

b - Moyens de mise en oeuvre de cette sauvegarde

Le label XXème mis en avant par la Mairie pour repousser le projet de surélévation constitue un outil qui a révélé son utilité pour appuyer une décision favorable à la sauvegarde et les protections réglementaires liées aux Monuments Historiques et au patrimoine végétal inscrite au PLU constituent également un outil réglementaire précieux.

Mais face aux pressions spéculatives qui risquent de s'accentuer et aux injonctions réglementaires qui par ailleurs appellent des interventions, il conviendrait de mener des études détaillées définissant par un règlement interne la nature des éléments à protéger et les possibilités d'évolution respectueuses de l'intégrité architecturale et paysagère.

L'atelier de réflexion mis en place à l'issue de la consultation PUCA Reha 2 devrait impérativement prendre en compte cette sauvegarde et en inscrire les conditions dans ses propositions.

C- ÉVOLUTION MATÉRIELLE DE L'OPÉRATION

C- ÉVOLUTION MATÉRIELLE DE L'OPÉRATION

1 - Matérialité des espaces extérieurs

a - Évolution et état des lieux

Seuls quelques rares cas isolés d'appropriation de l'espace du parc sont visibles au pied des balcons; certains habitants déplorent les séances estivales de barbecues par des gens extérieurs.
L'USGT encourage une émulation entre les différentes copropriétés pour la réalisations de massifs floraux, malheureusement ces compositions ne correspondent plus à la composition d'origine dont la culture s'est perdue.

Certains squares ont conservé les dispositifs de haie définissant des chambres qui encadrent les aires de jeux; Pour d'autres cette haie a été remplacée par une clôture grillagée.

La porosité des halls d'entrée traversants et l'ouverture des angles des squares permettent de maintenir une continuité de l'espace végétal depuis les parkings jusqu'au centre.

Les allées formées de dalles en béton disjointes ont été recouvertes d'un tapis d'asphalte, mais les joints reparaissent sous ce revêtement.

Tous les bassins ont été conservés et sont maintenus en eau à la période estivale, malgré les problématiques d'entretien et l'évolution des mentalités sécuritaires.

b - Problématiques d'entretien et de surveillance

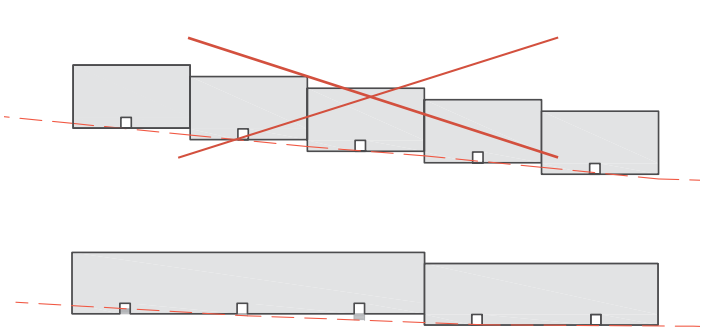
Une certaine simplification a accompagné le transfert de l'entretien à des sociétés extérieures, notamment en ce qui concerne les massifs floraux et les plantes basses qui accompagnaient les bassins.

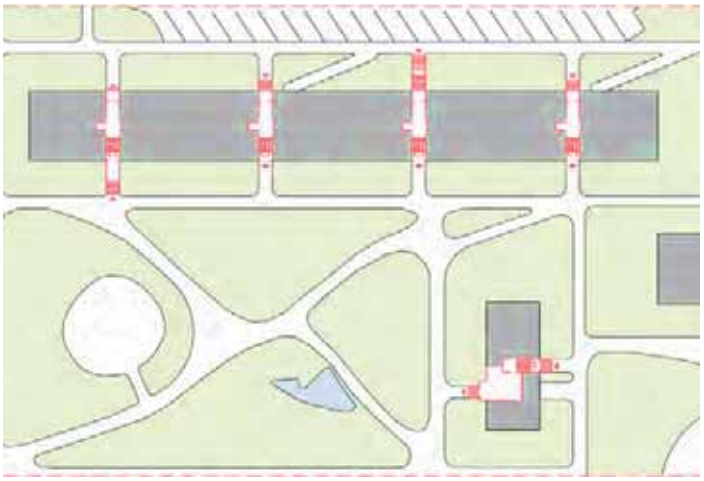
La présence sur place du personnel de l'USGT, notamment les trois gardiens permet de résoudre les problèmes de sécurité et de gardiennage.

c - Préconisations

Il serait intéressant de remettre en mémoire ces dispositifs floraux et d'orienter en ce sens l'émulation entre les différents squares. Une étude sanitaire d'ensemble devrait permettre d'identifier les situations de vieillissement et d'anticiper le renouvellement des végétaux.

2 - La séquence d'accès au logement





Ci-dessus: La solution adopté d'une acrotère continue sur toute la longueur du square
Ci-contre: les deux réseaux de chemins et les escaliers d'accès

Marly-le-Roi, Square de Grandchamp:
ci-dessus: Deux cas paradoxaux d'accès au hall.
ci-dessous: Deux cas intermédiaires.

a - Le parcours extérieur et à couvert

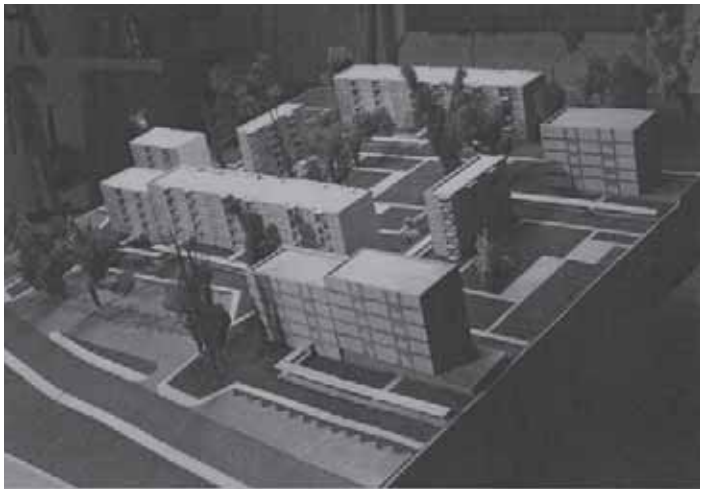
L'organisation du Domaine prévoit deux types de parcours complémentaires qui lui donnent sa richesse :
- Des parcours qui empruntent le réseau de chemins sinueux qui sillonnent en diagonale le parc et les squares.
- Des parcours plus fonctionnels constitués d'allées rectilignes de part et d'autre et à distance des bâtiments, sur lesquelles se connectent les allées transversales d'accès aux escaliers. Ces allées traversent les bâtiments et mettent ainsi en relation intime le parking, le square et le parc.

Dans son discours, Marcel Lods inscrit sa création dans la continuité des grandes compositions classiques et il justifie ainsi le recours aux grandes horizontales que forment les bâtiments. C'est pourquoi il se refuse à introduire le décalage systématique qui aurait permis un accès à niveau de chaque escalier. Maintenir dans la composition ces grandes horizontales jouant avec la déclivité du terrain constitue, avec la régularité du dessin produit par l'expression de l'ossature, un trait caractéristique majeur de ces compositions.

Malgré un terrassement judicieux des espaces extérieurs, il subsiste un dénivelé important aux extrémités des immeubles nord/sud. Les escaliers, montant ou descendants, qui mènent aux halls ont pour certains été doublés par une rampe très raide et difficile à intégrer. Cette question, jointe à celle de la demi-volée qui donne accès au palier depuis la partie aval, rendrait très difficile et onéreuse l'adaptation complète à la norme; ce qui n'interdit pas bien sûr d'apporter des améliorations.

Un autre problème évoqué est l'inconfort des parcours extérieurs, parfois importants, en cas de pluie.
Marcel Lods avait prévu un réseau de légères galeries métalliques accompagnant les principaux parcours et cette solution reste toujours disponible, plus simple et moins mutilante que la réalisation de parkings souterrains au pied des immeubles.

Maquette d'un square avec les galeries de liaison.
IFA Fonds Marcel Lods Doc N° ML PHO.3.43.05



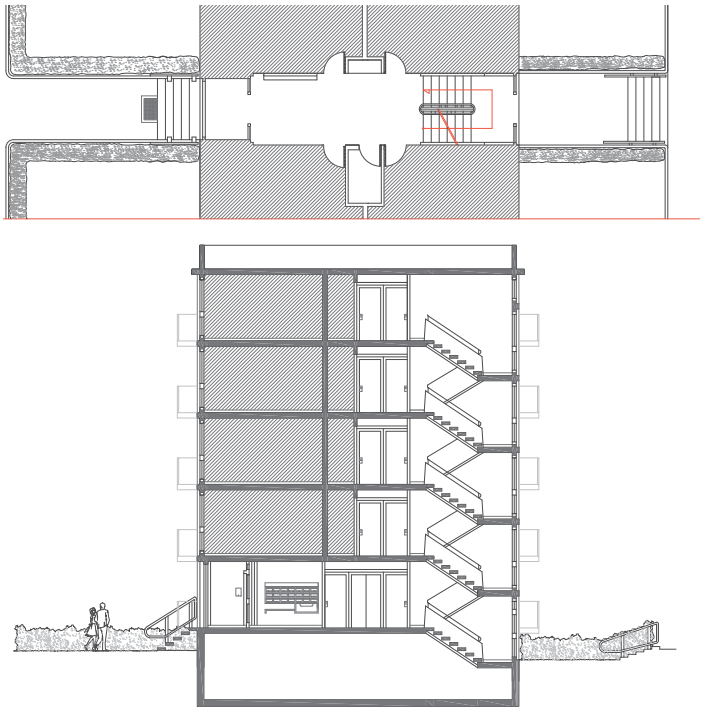
Le découpage foncier des squares est habilement étudié pour que l'assise de chaque copropriété incorpore les circulations qui distribuent ses immeubles des deux côtés.

b - Les espaces d'accueil et distributifs internes

La transparence visuelle et fonctionnelle des halls constitue une qualité importante de l'opération. La faible hauteur des bâtiments ne permettant plus la réalisation des pilotis prévus dans le premier projet, Marcel Lods cherche par ce moyen à assurer néanmoins la continuité de l'espace végétal, dans les parcours comme dans les vues.

La continuité des parcours est aujourd'hui limitée par le système de digicodes qui réservent l'accès du hall aux habitants le la cage d'escalier concernée.
La continuité visuelle est atténuée par l'épaisseur des profils choisis lors de la rénovation des portes en remplacement des minces profils d'origine.

Disposition typique d'une cage d'escalier traversante d'un immeuble nord sud.

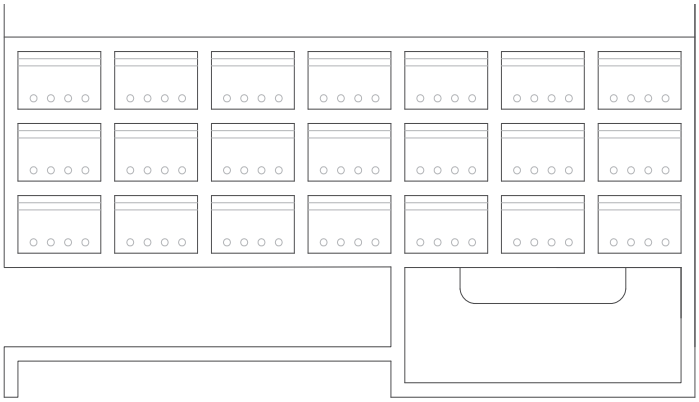


L'aménagement des hall d'entrée

Tous les halls d'entrée sont traités avec soin. Dans les bâtiments nord/sud, malgré une relative exiguïté, l'impression d'espace et de luminosité domine et le contraste entre les murs et le sol en granito blancs et les boiseries en chêne vernie donne à cet espace un aspect très soigné.

Dans les bâtiments Est/Ouest, l'espace est plus généreux et c'est une véritable pièce qui ouvre au sud sur le magnifique paysage des squares. Une étagère soigneusement dessinée et des plantes entretenues par les habitants agrémentent cet espace.

L'ensemble de ces aménagements constituent une qualité majeure de l'opération; ils sont très bien conservés et doivent absolument être préservés malgré les injonctions réglementaires.
Seul le dessin des baies vitrées pourrait être affiné en cas de changement.



Ci-dessus: Le dessin soigné des ensembles de boite à lettre en bois verni

Ci-dessous: Le hall d'un bâtiment nord/sud

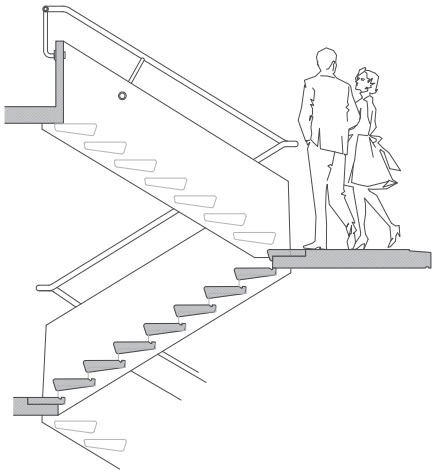
Le hall des bâtiments est/ouest
Ci-dessus: Vue vers le parc.
Ci-dessous: Le mobilier décoratif.

Ci-dessous: Les halls d'entrée des bâtiments est/ouest disposent d'un seuil abrité par le balcon supérieur

Les escaliers

Préfabriqués, les escaliers sont soigneusement moulés suivant une géométrie qui en allège la forme: sur un socle biseauté, se déploie avec légèreté un simple tube parfaitement débillardé.
Les marches elles-mêmes biseautées sont recouvertes d'un granito qui n'a pas vieilli; l'absence de contremarche favorise la luminosité et les vues vers le parc.
Là encore, seul le changement des fenêtres a légèrement modifié le rapport à l'extérieur: épaississement des montants, remplacement du verre martelé en allège par du verre translucide, modification de la géométrie

Ci-contre: Relever de la géométrie des escaliers



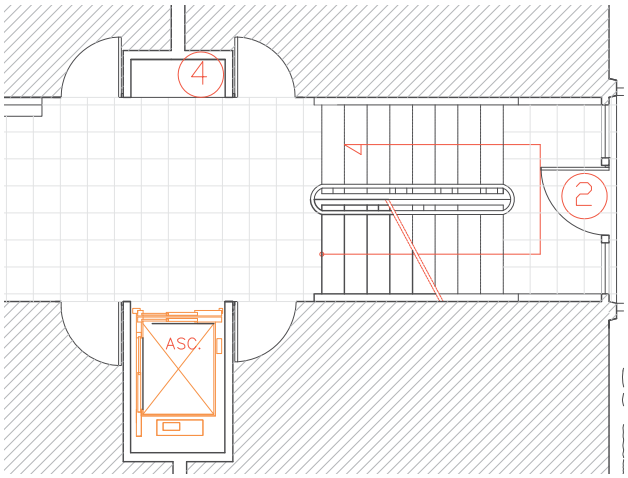
Vues des escaliers dans leur état d'origine à gauche et dans leur état actuel à droite

Les paliers

La qualité des halls se retrouve sur les paliers des étages. La qualité et l'état de conservation remarquable de ces éléments de décor justifie leur protection.

c - Gestion, usage, contrôle

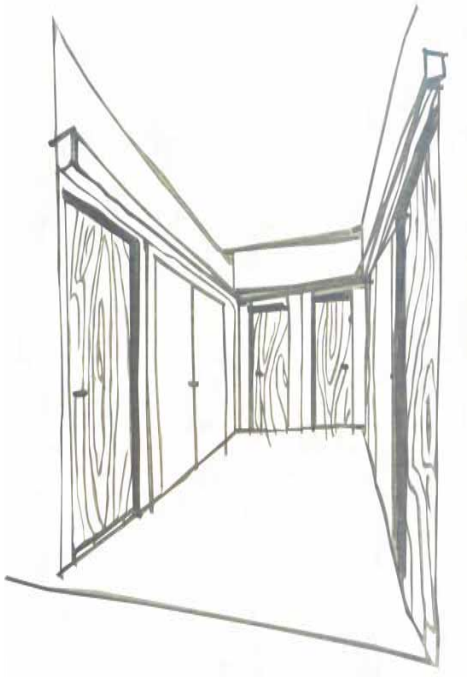
L'installation des digicodes, a limité les possibilités de traverser les bâtiments; elle a permis par ailleurs d'assurer une sécurité satisfaisante malgré l'ouverture totale de l'espace du parc.

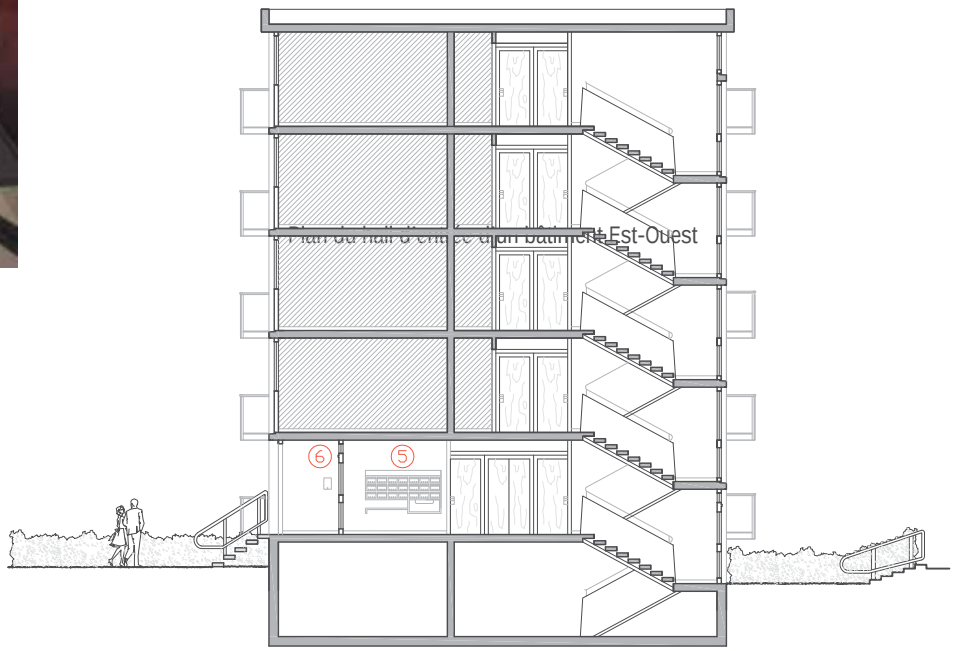


d - Préconisations

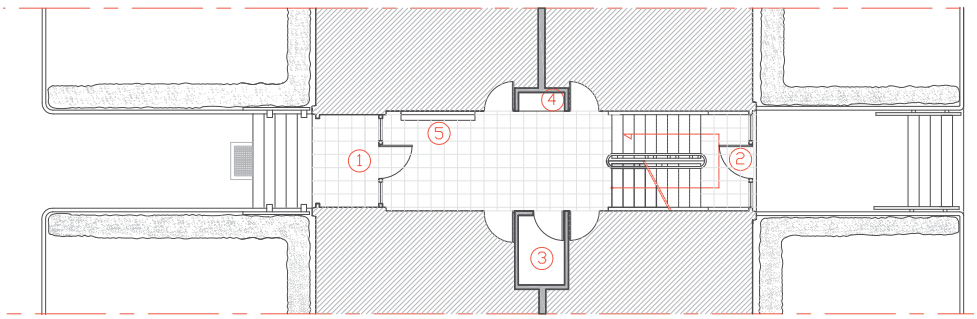
La qualité de ces éléments justifie pleinement leur sauvegarde. S'il n'est pas possible de mettre cette liaison verticale aux normes handicapés, il serait du moins intéressant d'étudier l'installation d'un petit ascenseur dans le local vide ordure, ce qui résoudrait du moins le problème d'accès de la plus grande partie des habitants.

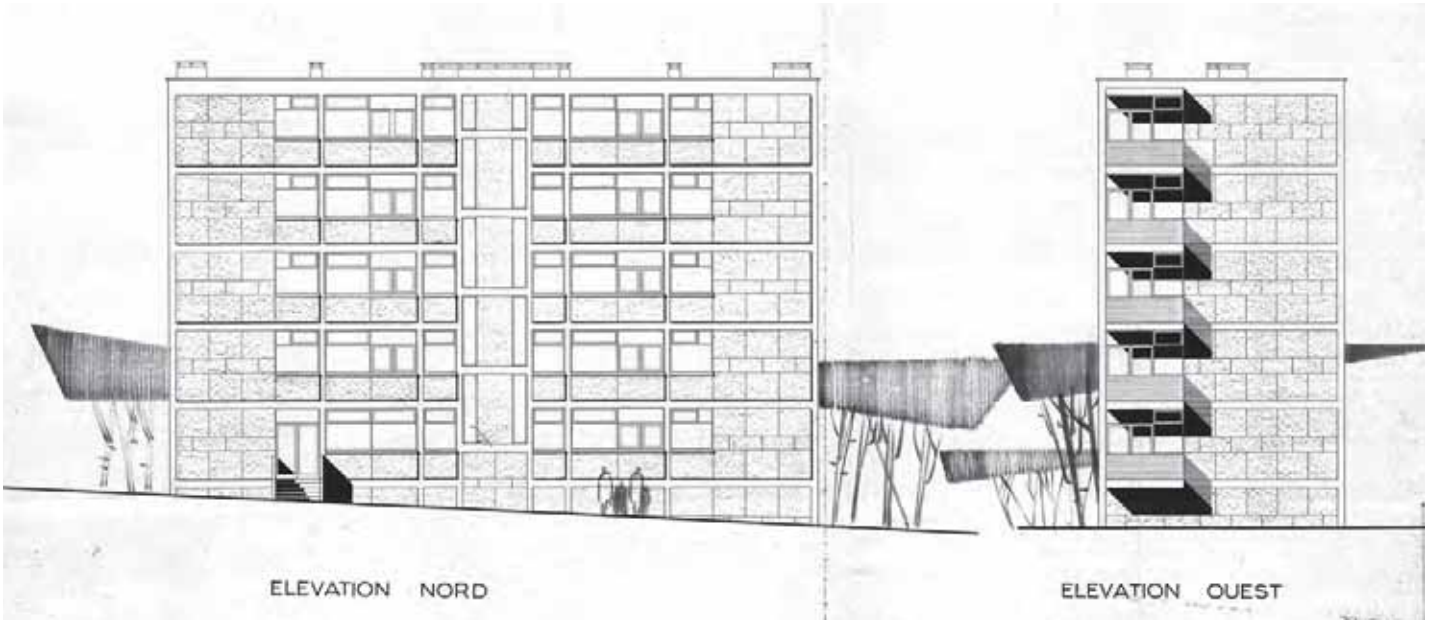
Ci-contre: palier état actuel
Ci-dessous: Esquisse pour les boiseries sur les paliers-
IFA Fonds Marcel Lods





Proposition d'amélioration des liaisons verticales conservant les éléments de décor
Travail pédagogique ENSAV





Le premier dessin des façades montre l'importance de l'appareillage dans l'expression architecturale

3 - L'enveloppe: façades, fenêtres et fermetures

a - Qualité des matériaux, qualité architecturale, qualité énergétique

L'expression architecturale vise à épurer l'architecture pour mettre en valeur le rapport des grandes masses, en particulier leurs lignes horizontales, avec le paysage.

Elle repose sur quelques principes simples:
- Recours à une géométrie épurée constituée d'une grille régulière simplement répétée,
- Pas d'expression de l'usage des pièces et atténuation du rythme des cages d'escalier,
- Panneau de remplissage en façade très répétitif avec recours à des types d'ouvrants et de vitrages différenciés selon des considérations fonctionnelles: accès, ventilation, vue...
- Expression en pignon des éléments de préfabrication: bandeau des planchers, panneaux de hauteur d'étage...
- Expression de la structure dans les parties courantes avec une résolution savante des points singuliers: soubassement, corniches, angles...

Cette composition de volumes simples clairement articulés, d'éléments type répétés, de corniches et de solutions d'angle soignées renvoie au classicisme, hérité de l'architecture en pierre, que Auguste Perret a su adapter au béton. Marcel Lods se réclame explicitement de cette filiation pour défendre son projet.

L'expression de la structure sous forme d'une grille où les membrures horizontales et verticales sont équivalentes est un principe esthétique plus que constructif: elle nécessite le recours à des artifices, comme les poutres noyées dans l'épaisseur du plancher en façade. De même le retournement sur les angles s'effectue selon une disposition classique, l'angle étant occupé non plus par la masse mais par le vide laissé entre les ossatures allégées au maximum.
La corniche plate, réduite à ses éléments essentiels est soigneusement dessinée et se retourne sur les pignons.

Les dispositions structurelles présentent pour l'isolation des avantages que Lods met en avant: *«Pour éviter les ponts thermiques, les poteaux de façade reçoivent sur leur face intérieure un doublage avec vide d'air»*[1]
Les planchers introduisent par contre un pont thermique d'autant plus néfaste que le chauffage par le sol augmente la température de la dalle.

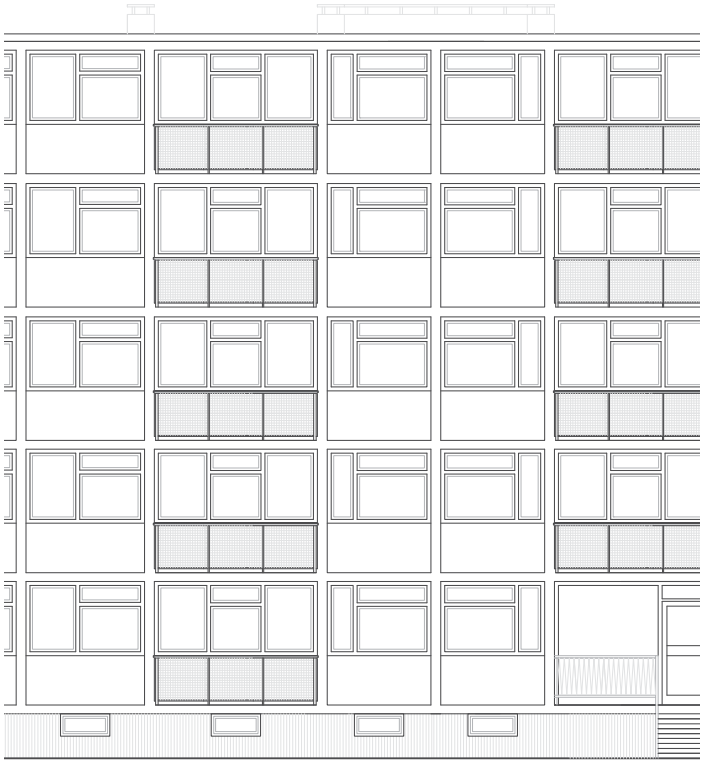
1 L'Architecture d'Aujourd'hui N°46

Les façades ouvertes et l'ossature

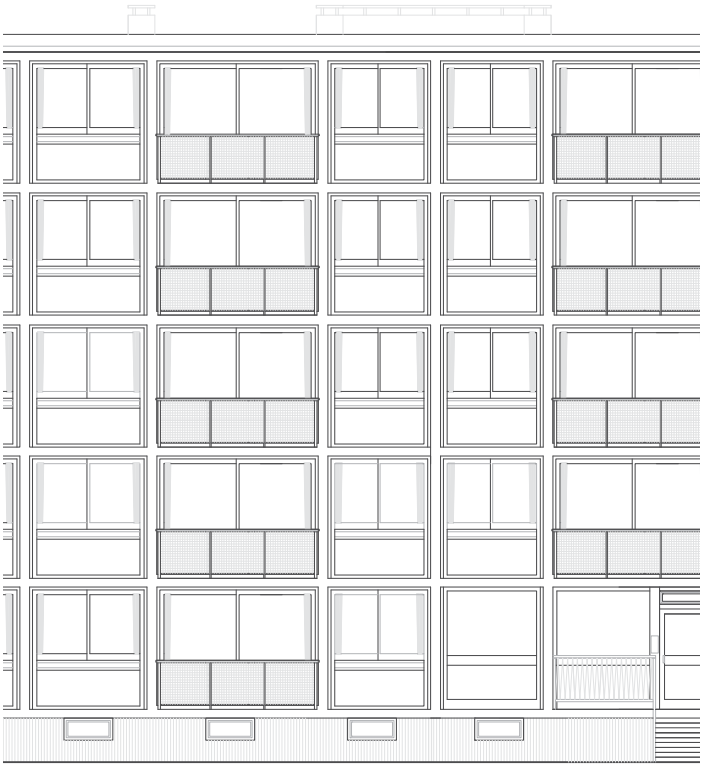
En 1987/1989, les façades et les pignons ont fait l'objet d'un ravalement comprenant:
- Restauration et peinture des bétons sur les façades principales.
- Isolation des pignons avec une vêture en schingle de fibro-ciment.
- Réfection des étanchéités et isolation des toitures terrasse.

Cette intervention, menée sans grande préoccupation de préservation de l'architecture a abouti à l'effacement des détails et à une banalisation de l'architecture.

Façade des bâtiments Nord/sud - état d'origine



Façade des bâtiment Nord-Sud état actuel



Ci-dessus: Socle, poteau d'angle, pignon - État d'origine
Bibliothèque Kandinsky Fonds Cardot Joly
Ci-contre: Le poteau d'angle englobé dans le doublage.

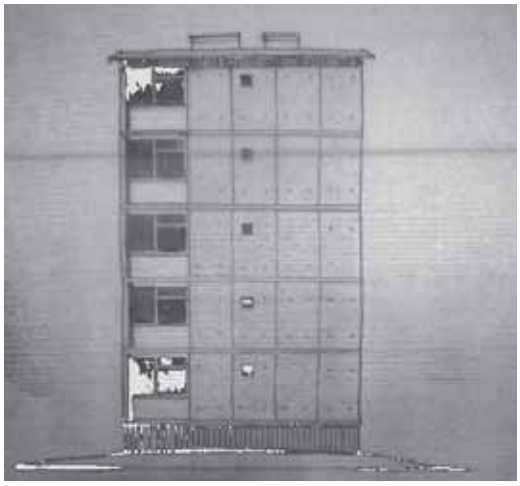
Le détail des poteaux d'angle a été englobés dans le doublage du pignon, tandis que les sur-épaisseurs et les relevés réglementaires ont été absorbés par un lourd bandeau en tôle laquée qui constitue désormais le couronnement des bâtiments

Photographie détail toiture, Lora Dimitrova, 12 février 2012

Études du détail de la corniche
IFA DFonds Marcel Lods

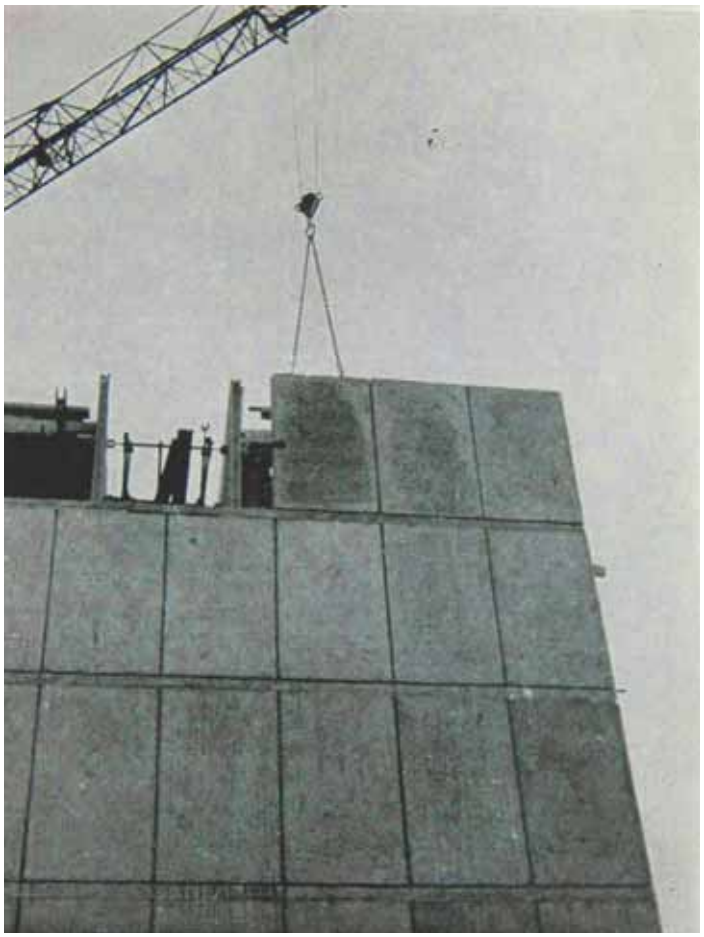
Les pignons et murs aveugles

Sur les parties pleines, pignons en général et murs de façade des bâtiments est/ouest, le marquage des étages par un bandeau dans la continuité des nez de dalle des façades et le module des panneaux préfabriqués ont disparu, effacés par un traitement uniforme des surfaces. L'indifférence au dessin de l'architecture d'origine accentue l'aspect rapporté du matériau et son caractère standardisé.



Le montage des pignons par éléments préfabriqués de hauteur d'étage qui restent apparents.
IFA Fonds Marcel ods

Les pignons et les parties de façade aveugles des bâtiments est/ouest doublés en bardeaux de fibre-ciment.

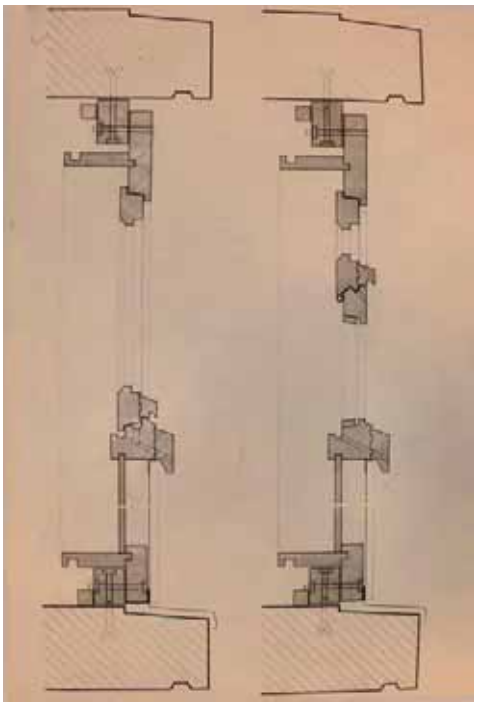


b - Panneaux de façade, fenêtres et fermetures

Le panneau de façade est un élément qui rassemble plusieurs fonctions et s'intègre dans la conception de la préfabrication du chantier comme une étape décisive. La photo du logement témoin présentée dans les prospectus de vente comme les plans de présentation figurent un panneau épais intégrant en allège des éléments de rangement sans doute selon un prototype conçu par Gascouin. Il ne semble pas que de prototype ait eu des suites dans la réalisation.

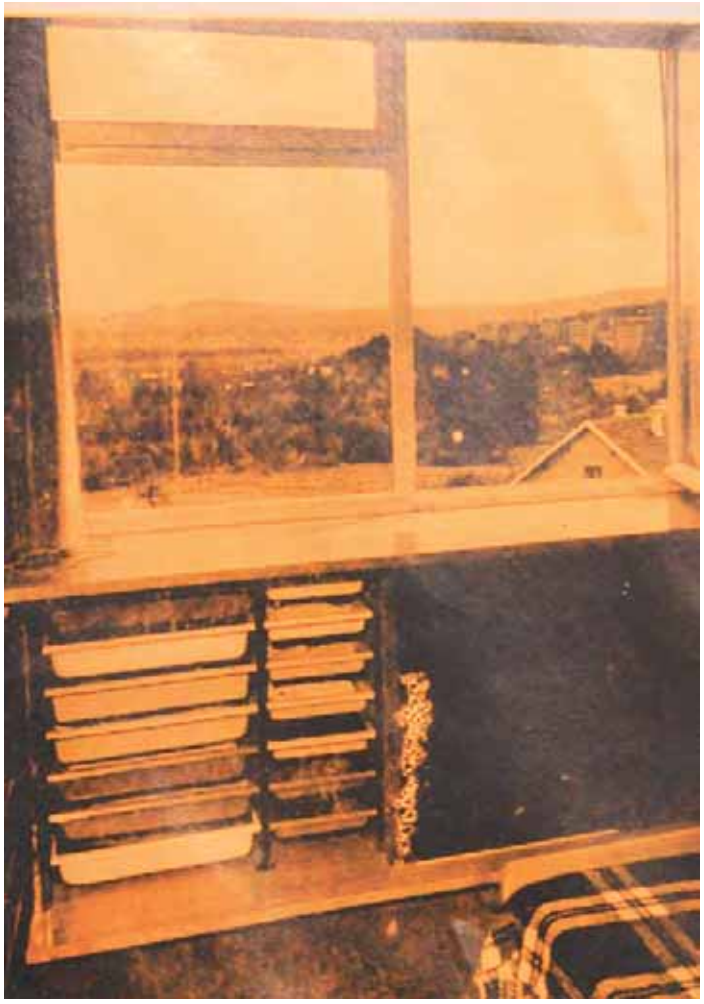
La partie vitrée est décomposé en trois parties fonctionnellement différenciées: voir, se mettre en contact avec l'extérieur, aérer. Les ouvrants sont peints de couleur claire pour affiner l'aspect des profils et souligner la géométrie du découpage selon des proportions harmoniques. Les châssis sont équipés de simples vitrages et les allèges sont en verre armé.

Les panneaux sont préfabriqués en Alsace et fixés sur des fourrures rapportées sur le gros-oeuvre. L'ossature est en bois comme les fenêtres, l'habillage de l'allège est réalisé avec une tôle d'aluminium dont les fines stries assurent la rigidité en même temps qu'elles accrochent la lumière. Aucun cadre n'est visible sur l'allège.

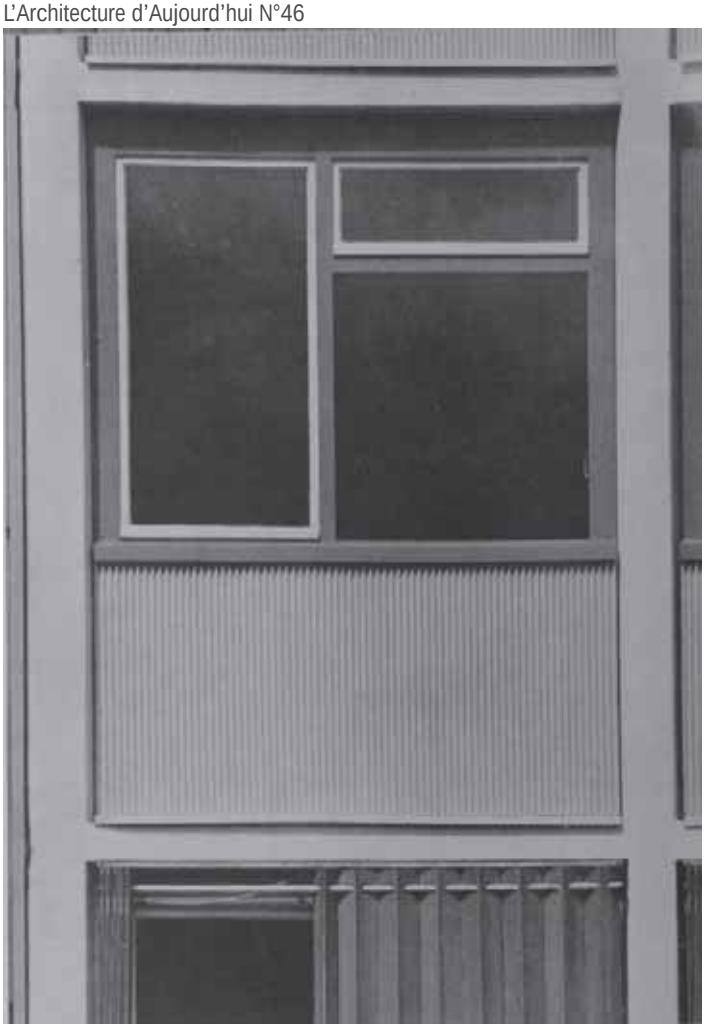


Structure du panneau de façade
IFA Fond Marcel Lods

L'ameublement intérieur de l'allège dans l'appartement témoin
IFA - Fonds Marcel Lods



Le panneau de façade original.
L'Architecture d'Aujourd'hui N°46



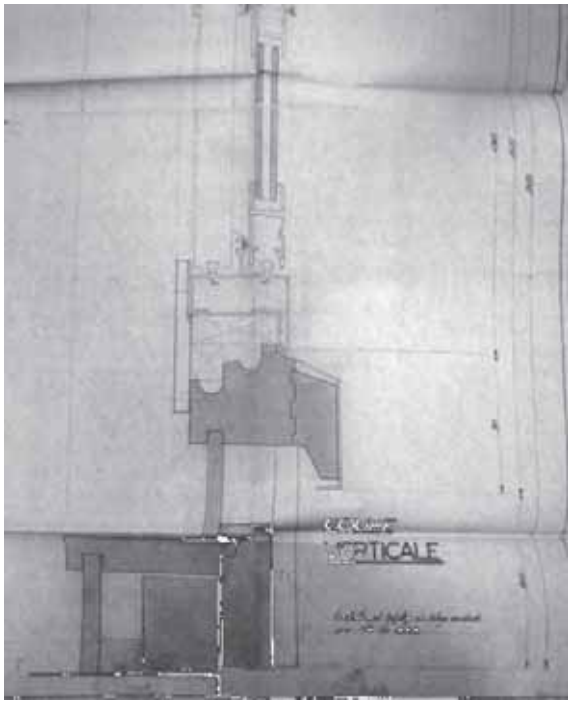
C- ÉVOLUTION MATÉRIELLE DE L'OPÉRATION

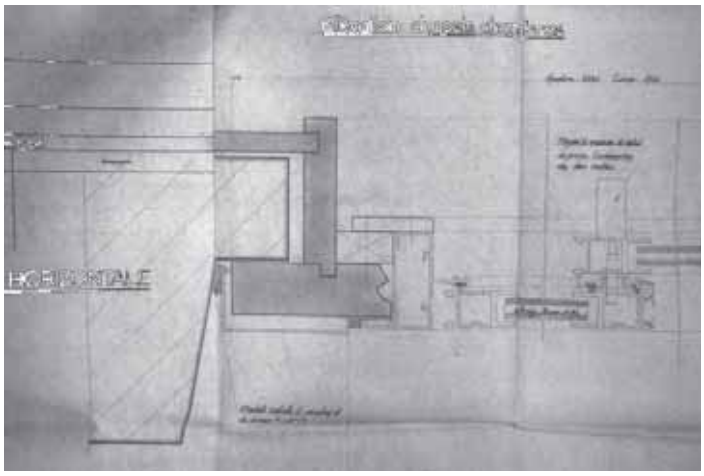
La rénovation des panneaux de façade

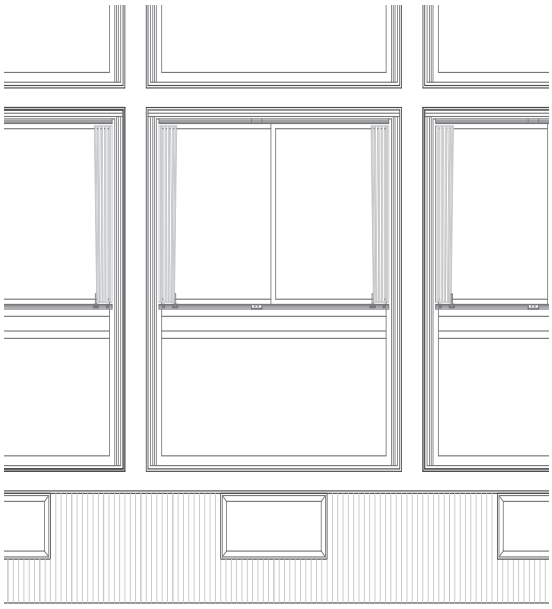
Dès 1976 une opération de changement des menuiseries a été conduite par Marcel Lods lui-même afin d'améliorer l'isolation thermique du panneau.
Les fourrures de fixation au gros-oeuvre et l'ossature de l'allège sont conservées. La tôle d'aluminium est remplacée par une plaque de glasal plane inscrite dans un épais cadre en aluminium.
Les fenêtres sont remplacées par des châssis doubles coulissants en aluminium.
Tant dans la géométrie que dans le détail des profilés et les matériaux, cette opération a représenté un net appauvrissement de l'architecture.

Ci-dessus: Changement des porte-fenêtre des loggias.
Site internet des Grandes Terres

Ci-dessous: détail du montage des nouvelles menuiseries
IFA Fonds Marcel LODS



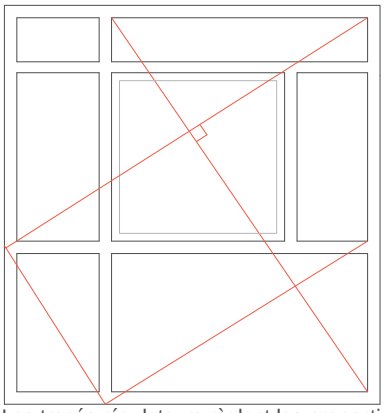




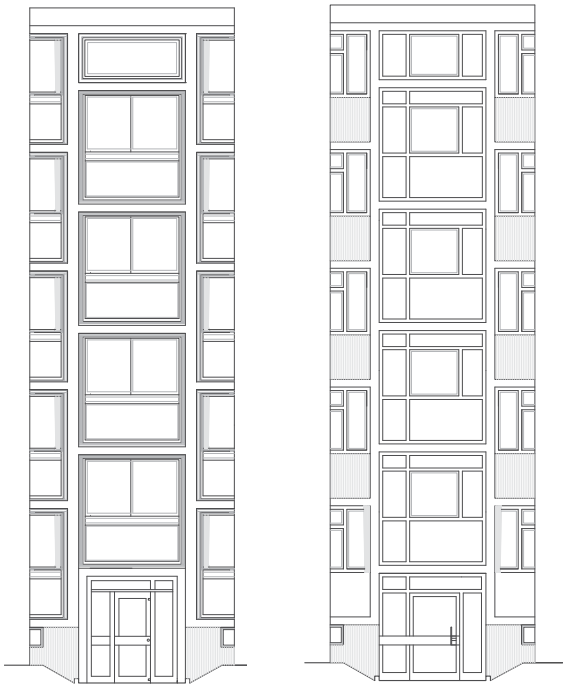
A l'origine, seules les baies du rez-de-chaussée étaient équipées de volets accordéon, en bois et à simple effacement latéral. Aux étages les stores colorés amenaient une animation sur la façade. Les volets PVC à projection, installés lors de la rénovation se sont révélés fragiles et leur remplacement a du être entrepris ultérieurement suite à une tempête de grêle en 2007.

Ci-dessus et ci-dessous: Le changement des allèges qui appartiennent aux parties communes a été systématique mais dans le règlement de copropriété, les menuiseries extérieures constituent des parties privatives. De ce fait quelques rares propriétaires ont préféré conserver leurs menuiseries

Les façades des escaliers



Les tracés régulateurs règlent les proportions des différents volumes



La transformation des baies des escaliers, élévations et photos :
A gauche état d'origine, à droite état actuel

c - Prolongements extérieurs du logement

Tous les logements bénéficient d'un balcon ou d'une loggia orienté à l'est, à l'ouest ou au sud. Ces espaces donnent sur le parc central, le square ou la vallée de la Seine.
Leur profondeur en fait des espaces très utilisables pour le repos ou les repas. Le retrait de la loggia sur les bâtiments nord/sud donne à cet espace une intimité et évite que l'encombrement un peu hétéroclite de ce type d'espace n'apparaisse trop en façade. Initialement l'accès par une porte battante en organisait le fonctionnement; les porte fenêtres coulissantes actuelles rendent l'espace plus indifférencié.

Les garde corps métalliques avec un remplissage par une maille 5/5 torsadé, caractéristique de l'époque sont bien entretenus et en bon état. Sur l'arrière divers matériaux, canis ou filets plastiques, limitent parfois la transparence.

d - Préconisation

Réalisés il y a 35 ans pour les fenêtres, 25 ans pour les doublages et les terrasses, ces travaux d'amélioration sont aujourd'hui obsolète au regard des exigences actuelles.
La question du changement des panneaux de façade, des doublages et isolation de toiture se pose donc à nouveau aujourd'hui.
La changement de ces ouvrages doit être l'occasion de poser la question de la qualité architecturale de l'opération. Il ne peut s'agir de retrouver les dispositions d'origine aujourd'hui disparues et qui étaient techniquement insuffisantes.
Mais il s'agit de poser la question du renouvellement de ces ouvrages comme un projet architectural complexe appelant l'étude et l'évaluation de solutions alternatives, l'interventions de professionnels compétents dans les questions de restauration, des moyens d'étude à la hauteur de l'enjeu.

La qualité d'usage des balcons est liée à leur profondeur et à l'ouverture qu'ils représentent sur les espaces verts

4 - La qualité des logements

a - Qualités spatiales et possibilités d'évolution

Le plan des logements est très économique en circulation du fait de l'absence de couloir traversant la partie séjour pour rejoindre les chambres. Un retrait constituant l'entrée ouvre directement sur le séjour et permet de découvrir immédiatement la vue sur le balcon et le parc.

La loggia, espace intime ouvert sur le grand paysage.

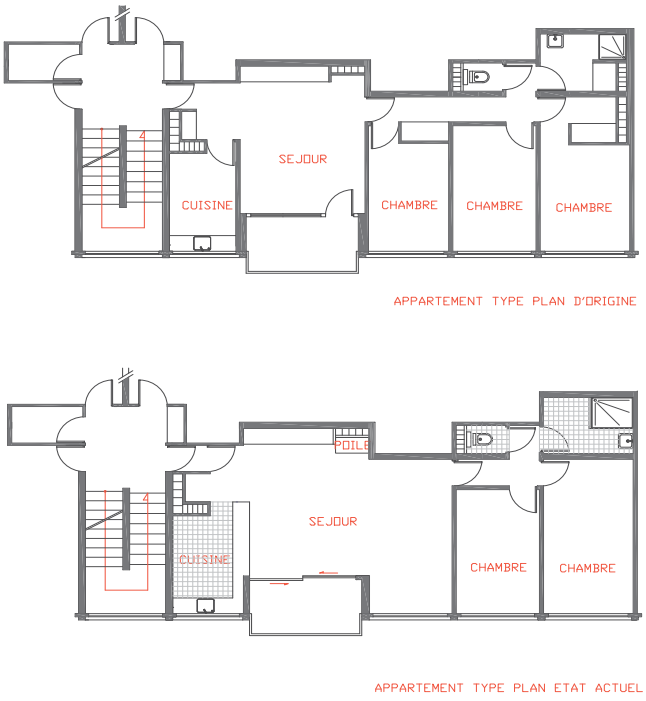
Ci-contre: le séjour ouvert sur la loggia
Ci-dessous: Chambre d'angle dans un appartement traversant (appartement Marcel Lods?)
IFA Fonds Marcel Lods prospectus de vente

C- ÉVOLUTION MATÉRIELLE DE L'OPÉRATION

La partie nuit est bien séparée de la partie jour. Lods lui-même concevait la chambre contiguë au séjour comme un prolongement de celui-ci mais il avait dû renoncer à l'ouvrir sur celui-ci afin de respecter les normes édictées par le plan Courant.

La structure porteuse constituée de files de poteaux en façade laisse une grande possibilité d'évolution soit en ouvrant totalement l'espace, soit en ouvrant une simple baie.
Il en va de même de la cuisine qui peut être ouverte sur le séjour et séparée par un meuble-bar suivant une disposition qui correspond au mode de vie de beaucoup de nos contemporains.

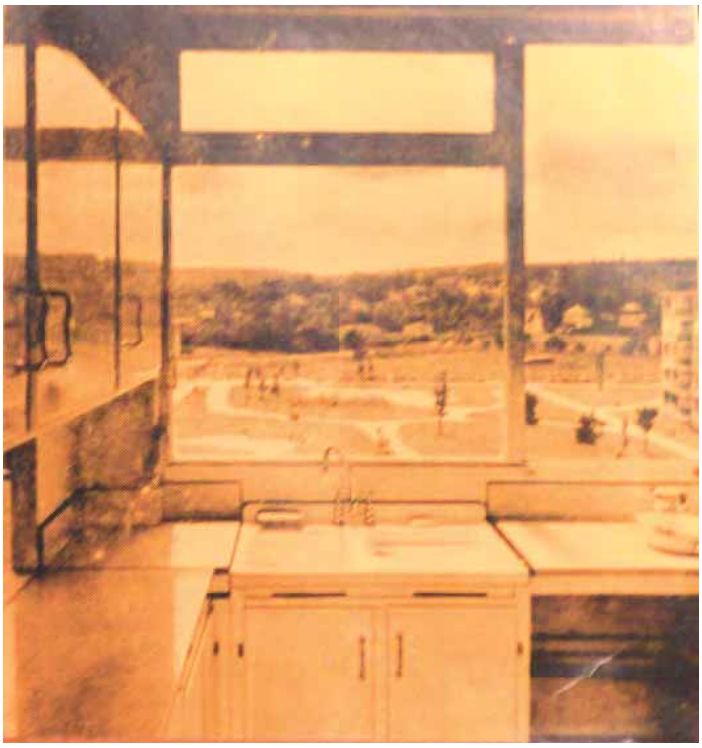
Ainsi reconfiguré, l'espace, qui se développe sur une largeur de dix mètres, est creusé par le retrait de la loggia qui en constitue le point focal. Cette belle disposition spatiale a été adoptée par beaucoup d'habitants qui, leurs enfants partis, disposent d'un espace moins contraint par la taille de la famille.



Ci-dessus: Principe de l'ouverture de l'espace du séjour sur la cuisine et la chambre adjacente

Ci-contre : Exemple d'ouverture de la chambre adjacente sur le séjour

Ci-dessous: Autre exemple, vue vers la cuisine ouverte à gauche et vers la chambre adjacente à droite



Ci-dessus: cuisine état actuel. Diminution du clair de vitrage en raison de l'épaisseur des montants et de l'empiétement des jalousies PVC
Ci-contre: Cuisine état original. L'agencement fixe sans doute conçu par Gascoin

b - Confort et équipement

Les installations sanitaires et la cuisine ont généralement été totalement renouvelés. L'esthétique épurée dans le style du premier modernisme n'a pas résisté au vieillissement mais surtout à l'évolution du goût. Peut-être quelques pièces authentiques subsistent-elles...
Conformément aux règlements au sortir de la guerre, les logements sont pourvus de conduits de fumée. Certains habitants les utilisent avec un poêle à bois moderne.
L'isolation phonique de la partie sanitaire est un peu faible, mais elle ne concerne pas les chambres.
L'isolation thermique des façades est insuffisante eu égard aux normes actuelles mais les logements sont correctement chauffés par des tubes noyés dans les dalles qui chauffent 1/3 par le plafond, 2/3 par le sol.

c - Préconisations

Le système de chauffage ne permet pas la mise en place d'un comptage de calories et la répartition des charges se fait au prorata de la surface, ce qui n'incite pas aux économies.
Un chauffage direct avec comptage venant compléter le chauffage de base à faible température permettrait une plus juste répartition et sans doute une baisse des consommations. Ceci permettrait également de baisser la température des dalles et de diminuer ainsi les déperditions par le pont thermique.

Ci-dessous: Un poêle à bois moderne dans le fond du séjour

Ci-dessous: Une salle de bain dans l'état d'origine et une salle de bain rénovée

D - BIBLIOGRAPHIE ET SOURCES

BIBLIOGRAPHIE ET SOURCES

SOURCES ARCHIVISTIQUES

IFA, Fonds Lods, Marcel (1891-1978) (et Association Beaudouin et Lods), 323 AA
Objet LODS-H-52, Grand ensemble des Grandes-Terres, Marly-le-Roi (Yvelines) 1952-1960

Bibliothèque Kadinsky, centre Pompidou, Fonds Cardot –Joly, 3505 LODS e, Marly le Roi immeubles d'habitation, 72 vues
Archives départementales des Yvelines, 1290W 877 : Marly-le-Roi. - Alimentation en eau potable, travaux d'amélioration et de concession du service : rapport, plans, projet de traité, demande de subvention pour l'équipement des immeubles des « Grandes terres », 1940-1957

Archives départementales des Yvelines, 1290W 540 : Marly-le-Roi.- ZUP de Marly-le-Roi, groupe d'habitations des Grandes terres. Etudes préalables aux travaux : conventions avec la SEMEASO, permis de construire, notes, correspondance, 1958-1967

OUVRAGES

A propos de l'architecte

LODS, Marcel, *Le Métier d'architecte*, Paris, 1976

TOUTCHEFF Nicole et UYTTENHOVE Pieter, *Marcel Lods 1891-1978, photographies d'architecte*, Exposition. Paris, C.C.I. 1991-1992, Paris : Centre G. Pompidou, 1991

UYTTENHOVE Pieter, *Marcel Lods,* Paris: Conseil régional de l'Ordre des architectes, 1993.

A propos de l'opération

Marcel LODS - *Étude des bases sur lesquelles a été établi le projet de création au lieu-dit Les Grandes Terres (Commune de Marly-le Roi) d'une unité de voisinage comprenant deux milles logements*. Jean Belmont imprimeur 35 rue de Grenelle Paris, sans date

ARTICLES DE REVUES

A propos de l'architecte

UYTTENHOVE Pieter, "*Hardy, Beaudouin, Lods et Mopin: les aléas d'un modèle constructif*", in L'Architecture d'Aujourd'hui, n° 347 août 2003, p. 100

A propos de l'opération

Auteur inconnu, « L*es Grandes Terres. Marly-le-Roi. Projet d'une unité de voisinage* », in Techniques et Architecture, n° 7/8, 1952, pp. 10-13

Auteur inconnu, « *Unité de voisinages à Marly le Roi les Grandes Terres* », in L'Architecture d'Aujourd'hui, n°46 février/mars 1953, pp. 62-67

Auteur inconnu, « *Unité de voisinages, Marly les Grandes Terres »*, in l'Architecture d'Aujourd'hui, n°74 novembre 1957, pp. 12-15

Auteur inconnu, « *Chaufferie de Marly-Les-Grandes-Terres* », in Techniques et Architecture, n° 5, 1959, pp. 100-101

Auteur inconnu, « *Marly-le-Roi. Centre commercial* », in Techniques et Architecture, n° 1, 1960, p. 111

Auteur inconnu, « *Marly-le-Roi. Espaces verts »*, in Techniques et Architecture, n° 1, 1960, p. 132.

Auteur inconnu, in Aujourd'hui Art et Architecture N°28 Septembre 1960

Auteur inconnu, in Casabella Continua N°248 Février 1961

Auteur inconnu, « *Les unités de voisinage* », in AMC, n° 11 avril 1986, p. 26-27

MARGO-SCHWOEBEL, « *Le concept d' « unité de voisinage » en action* », in *1945-1975, une histoire de l'habitat, 40 ensembles de logements « Patrimoine du XXe siècle* », Beaux arts éditions, 2010, p.53

UYTTENHOVE, Pieter, « *Marcel Lods, toujours l'industrialisation*», in AMC, n° 11 avril 1986, p. 50-51

REVERSAT Lucien., (président de l'USGT 1977-1983), "*Spécial quart de siècle*" in La Gazette des Grandes-Terres, n° 212, avril 1984, pp. IVIII

AUDIOVISUEL

BAKONYI Alexis et TRAVAUX François, « *Les Grandes Terres ont 50 ans* », Yvelines Première, Yvonnick Neumager

http://boutique.ina.fr//audio/art-et-culture/architecture/PHD96005016/marcel-lods.fr.html

TRAVAUX D'ETUDIANTS

DEKEYSER, David, *Béton armé et logement collectif en région parisienne : cinq exemples 1930-2000*, mémoire de fin d'étude sous la direction de Jacques FREDET, Ecole d'architecture de Paris-Belleville, 2003, 120 p.
Consultable en ligne, http://www.atelier32.fr/images/publi/betonlogement.pdf

UYTTENHOVE Pieter, *Marcel Lods, 1891-1978: une architecture de l'action*, thèse de doctorat en histoire de l'art sous la direction de Hubert Damish, Paris: Ecole des hautes études en sciences sociales, 1998. 5 vol.

SITES INTERNET

Cité de l'architecture et du patrimoine, exposition virtuelle « *Petits et grands ensembles* », http://www.citechaillot.fr/exposition/expositions_virtuelles/vegetal/03-theme04-sstheme03.html, consulté le 11 juillet 2011

RECHERCHES

CIAM 1940-56 ; Les documents de la fondation Le Corbusier – Sous la direction de Yanis Tsiomis Septembre 1997 BRA

Cité Wiesberg
Forbach (57)

1959-1972
Architecte : Emile AILLAUD

Cette copie de travail est un extrait de l'étude intitulée «Etude architecturale de 10 ensembles urbains de logements collectifs construits entre 1940 et 1980» réalisée par Benoit Carrié Architecture Urbanisme, mandataire de l'équipe, pour le Ministère de la Culture et de la Communication, Sous-direction de l'architecture, de la qualité de la construction et du cadre de vie, Bureau de la qualité de l'architecture et du paysage, Affaire suivie par Philippe Hénault
Partie réalisée par Lucile Pierron et Benoit Carrié
Experts TSAM Y.Delemontey, B.Reichlin

Construction, paysage, forme architecturale et expression artistique: une oeuvre originale à de multiples égards.

L'industrie houillère, son essor puis son déclin, constituent la toile de fond de l'histoire du quartier du Wiesberg : La relance de la production de charbon dans les années de l'après-guerre nécessite une main d'œuvre abondante, souvent immigrée que la construction de ce nouveau quartier de Forbach est destinée à abriter. Mais la mine imposera également ses contraintes géologiques, que l'ingénieur Azais et l'architecte Emile Aillaud connaissent bien pour avoir déjà construit pour les Houillères des bâtiments de production et des logements.

Cette instabilité du sous-sol les conduira à cette solution d'un chapelet de petits immeubles statiquement indépendants et de tours montées sur un radier rigide. Mais les concepteurs vont également mêler leurs talents dans la conception structurelle des édifices. Une solution d'industrialisation novatrice sera retenue, le coffrage glissant qui permet de couler en continu et donc très rapidement la structure verticale de l'immeuble. Cette solution se présente ainsi comme une alternative convaincante à la préfabrication lourde.

Dans l'expression architecturale, Emile Aillaud tirera pleinement profit de cette technique: en décalant légèrement les baies en hauteur comme en largeur, il affirme l'indépendance de ces percements par rapport aux contraintes statiques comme à la superposition des niveaux. Cette équivalence des deux dimensions abolit la perception des étages au profit d'une expression plastique des volumes.

Emile Aillaud affirme également ici pour la première fois sa vision très personnelle du rapport entre l'architecture et le paysage: peut-être de ses origines mexicaines tient-il cette liberté de composition bien éloignée de la tradition classique qui imprègne le travail beaucoup de ses confrères. Les formes souples du bâti participent, comme les masses végétales disposées en bosquet ou en agrégats plus continus, à l'organisation générale d'un vaste parc. A la grande étendue horizontale des espaces de prairie définis par les immeubles bas répond le développement vertical des tours disposées en couronne ou rassemblées par quatre pour former une typologie inédite de cour circulaire.

La collaboration avec le peintre et parent Fabio Rieti ajoutera à cette harmonie une voix nouvelle, avec une polychromie spectaculaire qui puise son inspiration dans l'univers de la mine.

Les équipements, également conçus par Emile Aillaud, prolongent dans leur forme l'expression architecturale de l'ensemble. Les écoles se présentent comme une succession volumes dont la courbure reprend en écho la forme générale du parc, tandis dans l'église, les jeu des formes souples de la composition paysagère se retrouvent dans les volutes de l'unique mur en brique qui se termine dans la forme en coup de fouet du clocher.

Cette élaboration d'un projet complexe est détaillée dans la première partie de l'étude.

Les qualités de l'oeuvre à l'épreuve des évolutions économiques, urbaines et sociologiques

Le déclin de l'activité minière va fragiliser les qualités de cette oeuvre que l'essor de cette activité avait dans un premier temps favorisées. Ce phénomène prend plusieurs aspects:

En premier lieu les difficultés seront celles d'une population touchée par le chômage et la déqualification. La paupérisations de la population s'accompagne parfois d'actes d'incivilité et des dégradations volontaires, qui dévalorisent l'image du quartier. Comme souvent cette dévalorisation rejaillit sur la perception de l'architecture elle-même.
La volonté de tourner la page du passé minier va conduire de la part de la population et des élus, à un rejet symbolique de la polychromie mise en oeuvre par Rieti. Cette polychromie qui faisait spécifiquement référence à univers tellurique sera par réaction remplacée par un décor beaucoup moins pertinent, évoquant un univers éthéré comme pour les tours réalisées par Aillaud à Nanterre.

Les bâtiments bas où se trouvent les logements plus grands et qui disposent de garages correspondent aux attentes de la population et certains immeubles sont devenus des copropriétés. Des parties du parc, en pied d'immeuble, sont aujourd'hui utilisées par les habitants comme jardin privatif, tandis que les séchoirs qui sont un espace important dans l'organisation des logements comme des groupements, connaissent des transformations diverses et mal coordonnées.

Les tours sont par contre moins appréciées des familles et face à une certaine vacances, les bailleurs ont mené des opérations originales. Une tour a été reconvertie en foyer de jeunes travailleurs et logements étudiants. Une autre a été totalement désaffectée en relogeant les habitants dans les appartements vacants par ailleurs, pour proposer à l'initiative privée une opportunité de développer un projet de reconversion dans des conditions avantageuses.

L'évolution urbaine a eu pour effet de donner à ce quartier une situation bien intégrée dans l'agglomération tant en ce qui concerne la desserte automobile que la desserte par les transports en commun. Toutefois la construction d'un centre commercial important contigu à l'opération a totalement déstructuré l'élément de centralité que constituait la place des Tilleuls. Les locaux commerciaux vacants peinent à se reconvertir en bureaux ou locaux d'activité et la place présente aujourd'hui une physionomie peu engageante que seul un projet ambitieux de restructuration du secteur pourrait faire évoluer.

Ce sont les effets sur le quartier de ces évolutions économiques, sociologiques et urbanistiques qu'explore la seconde partie de cette étude.

L'évolution de la substance matérielle de l'opération.

Liées pour beaucoup à ces évolutions des conditions socio-économiques et des mentalités, de multiples transformations changent peu à peu l'image du quartier du Wiesberg.

Comme pour tous les ensembles construits à l'époque, la végétation a aujourd'hui atteint un développement important qui ici tout particulièrement révèle la qualité du rapport du paysage à l'architecture. Un rapport d'échelle et un rapport plastique, à défaut d'un rapport chromatique aujourd'hui perdu : la complémentarité que le vert des masses végétales entretenait autrefois avec la palette des ocres, des rouges et des bruns des façades ne produit plus son effet de structuration à l'échelle urbaine et paysagère.
Au contraire, la fragmentation institutionnelle du quartier et le manque de concertation entre les différents gestionnaires amène une évolution divergente des différentes parties: effets décoratifs à l'échelle du bâtiment au détriment de l'effet d'ensemble, transformations sans règle des séchoirs, appropriation de l'espace du parc mal encadrée pour la création de jardins privés...

Sous l'effet des impératifs nouveaux, accès handicapés, contrôle d'accès, gestion des déchets ou autres, les espaces d'accès, intérieurs et extérieurs ont perdu certaines qualités plastiques ou d'éclairement qui n'ont pas été prises en compte dans ces transformations.
Les problématiques énergétiques ont eu, en particulier des effets majeurs sur l'image architecturale: simplification de la volumétrie, changement du nu des fenêtres, changement de leurs proportions et de leur fonctionnement qui banalisent une architecture dont l'élégance reposait sur des caractéristiques subtiles mais simples.

Plus que la motivation des gestionnaires et de la municipalité il faut ici incriminer une certaine indifférence et une ignorance des qualités de l'opération. C'est pourquoi un effort s'impose pour faire le bilan de ces qualités et pour imaginer suffisamment en amont les réponses qui peuvent être apportées aux questions d'adaptation qui s'imposent à nous, ainsi qu'à la sauvegarde et à la restauration de l'oeuvre.

Tels sont les aspects qu'envisage la troisième partie de l'étude.

Table des matières

A- CONCEPTION ET RÉALISATION DE L'OEUVRE 7

1. Données signalétiques 8

a - Site et situation foncière 8

b - Les acteurs 12

c - Données chronologiques principales 12

d - Programme, montage juridique 14

2 - Genèse du projet 17

a - Arrière plan historique et culturel 17

b - Phases de construction et de mise au point 23

c - Réalisation 24

3 - Préconisations: évaluation de la valeur de l'œuvre 32

a - Quelles sont les qualités abouties de l'œuvre? 32

b - Valeur de l'œuvre dans la production de l'architecte 33

c - Valeur de l'œuvre dans l'histoire de l'architecture contemporaine 36

B- ÉVOLUTIONS URBANISTIQUES ET PAYSAGÈRES 37

1 - Évolution de la situation urbaine 40

a - Situation dans l'armature urbaine 40

b - Évolution du cadre bâti et du paysage 41

2 - Évolution de l'opération 43

a - Évolution administrative et socio-économique 43

b - Évolution des espaces et de l'aménagement paysager 46

3 - Réception, protections et urbanisme réglementaire 47

a - Réception, label 47

b - Protections 48

4 - Préconisations 48

a - Qualités spatiales et paysagères à préserver, à restituer 48

b - Moyens de mise en œuvre de cette sauvegarde 48

C- ÉVOLUTION MATÉRIELLE DE L'OPÉRATION 50

1 - Matérialité des espaces extérieurs 51

a - Évolution et état des lieux 51

b - Problématiques de surveillance 54

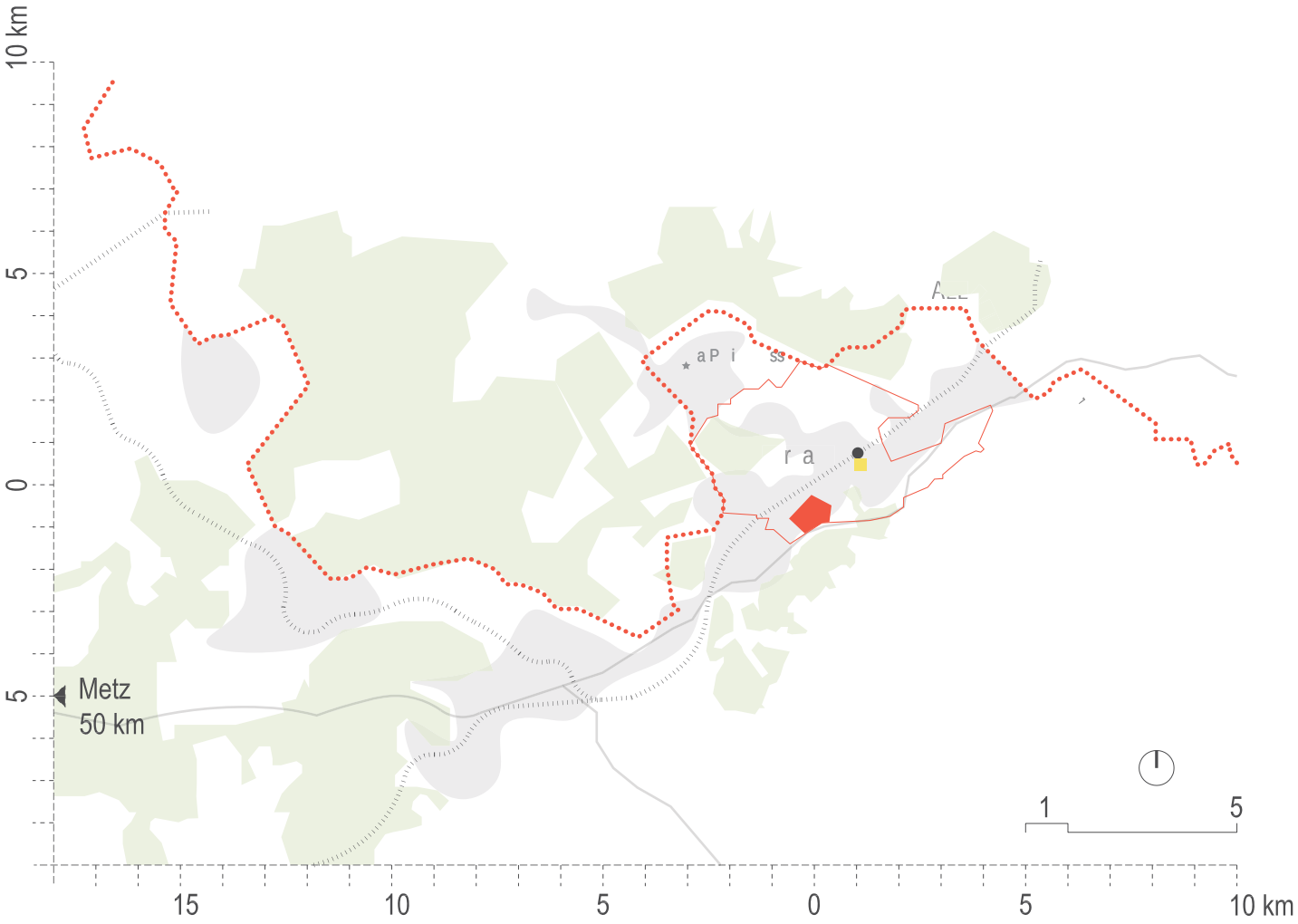
2 - La séquence d'accès au logement 56
a - Le parcours extérieur et à couvert 56
b - Gestion, usage et contrôle 57
3 - L'enveloppe: Façades, couvertures, retraits et sous-faces 58
a - Suppression de la polychromie originelle 58
b - Panneaux de façades, fenêtres et fermetures 64
c - Couverture et prolongements extérieurs du logement 65
d - Préconisations 66
4 - Les qualités des logements 68
a - Qualités spatiales et possibilités d'évolution 68
b - Confort et équipement. 70
D - BIBLIOGRAPHIE ET SOURCES 73

A- CONCEPTION ET RÉALISATION DE L'OEUVRE

A- CONCEPTION ET RÉALISATION DE L'OEUVRE

1. Données signalétiques

a - Site et situation foncière



© Agence BC-A

L'opération de la ZUP du Wiesberg est réalisée entre 1960 et 1972 à Forbach, une commune située au nord du département de la Moselle en Lorraine. La commune dispose d'une situation de carrefour au cœur de l'Europe, puisqu'elle se situe à seulement deux kilomètres de la frontière allemande et à environ quatre kilomètres de la capitale de la Sarre, Sarrebruck. La gare de Forbach accueille également depuis 2007 le TGV Est qui relie Paris à Francfort, la plaçant ainsi à 1h45 de Paris et à 2 h de Francfort-sur-le-Main. Depuis 1971, l'autoroute A320 est tangente au territoire de la commune, lui permettant ainsi d'être à 1h45 de Strasbourg et à 1h15 de Nancy.

Le quartier «Le Wiesberg» se trouve au sud-ouest du centre ville de Forbach. Il n'entretient pas de contact direct avec le cœur historique de la commune, puisqu'il en est séparé par une vaste zone pavillonnaire et commerciale. Il bénéficie néanmoins d'une liaison directe avec ses principaux services et équipements, grâce à la nationale 3 — l'avenue Saint-Remy — qui traverse le territoire communal du Sud-ouest au Nord-est. Principal axe routier de la ville, la route nationale constitue, avec son environnement bâti immédiat, la limite nord du quartier.

Au sud, l'opération est délimitée par l'autoroute A320, dont le tracé épouse le relief du Mont Wiesberg, tandis que les emprises commerciales en définissent les limites à l'Est et à l'Ouest.

Depuis les années 1990, la réalisation de la «zone commerciale de l'Europe» et du «Parc Europa» a profondément modifié l'environnement du quartier, qui fait aujourd'hui figure «d'enclave» au sein d'une zone péri-urbaine en pleine expansion.

Périmètre et état du site avant l'opération

Dans les premières esquisses, l'emprise prévue pour la construction de la ZUP du Wiesberg était nettement plus importante que celle qui sera finalement concernée par l'opération réalisée.
En effet, le programme du nouveau quartier annonçait la construction de 2645 logements répartis sur un terrain 55,9 Ha, soit plus du double de la surface que le quartier occupe aujourd'hui (25 Ha).

En outre, si «Le Wiesberg» s'inscrit aujourd'hui dans une continuité urbaine et péri-urbaine, le site historique d'implantation était libre de toute urbanisation, à l'exception de quelques embryons pavillonnaires qui s'étendaient de part et d'autre de la route nationale. Comme en témoigne la photographie aérienne prise en 1958, le terrain était à l'époque occupé par des terres agricoles qui se développaient en bandes successives selon un axe Nord-Ouest/ sud-Est, depuis la colline arborée du Wiesberg jusqu'aux limites parcellaires des habitations individuelles implantées le long de la route nationale.

Avant 1959 le site était très peu viabilisé: seuls deux chemins forestiers permettaient de relier le Mont Wiesberg aux quartiers résidentiels et aux anciennes casernes implantées à l'Est de la ville.

Conservé par Emile Aillaud dans le projet d'aménagement de la ZUP, le tracé de ces deux voies historiques correspond actuellement à l'avenue de l'Europe -l'axe majeur du quartier - et à l'une de ses tangentes, la rue du Wiesberg.

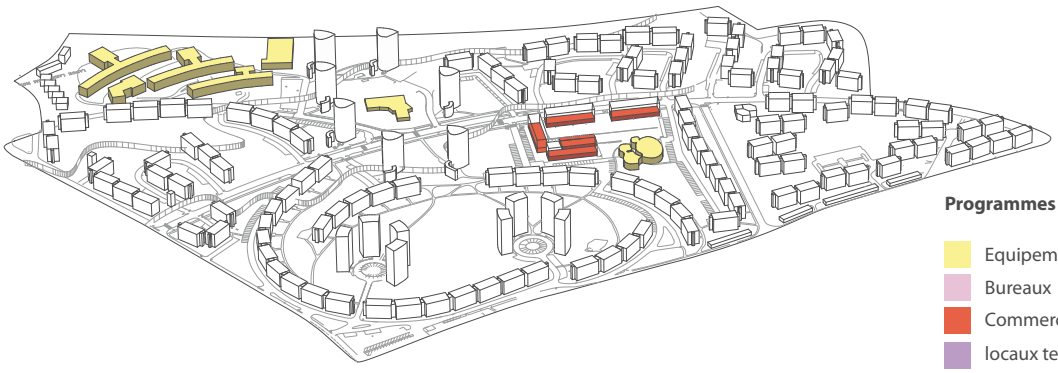
Avant la construction de l'opération, ce site en léger relief bénéficiait également d'un contact direct avec la colline arborée du Wiesberg. La mise en valeur de l'environnement naturel, considéré par l'architecte comme l'un des principaux enjeux du projet, n'est plus perceptible depuis 1971, l'année de la mise en service du tronçon d'autoroute reliant Morsbach à Stiring-Wendel.

Plan du bassin houiller de la Moselle, 1955, 1/10000e (Objet AILEM-B-59-2. Dossier 078 Ifa 1374)

Un site originellement dédié à l'extraction souterraine du charbon

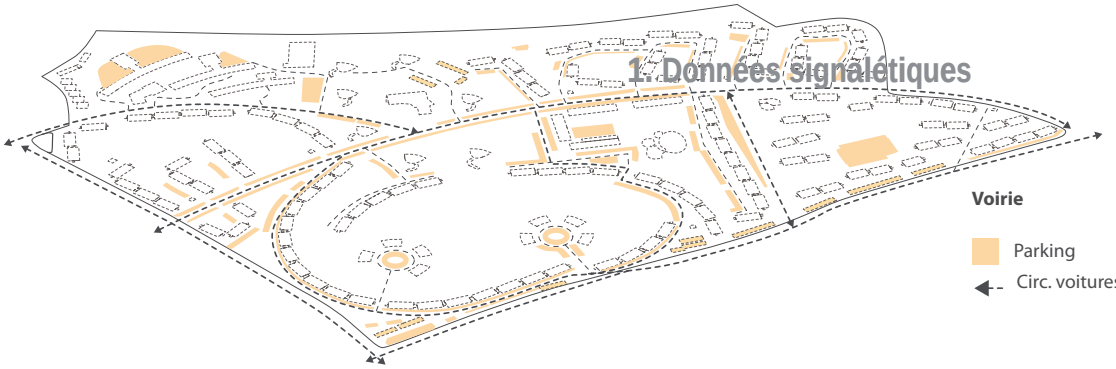
Mais au-delà de ces premières données topographiques, c'est sans doute les caractéristiques géologiques du sous-sol qui a eu le plus d'impact dans les orientations du projet du futur quartier.
Depuis plus d'un siècle, le terrain était en effet dédié à l'extraction souterraine du charbon par les Houillères de Lorraine, ce qui dégradait progressivement les propriétés physiques des couches géologiques du sous-sol.

Pour ce projet, Emile Aillaud doit ainsi tenir compte de deux risques majeurs, celui d'un affaissement du sol et celui d'une infiltration d'eau dans les anciennes galeries souterraines d'extraction.



Programmes

- Equipements
- Bureaux
- Commerces
- locaux techn.



1. Données signalétiques

Voirie

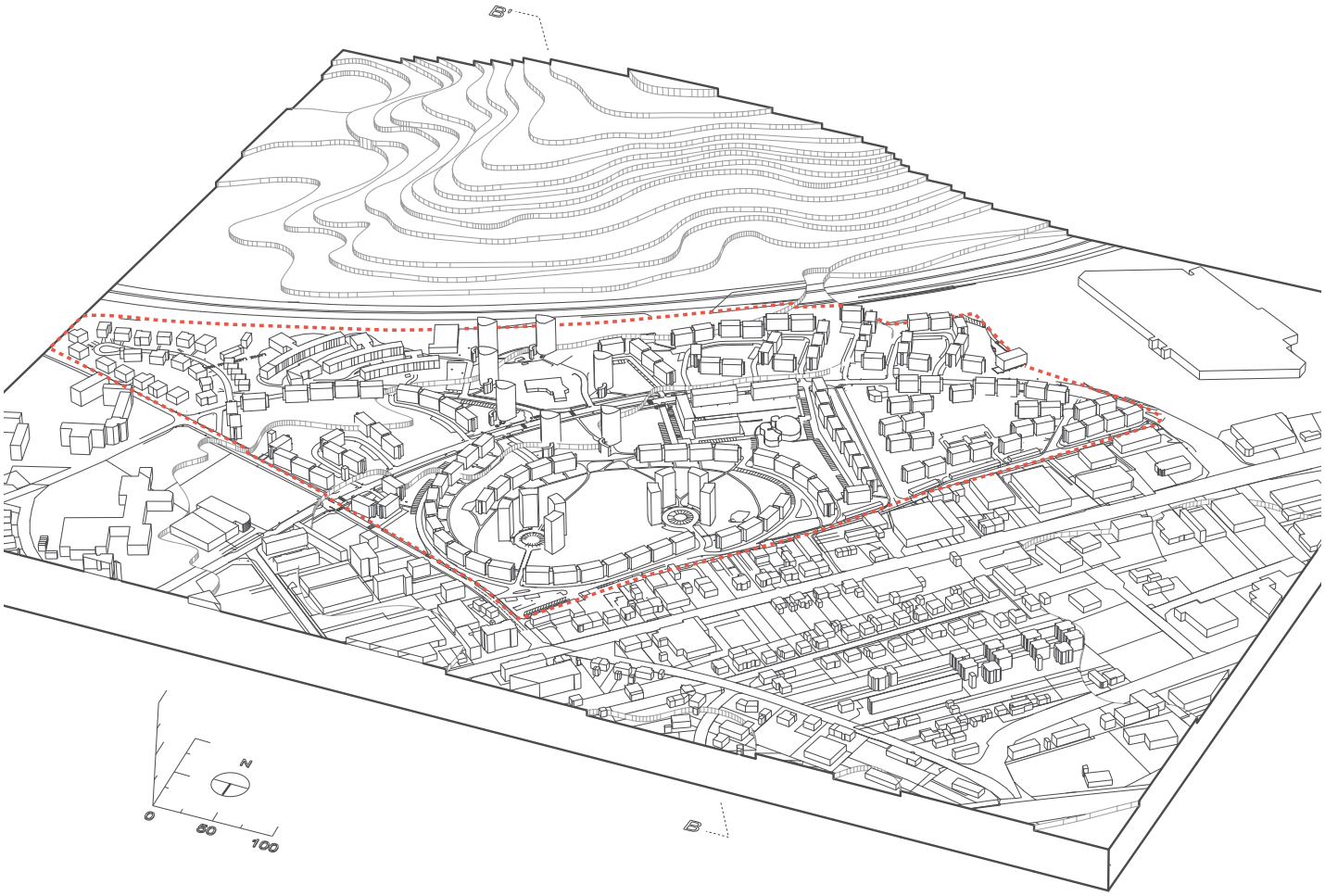
- Parking
- Circ. voitures

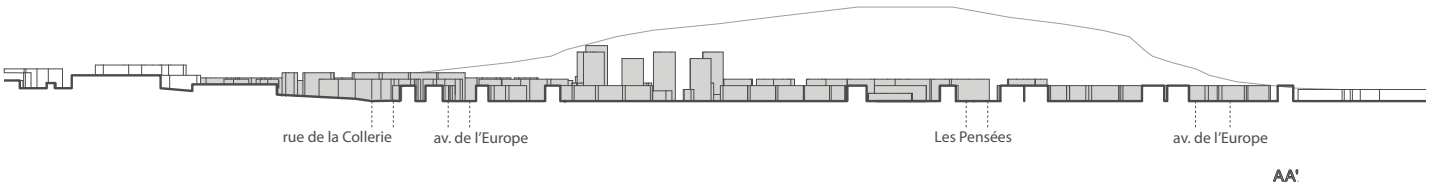
Matérialité des sols

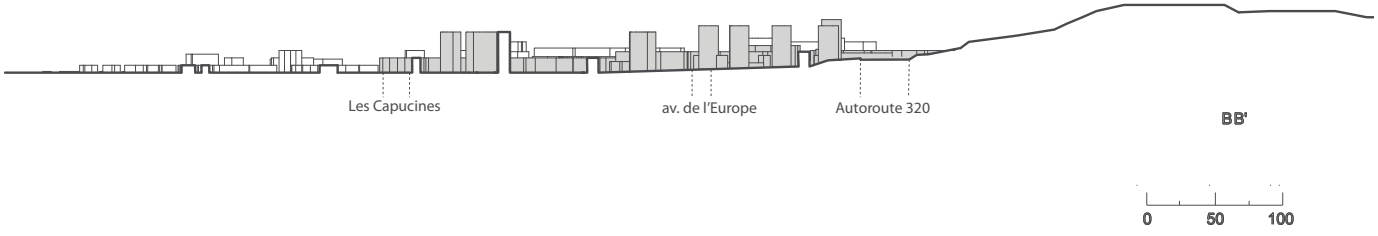
- Sol minéral
- Sol végétal
- Eau

© Agence BC-A

CITÉ WIESBERG - FORBACH







© Agence BC-A

Conscient de ces fragilités, l'architecte prévoit dès les premières esquisses du projet des dispositifs constructifs adaptés à chacune des typologies :

« Les sujétions qu'impliquait l'exploitation minière sous le terrain affecté à la réalisation de cette opération ont une influence déterminante sur le plan masse : c'est ainsi que M. Aillaud a été amené à placer les 2/3 des logements dans 103 petits bâtiments R + 3 pratiquement indépendants (les séchoirs qui les réunissent ne solidarisant pas les bâtiments plus que ne le font les soufflets pour les wagons de chemin de fer.[1] *»*

Les tours de logements, qui correspondent quantitativement au tiers restant, sont quant à elles posées sur des vérins qui, placés sur les fondations, permettent le redressement de l'assise des bâtiments dans le cas d'un tassement différentiel.

Fonds Cardo-Joly, bibliothèque Kandinsky

b - Les acteurs

Architecte en chef : Emile AILLAUD (Paris)

Architectes associés (adjoint) : J. RIETSCH

Photographes : Véra CARDOT, Pierre JOLY, France. Ministère de la Construction (MC), Photo HALM

Ingénieur conseil : Asthon AZAÏS

Entreprises :
- Gros œuvre : JARDIN ET BILLIARD (Paris)
- Étanchéité : RUBEROID (Paris)
- Peinture : SALMON (Woippy-les-Metz)
- Vitrerie : ALAZARD (Paris)
- Revêtements de sols : DEBREZ-SOULIMAn (Metz)
- Ascenseurs : SACEM, Le Havre
- Épidermes de façades : DEBREZ-SOULIMAN (Metz)
- Serrurerie : LEJAMTEL (Saint-Lô)
- Plomberie sanitaire : DELACOMMUNE (Paris)
- Bloc-portes : DOURSON (Le Val de Guéblange)
- Menuiseries : SCHIMPF FISCHEL (Wissembourg)
- Fermetures : LUTTRINGER (Valdoie)
- Électricité : S.P.T.E.E. (Paris)
- Chauffage : PILLET (Levallois-Perret)

Maître d'ouvrage :
Phase 1 :
- Charbonnages de France
- Houillères du bassin de Lorraine
- Office public départemental d'habitations à loyer modéré (OPDHLM)

Phase 2 :
- Société civile immobilière (SCI) de Forbach
- Société mosellane d'habitations à loyer modéré (HLM)

Autre(s) acteur(s) : Fabio RIETI, artiste-peintre, céramiste, coloriste

c - Données chronologiques principales

Désignation de l'architecte : 1959

Projet : 1959-60 (phase 1) ; 1971-1972 (phase 2)

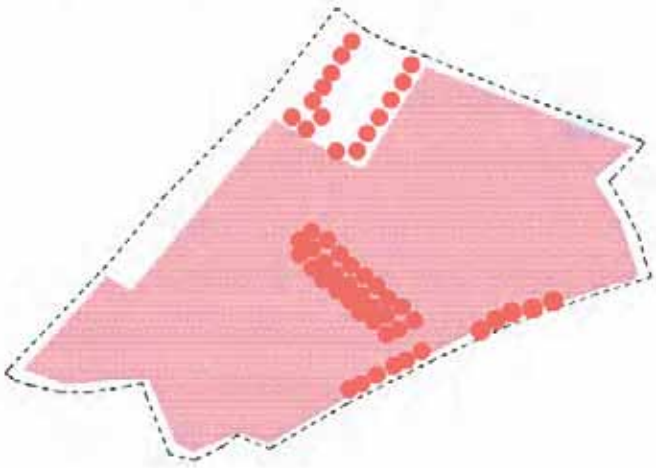
Permis de construire : (non présent dans les archives consultées)

Réalisation : phase 1 : 1960-1965 ; phase 2 : 1972

Interruption du projet : 1972

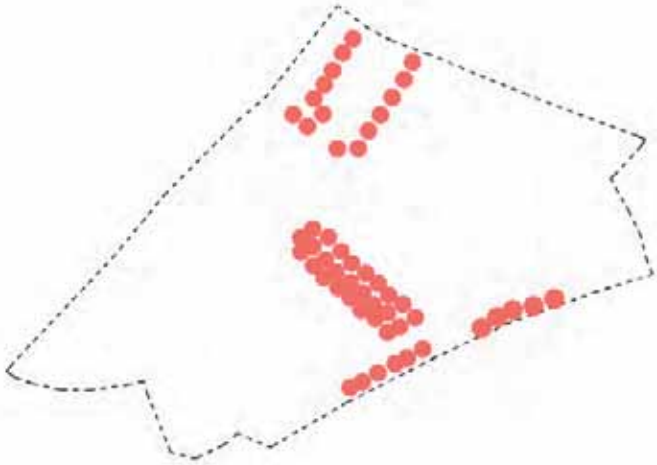
1 Auteur inconnu, « Urbanisme forbachois : le Wiesberg », in *Sélection Construction du C.G.T.B.*, date inconnue

Evolution des strates arborées



ARBRES D´ORIGINE

Vue aérienne 1958, avant construction. Source: ING



ARBRES EXISTANTS AVANT CHANTIER
IMPLANTATION DES ARBRES APRÈS PROJET
SQUARES COMMERCIAUX

IMPLATATION DES ARBRES

Vue aérienne 1967, parcelles agricoles. Source: ING

ETAT ACTUEL

Vue aérienne 2012, densification urbaine. Source: ING

© Paysage et Lumière

d - Programme, montage juridique

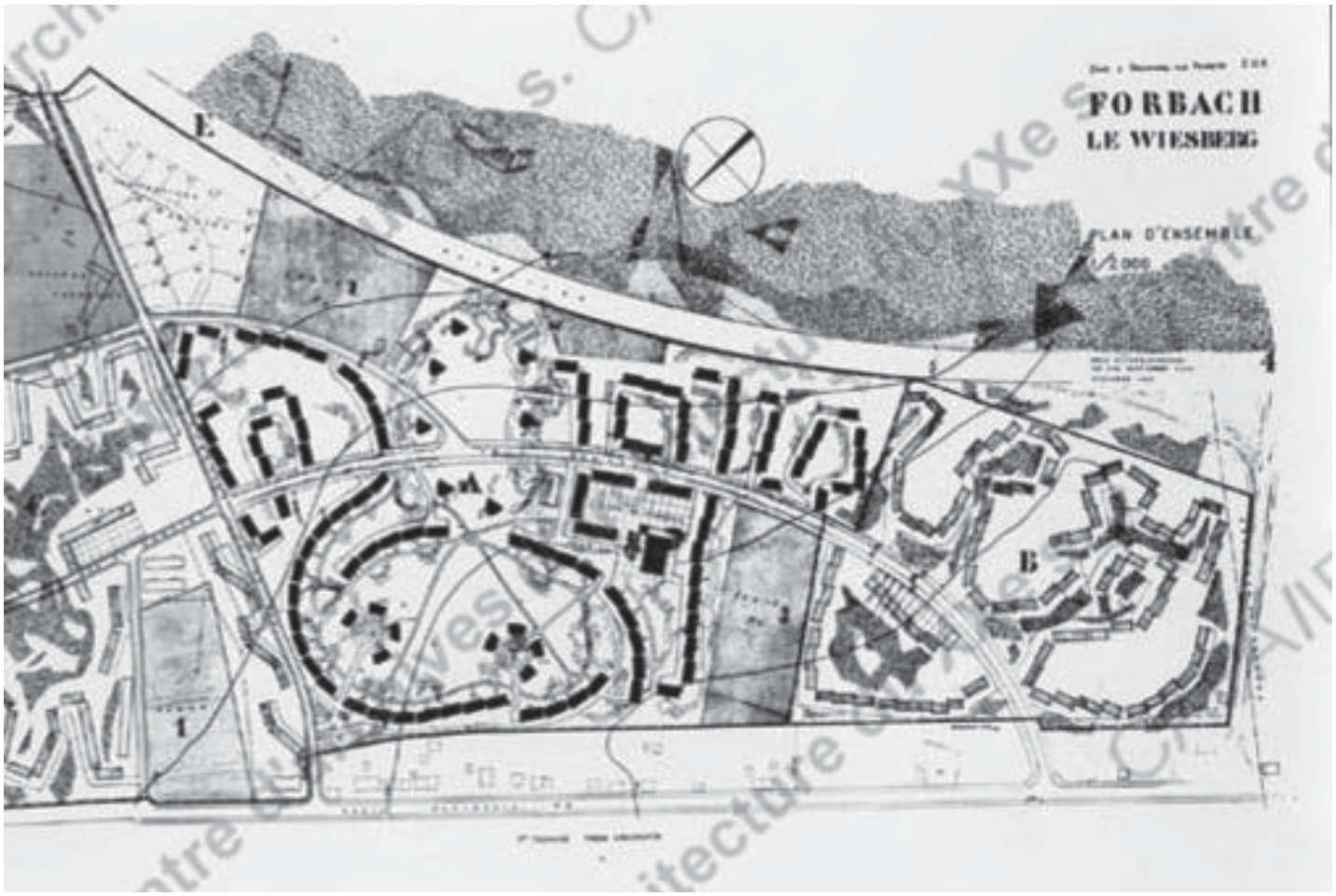
Répartition typologique

Le programme initial défini en 1959 prévoyait la construction de 2645 logements répartis en cinq tranches (A, B, C, D, et E). Faute de moyen financier suffisant, seule la tranche A, correspondant à 1004 logements, est finalement réalisée entre 1960 et 1965, . Six années plus tard, le projet de la ZUP est relancé : 224 logements supplémentaires voient le jour et dans le périmètre de la tranche B défini en 1959.

Les logements construits entre 1960 et 1965 se répartissent en deux typologies principales : d'une part, des modules constitués de deux ou trois étages sur un rez-de-chaussée de garages, articulés entre eux par des rotules ; d'autre part, des tours de 10 étages conçues à partir d'un plan cintré ou semi-circulaire.

Pour la seconde phase de construction, initiée en 1971 et achevée un an plus tard, Emile Aillaud poursuit la même logique typologique, écartant néanmoins de son dispositif les tours de logements.

Plan d'implantation des bâtiments de la seconde phase (Objet AILEM-B-59-2. Dossier 078 Ifa 1375/4)

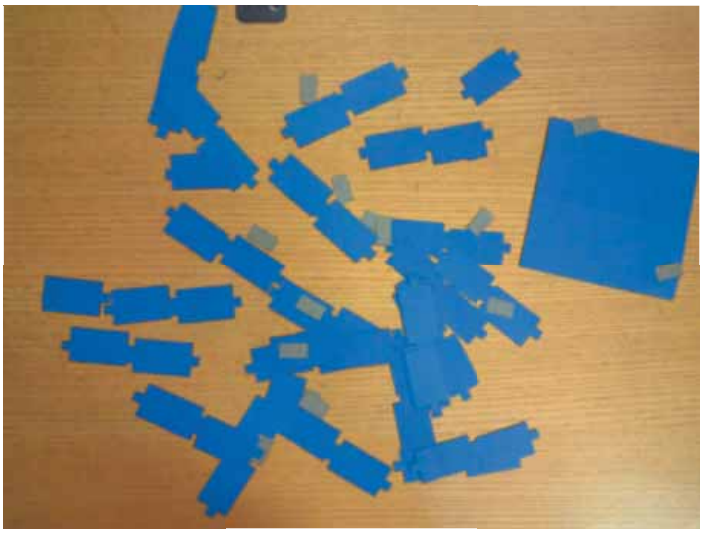


Vue du plan d'ensemble, 1959 (éch. 1/2000e), n.d. (cliché anonyme). (Objet AILEM-B-59-2. Dossier 078 Ifa 2007/3)
Le projet initial prévoyait la construction de 2645 logements mais seule la tranche A (1004 logements), ici figurée en noir, a été réalisée.

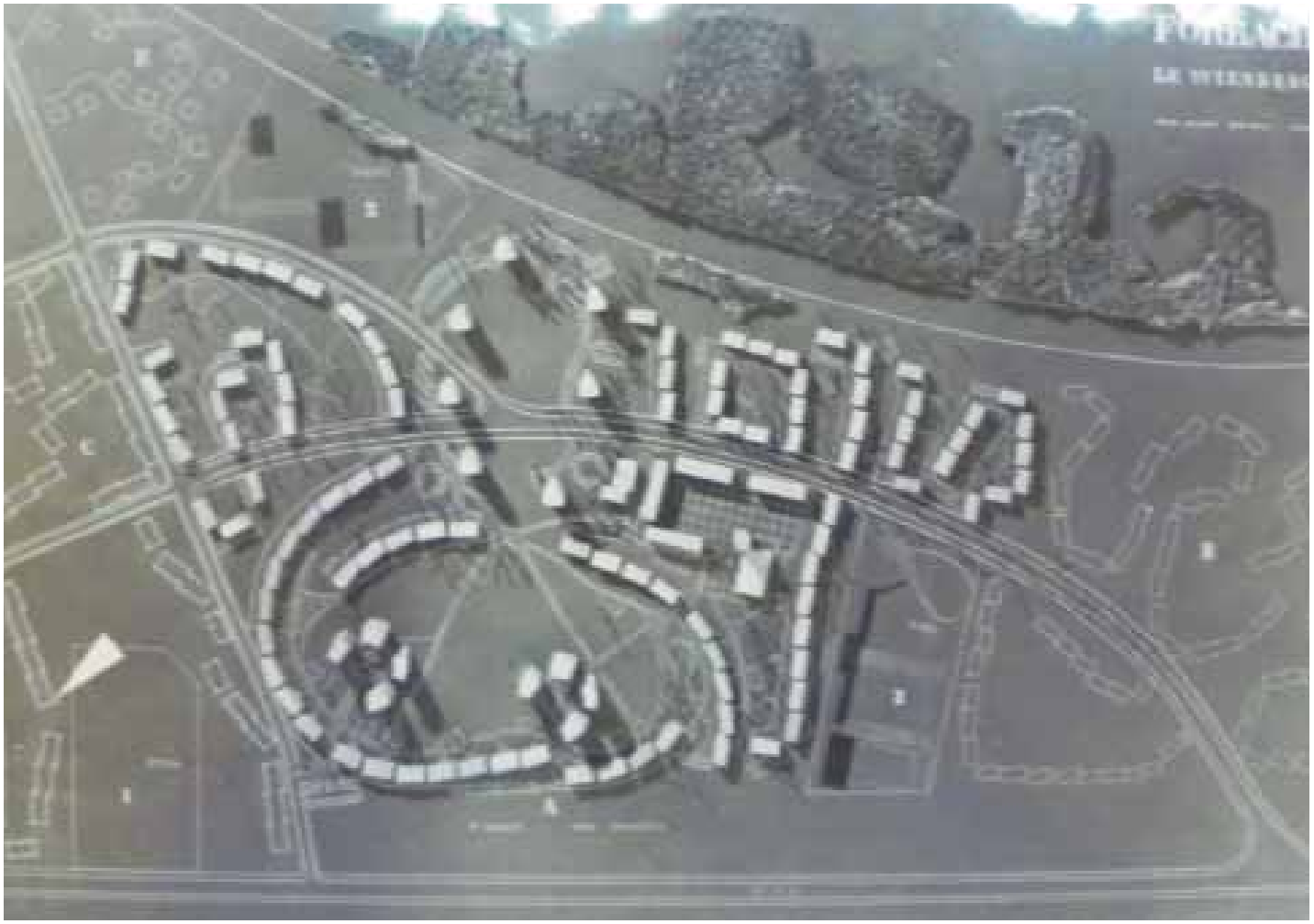
Les 135 immeubles bas réalisés entre 1960 et 1972 sont conçus à partir d'un module de base de six logements pouvant être assemblés avec d'autres, de manière à former des rubans continus. L'articulation entre chacune de ces entités est assurée par des rotules contenant des séchoirs et des locaux pour les vides ordures. L'architecte assemble ces immeubles suivant plusieurs types d'agrégat :

« En spirale pour délimiter de vastes espaces verts, en quadrilatères pour constituer de petites cours ou des jardins résidentiels, ou en ligne lorsqu'il s'agit de structurer des fonctions collectives, tel un terrain de sport ou une place commerciale.[1] »

Tels les wagons d'un train ondulant, les immeubles bas assemblés en spirales constituent *« une sorte fond sur lequel peuvent se déployer deux modèles de tours à dix étages.[2] »*
Le premier modèle, de type « parabolique » concerne sept tours réalisées à partir d'un plan semi-circulaire et disposées au pourtour d'une vaste prairie, au centre du quartier ; le second, de type « cintré », concerne huit tours conçues à partir d'un plan trapézoïdal et rassemblées par groupe de 4, qui délimitent deux placettes au cœur de l'espace vert central.



Etude d'assemblage d'unités de logements. (photographie L. Pierron). (Objet AILEM-B-59-2. Dossier 078 Ifa 1375/4.



Photographie de la maquette représentant la phase 1 réalisée (Objet AILEM-B-59-2. Dossier 078 Ifa 1375/4.

1 LEFRANCOIS Dominique, LANDAUER Paul, Emile Aillaud, Paris : Infolio, coll. « Carnets d'architectes », mars 2011 , p. 83
2 Ibid.

Photographie ancienne d'immeubles bas, (cliché anonyme). (Objet AILEM-B-59-2. Dossier 078 Ifa 2007/4.

Photographie ancienne des tours paraboliques, fonds Cardo-Joly, bibliothèque Kandinsky

Photographies anciennes d'un groupe de quatre tours cintrées
Fonds Cardo-Joly, bibliothèque Kandinsky

surfaces (bâti, voieries, espaces verts)

Le quartier du Wiesberg représente une surface totale de 25 hectares : la surface bâtie couvre 3,93 hectares, soit 20% environ de la surface totale, les 21,07 hectares restant correspondant à la surface non bâtie.
Celle-ci se décompose en 11,72 hectares de sols «fertiles» de différentes nature et 9,35 hectares de sols «minéral» (stationnement, routes, places, etc.).

financements

La première phase de construction du quartier du Wiesberg (1960-1965) a été financée par les Charbonnages de France, entreprise créée en 1946 à la suite de la nationalisation des compagnies minières privées, les Houillères du bassin de Lorraine, et l'Office public départemental d'habitations à loyer modéré (OPDHLM) qui en est le principal commanditaire.
La seconde phase de construction (1971-1972) est autorisée par par le soutien financier de la Société civile immobilière (SCI) de Forbach, et de la Société mosellane d'habitations à loyer modéré (HLM).

équipements

La réalisation des 1228 logements entre 1960 et 1972 s'accompagne de la construction de plusieurs équipements, permettant aux habitants du Wiesberg de bénéficier des services nécessaires au bon déroulement de la vie quotidienne.

Le quartier se développe tout d'abord autour de la place commerciale des Tilleuls, implantée au cœur de l'opération. Elle forme un quadrilatère, défini par quatre bâtiments de quatre étage sur un rez-de-chaussée exclusivement dédié aux activités commerciales ou à des bureaux.

Dès l'élaboration du plan masse, l'architecte réserve également un emplacement stratégique pour la construction d'une église catholique, en contre-bas de la place commerciale des Tilleuls, et le long de l'avenue de l'Europe, l'épine dorsale du quartier. Construite en 1964 et 1967, l'église du Wiesberg représente l'aboutissement de la première phase de construction du quartier réalisé par Émile Aillaud à partir de 1959.

Photographies d'époque de l'église Notre-Dame (Objet AILEM-B-59-2. Dossier 078 Ifa 2007)

Comme celle de l'église, la construction du groupe scolaire Louis Houpert est déjà prévue dans le plan-projet de 1959, de telle sorte que le quartier puisse fonctionner de manière autonome. Réalisée en 1961 et 1966, il se compose d'une école primaire de garçons de 16 classes et d'une école primaire de filles de 12 classes construites avec un étage sur rez-de-chaussée, d'une école maternelle de 6 classes et de services généraux à rez-de-chaussée d'un gymnase (de 20x30 m) et de logements de fonction (R + 1).

Photographie ancienne du groupe scolaire (Objet AILEM-B-59-2. Dossier 078 Ifa 2007/2)

Pour l'église et le groupe scolaire, l'architecte opte pour des formes architecturales nouvelles de manière à distinguer la forme des équipements de leur environnement bâti, caractérisé par la linéarité et la répétition des typologies architecturales.

2 - Genèse du projet

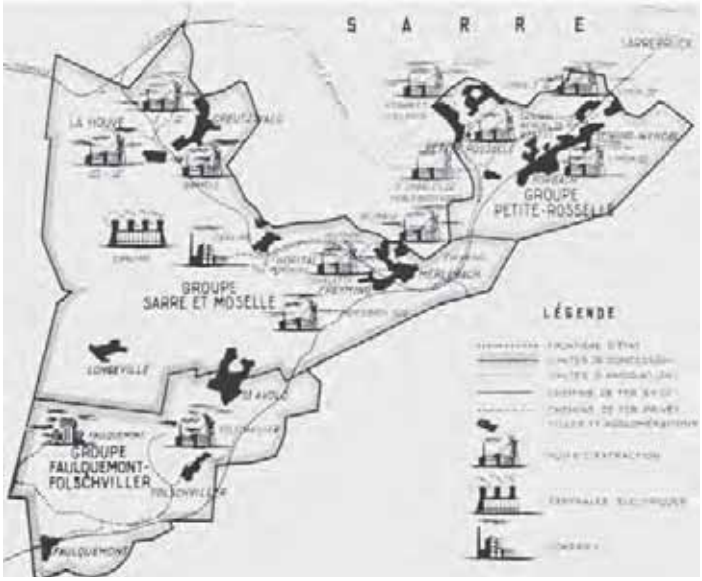
a - Arrière plan historique et culturel

Contexte socio-économique

Les immeubles de logements du quartier du Wiesberg témoignent d'un souci général d'économie:
le recours à la préfabrication et à la normalisation des éléments de construction constitue la réponse d'Emile Aillaud aux problèmes de budget et d'approvisionnement en matériaux qui marquent les années d'après-guerre en France.

La réalisation de cette opération s'inscrit également dans une période d'urbanisation intense en Lorraine et plus particulièrement dans le bassin houiller, délimité grosso-modo par le triangle formé par les communes de Villing, Faulquemont et Stiring-Wendel.
Située au cœur de ce territoire, Forbach connaît au sortir de la guerre de profondes mutations liées à l'expansion de l'industrie charbonnière et au développement des principaux puits d'extraction. Cette relance économique, initiée dès la Libération, s'accompagne d'une forte croissance démographique : la cité forbachoise voit en effet sa population doublée entre 1945, où l'on recense environ 10000 habitants, et la fin des années 1950, où la population avoisine les 23000 habitants.

Pour faire face aux besoins grandissants en logements principalement destinés aux ouvriers, de nombreux quartiers voient le jour durant la décennie 1950, le plus souvent au prix de réaménagements profonds des zones périphériques dédiées à l'exploitation agricole.



Plan de situation des puis du bassin houiller (source : http://lorraine.charbon.free.fr/le%20bassin%20houiller%20lorrain.html)

A- CONCEPTION ET RÉALISATION DE L'OEUVRE

Antériorité du projet : Tentative d'une « chronologie raisonnée du labyrinthe[1] »

La commande de l'œuvre

Emile Aillaud s'impose au lendemain de la Seconde guerre mondiale comme un acteur essentiel des transformations qui ont marqué le paysage du bassin de vie de Moselle-Est. Architecte et urbaniste des Houillères de Lorraine entre 1946 et 1949, c'est à ce titre qu'il s'investit dans la reconstruction de l'appareil industriel détruit, et dans la conception de cités-jardins d'urgence pour les ouvriers de ces usines.

Il est ainsi l'auteur de plusieurs bâtiments industriels et d'équipements dans la région : à Saint-Avold, un immeuble de bureaux pour les Houillères du bassin de Lorraine (1947-1949) ; à Carling, des silos et des bâtiments pour la cimenterie (1948) ; ou encore à Merbelach, un criblage-lavoir contenant l'appareillage destiné au lavage du charbon ainsi que des bureaux pour la direction des industries de la Houille (1948).

En Moselle, Emile Aillaud édifie également des ensembles de logements collectifs destinés aux ouvriers : à Creutzwald, la cité Bellevue (1945-1947) ; à Saint-Avold, la cité Emile Huchet (1947-1949), dont la conception, en particulier en matière d'aménagement des espaces extérieurs, préfigure celle développée pour le projet de la cité du Wiesberg quelques années plus tard.
En plus de sa fonction d'architecte et urbaniste des Houillères de Lorraine, Emile Aillaud est également désigné architecte conseil auprès de leurs services pour la réalisation du plan masse du Bruch à Forbach.
Depuis 1945 il est engagé dans la reconstruction en Lorraine et c'est tout naturellement que l'office d'HLM départemental de la Moselle fait appel à lui en 1959 pour la construction d'un millier de logements pour la ZUP du Wiesberg à Forbach.

1946-1949. Cité Bellevue, pour les Houillères du bassin de Lorraine, Creutzwald (Moselle) : vue ext.d'une maison pour ingénieur type C, n.d. (cliché anonyme). (Objet AILEM-B-46-2. Dossier 078 Ifa 2004/1. Doc. AR-19-11-10-05).

1 DHUYS Jean-François, *L'Architecture selon Émile Aillaud*, Paris : Dunod, 1983

1946-1949. Cité Bellevue, pour les Houillères du bassin de Lorraine, Creutzwald (Moselle) : vue ext., n.d. [avant 1951] (cliché MRU). (Objet AILEM-B-46-2. Dossier 078 Ifa 2004/2. Doc. AR-19-11-10-34).

1949-. Bâtiment des ateliers-vestiaires de l'usine de préparation mécanique, pour les Houillères du bassin de Lorraine, Merlebach (Freyming-Merlebach, Moselle) : vue ext., n.d. (cliché anonyme). (Objet AILEM-B-49-1. Dossier 078 Ifa 2004/3. Doc. AR-19-11-10-16).

1949-1951. Usine d'ammoniac pour les Houillères du bassin de Lorraine, Carling (Moselle) : vue ext., n.d. (cliché anonyme). (Objet AILEM-B-49-4. Dossier 078 Ifa 2004/3. Doc. AR-19-11-10-14).

Les conceptions de l'architecte

- L'urbanisme selon Emile Aillaud : une ville « labyrinthique, dédaléenne, et volontaire confuse »

Cette commande est une occasion pour lui de mettre en œuvre ses conceptions en matière d'architecture et d'urbanisme dans le cadre d'une opération de logements d'envergure. En 1975 il consignera ses réflexions dans un ouvrage intitulé *«Désordre apparent, ordre caché»*.

Publié aux éditions Fayard, ce livre rassemble les principales réflexions sur l'urbanisme développées par Emile Aillaud depuis le début de sa carrière. L'architecte invite le lecteur à comprendre quels ont ont été les cheminements qui l'ont conduit à l'élaboration de cette écriture architecturale singulière.

Il conçoit tout d'abord la ville à l'image du labyrinthe, constituée de multiples lieux clos, replis, clôtures et ouvertures : *« l'essence même de la ville, écrit-il, partout et toujours est d'être confuse, chargée d'interrogations, de mystères.[1] »* A l'instar des villes anciennes, ce que l'architecte poursuit, c'est bien le rêve d'une ville énigmatique et volontairement incompréhensible :

« Il faudrait que les lieux soient si étranges qu'ils surprennent toujours et que l'on continue, on ne sait pourquoi, à s'y intéresser. Qu'il y ait, certes, des raisons de créer, mais que, ces raisons, les gens ne les comprennent pas. Il faudrait, en somme, avoir une idée assez précise de ce que l'on veut obtenir et en effacer la trace. Lentement arriver à l'effet irrationnel, par des raisons rationnelles et secrètes. Car c'est le sens secret de la création qui importe.[2] »

Le plan-masse du quartier du Wiesberg relève d'une création poétique qui fait appel à l'intuition et à l'imaginaire, s'éloignant ainsi de toute démarche purement cartésienne.

Cette conception d'une ville fondée sur la recherche d'un « ordre caché » entraîne inévitablement un bouleversement fondamental dans le processus de composition :

« Il s'agit de remplacer le principe d'une vision totale par le déplacement continuel d'une vision partielle. L'urbaniste doit donc abandonner la recherche du « plan d'ensemble» traditionnel, image fixe de la totalité, pour la recherche d'un arrangement selon l'ordre et la succession, c'est-à-dire dans le temps (…).[3] »

Couverture du livre : AILLAUD Émile, Désordre apparent, ordre caché, Paris : Fayard, 1975 (source : http://www.google.fr/imgres?q=emile+aillaud+des ordre+apparent+ordre+cach)

1 AILLAUD Émile, *Désordre apparent, ordre caché*, Paris : Fayard, 1975, p. 34
2 *Ibid.*
3 AILLAUD Émile, « Réflexions sur l'urbanisme », in *Techniques et architecture*, novembre 1962, p.105

Maquette et éclairage

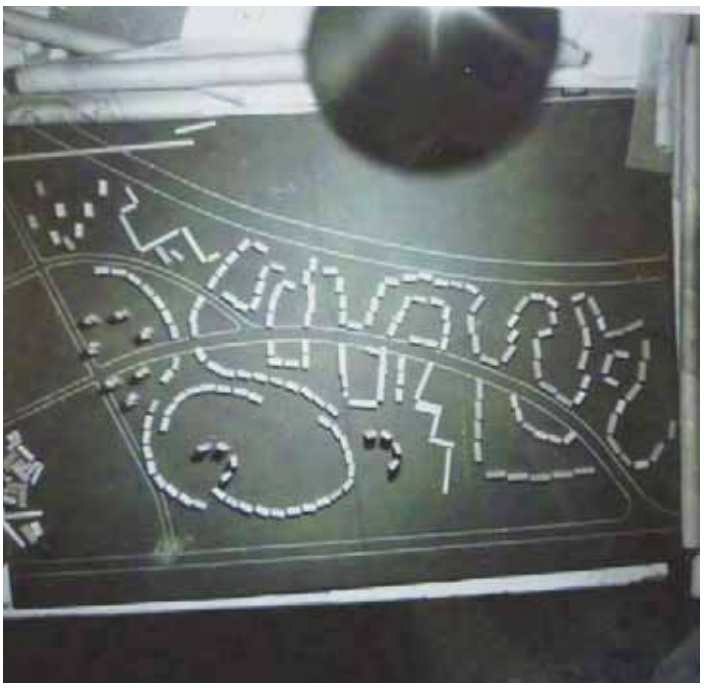
Pour la composition du plan-masse du quartier du Wiesberg, Emile Aillaud ne travaille donc pas à plat avec le crayon, mais procède plastiquement par la disposition de petits éléments de maquette qu'il combine en s'efforçant d'imaginer l'échelle humaine.

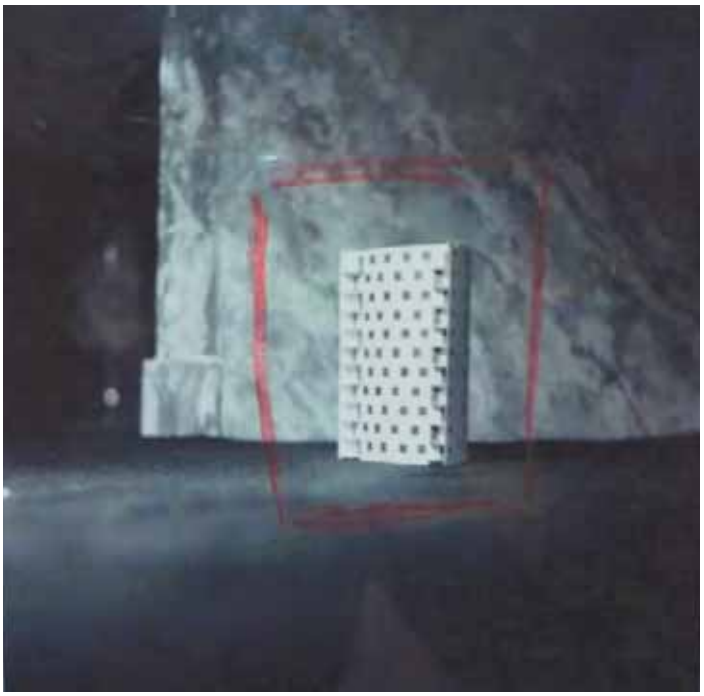
Il expérimente plusieurs solutions d'implantation en modifiant l'éclairage, qu'il immobilise par une série de photographies. La combinaison « choisie » par Emile Aillaud ne représente cependant pas à ses yeux la solution la « meilleure », mais uniquement le parti urbanistique contenant les effets qu'il désirait. S'il va de soi que l'architecte applique tous les impératifs du confort urbain au plan masse — séparation des circulations, stationnements, etc. —, ces derniers n'interviennent qu'après coup, ne servant en aucun cas de point de départ à l'invention.

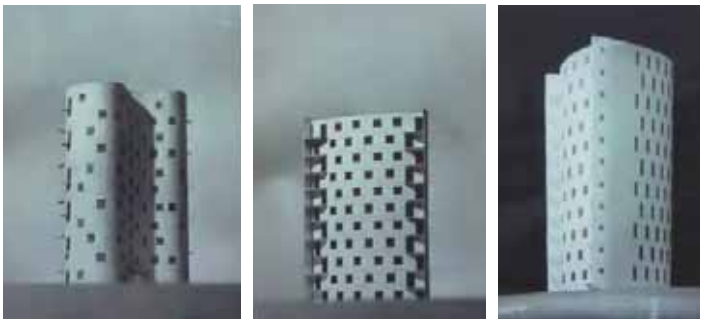
En outre, un ensemble urbain doit selon l'architecte se composer *« de temps forts et de temps faibles, de rétrécissements et d'élargissements comme une respiration ; de larges aires découvertes, vertes ou pavées, y créent des ruptures de rythme dans le tissu à petite échelle humaine.*[1] *»* Au Wiesberg, Emile Aillaud traduit ce refus de monotonie par la confrontation de deux typologies architecturales principales - immeuble bas en R+2 ou R+3 et tour en R+9 -, générant ainsi une complexité dans la composition paysagère.

Dans l'aménagement des espaces extérieurs, l'architecte concilie également deux approches : d'une part, la création d'un large espace ouvert au cœur du quartier ; d'autre part, le développement de squares fermés générés par le regroupement de plusieurs unités de logements permettant l'établissement d'une vie communautaire de qualité.

Photographie de maquettes d'étude. (Objet AILEM-B-59-2. Dossier 078 Ifa 1375/4.







Photographie de maquettes d'étude. (Objet AILEM-B-59-2. Dossier 078 Ifa 2007/3)
En haut : photographie d'une maquette de plan-masse
Ci-dessus : photographies maquettes d'étude de typologies de tours

1 AILLAUD Émile, « Réflexions sur l'urbanisme », in *Techniques et architecture,* novembre 1962, p.105

Des baies conçues pour favoriser le développement de l'individualité

À l'inverse, l'architecte privilégie à l'échelle du logement le développement de l'individualité, car « *il estime que ce que désire l'homme, c'est la possibilité de pouvoir s'isoler*[1]» : « *il faudrait vivre dans un repli,* écrit-il. *Et le logement est par nature une retraite. La fenêtre, comme l'œil de l'objectif, doit être petite pour être lumineuse.*[2]»

Les baies qu'il conçoit pour le quartier du Wiesberg sont ainsi de taille réduite, en opposition aux fenêtres panoramiques généralement employées à l'époque dans les grands ensembles en vue de faire pénétrer le monde extérieur à l'intérieur du logement: ce que poursuit Emile Aillaud, c'est bien la recherche d'une vision partielle et changeante des paysages urbains qui se laissent découvrir progressivement en errant ou en déambulant.
L'affirmation de l'individu au sein de la communauté est également perceptible dans le choix d'une disposition apparemment aléatoire des ouvertures. Grâce à la technique du coffrage glissant, les percements, n'ont plus à tenir compte des descentes de charges, et peuvent être disposées sans souci de superposition :

« L'architecte a désiré utiliser cette possibilité pour en tirer une esthétique propre, selon lui, à caractériser le grand nombre, ainsi qu'à préserver l'anonymat de l'habitant que la superposition indiscrète des fonctions découvre ; le soir, la pile des séjours, puis celle des cuisines s'éteignent, enfin celle des chambres quand les lits sont pleins. Cette apparente négation de l'architecture peut permettre de trouver une nouvelle matière architecturale ; image possible de l'accession à la vie publique de l'innombrable.[3] »

Photographie ancienne d'une baie d'un immeuble bas, fonds Cardo-Joly, bibliothèque Kandinsky

Ci-dessous et ci-contre: Photographies anciennes de façades de tours de logements (Objet AILEM-B-59-2. Dossier 078 Ifa 3003/3)

1 LEFRANCOIS Dominique, LANDAUER Paul, *Emile Aillaud*, Paris : Infolio, coll. « Carnets d'architectes », mars 2011 , p. 26
2 AILLAUD Émile, *Désordre apparent, ordre caché*, Paris : Fayard, 1975, p. 37
3 AILLAUD Émile, « Forbach, tours d'habitation », in *Techniques et architecture*, n°3, avril 1965, p.125

Photographie ancienne d'une cour fermée délimitée par des immeubles bas, fonds Cardo-Joly, bibliothèque Kandinsky

Position dans l'histoire de la pensée architecturale et urbaine

Profondément ancré dans la modernité de son temps, l'architecte n'en est pas moins admirateur des architectes de son époque. Ses références ne sont en effet *« ni Le Corbusier, dont il critique le rigorisme, ni Perret et son «classicisme trop littéral», mais finlandaises : au-delà d'Alvar Aalto, dont il apprécie le modernisme — selon lui un peu folklorique mais parfaitement adaptée à la Finlande et à ses mœurs — il aime tout particulièrement Arne Jocobsen.[1] »* Du côté américain, Emile Aillaud dit devoir beaucoup à Mies Van der Rohe et à Louis Kahn qu'il considère comme inimitables.

Mais au-delà de ces modèles, principalement issus de la production architecturale scandinave et américaine, Emile Aillaud déplore avec virulence l'obsession de la rationalité qui caractérise certaines réalisations françaises durant les Trente Glorieuses :

« Or, que voyons-nous dans la plupart des plans exécutés : des agencements orthogonaux de blocs qui jamais ne déterminent des volumes extérieurs, des blocs où la recherche techniques et parfois plastique ont marqué des réussites, où cependant jamais le problème de l'échelle ni de l'imagination humaine n'ont été envisagés. La monotonie des espaces verts et des grands prospects est une maladie de nos cités ; elle rend à la fois sensible l'immensité de la collectivité et supprime la chaleur du voisinage ; le contraire, exactement, est souhaitable.[2] »

L'architecte se place donc en marge d'un certain type de production, abandonnant le formalisme de certaines réalisations au profit d'un modèle de ville qu'il souhaite « dédaléenne » et à l'échelle de l'individu. Il dénonce ainsi le gigantisme de certains grands ensembles qui, tels des *« séries de planches, désespérément parallèles et désespérément posées sur du gazon[3]»* ne permettent pas l'établissement d'une vie individuelle et collective de qualité.

3 *Ibid.*

Emile Aillaud reproche enfin aux architectes de son époque d'avoir *« dévoyé la notion de fonctionnalisme en la limitant aux seules questions de forme, de morale ou d'image de marque[1] » : c'est un mal contemporain, écrit-il, que de croire que les grands progrès de la science, de la technique ou du bien-être impliquent également une forme, c'est-à-dire une apparence.[2] »*

À ses yeux, la rationalité dans l'architecture ne doit en aucun cas être perceptible :
« Adepte de la préfabrication à laquelle il a régulièrement recours, Emile Aillaud la déplore lorsqu'elle contribue à la monotonie des grands ensembles, c'est à dire quand elle est utilisée non pas comme un moyen mais comme une fin.[3] »

1 LEFRANCOIS Dominique, LANDAUER Paul, *Emile Aillaud*, Paris : Infolio, coll. « Carnets d'architectes », mars 2011 , p. 26
2 AILLAUD Émile, « Réflexions sur l'urbanisme », in *Techniques et architecture*, novembre 1962, p.105

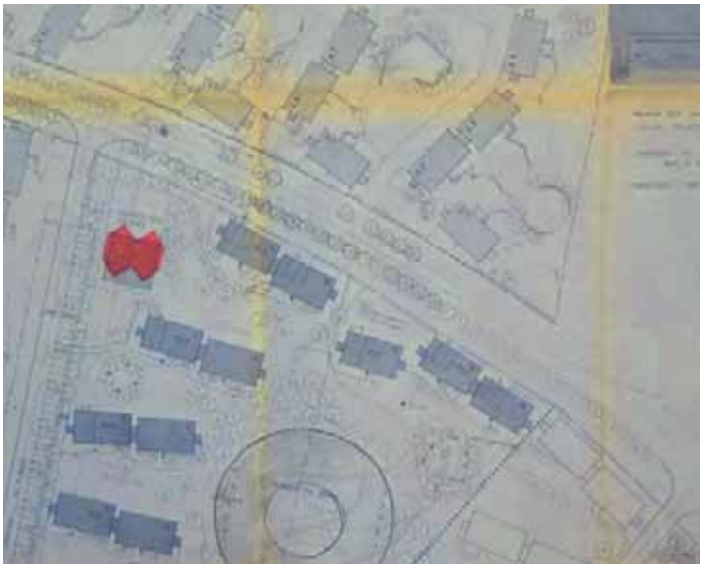
1 LEFRANCOIS Dominique, LANDAUER Paul, Emile Aillaud, Paris : Infolio, coll. « Carnets d'architectes », mars 2011 , p. 22
2 AILLAUD Émile, « Réflexions sur l'urbanisme », in *Techniques et architecture*, novembre 1962, p.126
3 LEFRANCOIS Dominique, LANDAUER Paul, Emile Aillaud, Paris : Infolio, coll. « Carnets d'architectes », mars 2011 , p. 22

b - Phases de construction et de mise au point

Ambition initiale et mise au point de la conception générale : une réduction du programme et des adaptations typologiques

Le projet initial défini dans ses grandes lignes dès 1959 prévoyait la construction de 2645 logements répartis en cinq tranches.
Pour la tranche A, l'architecte prévoit l'implantation d'immeubles bas assemblés en spirales ou en quadrilatères, à partir desquels se développent des tours de logements en R+9. Pour la tranche B, Emile Aillaud réutilise le même système d'assemblage d'immeubles bas, mais exclut néanmoins de sa composition les tours de logements.
Les tranches C et des D se caractérisent quant à elles par l'emploi de nouvelles typologies : des barres de logements assemblées en spirales (tranche C), des maillages d'immeubles conçus à partir d'un plan en trident isolés ou assemblés entre eux à l'aide de rotules.

Faute de moyen financier suffisant, l'architecte doit se résoudre à limiter son projet à la réalisation de la tranche A et par là même à abandonner certaines typologies prévues dans le plan initial.



Ci-dessous : Extrait du plan masse de la seconde phase de construction (tranche B) (Objet AILEM-B-59-2. Dossier 078 Ifa 1374/4)

Ci-dessous : Plan masse avec repérage de la seconde phase de construction (tranche B) ; esquisses de plans pour les tranches C et D (Objet AILEM-B-59-2. Dossier 078 Ifa 1374/4)

c - Réalisation

Phasage et chronologie

La réalisation du projet est découpée en deux phases d'une durée de cinq ans pour la première, et seulement d'un an pour la seconde.

Chantier

Cette relative rapidité d'exécution est autorisée par l'emploi de techniques de construction industrialisées issues du génie civil. La méthode mise au point vise en effet *« l'industrialisation poussée du gros œuvre, qui prend l'allure du travail à la chaîne, par la suppression des finitions onéreuses pour le gros œuvre et les corps d'état, par la possibilité d'économie par préfabrication, simplification et incorporation.[1] »*

Toutes ces caractéristiques ont eu une influence sur le prix de revient. C'est ainsi, par exemple, que les murs, façades, et refends ont été exécutés en voile de béton, à l'aide de coffrage glissant. Un coffrage de 1,20 mètres de hauteur construit au sol, enveloppe tous les murs des bâtiments. Les deux parois de ce coffrage sont tenues par l'écartement voulu par les étriers, des vérins hydrauliques assurant leur maintien en prenant appui sur des tiges d'acier verticales qui sont allongées au fur et à mesure du levage. Les parements extérieurs du béton, légèrement striées, ont été conservées tel quel avec application d'un revêtement polyester polymérisé en place. Enfin, les parements intérieurs ont été surfacées à la taloche sur le béton encore frais en dessous du coffrage glissant, au fur et à mesure qu'il s'élevait. Ce procédé, réalisé en collaboration avec l'entreprise Jardin et Billard, a permis d'obtenir une esthétique de la matière moulée pour les parois extérieures sans recourir à un système structurel poteau-poutre plus traditionnel. Il a également

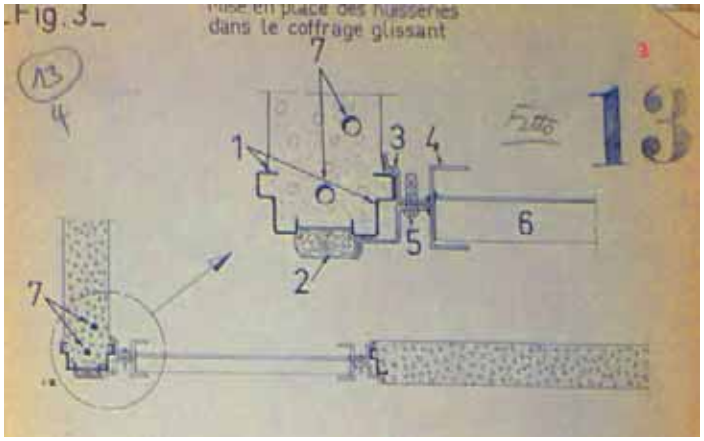
1 J. DE BARY, « La Nouvelle Cité du Wiesberg », in (source inconnue), date inconnue

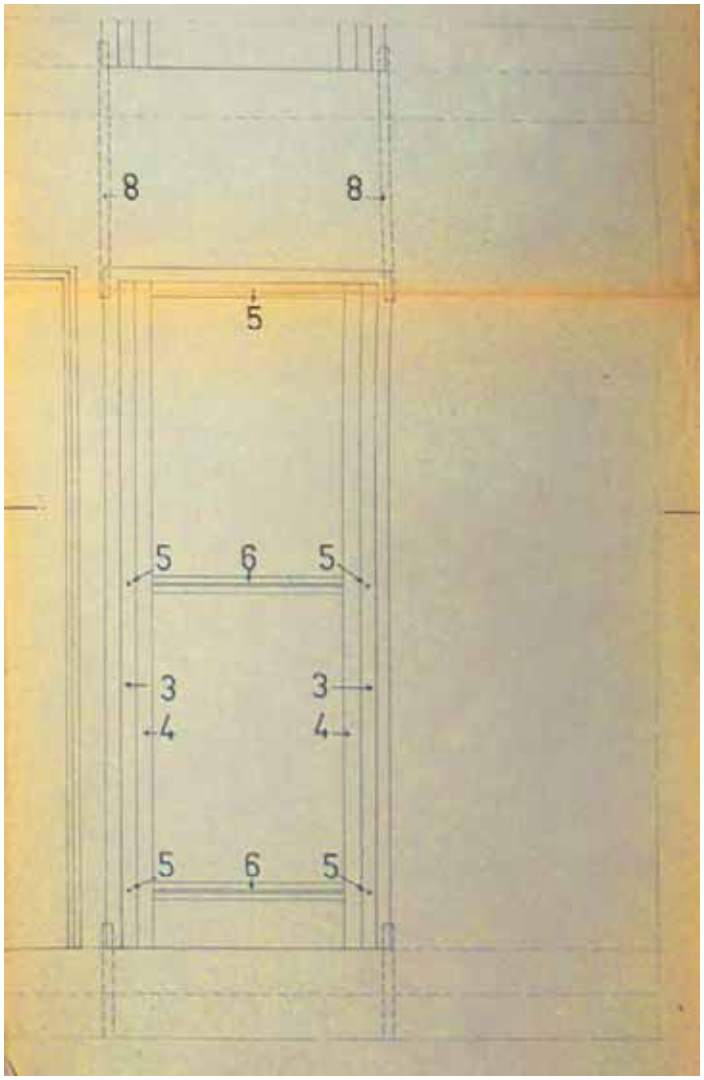
Ci-dessus : Le principe du coffrage glissant: croquis de l'agence Aillaud (Objet AILEM-B-59-2. Dossier 078 Ifa 1376-1)

Ci-dessus : photographies de chantier (Objet AILEM-B-59-2. Dossier 078 Ifa 2008/1)

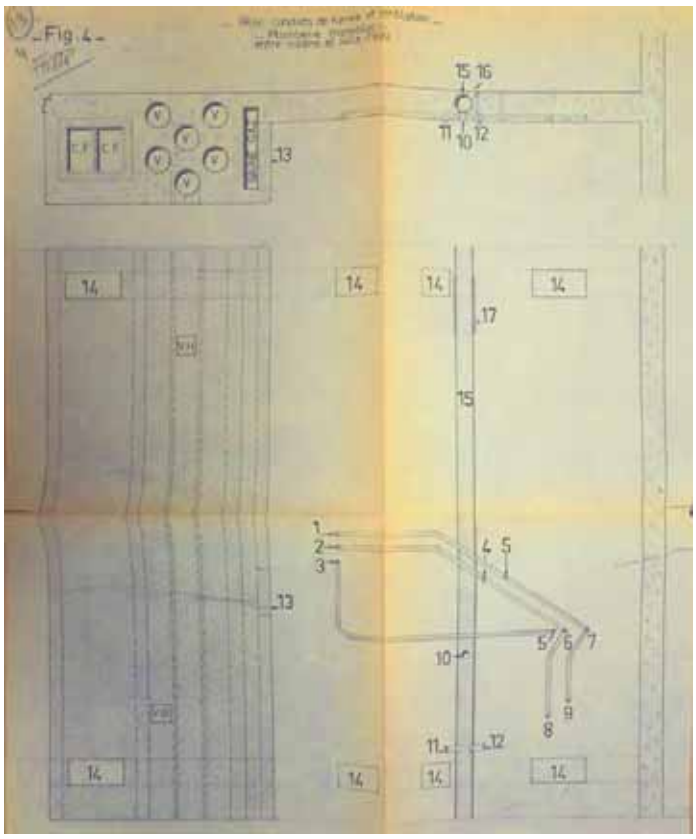
permis d'incorporer dans les refends moulés les gaines techniques et les canalisations.

Les planchers, coffrés après coup, sont repris dans des empochements réservés dans les murs de façade et des trous traversants dans les refends.

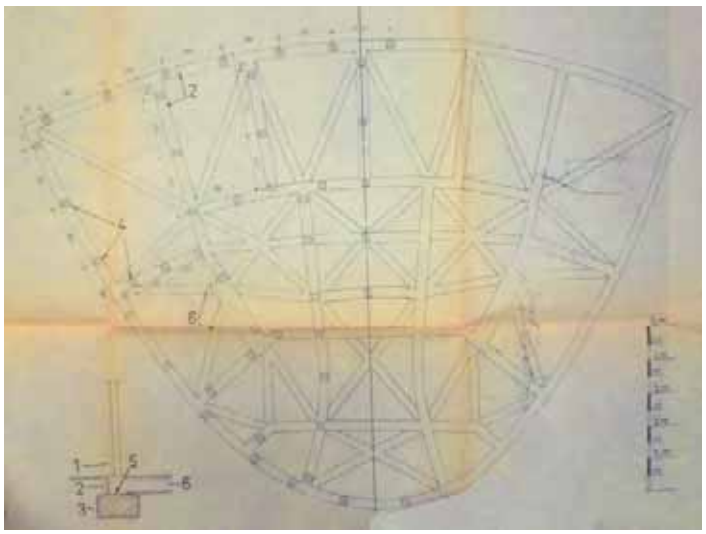




Ci-dessus: incorporation des bâtis des portes et fenêtres dans le coffrage. (Dossier 15.078 IFA 1376.1)



Ci-dessus: incorporation des gaines techniques dans le coffrage. Ci -dessous radier de raidissement des fondations des tours paraboliques (Dossier 15.078 IFA 1376.1)



Les premiers habitants

La première phase en 1965 a reçu un accueil plutôt positif de la part des premiers habitants. Ils expriment en effet, malgré leur étonnement vis-à-vis des libertés formelles et architecturales qui caractérisent le projet, un contentement certain par rapport à la qualité des logements et à l'échelle réduite des immeubles bas : *« Ceux qui l'habitent ont découvert qu'il y faisait bon vivre. Les relations de voisinage se sont développées, le paysage s'est fait devant les fenêtres (…). Chacun s'y sent chez soi.*[1]»

1 *Ibid.*

Qualité et diversité typologique

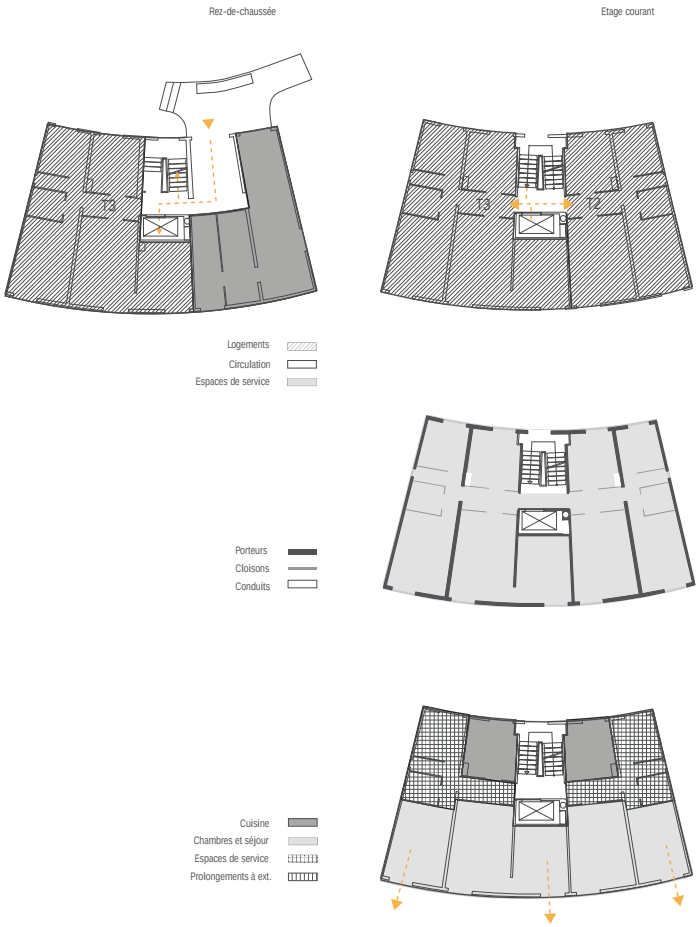
Les tours cintrées

La disposition du plan en éventail permet une ouverture évasée des pièces principales sur le paysage proche et le paysage lointain, tandis que les pièces de service ouvrent sur la placette circulaire définie par quatre tours disjointes.

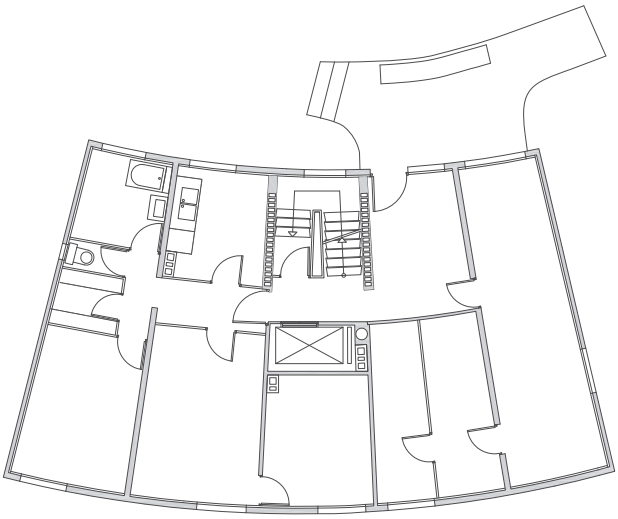
Cette règle l'emporte ici sur les préoccupations concernant l'orientation par rapport aux points cardinaux et l'ensoleillement. Les typologies se limitent aux deux et trois pièces par affectation de la pièce commandée située derrière l'ascenseur.

Chaque étage se compose de deux appartements traversants d'une surface soit à 47,90 m² (pour la typologie 2 pièces), soit à 57,90 m² (pour la typologie 3 pièces). Comme dans le cas des tours paraboliques, un ascenseur double la cage d'escalier.

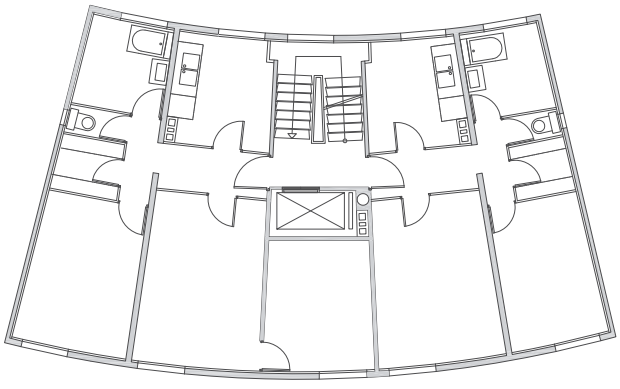
Ci-dessus et si-dessus: photos des appartements lors de l'inauguration
Archive IFA 078.ifa 2007 4



© Agence BC-A



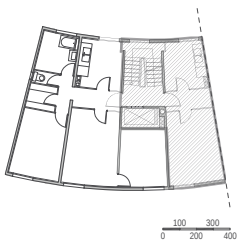
Plan rez-de-chaussée

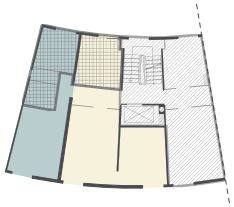


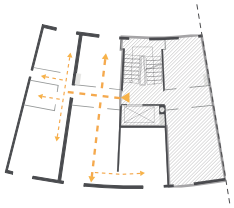
Plan étage courant

Cité Wiesberg
Forbach

Cellule de logement







© Agence BC-A

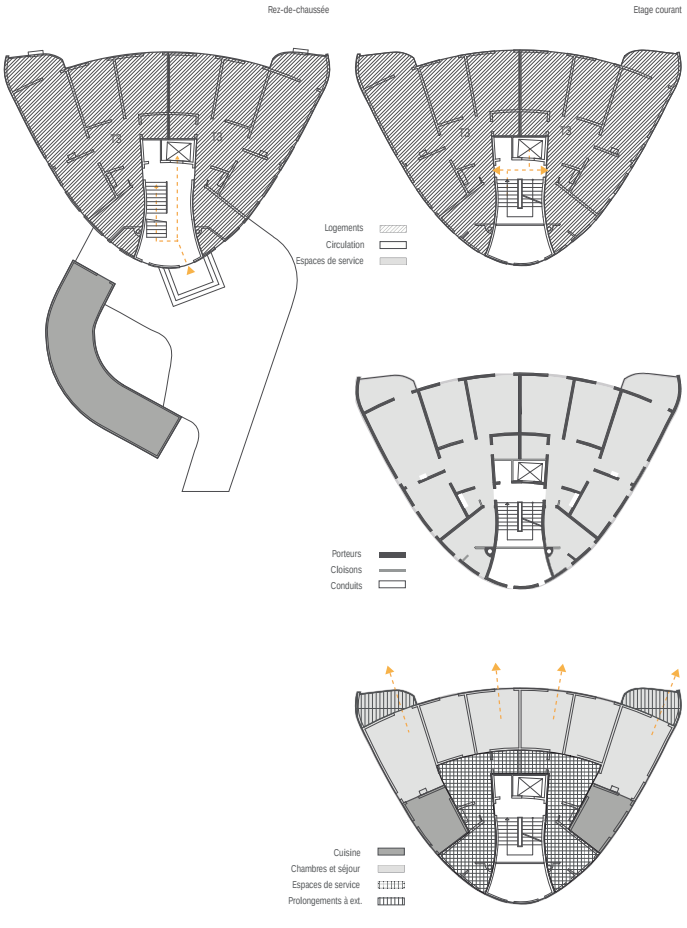
A- CONCEPTION ET RÉALISATION DE L'OEUVRE

Les tours paraboliques

Certainement l'événement plastique le plus original ces tours ont toutes la même orientation qui permet d'ouvrir toutes les pièces vers le sud. Elles comprennent exclusivement des logements de trois pièces.

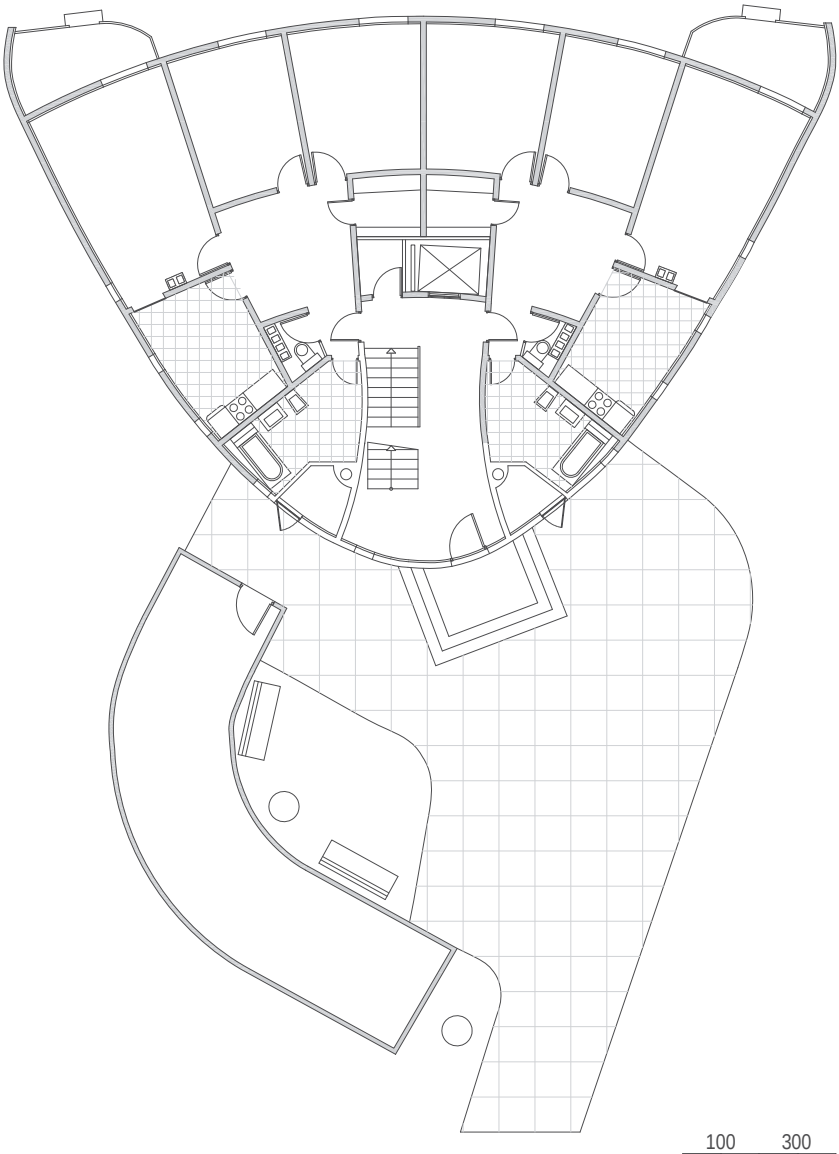
Un noyau central de circulation composé d'un ascenseur et d'une cage d'escalier permet l'accès aux appartements. Chaque étage correspond à deux logements placés symétriquement de part et d'autre de l'espace de circulation.
Ils bénéficient d'une double orientation : le séjour et les deux chambres épousent la courbe du plus grand côté de la parabole et sont orientés au sud, tandis que la cuisine et la salle de bain sont reléguées au nord sur les façades latérales.
Enfin, le salon se prolonge vers l'extérieur par la présence d'un balcon situé à chaque extrémité de la façade sud de la parabole. Ce sont les seuls logements disposant d'un balcon-loggia.

Ci-dessus Le vide de la cage d'escalier. Archive IFA 078.ifa 2007 4



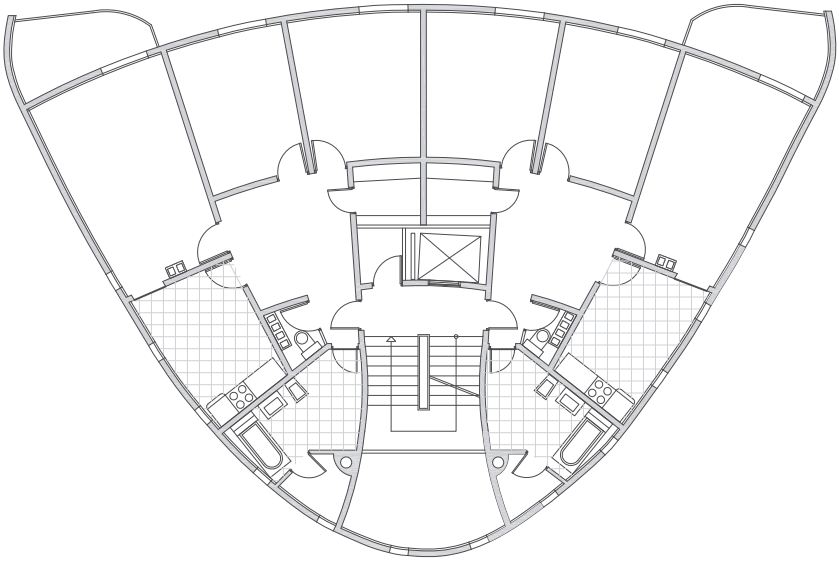
© Agence BC-A

Ci-dessous Les balcons des tours paraboliques sont les seuls prolongements extérieurs du logement dans l'opération. Archive IFA 078.ifa 2007 4



Plan rez-de-chaussée

100 300
0 200 400

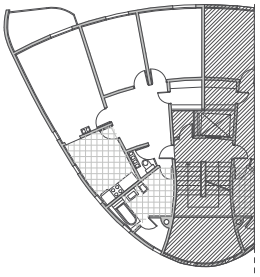


Plan étage courant

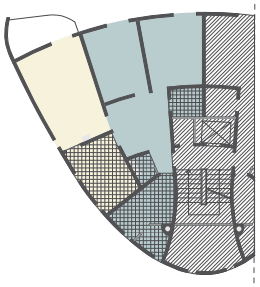
100 300
0 200 400

Cité Wiesberg
Forbach

Cellule de logement



100 300
0 200 400



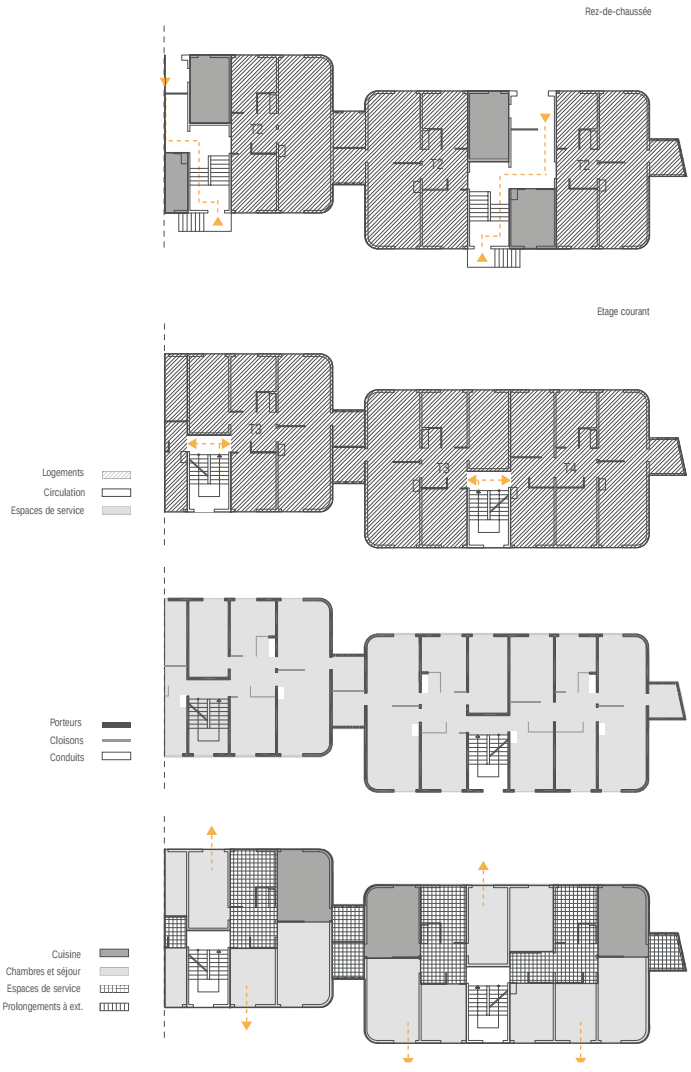
Nuit
Jour
Pièces de service

Entrée
Circulation principale
Circulation scondaire

© Agence BC-A

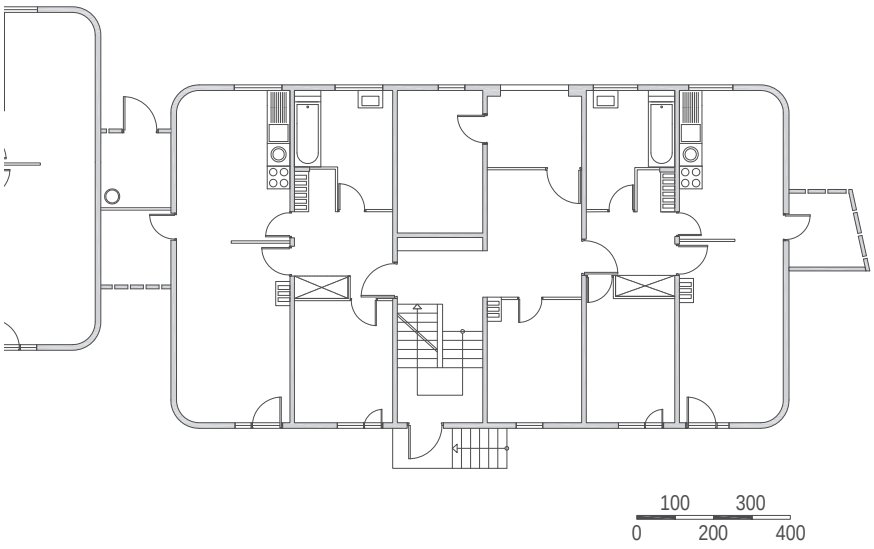
Les immeubles bas

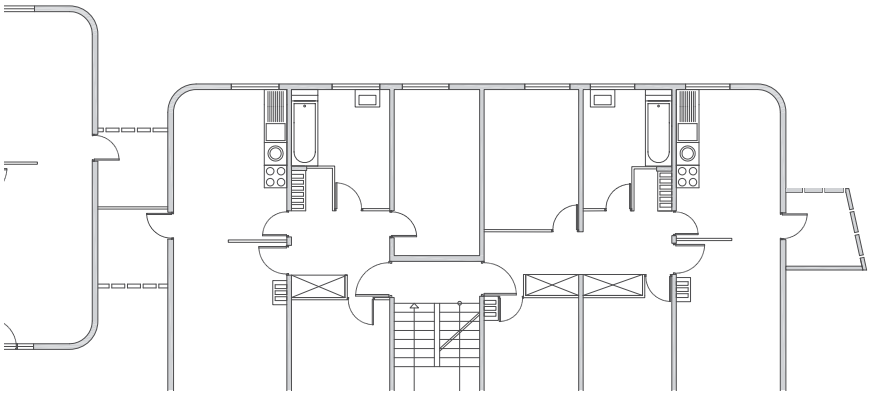
Les bâtiments bas se présentent comme un assemblage de petits immeubles indépendants. D'une conception plus conventionnelle, le plan des appartements est très contraint par la trame des refends en béton coulés en même temps que les murs de façade et les gaines techniques; les cloisons sont réduites à une paroi transversale souvent menuisée et intégrant un rangement au fond de la pièce.
Le plan suit une composition symétrique, caractérisée par deux appartements traversants par palier, placés de part et d'autre de l'espace de circulation. Chaque appartement se compose de 2 ou 3 pièces : le séjour et la cuisine sont situés aux extrémités de chaque unité, ce qui permet aux habitants d'accéder directement au séchoir depuis la cuisine, la partie nuit occupant une position centrale qu'il faut donc traverser pour parvenir à la partie nuit.
Les logements ne disposent pas de prolongement extérieur en dehors des séchoirs.



© Agence BC-A

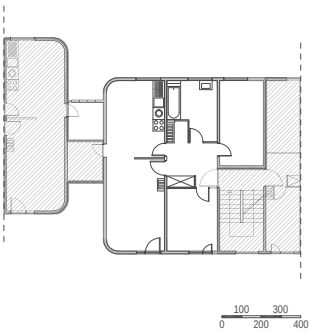
CITÉ WIESBERG - FORBACH

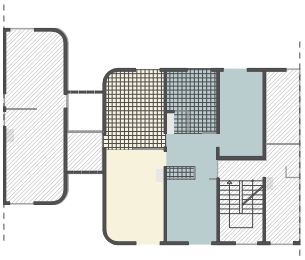




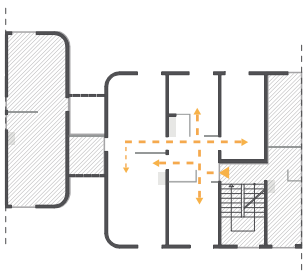
Cité Wiesberg
Forbach

Cellule de logement





Nuit
Jour
Pièces de service



Entrée
Circulation principale
Circulation scondaire

© Agence BC-A

3 - Préconisations: évaluation de la valeur de l'œuvre

a - Quelles sont les qualités abouties de l'œuvre?

L'une des qualités de l'opération de la ZUP du Wiesberg est, tout d'abord, le grand parc offert aux piétons, qui traverse le quartier du nord au sud.

Les circulations, rejetées en périphérie du parc, se concentrent au pied des petits collectifs qui incluent en rez-de-chaussée des garages individuels.

Comme l'explique Dominique Lefrançois et Paul Landauer, *«l'architecte abandonne ainsi le principe d'affectation des rez-de-chaussée à des celliers — principe largement développé par ses confrères de l'époque — au profit d'un usage encore peu exploité : le boxe individuel de parking. La présence de ces boxes permet de libérer les espaces verts de la présence des automobiles, tout en donnant aux habitants une surface supplémentaire affectée au rangement ou au bricolage, de plain-pied avec l'extérieur.*[1] »

Outre cette gestion efficace des circulations automobiles et du stationnement, Emile Aillaud est parvenu à créer une cité généreusement plantée, à limiter les vis-à-vis et à aménager des appartements spacieux et fonctionnels malgré les contraintes de concentration de logements imposées à l'époque. Comme en témoigne un article publié à l'époque de sa construction, *« en ce qui concerne les logements et leurs annexes – surface habitable, prestations et équipements - cette opération peut être considérée comme une excellente réalisation eu égard au prix auquel elle a été traitée.*[2] »

En outre, une des richesses du travail d'Emile Aillaud à Forbach est la diversité des espaces et des façades *« par une intelligente combinatoire d'un petit nombre d'éléments de base : (trois types de menuiseries, trois types de volumes d'immeubles différents).*[3] »

L'intelligence de son architecture relève enfin de son adaptation aux contraintes du site, plus précisément des techniques constructives employées relatives à la prévention aux tassements variables du sol dans cette zone anciennement minière.

1 LEFRANCOIS Dominique, LANDAUER Paul, *Emile Aillaud*, Paris : Infolio, coll. « Carnets d'architectes », mars 2011 , p. 26
2 Auteur inconnu, « Urbanisme forbachois : le Wiesberg », in *Sélection Construction du C.G.T.B.*, date inconnue
3 Auteur inconnu, « Emile Aillaud en Moselle », in *Perspectives*, n°12, juin 2000

b - Valeur de l'œuvre dans la production de l'architecte

Les principes «traditionnels» des cités d'Emile Aillaud se retrouvent dans le projet du quartier du Wiesberg : création de plusieurs espaces clos générés par un assemblage d'unités réduites, prairie centrale au cœur du dispositif, circulation automobile rejetée en périphérie, colorimétrie très présente, abandon de l'empilement systématique des ouvertures, etc..

l'art dans la ville : la collaboration de l'artiste Fabio Rieti

En outre, le quartier du Wiesberg est la seconde opération de logements collectifs construite par Emile Aillaud à laquelle a participé l'artiste peintre Fabio Rieti. Elle marque une étape importante dans cette collaboration artiste-architecte, initiée pour la première fois en 1956 à Bobigny pour la réalisation de la cité de l'Abreuvoir, et dont les deux opérations parisiennes, le quartier de la Grande Borne construit à Grigny et le quartier Pablo Picasso à Nanterre, constituent les points culminants.

Amis, collègues, et alliés dans une même quête de la modernité, Aillaud et Rieti, qui n'est autre que le gendre de l'architecte, confrontent constamment leurs points de vue sur l'architecture, l'art et l'urbanisme. De cette confrontation découle une culture commune de l'architecture : il s'agit d'une autre manière de concevoir le travail de création. Le projet s'élabore dans l'échange des compétences et le métissage des champs d'investigation, en s'éloignant, ainsi, du mythe du créateur unique.

A Forbach, comme à Bobigny, Fabio Rieti se limite à la coloration des façades, dont les teintes choisies par Emile Aillaud, *« allant parfois du noir au vermillon correspondent à cet univers nordique et fuligineux, des houillères, évoquant sous ce ciel obscurci la Baltique et la Prusse des marais ».* À chaque ensemble d'immeubles bas ou de tours correspond une famille de couleurs, dont les variations permettent d'assigner à chaque immeuble un caractère unique. Ce dégradé de nuances est systématiquement rompu par une teinte étrangère, de manière à perturber la lisibilité de l'ensemble. Comme Emile Aillaud, Fabio Rieti conçoit la ville comme une entité complexe, dont l'essence est *« d'être confuse, chargée d'interrogations, de mystères.[1] »*

1 Extrait de l'entretien avec Fabio Rieti, enregistrement L. Pierron, 9 décembre 2011

L'emploi du coffrage glissant pour les constructions de la Cité Wiesberg ne permet pas à l'artiste d'expérimenter la technique de la mosaïque tramée en fond de moule, utilisée par ailleurs à Chanteloup-les-Vignes, Grigny et Nanterre. Cette technique, particulièrement chère à l'artiste, repose sur le collage de petits éléments en pâte de verre ou en gré cérame, *« disposés suivant une trame orthogonale à l'instar des canevas de broderies.[1]»* La préfabrication traditionnelle des panneaux de façades est une donnée incontournable pour réaliser ces mosaïques : en effet, les petits éléments étaient collés directement dans le moule du coffrage. Cette technique n'aurait donc pas pu être employée à Forbach, car les façades sont réalisées à partir d'un coffrage unique, dont le système constructif repose sur le glissement continu du moule le long de la paroi au fur et à mesure de la construction. A cette raison constructive s'ajoute l'éloignement géographique de Forbach par rapport à Paris, lieu de résidence de l'artiste, qui réalisaient ces mosaïques in situ.

L'utilisation de la mosaïque tramée, qui est, comme l'écrit Fabio Rieti, *« la technique la plus résistante pour les œuvres d'art à deux dimensions[2] »* aurait sans doute permis d'assurer la pérennité de son œuvre : son travail de colorimétrie connaîtra en effet une existence très courte, soit près de quinze ans.

1 CREVIER Richard, *Fabio Rieti, Peintures, textes et errances*, Ed. Herscher :Paris, 1992
2 *Ibid.*

Vue extérieure d'époque (cliché anonyme). (Objet AILEM-B-59-2. Dossier 078 Ifa 2007/4. Doc. NR-09-01-07-03).

L'église Notre-Dame du Wiesberg : une œuvre singulière

Construite entre 1964 et 1967 à Forbach, l'église du Wiesberg illustre enfin une facette moins connue de l'architecture d'Émile Aillaud dont la pratique reste principalement attachée à ses opérations de logements collectifs. Cette église est l'unique bâtiment religieux construit par l'architecte et constitue, comme la plupart de ses équipements, une occasion de mettre en œuvre des formes audacieuses.
L'architecte choisit un emplacement stratégique pour implanter cette église, en contre-bas de la place commerciale du Wiesberg, et le long de l'avenue de l'Europe, l'épine dorsale du quartier.

L'utilisation de la brique pour les parois extérieures de l'église contraste avec le béton des panneaux préfabriqués des immeubles alentours. La conception labyrinthique de cet édifice, expérimentée dans la plupart de ses opérations d'urbanisme, est régie par les principes d'introversion et de repli, chers à l'architecte. Un mur de 200 mètres de long constitue l'enveloppe extérieure des deux chapelles ovales qui composent l'édifice. Entre les deux, Émile Aillaud ménage une allée, dont la pente évoque selon lui le chemin du calvaire. Elle dessert la sacristie, la salle paroissiale et un jardin clos avec un bassin permettant de recueillir les eaux de pluie.
Pour la toiture, l'architecte opte pour une charpente en bois lamellé-collé qui se développe en forme d'étoile. Les poutres, disposées en éventail, prennent appui sur les murs extérieurs.

A l'intérieur, les prises de jour indirectes ou zénithales sont préférées aux ouvertures qui permettraient d'avoir une vision directe sur l'extérieur. Trois puits de lumière recouverts de coupoles en plexiglas assurent ainsi l'éclairage du baptistère, de l'autel de la chapelle de semaine et de la sacristie. Dans l'église, un voile en béton revêtu de carreaux de faïence blanche dissimule l'immense baie vitrée et dirige toute la lumière vers le maître-autel. Les murs périphériques de la nef sont quant à eux percés de onze petites ouvertures triangulaires, dont la forme évoque la Sainte-Trinité.
Enfin, cette église est le fruit d'une étroite collaboration avec Fabio Rieti qui a peint les briques du mur extérieur de la sacristie.

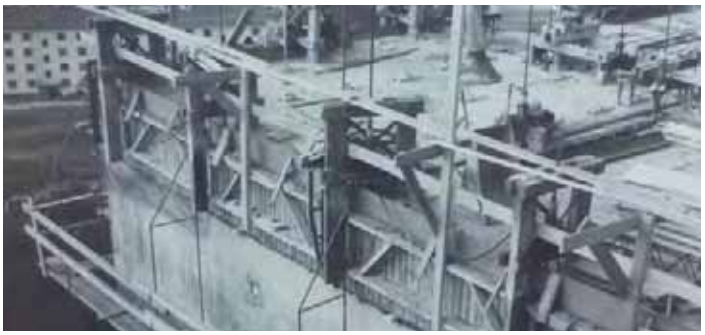
L'église Notre-Dame du Wiesberg présente de nombreux intérêts architecturaux et patrimoniaux.

La réalisation de cet édifice se place tout d'abord dans le respect des préceptes de renouveau de l'art et de l'architecture sacrées, initiées avant guerre et entérinées avec le Concile Vatican II (1962-1965). Profitant de l'ouverture à la modernité de l'institution ecclésiastique, Émile Aillaud opte pour des formes architecturales nouvelles de manière à identifier le lieu de culte par rapport à son environnement bâti, caractérisé par la linéarité et la répétition des typologies architecturales. L'utilisation de la courbe, qui fait ici une entrée triomphale, fait échos à la production de l'architecte brésilien Oscar Niemeyer, et plus particulièrement à l'église Saint-François-d'Assise publiée en 1957 dans *L'architecture d'aujourd'hui.*

En outre, l'histoire de cet édifice est intimement liée à celle du quartier. La conception de l'église, comme celle du groupe scolaire Louis Houpert également conçu par Aillaud, est prévue dès le plan projet de 1959, de telle sorte que le quartier puisse fonctionner de manière autonome. Enfin, si l'architecte ne va pas jusqu'à permettre la polyvalence des fonctions au sein de l'église, il n'en est pas moins défenseur d'une architecture conçue comme un tout, où architecte et artiste, en l'occurrence Fabio Rieti, « *se rejoignent autour d'un même idéal de démocratisation de la culture et de la spiritualité*.[1] »

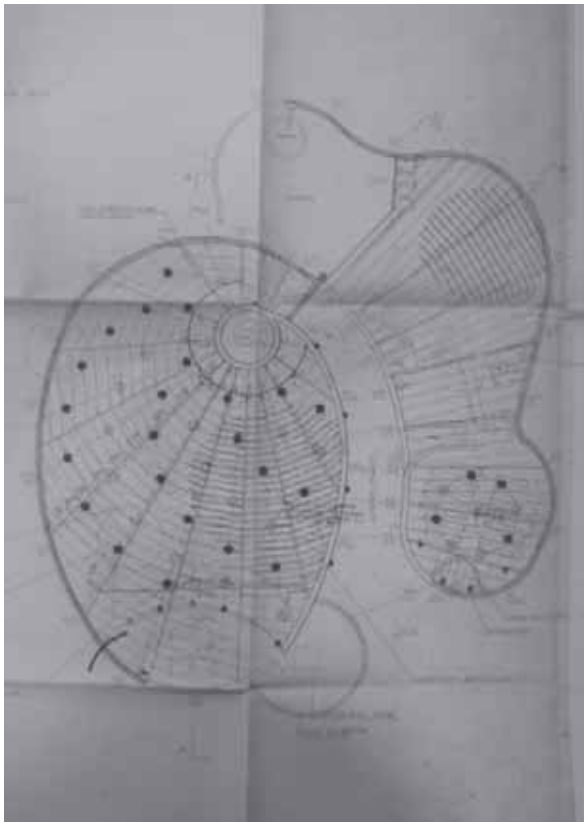
L'église Notre-Dame du Wiesberg est enfin le seul édifice religieux construit par Émile Aillaud. Elle s'impose, à ce titre, comme le témoignage unique de sa réflexion en matière d'architecture religieuse[2].

1 LEFRANCOIS Dominique, LANDAUER Paul, *Emile Aillaud*, Paris : Infolio, coll. « Carnets d'architectes », mars 2011, p.106
2 L'architecte conçoit au cours de sa carrière un autre édifice religieux, l'église pour la cité Belleroche à Cocheren en Moselle en 1949, mais ce projet ne sera finalement pas réalisé.



Vues intérieures et extérieures d'époque (cliché anonyme). (Objet AILEM-B-59-2. Dossier 078 Ifa 2007/1)

L'église Notre-Dame du Wiesberg : une conception labyrinthique à l'image du quartier



À haut à gauche : Plan de charpente (cliché L.Pierron). (Objet AILEM-B-59-2. Dossier 078 lfa 1363/3)

Ci-dessous : croquis (cliché L.Pierron). (Objet AILEM-B-59-2. Dossier 078 lfa 1363/3)

Ci-dessus : Vue vers l'autel, crédits: Arch. E.Aillaud / Ph. L.Gury © Région Lorraine – Inventaire général

Ci-contre : Vue extérieure, crédits: Arch. E.Aillaud / Ph. L.Gury © Région Lorraine – Inventaire général

c - Valeur de l'œuvre dans l'histoire de l'architecture contemporaine

Une écriture architecturale singulière

Le quartier Wiesberg illustre parfaitement la place singulière qu'occupe Emile Aillaud dans la production architecturale de son époque. Pour ce projet, l'architecte développe une écriture architecturale originale préférant une liberté dans la forme et l'implantation des bâtiments, dans le positionnement des ouvertures et la coloration des façades. Ce souci d'assigner à chaque module de logement une physionomie particulière s'inscrit en réaction contre la démarche formaliste développée par certains de ses confrères de l'époque.

L'emploi du coffrage glissant

L'opération du Wiesberg constitue également la première expérience d'Emile Aillaud dans l'emploi du coffrage glissant. Ce procédé, *« utilisé à Helsinki pour la première fois après la guerre[1] »,* sera repris par la suite à Nanterre, au quartier Picasso. Ce projet est ainsi l'occasion pour lui de mettre au point, en collaboration avec l'ingénieur-conseil et l'entreprise, les conditions de mise en œuvre de ce type de coffrage.

La question de la grande échelle

Comme l'expliquent Dominique Lefrançois et Paul Landauer dans l'ouvrage monographique consacré à l'œuvre d'Emile Aillaud, l'opération du Wiesberg est enfin singulière car *« elle marque une étape nouvelle[2] »* dans les recherches menées à l'époque sur la question de la grande échelle :

« Si l'architecte continue d'y privilégier l'allongement horizontal et vertical des constructions — comme un des moyens d'organiser l'ampleur du programme de logements —, celui-ci sera compensé par le développement d'unités réduites, étudiées finement pour favoriser à la fois l'intimité du logement et les bonnes relations de voisinage.[3] »

Comme l'expliquent les auteurs, ces expérimentations s'imposent donc comme une synthèse de deux tendances de l'époque. La première, qui privilégie l'étirement des volumes, est employée par un grand nombre d'architectes qui s'ingénieront à allonger leurs édifices sur des lignes droites (quartier du Haut-du-Lièvre Nancy, 1959-1963, arch. Brenard Zerhfuss) ou à les déployer en arcs de cercles le long de lignes de crêtes (quartier Beaulieu à Saint-Etienne, 1953-1956, arch. Edouard Hur et Henri Gouyon).
La seconde tendance, qui se caractérise par le développement de bâtiments plots, est privilégiée par certains concepteurs qui souhaitent obtenir l'autonomie des constructions ainsi que le regroupement des logements au sein des volumes ouverts dans toutes les directions et librement posés sur les espaces verts.

La position d'Emile Aillaud choisie pour le Wiesberg s'inscrit donc à la rencontre de ces deux approches, répondant à la fois à la nécessité de structurer le paysage tout en assurant des conditions favorables au développement d'une vie domestique protégée.

1 DHUYS Jean-François, *L'Architecture selon Émile Aillaud*, Paris : Dunod, 1983

2 LEFRANCOIS Dominique, LANDAUER Paul, Emile Aillaud, Paris : Infolio, coll. « Carnets d'architectes », mars 2011, p. 82

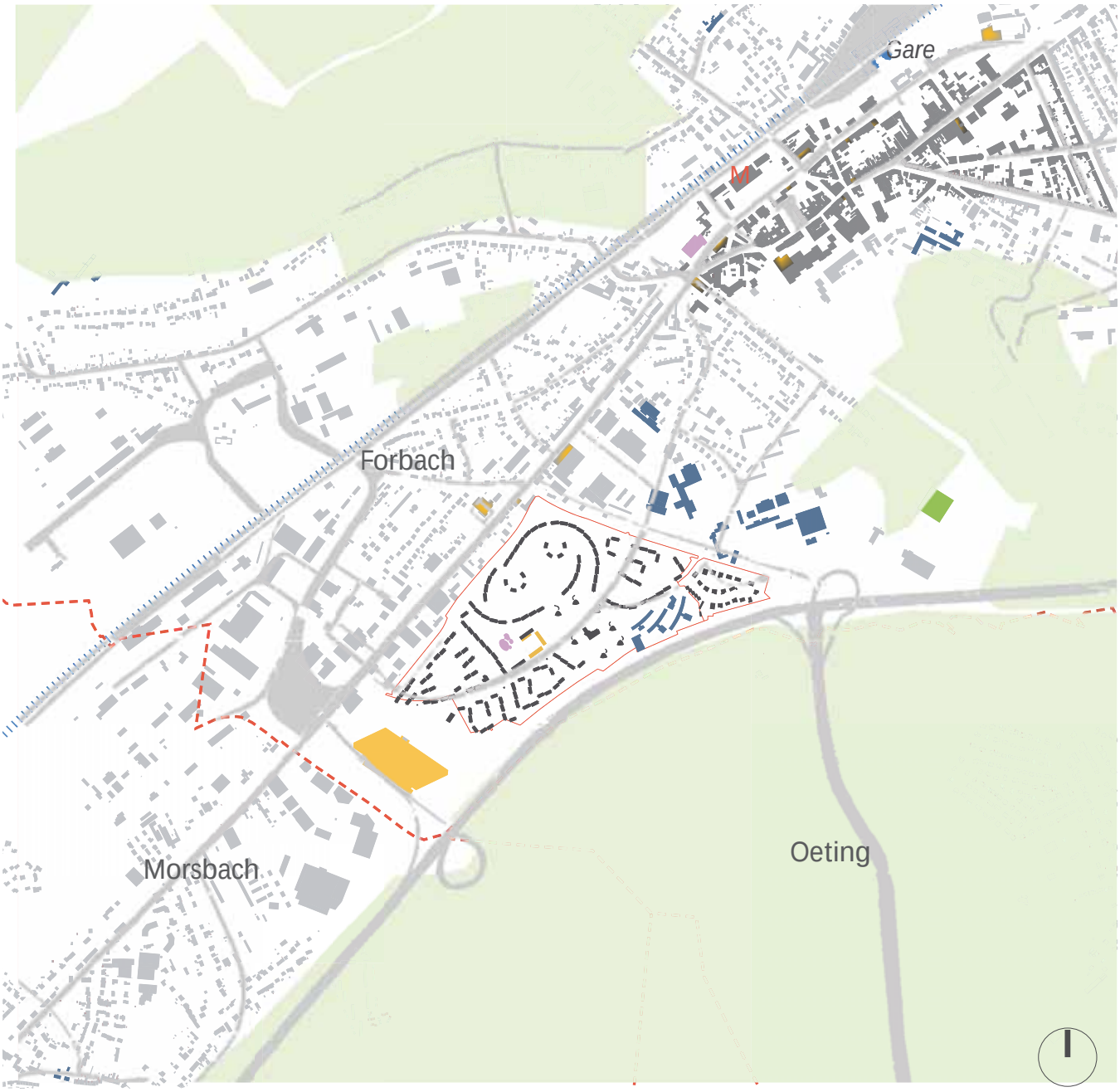
3 *Ibid.*

B- ÉVOLUTIONS URBANISTIQUES ET PAYSAGÈRES

1958

1967

2012



© Agence BC-A

1 - Évolution de la situation urbaine

a - Situation dans l'armature urbaine

La mise en service du tronçon d'autoroute reliant Morbasch à Striring-Wendel en 1971 a facilité la liaison entre le quartier du Wiesberg, le centre ville de Forbach et les environs, une entrée se situant en limite sud du quartier.
L'avenue de l'Europe, qui traverse le quartier d'ouest en est, en constitue aujourd'hui la principale voie de desserte, à laquelle s'ajoute, au nord, l'avenue Saint-Remy, et à l'est, la rue de la Collerie.
L'armature urbaine secondaire, composée majoritairement de voies de desserte à sens unique, assure quant à elle l'accessibilité des logements implantés au cœur du quartier.

Malgré ces dispositifs, le Wiesberg fait aujourd'hui figure d'enclave au sein d'une vaste zone pavillonnaire et commerciale, dont l'expansion fragilise progressivement la lecture de ses principaux accès. Par exemple, la construction de bâtiments commerciaux et d'activités appartenant au « Parc Europa » oblige aujourd'hui un contournement hasardeux pour accéder au quartier par le sud.

Accès sud du quartier par l'avenue Saint-Remy (source : http://www.republicain-lorrain.fr/moselle/2012/07/29/c-est-deja-plus-fluide :

Situation par rapport aux lieux de centralité et équipements

Les équipements d'origine pensés par Emile Aillaud ont été complétés par quatre équipements majeurs.
Implantée au cœur du quartier, la Maison de Justice et de Droit a été inaugurée en octobre 2005, grâce au concours des collectivités locales de Moselle-Est, dont fait partie la Communauté d'Agglomération de Forbach Porte-de-France. Le but de cette réalisation est, notamment, « d'assurer une justice de proximité au service des citoyens, de rencontrer des partenaires de la justice ou encore permettre à chacun d'obtenir aide, informations et conseils sur ses droits et obligations.[1] »

D'autres équipements de proximité ont été réalisés : le centre social du Wiesberg, situé Avenue de l'Europe, qui s'impose aujourd'hui comme un outil essentiel d'intégration et d'animation à l'échelle du quartier et une antenne du bailleur social aménagée au rez-de-chaussée de l'une des tours. Enfin, l'un des locaux commerciaux de la place des Tilleuls accueille aujourd'hui un des centres d'Actions Éducatives rattachés à la P.J.J. (Protection Judiciaire de la Jeunesse) de Sarreguemines.

1 http://www.agglo-forbach.fr/site/_actualite_detail.php?id_actualite=5

La Maison de Justice et du Droit joue la proximité

→ 22.03.2005

Ci-dessus : extrait d'un article internet concernant la maison de Justice et de droit (http://www.agglo-forbach.fr/site/_actualite_detail.php?id_actualite=5)

Ci-contre : Le centre social du Wiesberg, situé avenue de l'Europe (http://www.google.fr/imgres)

Cependant, l'implantation de plusieurs grandes surfaces commerciales au nord et au sud de l'opération a lourdement fragilisé les commerces de proximité implantés au rez-de-chaussée des bâtiments situés sur la place des Tilleuls, qui n'apparaît plus aujourd'hui comme un lieu de centralité.

Photographies actuelles de la place des Tilleuls : de nombreux commerces sont aujourd'hui inoccupés

De par sa taille de ville-centre de l'Agglomération de Forbach et du Bassin Houiller, Forbach bénéficie de nombreux atouts en matière d'équipements d'insertion (ANPE, ASSEDIC, Mission Locale, Compagnons d'Emmaüs, RMI, etc.) et de développement économique. Les actions d'insertion professionnelles initiées par la ville de Forbach dans le cadre de la Politique de la ville ont été très nombreuses ces 15 dernières années.

Outre la création d'une Régie de quartier, la commune a récemment mis en place deux chantiers d'insertion dont un au Wiesberg exclusivement pour les jeunes. La Ville de Forbach bénéficie également depuis deux ans d'une antenne Mission locale renforcée (4 conseillers sur le site) qui, au quotidien, accompagne et oriente le public en difficulté.

Transports en commun et desserte viaire

Le quartier du Wiesberg, situé à moins d'un kilomètre du centre ville, bénéficie d'une liaison directe avec les principaux équipements et services de la commune grâce à la nationale 3, l'avenue Saint-Remy. La gare de TGV Est est ainsi accessible à moins de 25 minutes à pied depuis le centre du quartier.

Mis en place en 2010, un nouveau réseau de bus, intitulé « Forbus » géré par la communauté d'Agglomération Forbach Porte-de-France, assure enfin la liaison du quartier avec les communes avoisinantes implantées sur le territoire de Moselle-Est.

b - Évolution du cadre bâti et du paysage

Évolution du contexte paysager

À l'est du quartier, la colline arborée du Wiesberg constitue encore aujourd'hui un cadre paysager exceptionnel.

Photographie actuelle prise depuis le coeur du quartier vers le Mont Wiesberg

La faible hauteur des immeubles bas et l'écartement suffisant entre les tours de logements ont permis de conserver les vues lointaines sur le mont Wiesberg.

B- ÉVOLUTION URBAINE ET PAYSAGÈRE

Évolution de l'environnement urbain construit

Le quartier, malgré son fort caractère identitaire, est aujourd'hui intégré dans une partie agglomérée plus vaste, composée d'habitations individuelles et de commerces, dont l'expansion a profondément modifié le caractère rural et boisé d'origine.

Ci-dessus : photographies de chantier (Objet AILEM-B-59-2. Dossier 078 Ifa 2007/4)

Vue aérienne actuelle(source : http://www.ectm.fr/photos-aeriennes/photo.php?photo=7076251)

2 - Évolution de l'opération

a - Évolution administrative et socio-économique

Changements de propriétaire, fragmentation

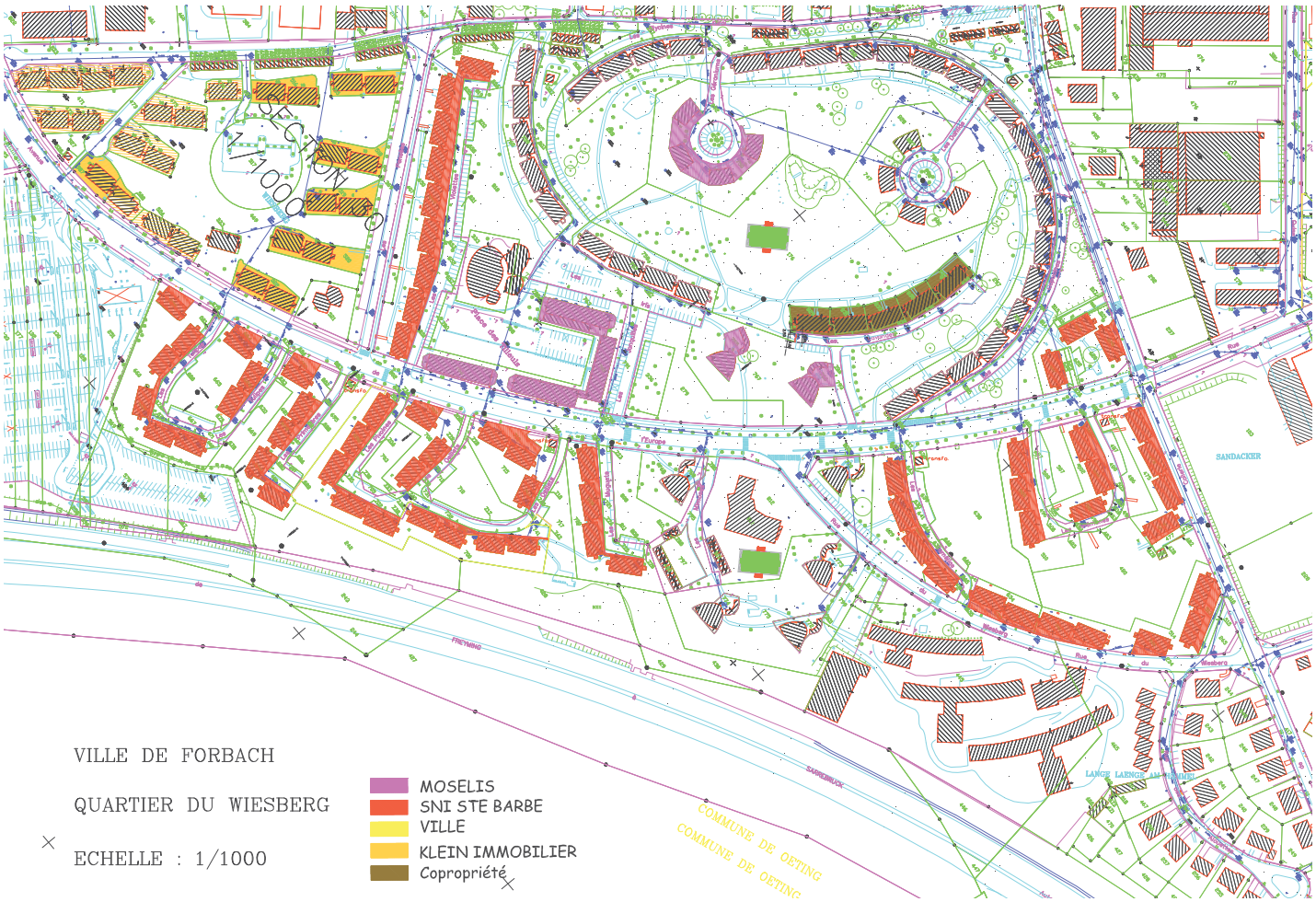
Le patrimoine immobilier du Wiesberg est composé de petites collectifs (R + 3) et de trois séries de tours : les Géraniums (4 tours de 10 étages), les Dalhias (4 tours de 10 étages) et les Mimosas (7 tours de 10 étages). Le quartier compte 933 logements locatifs sociaux, l'ensemble apparaissant bien entretenu (y compris les logements privés).

Le parc de logements géré par Moselis (488) est situé au cœur du Wiesberg. Le bailleur est soucieux d'organiser une certaine mixité sociale et culturelle. La S.A.S. Saint-Barbe gère 396 logements dans les collectifs R + 3 (surtout des familles marocaines dont le chef de famille est retraité H.B.L.). Enfin, la SAREL Batigère loue 49 logements en petits collectifs. Ce patrimoine est en cours de cession.

Ceci permet d'introduire une réelle mixité des statuts d'occupation après les expériences identiques dans les années 1980 et début des années 1990 par Moselis, alors O.P.A.C. de la Moselle.

Statut juridique des espaces et des bâtiments

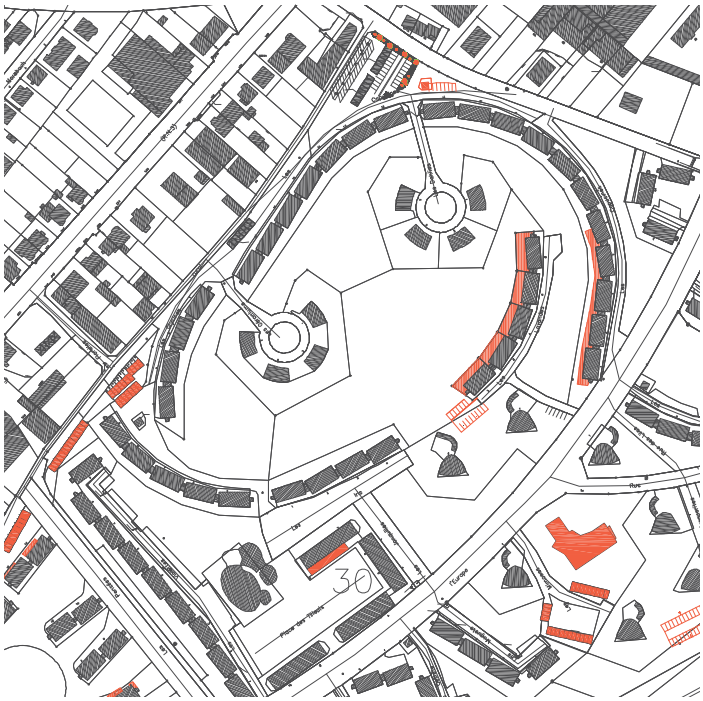
La structure foncière mise en place à l'origine, qui visait à assurer une maîtrise publique du sol non bâti constitue une caractéristique essentielle de l'opération. C'est la base même de la conception d'un vaste parc ouvert dans lequel les bâtiments sont implantés sans clôture.



Carte des propriétaires

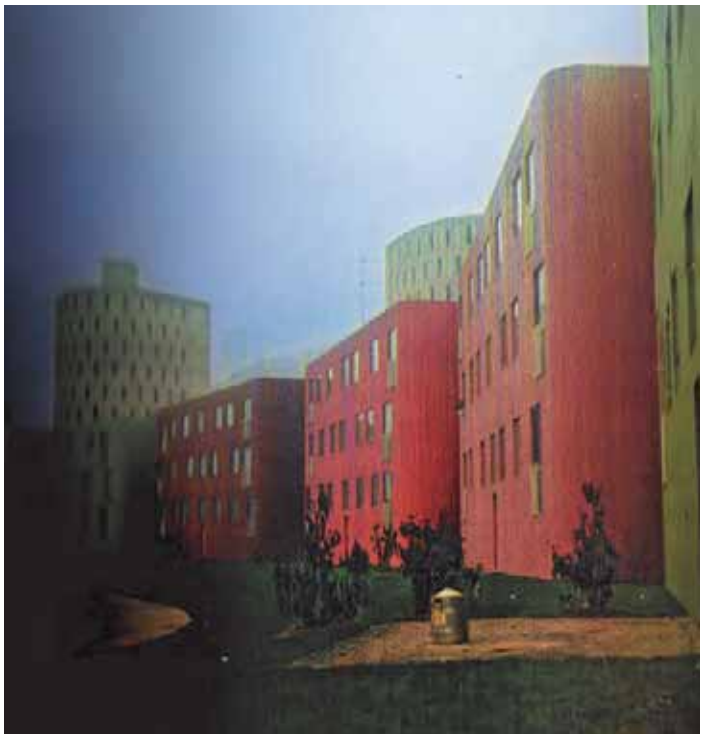
La privatisation des espaces attenants aux immeubles bas

Dans le cas des immeubles gérés en copropriété, on assiste néanmoins à un processus de privatisation des espaces attenant aux logements, matérialisé par la mise en place de clôtures minérales et végétales.



Extrait du plan cadastral actuel du quartier avec indication des principales transformations

Photographie actuelle



Photographie ancienne
(Objet AILEM-B-59-2. Dossier 078 Ifa 2007/4)

Photographie actuelle

Préconisations : la mise en place d'une charte urbaine concernant l'appropriation des espaces publics attenant aux logements

Cette charte concernera :
1. les dimensions maximums de l'emprise de ces jardins. Cette emprise dépendra de la voirie (chemin piéton). Les limites suivront le tracé existant et ne pourra empiéter sur celui-ci.
2. la nature et les matériaux mis en œuvre pour délimiter ces espaces
- les barrières végétales seront privilégiées. La hauteur de ces nouvelles plantations ne pourra excéder un mètre
- des clôtures en dur (type muret) ne seront pas tolérées
3. les nouvelles plantations
- les plantations permises : bosquets, petites plantations, arbres de petites et moyennes hauteur

Évolution démographique et économique

Après une période d'engouement, la population du Wiesberg, qui connaît une baisse démographique notable entre les recensements de 1990 et 1999, est caractérisée par un nombre important de personnes de nationalités étrangères (près de 14%) ou d'origine immigrée. Les vagues successives d'immigration (Italiens, Maghrébins, Polonais, Turcs) ont marqué l'évolution démographique du quartier. Plus récemment (années 1980), ce sont les ressortissants marocains qui sont venus travailler dans les mines.

Au niveau économique, la population active globale stagne depuis 1990 mais le taux d'activité baisse dans le quartier en raison notamment du Congé Charbonnier de Fin de Carrière (C.C.F.C.) et du vieillissement de la population. La situation de l'emploi est préoccupante (taux de chômage à environ 20%) et concerne surtout les femmes. Environ 70% des occupants du parc de la S.A. Sainte-Barbe ont un revenu inférieur au plafond des ressources H.L.M. C'est ce niveau de précarité et donc un terrain favorable à la dégradation du climat social qui maintient le Wiesberg dans la géographie prioritaire de la Politique de la Ville.
En outre, le niveau de qualification et de formation reste faible. L'activité économique, qui se maintient depuis une quinzaine d'années, se compose essentiellement d'emplois tertiaires offerts par des PME-PMI. Les enjeux économiques se situent surtout au niveau de la gestion de l'après-mines et de l'arrivée en juin 2007 du TGV Est Européen qui dessert la gare de Forbach.
Par ailleurs, nombre de travailleurs migrants ont longtemps vécu isolés de leur famille et les regroupements des familles marocaines continuent de s'opérer. Les acteurs de terrain notent une recrudescence d'actes d'incivilité, d'agressivité et de délinquance émanant des jeunes.

Mutations du bâti : reconversions, vacances

Le parc social du Wiesberg est assez prisé : les organismes n'ont pas de problème de vacance et le taux de rotation est actuellement faible, situation assez nouvelle au regard des décennies précédentes.

En 1988, on observait en effet pour les seules tours du Wiesberg une vacance de 25 %, qui s'expliquait à l'époque
« *par la conjoncture dépressive de l'ensemble du bassin houiller, la présence de logements gratuits offerts aux employés des HBL sur le quartier, et le monolithisme social du quartier*.[1] »

Durant cette période, ce phénomène conduisit l'OPAC, dans un souci de diminution des charges, à libérer les tours des Dahlias, les plus dégradées, et donc les plus affectées par la vacance, en réaffectant aux locataires encore en place les logements vacants sur le reste du parc.
De façon à appréhender dans son ensemble le problème des tours du Wiesberg, l'OPAC a proposé à la fin de l'année 1992 la mise au point du programme de concours visant à :
- la réhabilitation par le biais de la PALULOS de 238 logements ;
- la vente au franc symbolique assortie d'une obligation de changement d'usage de l'une des quatre tours du groupe des Dahlias :

« Ceci devait permettre de recueillir un consensus constructif pour l'avenir de ce quartier en proposant un produit non HLM à une clientèle nouvelle. Ajoutée à la vente de logements déjà réalisée, cette démarche doit permettre d'atteindre un des objectifs principaux du DSQ, c'est-à-dire la diversification sociale de ses habitants, tout en conservant son architecture initiale et si fortement défendue.[2] »

L'une des tours des Dahlias, aujourd'hui gérée par la Municipalité, a ainsi été réhabilitée en « Foyer du jeune travailleur et de l'étudiant ». Ces logements, conventionnés APL, sont réservés aux étudiants, stagiaires et apprentis.

1 OPAC de la Moselle, *Forbach « Le Wiesberg », Proposition de Concours, Conception-Réhabilitation-Transformation d'usage*, Archives municipales de Forbach
2 *Ibid.*

b - Évolution des espaces et de l'aménagement paysager

Évolution du paysage végétal et problématiques d'entretien

Bien entretenu par les services municipaux, l'espace non bâti du quartier Wiesberg est constituée comme à l'origine d'une vaste prairie arborée structurée par des chemins piétons. Les arbres en bosquet ou en alignement ont atteint leur maturité et cette végétation entretient avec l'architecture un rapport harmonieux.

Photographie actuelle du parc

c - Problématiques d'usage, d'entretien et de police

Outre son excellent positionnement (autoroute, proximité du Centre-ville, Centre Commercial) et son haut niveau d'équipement en services (maison de Quartier, Centre d'Actions Educatives, etc.), le Wiesberg présente une image propre et attractive quant à son aspect physique. La Régie de Quartier, crée en 1991, emploie aujourd'hui 25 personnes. Elle s'occupe de l'entretien des espaces verts pour le compte de la commune, de l'enlèvement des objets encombrants à la demande des bailleurs et de l'entretien des parties communes intérieures des immeubles (halls d'entrée, cages d'escaliers, ascenseurs) pour Moselis.

Les deux principaux bailleurs ont également mis en place depuis 2003 du personnel de proximité (2 pour Moselis et 3 pour la S.A.S. Sainte-Barbe). Les espaces extérieurs ont également fait l'objet d'aménagements dans le cadre du DSQ (Développement social des quartiers) qui avait pour objectif d'améliorer tous les aspects de la vie quotidienne des habitants de quartiers cumulant des handicaps sociaux, culturels et urbains. Aujourd'hui, ils participent pleinement au cadre de vie agréable du quartier.

2012 : des faits divers alarmants au Wiesberg

Malgré le fort engagement de la municipalité et des acteurs sociaux du quartier, le Wiesberg a été la cible en janvier 2012 d'actes d'incivilité : *« Bilan de ces cinq heures et demie de violences urbaines : dix-sept véhicules détruits, dont six par incendie. Une voiture sérigraphiée de police attaquée à la barre de fer et une autre, de la brigade anticriminalité, caillassée. Sept armoires électriques endommagées et une autre complètement hors d'usage. Des arrêts de bus détériorés.*[1] »

1 http://berthoalain.com/2012/01/25/echauffourees-et-incendies-de-voitures-a-forbach-21-janvier-2012/

3 - Réception, protections et urbanisme réglementaire

a - Réception, label

Publications spécialisées et savantes, état de la connaissance

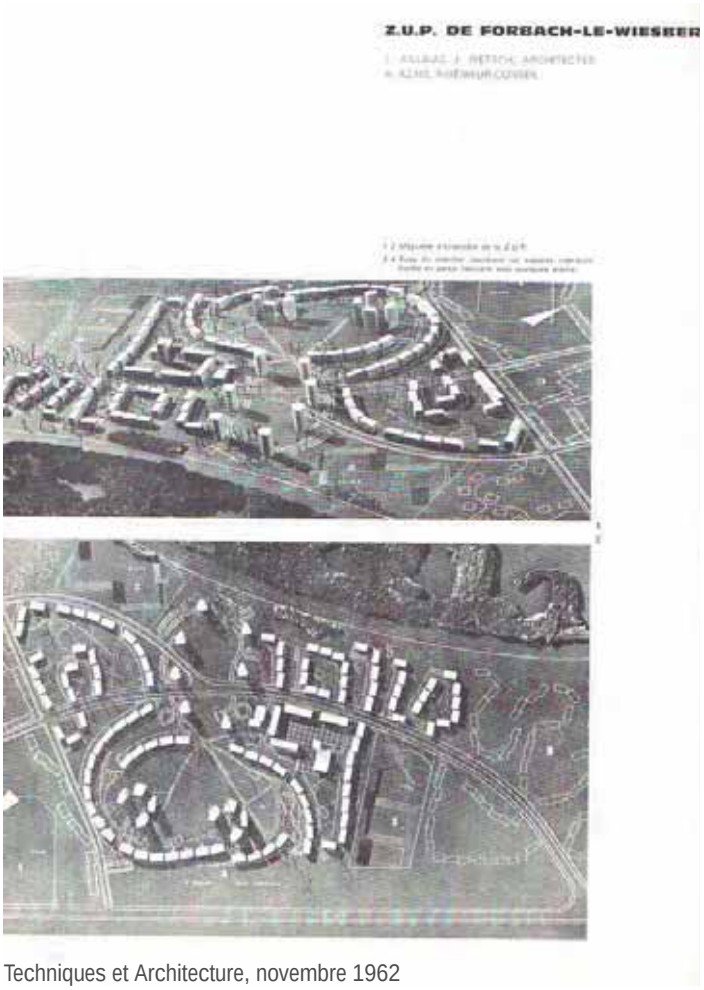
La réalisation de l'opération du Wiesberg a été largement saluée par la presse spécialisée à l'époque de sa construction principalement en France dans *Techniques et Architecture*, *L'Architecture d'Aujourd'hui* et *L'Architecture française* . Les auteurs des articles parus sur le Wiesberg insistent majoritairement sur l'innovation des procédés constructifs et techniques mis en œuvre par l'architecte, ainsi que sur les cheminements qui l'ont conduit à cette écriture architecturale singulière.

Les deux principaux ouvrages monographiques consacrés à la carrière d'Emile Aillaud, respectivement écrit par Jean-François DHUYS — *L'Architecture selon Émile Aillaud*, 1983 —, et de Dominique LEFRANCOIS et de Paul LANDAUER — *Emile Aillaud*, Infolio, coll. *« Carnets d'architectes »*, 2011 —, ont permis d'acquérir une connaissance solide sur l'opération du Wiesberg et de la replacer dans l'œuvre complète de l'architecte.

Réception du grand public et des habitants : publication et sites web

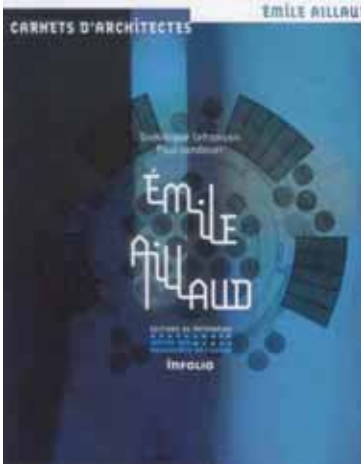
La construction du quartier fait également l'objet d'articles dans des revues locales, essentiellement dans Le Républicain lorrain. Comme en témoignent les titres de ces articles - «*Le chantier des 1.004 logements de la zone industrielle va être ouvert*» , «*Accession à la propriété dans le périmètre de la Z.U.P.*» , «*La cité « colorée » du Wiesberg est en pleine activité*» , l'actualité du quartier est retranscrite étape par étape, l'accueil de la part des nouveaux habitants du quartier est positif.
Cet engouement est relaté dans la presse locale jusqu'au milieu des années 1970, décennie marquée par une dévaluation progressive des qualités du projet d'origine. La colorimétrie, dont l'originalité avait été saluée dans les articles de la décennie précédente, est par exemple vivement remise en cause dans un article intitulé «*Les habitants du Wiesberg ne veulent plus en voir de toutes les couleurs*» publié dans la revue Forbach en mars 1972.

Depuis quelques années, l'opération d'Emile Aillaud fait l'objet d'un regain d'intérêt de la part de la population du quartier. En 2010, l'histoire du Wiesberg a par exemple fait l'objet d'un numéro spécial publiée dans la revue locale Le petit Mensuel . Des recherches ont également été engagées par le service d'archives de la Mairie de Forbach, en vue de réaliser un dossier complet sur le quartier.



Techniques et Architecture, novembre 1962

Le républicain lorrain, 1971
Source: Archives Municipales de Forbach



LEFRANCOIS Dominique, LANDAUER Paul, Emile Aillaud, Paris : Infolio, coll. « Carnets d'architectes », mars 2011

Manifestations : commémorations, visites, actions pédagogiques

En outre, une exposition, dédiée à Emile Aillaud et à l'opération du Wiesberg, a été organisée en 2004 dans le cadre des Journées du patrimoine.

Cette exposition illustre l'intérêt grandissant de la part des pouvoirs publics pour les réalisations du XXème siècle et leur engagement dans la préservation de ce patrimoine. L'opération du Wiesberg est inscrite dans la liste des ensembles ou édifices qui présentent un intérêt architectural ou urbain remarquable, et qui pourraient faire l'objet d'une labellisation XXème siècle ou encore d'une inscription à la liste supplémentaire des Monuments Historiques.
La labellisation n'est malgré tout par à l'ordre du jour selon les responsables « Label XXème siècle » de la DRAC Lorraine. Une proposition de ce type va néanmoins être proposée en 2013 lors de la prochaine Commission régionale des Patrimoines et des Sites (CRPS).

b - Protections

Situation au regard des règlements d'urbanisme

Le classement en ZRU (Zone de Redynamisation Urbaine) du Wiesberg n'a pas apporté l'effet de levier escompté pour le développement économique faute de foncier disponible et de disponibilité immobilière et en raison du peu de différences entre les mesures ZRU et les mesures d'aménagement du territoire dont bénéficie le Bassin Houiller. Le classement a permis néanmoins de maintenir le niveau d'activité économique du quartier.

Depuis 1996 et la mise en place du Pacte de relance pour la ville, le quartier du Wiesberg est également soumis aux mesures appliquées aux ZUS (Zones Urbaines Sensibles), et bénéficie ainsi d'exonérations fiscales et sociales. A la suite de la loi Borloo en 2005, les dispositifs de revalorisation économique ont été consolidés : des mesures scolaires et des mesures pour l'emploi sont prises en faveur des jeunes du quartier et un soutien financier est débloqué pour l'association du quartier du Wiesberg.

Protections au titre du patrimoine construit et du patrimoine naturel

Si le quartier fait l'objet depuis une quinzaine d'années de l'attention de la municipalité dans le domaine de la prévention de la délinquance et de la revalorisation économique (Contrat Urbain de Cohésion Sociale, Chantier d'insertion sociale et professionnelle, etc.), aucune protection au titre du patrimoine construit et du patrimoine naturel n'a été engagée jusqu'alors.

4 - Préconisations

a - Qualités spatiales et paysagères à préserver, à restituer

Malgré un bon état général de conservation au niveau du paysage et de l'espace non bâti, il semble aujourd'hui nécessaire, dans le cadre d'un projet d'urbanisme réglementaire, de mettre en place des dispositifs ayant pour objectif la conservation des qualités existantes, à savoir :
- le caractère de « prairie » de la vaste pelouse située au cœur du quartier ;
- l'emplacement des arbres et des bosquets ;
- les vues et la mise en valeur du cadre paysager (en particulier, la vue vers le mont Wiesberg).

Concernant l'urbain, le maintien des tracés existants des voies carrossables et piétonnes, ainsi que la conservation de la hiérarchisation des voies de communication est également envisageable.
Pour une meilleure intégration du quartier au sein de son environnement bâti immédiat, il serait également possible d'envisager la destruction des garages implantés en périphérie. Ces constructions, isolées et postérieures au projet d'origine, participent en effet pleinement à l'effet d'enclavement de l'opération.

Les garages construits postérieurement coupent le rapport au parc et donnent à l'espace un caractère exclusivement fonctionnel. Photo Lucile Pierron BC-A

b - Moyens de mise en œuvre de cette sauvegarde

Traduction réglementaire : Plan de site, règlement architectural

La mise en place d'une charte urbaine permettrait d'une part, de conserver les qualités existantes, et d'autre part, de coordonner et d'orienter les projets futurs d'aménagements. À l'heure actuelle, deux orientations semblent prioritaires :
1. L'amélioration des accès à l'opération ;
2. La revalorisation et la re-qualification de la place des Tilleuls ;
3. L'accompagnement du processus de privatisation des espaces attenant aux logements gérés en copropriété ;

Réalisation d'une étude architecturale de 10 ensembles urbains de logements collectifs construits entre 1940 et 1980 pour le Ministère de la Culture et de la Communication

Cité Wiesberg, Forbach (Moselle) : REPERES HISTORIQUES

Emile Aillaud architecte, en collaboration avec J.Rietsch architecte, A. Azaïs ingénieur, Fabio Rieti coloriste;

Sources principales pour la rédaction des repères historiques:

- DION Mathile. Notices biographiques d'architectes français; Paris : IFA/Archives d'architecture du XXème siècle, 1991;
- LEFRANCOIS Dominique, LANDAUER Paul, Emile Aillaud, Paris : Infolio, coll. « Carnets d'architectes », mars 2011, 192 p..

1945 — Emile Aillaud est nommé Architecte urbaniste des Houillères de Lorraine

1959 — L'architecte reçoit la commande de 2645 logements par l'office départemental d'HLM de la Moselle pour le quartier du Wiesberg ;

1960-1965 — Réalisation de 1004 logements (par rapport au projet initial, seule la tranche A a été réalisée) ;

1961-1966 — Construction du groupe Scolaire Louis Houpert, cité Wiesberg

1964-1967 — Construction de l'Eglise du Wiesberg (seul édifice religieux construit par Aillaud)

1972 — Réalisation de la seconde phase : 224 logements ;

1975-1976 — Ravalement des façades : de nouvelles teintes pastels viennent remplacer les couleurs choisies par Fabio Rieti en collaboration avec l'architecte.

1992 — Une importante réhabilitation est engagée au Wiesberg ; De nombreux travaux d'entretien et de rénovation sont réalisés.

2004 — Exposition sur Emile Aillaud à Forbach, lors des Journées du Patrimoine, qui présente l'ensemble de son œuvre, dont la Cité du Wiesberg ;

2010 — Lancement du « Petit Mensuel», le journal du quartier du Wiesberg.

Plan masse initial
Le projet global prévoyait 2645 logements mais seule la tranche A a été réalisée.
Source: archiwebture/Ifa

Photographie aérienne
Tranche A réalisée
Source: archiwebture/Ifa

Le groupe scolaire de la cité Wiesberg
Source: photographie personnelle

Photohraphie d'époque
Source: archiwebture/Ifa

Photohraphie actuelle (août 2010)
Source: photographie personnelle

C- ÉVOLUTION MATÉRIELLE DE L'OPÉRATION

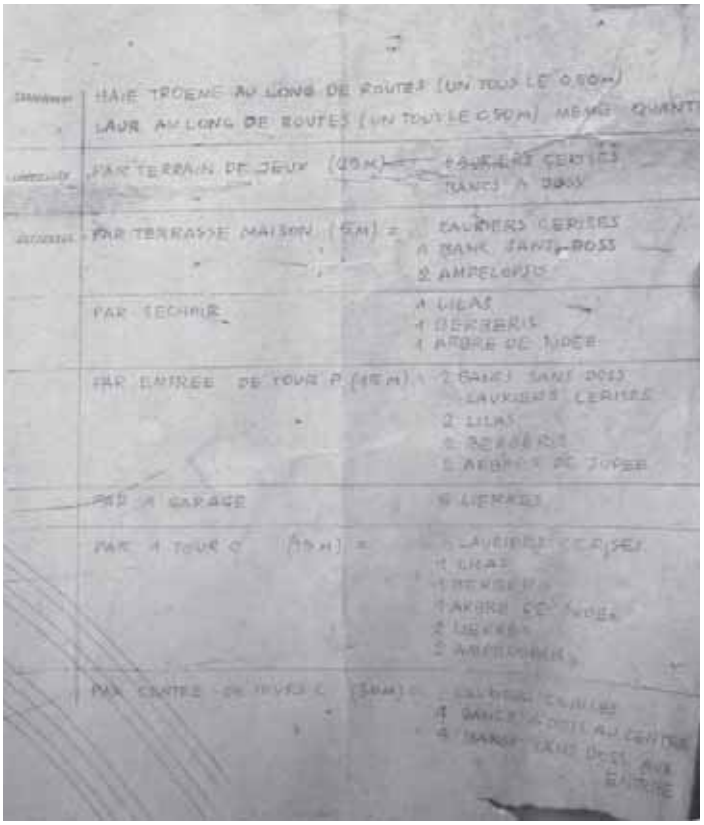
C- ÉVOLUTION MATÉRIELLE DE L'OPÉRATION

1 - Matérialité des espaces extérieurs

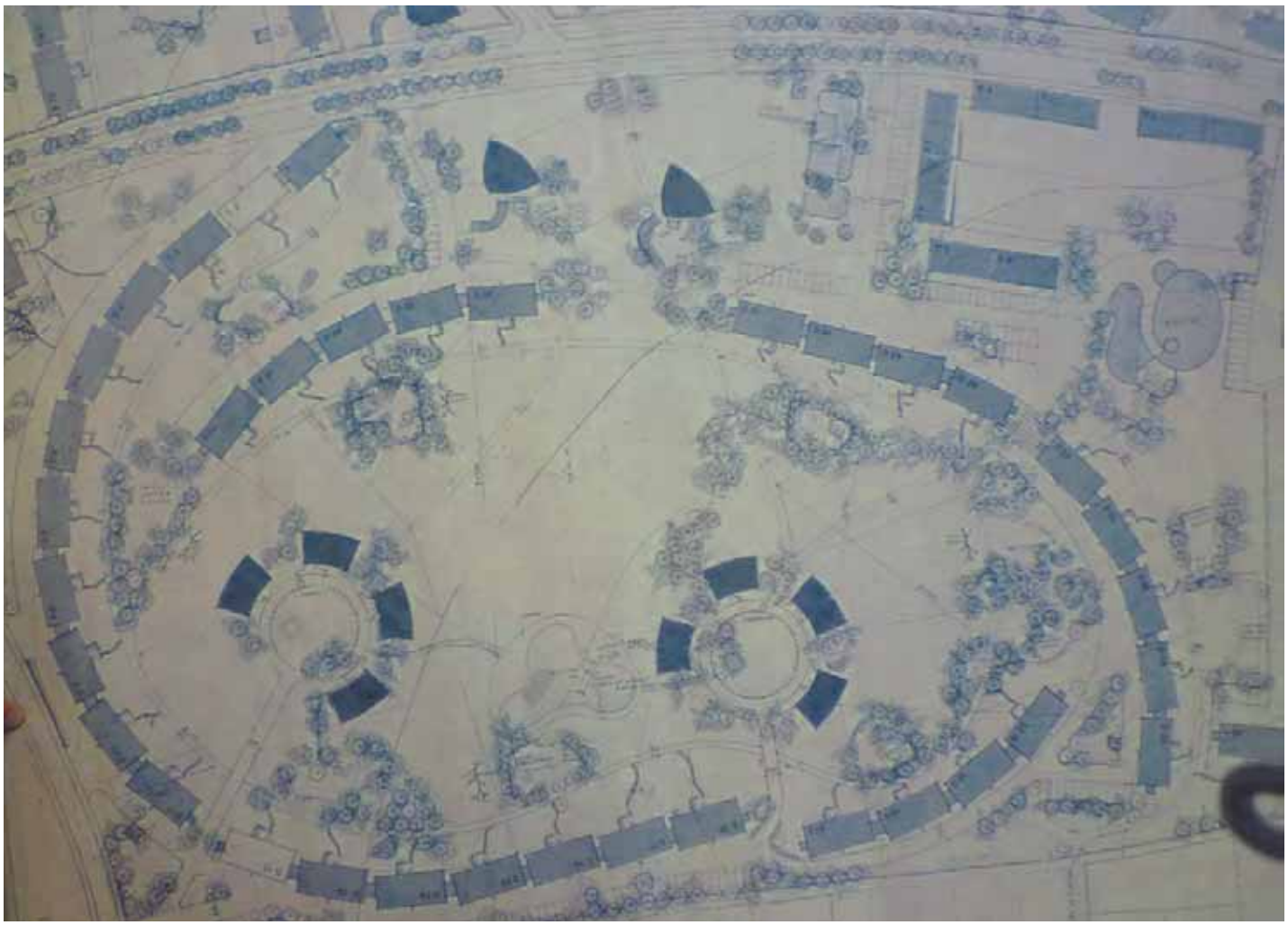
a - Évolution et état des lieux

Qualité des essences et des formes végétales, état sanitaire

La qualité des essences et des formes végétales, définies en 1960 par Emile Aillaud dans un plan dédié exclusivement aux plantations, a globalement été préservé. L'architecte opte pour un choix diversifié d'essences végétales : érables, platanes, peupliers, pins noirs, bouleaux, marronniers, tilleuls, etc. À chaque essence correspond une indication de la situation géographique qui lui est réservée, comme en témoigne la légende du plan masse dessiné en 1960 : « entrée de tour », « terrain de jeux », « le long des routes », etc.
La plantation de sujets isolés est accompagnée de plantations d'arbustes et/ou de plantes grimpantes. Par exemple, chaque séchoir est agrémenté d'un « lilas, d'un berbéris, et d'un arbre de Judée ». Des rangées d'arbres interrompues, souvent accompagnées de lilas et de lauriers sont disposées le long des axes de communication. Des arbres groupés en bosquet ou formant un chapelet structurent la vaste pelouse centrale en variant les vues lors des déplacements.



Légende du plan de plantations, juin 1960 (Dossier 078 Ifa 12/4)


Plan de plantations, juin 1960 (Dossier 078 Ifa 12/4)

Voiries et stationnements

Les aires minérales ont également été préservées au cours du temps. Elles sont judicieusement positionnées dans le quartier, de manière à donner l'impression aux habitants d'être dans un espace majoritairement dédié au piéton. En effet, les voies automobiles importantes sont reléguées en périphérie, à l'exception de l'avenue de l'Europe, voie curviligne structurante qui traverse le quartier d'ouest en est. Des voies de desserte, en impasse, permettent d'accéder aux différents groupes de logements et aux emplacements de parkings. Les boxes de parkings intégrés aux immeubles bas libèrent les espaces verts de la présence de l'automobile.

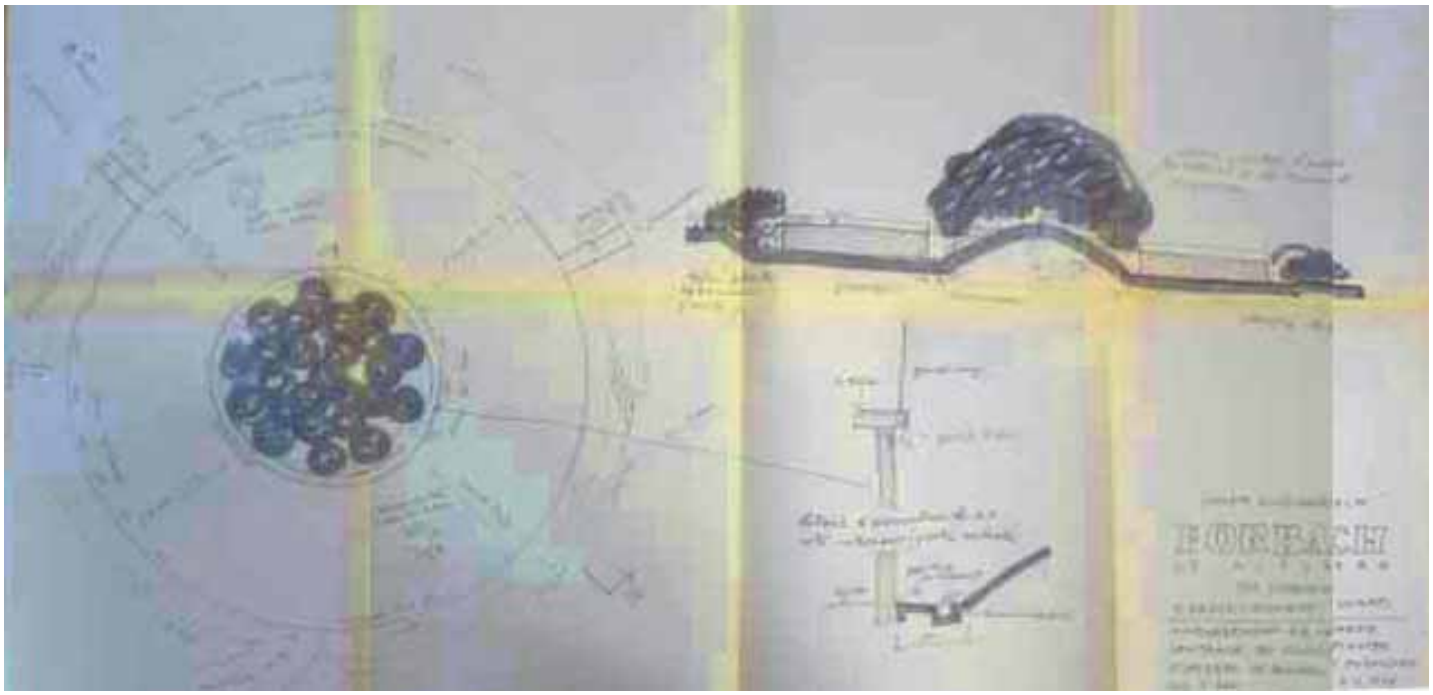
Vue actuelle d'une voie de desserte en impasse permettant l'accès aux logements et aux boxes de parkings.

© Paysage et Lumière

Vue aérienne ancienne, le parking enterré en construction, vers 1979 (http://almg.free.fr/forbach/vieux_forbach_126_jpg_view.htm)

Vue aérienne actuelle (http://www.leuropevueduciel.com/consultation.php?site=1039#N026457)

Le parking annulaire, situé au sud-ouest du quartier, est construit dans seconde phase du projet. Légèrement enterré et inscrit dans un aménagement végétalisé original, il est conçu pour échapper à la vue du piéton au niveau du sol.
Il a aujourd'hui disparu laissé place à un vaste espace vert au centre de cette partie de l'opération.



Chemins et aménagements, aires de jeu et de sport

En outre, des allées piétonnes traversent le quartier de part en part, et permettent soit de longer les bâtiments, soit de relier les différents ensembles entre eux. Les aires de jeux, prévues dans le plan projet, ont été remplacées par la Municipalité de manière à répondre aux nouvelles directives de mises en normes.

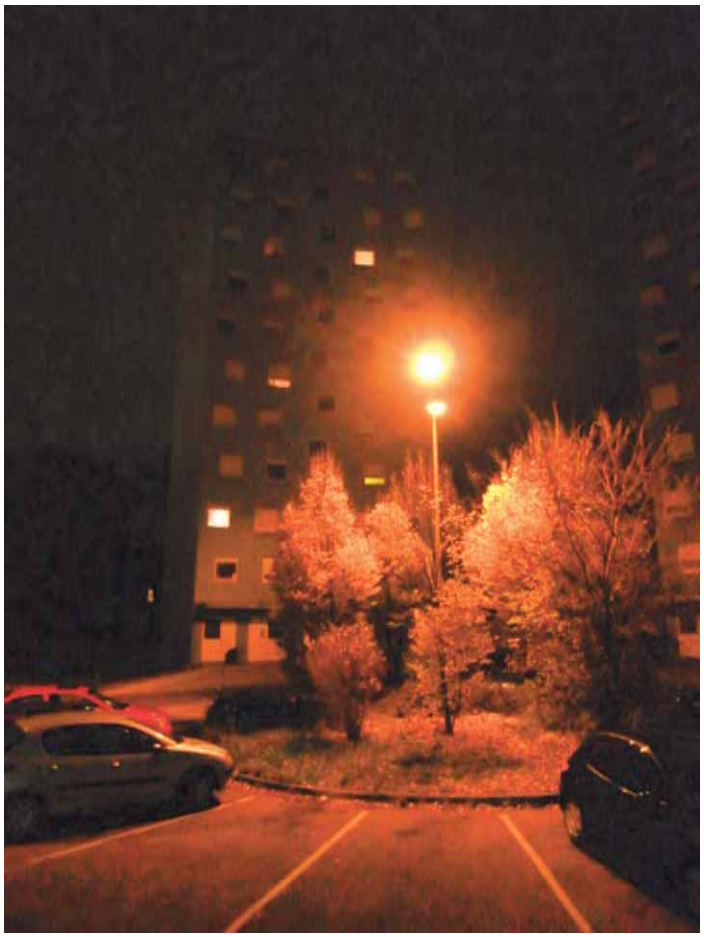
b - Problématiques de surveillance

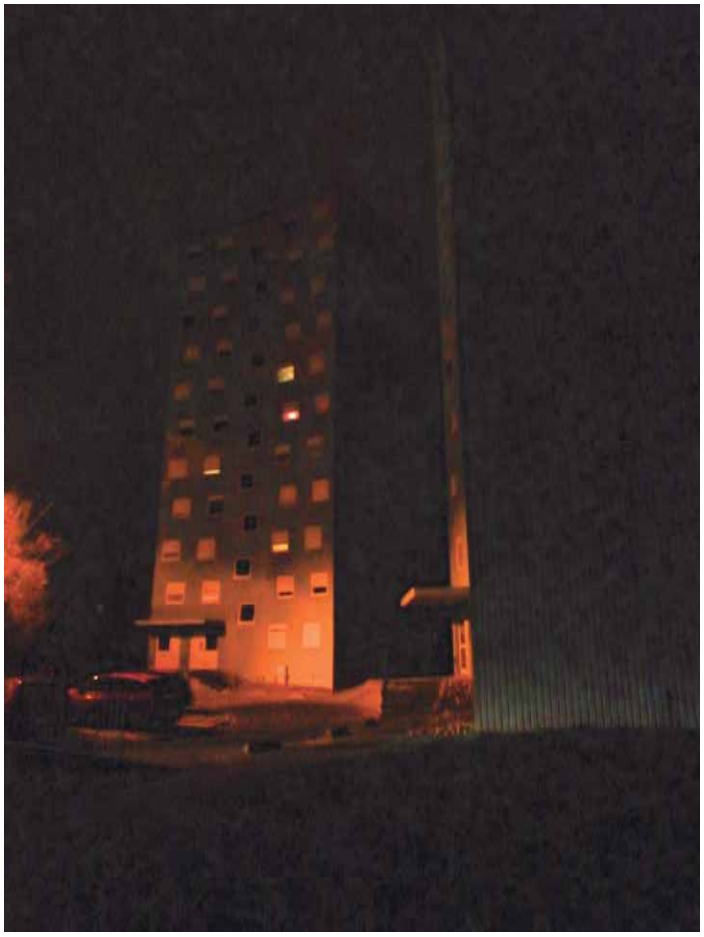
L'ouverture de l'espace en fait un ensemble assez facile à surveiller. Dans la partie haute située à proximité de l'autoroute, des caméras ont cependant été installées afin de surveiller le pied des immeubles. Ces installations sont aujourd'hui jugées insuffisantes par les responsables de la SNI Sainte-Barbe.

Ci-dessous : les chemins piétonniers ont été conservés

Ci-dessous : les nouveaux équipements sportifs (terrains de sport)
Lucile Pierron BC-A

Ci-dessus et ci-contre : des bancs et des jeux pour enfants ont été mis aménager afin de valoriser les espaces extérieurs de détente
Lucile Pierron BC-A





Le paysage nocturne

Le paysage nocturne privilégie l'éclairement de l'espace routier. Il rend peu lisible l'échelle des accès et met peu en valeur les cheminements piétons et les masses végétales.

Ci-contre: La place circulaire devant les tours annulaires de nuit
Lucile Pierron BC-A

2 - La séquence d'accès au logement

a - Le parcours extérieur et à couvert

Accès : identification des accès

Le rapport au sol, dans le cas des tours et des immeubles, est traitée de manière ingénieuse. Le niveau des appartements est toujours surélevé par rapport au niveau de la rue, ce qui permet à la fois d'identifier clairement les accès, mais aussi de garantir l'intimité des habitants.

En outre, la séquence d'accès est traitée de manière différente en fonction des typologies.
- pour les tours cintrées : Emile Aillaud réalise une véritable « mise en scène ». L'accès à l'entrée de la tour est assurée par une rampe ou des escaliers. L'entrée est signifiée par un auvent en béton.
- pour les tours paraboliques : l'entrée se fait par la façade nord. Une rampe d'accès permet d'accéder au niveau du hall (surélevé de 0,55 m par rapport au niveau du sol)
- pour les immeubles bas : l'entrée se fait toujours côté rue (façades avec accès aux garages).

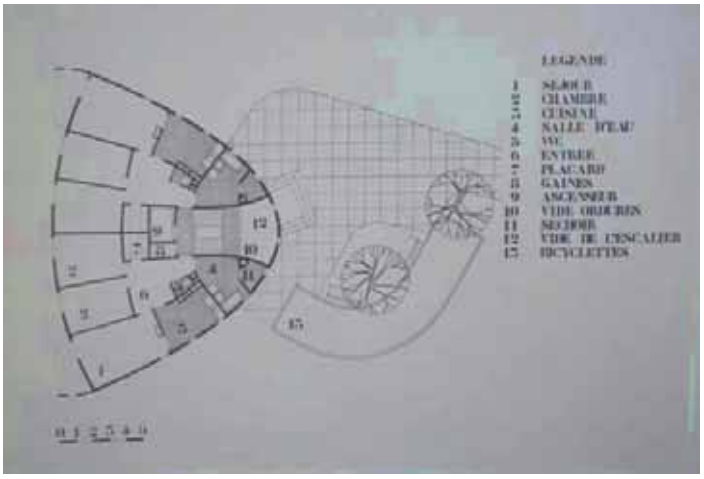
L'architecte a en effet joué sur le dénivelé en composant différemment les façades sur rue et les façades sur jardin, générant ainsi un rapport au sol adapté à la fonction des espaces en rez-de-chaussée.

Ci-contre en bas: Le dispositif d'entrée d'origine. Le retrait de la porte et sa géométrie constituent le seul marquage de l'entrée dans une baie par ailleurs identique à celles des garages. Le dispositif permet par ailleurs de faire pénétrer la lumière dans la profondeur du hall.

Ci-contre en haut: De multiples interventions constituent une perte des qualités d'origine: fermeture du hall au nu de la façade, remplissage opaque des menuiseries, marquage des entrées par un décor peint.
Lucile Pierron BC-A
Ci-dessus: La porte de service ouvrant sur le parc, situé en contre bas de la voirie. Lucile Pierron BC-A

Ci-dessus : État actuel du dispositif d'entrée des tours paraboliques. Constructions adventices, rampe maladroites implantée, disparition de la végétation et du banc ont totalement fait oublié l'idée d'origine.
Lucile Pierron BC-A
Ci-dessous: Le dispositif d'origine organisait un espace extérieur arboré ouvert sur le paysage du parc.

Ci-contre : Le perron arrondi et l'auvent marquent l'entrée des tours cintrées.
Lucile Pierron BC-A
Ci-dessous: Le dispositif d'origine a été aménagé avec une rampe bien intégrée permettant l'accès des handicapés. Les maigres baliveaux entre les tours ont pris une belle ampleur et complètent heureusement la figure de la place circulaire. Lucile Pierron BC-A



b - Gestion, usage et contrôle

Toutes les portes d'entrée sont aujourd'hui équipées d'un contyrôle d'accès par digicode..

3 - L'enveloppe: Façades, couvertures, retraits et sous-faces

a - Suppression de la polychromie originelle

Dans le projet d'origine, les façades illustraient le combat d'Emile Aillaud contre la monotonie. L'abandon de l'empilement systématique des ouvertures était accompagné d'un traitement différencié des façades.
Le travail de colorimétrie réalisé par l'artiste fait appel aux teintes naturelles issues de la terre - ocres, bruns, rouges, etc.-, une référence qu'il choisit en hommage au monde de la mine . Le déclin de cette activité et la volonté de la population de tourner cette page expliquent sans doute la désaffection pour ce décor jugé trop ténébreux, qui laissera la place par réaction à une évocation de l'éther: dès la fin des années 1970 et face à la pression des habitants du quartier, qui ne souhaitent plus « en voir de toutes les couleurs[1] », les teintes sourdes des tours et vives des immeubles bas et sont remplacées par des nuances pastelles allant du rose clair au beige. Des motifs de nuages, pâle écho aux tours du même nom construites à Nanterre entre 1973 et 1981, sont également

1 Auteur inconnu, « Les habitants du Wiesberg ne veulent plus en voir de toutes les couleurs », in Forbach, 25 mars 1972

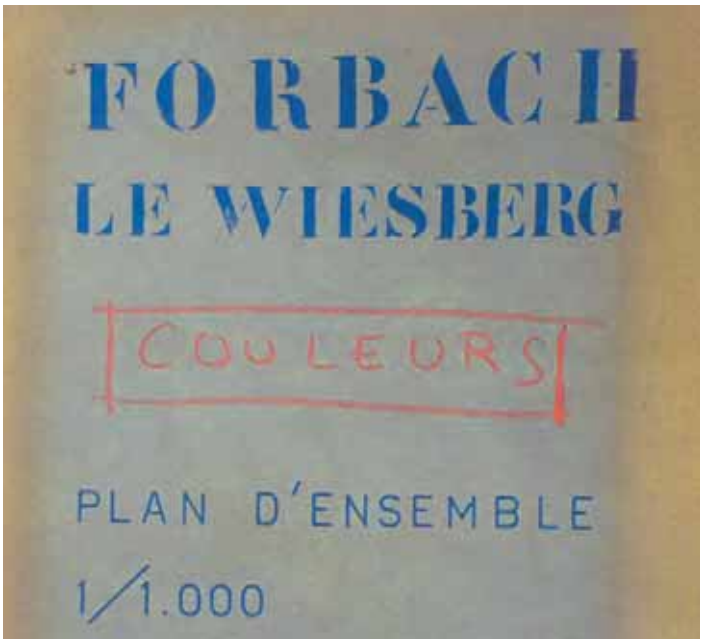
Ci-contre : photographies du quartier vers 1965
Ci-dessous : vue aérienne vers 1965
(Objet AILEM-B-59-2. Dossier 078 Ifa 2007/4)

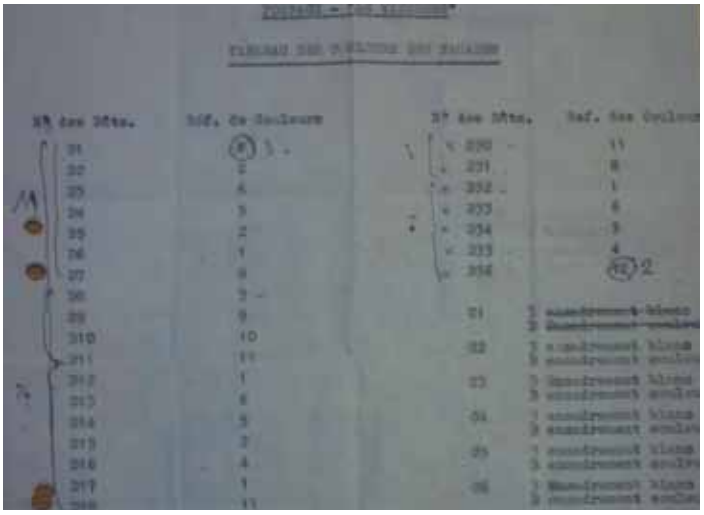
préférés aux couleurs uniques des tours cintrées et paraboliques du projet d'origine.
La rénovation des façades des tours et la mise en place d'une nouvelle colorimétrie a profondément appauvri l'image architecturale du quartier.

Un plan de colorimétrie

Un plan de colorimétrie permettait le repérage des différentes teintes choisies par Emile Aillaud et Fabio Rieti. À chaque immeuble est assignée une couleur. Pour les immeubles bas, les deux hommes optent pour un dégradé de couleurs allant du noir au vermillon (tranche 1). L'harmonie de la palette de couleurs de chacun des rubans d'immeubles bas est systématiquement interrompue par une teinte différente, généralement le rouge.

En opposition, pour les édifices de la tranche 2, la palette était dominée par des teintes plus vives : jaune citron, orange, rose, etc., d'ailleurs à l'origine du nom donné par les habitants au quartier, la cité « Smarties ».

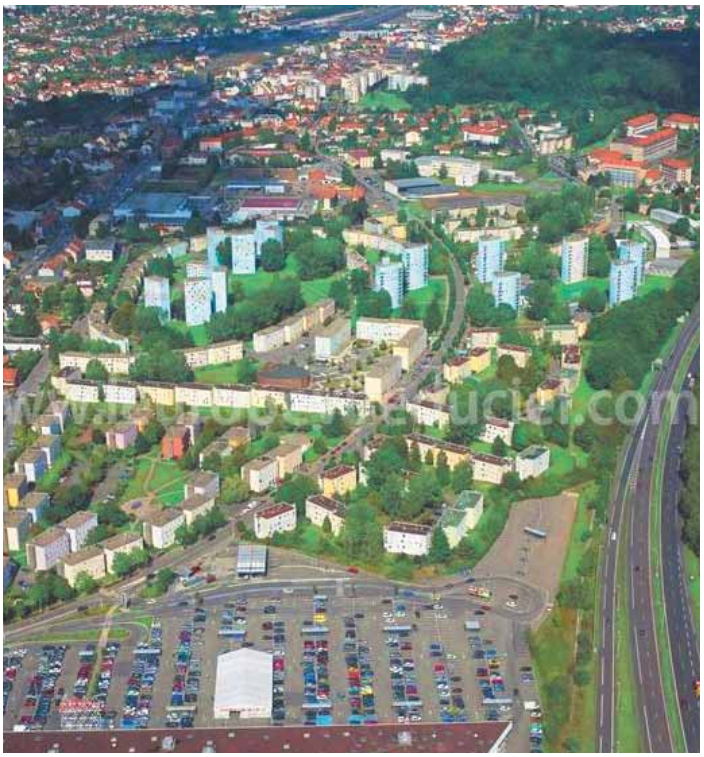




FORBACH

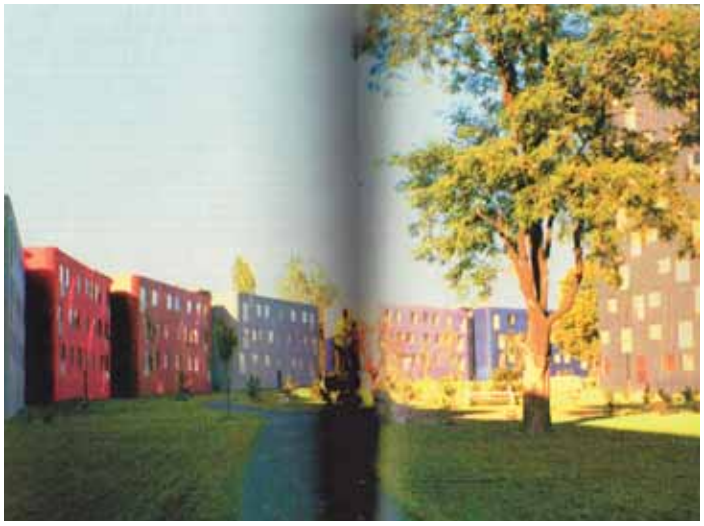
...es habitants du Wiesberg ne veulent plus en voir de toutes les couleurs

Auteur inconnu, « Les habitants du Wiesberg ne veulent plus en voir de toutes les couleurs », in Forbach, 25 mars 1972.



Ci-contre : Vue aérienne actuelle
(http://www.leuropevueduciel.com/consultation.php?site=1039#N026453)

Ci-dessous : carte postale ancienne, vers 1965 (http://www.forbach-histoire.fr/piwi/piwigo/picture.php?/1440/category/52)



En haut à gauche : photographie d'époque (Objet AILEM-B-59-2. Dossier 078 Ifa 2007/4)
En haut à droite : photographie actuelle
En milieu à gauche : photographie d'époque (Objet AILEM-B-59-2. Dossier 078 Ifa 2007/4)
En milieu à droite : photographie actuelle

Ci-contre et ci-dessus : uniquement deux bâtiments bas dans le quartier semblent avoir conservé une colorimétrie proche de celle d'origine (photo de gauche : le jaune ; photo ci-dessus : le rouge) Lucile Pierron BC-A

Le béton strié

Le béton, traité *« comme une matière moulée dont la forme dépend du moule »* était également laissé à l'état brut pour les façades latérales des tours cintrées et pour les séchoirs.
Dans le cas des tours cintrées, cela permettait de créer une rupture franche avec les façades lisses peintes en polyester. Comme l'explique Fabio Rieti, cette opposition était à l'image d'un fruit coupé, dont les tranches étaient laissées à l'état originel. Le béton strié permettait également d'animer les façades latérales, qui ne présentaient que peu d'ouvertures.

photographie d'époque (Objet AILEM-B-59-2. Dossier 078 Ifa 2007/4)

L'opposition entre façades principales et latérales, dans le cas des tours cintrées, n'est aujourd'hui plus visible du fait du traitement homogène de toutes les façades.

Photographie actuelle - Lucile Pierron BC-A

2011-2013 : une nouvelle colorimétrie en projet

Un projet a été engagé depuis quelques mois par la Société immobilière Sainte-barbe, l'un des bailleurs du parc du Wiesberg. L'objectif principal est d'améliorer la performance technique des logements, Le début des travaux est prévu pour l'année 2013. L'architecte chargé des études est M. Francis Fersner (Forbach).

Plus précisément, ces travaux prévus concernent la mise en place d'une isolation extérieure (12 à 15 cm), ce qui engendre indubitablement la rénovation complète des façades et un nouveau changement de la colorimétrie.

Comme l'explique M. Fersner, outre l'amélioration des performances techniques des immeubles, l'objectif du projet est la revalorisation de l'image des immeubles par l'affirmation d'un caractère plus « résidentiel ». L'idée du projet est ainsi d'assigner à chaque immeuble une identité colorimétrique singulière.

Ainsi, deux alternatives de principe concernant la colorimétrie des façades ont été envisagées :

1° SOLUTION A : Réaliser un dégradé de couleurs (dans l'esprit d'Emile Aillaud).

Il s'agirait de garder le caractère unitaire de chaque immeuble (une couleur = un immeuble), mais dans des tons plus clairs que ceux réalisés par Fabio Rieti)

Les isolants extérieurs prévus pour le traitement thermique des immeubles ne supportent pas les teintes sombres. En effet les peintures ne réagissent pas de la même manière en fonction du support sur lequel elles sont appliqués. Dans le projet d'origine les teintes sombres absorbent la chaleur et la transmettent au support en béton qui possède une bonne inertie thermique. Dans dans le cas d'une application sur isolant, l'enduit ne peut transmettre la chaleur et monte très vite en température, ce qui produit des déformations et des fissurations.
Ces dégradés seraient traités par « familles » ou groupes d'immeubles.
Une teinte « étrangères » ponctuerait les dégradés de couleurs, idée qui reprend celle développée par Fabio Rieti dans le projet d'origine.

Le choix des teintes serait déterminé par la position des immeubles dans le quartier L'architecte distingue trois types d'immeubles :

a. les « immeubles rue » (Rue des Pensées)

Le traitement chromatique serait, dans ce cas, en lien avec la perception de la rue dans son ensemble (une perception linéaire).

b. Les « immeubles îlots »

Perception plus statique

c. Les « immeubles isolés »

Il s'agit des immeubles généralement seuls (en opposition aux immeubles groupés), qui se situent le long de l'avenue de l'Europe.

2° SOLUTION B : mise en place de bardages sur les façades, composition aléatoire qui générerait un aspect plus résidentiel et qui affirmerait davantage la singularité de chaque immeuble.
De plus, un projet de végétalisation des séchoirs est envisagé. Les séchoirs seraient peints en une teinte grisée, ce qui contrasterait avec les teintes prévues pour les façades des immeubles.
Le matériau du bardage n'est à l'heure actuelle pas encore défini.

A priori, la solution A a la préférence de l'architecte mais également du responsable de la SNI Sainte-Barbe.

Isolation par l'extérieur et altération de l'expression volumétrique.

Particularité liée à la technique de construction par coffrage glissant mais également choix plastique essentiel, les angles des bâtiments bas ne présentent aucune arête vive: l'arrondi met en valeur la connexion faite par le volume strié des séchoirs et donne au chapelet des bâtiments rythmé par un décalage d'alignement u fluidité et continuité.

Lors de l'isolation par l'extérieur réalisée sur certains bâtiments cette forme a ramené à un simple prisme orthonormé ce qui détruit cet effet d'enjambement.

Photographie d'époque d'un séchoir « rotule » (Objet AILEM-B-59-2. Dossier 078 Ifa 2007/4)

De plus les fenêtres placée à l'origine au nu extérieur de la façade, se trouve positionnées en retrait, ce qui génère ainsi des effets d'ombres et de lumières qui n'étaient pas souhaités par l'architecte.

Un immeuble dans le quartier géré en copropriété a déjà fait l'objet de travaux de rénovation, qui s'impose aujourd'hui pour la S.N.I. comme un exemple de réhabilitation réussie. Lucile Pierron BC-A

Photographies actuelles d'un immeuble réhabilité, nov. 2011
Lucile Pierron BC-A

b - Panneaux de façades, fenêtres et fermetures

La baie

Dans le projet d'origine, la baie, principalement de forme parallélépipédique, correspondait à trois typologies d'ouvertures: des fenêtres carrées, des fenêtres rectangulaires et des meurtrières.

Dans le cas des tours paraboliques, chaque type de fenêtre correspond à une fonction intérieure précise. Les fenêtres les plus importantes correspondent aux espaces de vie, tandis que les fenêtres carrées de plus petites dimensions coïncident avec les chambres. Les meurtrières correspondent, quant à elles, aux espaces de services.

A l'inverse des tours paraboliques, les fenêtres des tours cintrées ne sont pas dimensionnées en fonction des espaces intérieurs. Les façades principales avant et arrière présentent des ouvertures de forme carrée et de dimensions identiques (1,25m x 1,25m). En opposition, les façades latérales sont très peu ouvertes et ne disposent que de petites meurtrières alignées, correspondant aux sanitaires.

Les façades des immeubles bas sont enfin percées de fenêtres carrées de dimensions identiques à celles des façades des tours cintrées, mais avec deux sens d'ouvertures différents. Pour l'ensemble des trois typologies de bâti, Emile Aillaud joue sur le décalage des percements, perturbant ainsi la régularité du dessin architectural. Les menuiseries étaient à l'origine quasiment invisibles, car les cadres métalliques étaient directement réservés dans le voile de béton.

Comme l'explique Emile Aillaud dans Désordre apparent, ordre caché, les trous des baies « sont vitrés à même le béton par du verre thermopane. Les ouvrants, extérieurs, sont des feuilles de verre sécurit dans cadre. La fenêtre est ainsi un trou dans le mur et libère l'architecture de l'échelle de meuble qu'apporte la menuiserie ».

La lecture des façades telles qu'elles se présentaient à l'état d'origine a été profondément perturbée par le changement de toutes les menuiseries. Les cadres métalliques sans cadre ont été remplacées par des menuiseries en P.V.C. plus épaisses. Les typologies des fenêtres sont aujourd'hui nombreuses, diversité que l'on peut expliquer par l'absence d'un cadre réglementaire permettant d'assurer une harmonie des ouvertures.

Alors même que les espaces prévus à cet effet sont dévoyées de cet usage, les installations pour étendre le linge apparaissent en saillie sur les fenêtres.

Photographies d'époque d'une fenêtre d'un immeuble bas (Objet AILEM-B-59-2. Dossier 078 lfa 2007/4)
Le cadre coulé dans le béton est pratiquement invisible et l'utilisation de charnières de miroitiers supprime le cadre de l'ouvrant.

Photographie actuelle d'une fenêtre d'un immeuble bas: volets roulants, symétrie des vantaux, sèche-linge et parabole en saillie ont mis à mal la finesse du dessin de la baie. Lucile Pierron BC-A

c - Couverture et prolongements extérieurs du logement (balcons et loggias, terrasses, séchoirs, auvents...)

Les séchoirs

La question des séchoirs ne concerne que les bâtiments bas isolés ou groupés. Il en existe deux types : d'une part, les séchoirs « rotules » qui permettent d'articuler deux unités de logements, et, d'autre part, les séchoirs situés à l'extrémité de celles-ci.

À l'origine, ces rotules, qui correspondent soit à des séchoirs soit à des locaux de vides ordures, étaient conçus comme des espaces ouverts permettant de limiter les tassements différentiels dus aux éventuels mouvements du terrain. En effet, les volumes bas sont fractionnés d'un point de vue structurel, ce qui s'explique par les risques d'effondrement du terrain élevés sur ce site affouillé par les mines de charbon.

Les séchoirs situés entre deux unités de logements étaient conçus comme des espaces ouverts sur l'extérieur, dont les façades en béton strié étaient caractérisées par la présence de fines meurtrières. Les séchoirs situés à l'extrémité de ces unités étaient, quant à eux, traités comme des sortes de coques en béton moulées dont l'une des façades était entièrement ouverte sur l'extérieur.

Aujourd'hui, l'importance des transformations apportées à ces espaces et la diversité des matériaux employés illustrent les limites de leur conception originelle. La tendance la plus significative est la fermeture quasi-généralisée de ces espaces et le remplissage des meurtrières qui expriment la volonté des habitants de bénéficier d'une pièce supplémentaire.
La fermeture de ces balcons ou séchoirs n'a pour l'instant fait l'objet d'aucune réglementation, ce qui explique la diversité des procédés de fermeture.

Les séchoirs : un des enjeux du projet de réhabilitation en cours

Depuis le début de l'année 2011, un projet de réhabilitation des séchoirs est lancé par l'un des deux bailleurs sociaux, la S.N.I. Saint Barbe, qui souhaite procéder à la fermeture complète des deux types.
Selon le responsable de la SNI Sainte-Barbe, la fermeture de ces séchoirs pose actuellement plusieurs problèmes :
- dans le cas des séchoirs situés à l'extrémité des immeubles : comment gérer la présence de la colonne montante située le long de la façade ?
Deux solutions sont envisagées :
- dans le cas des séchoirs situés à l'extrémité des immeubles : fermeture des balcons avec la création d'une nouvelle paroi sur le côté ouvert, avec la mise en place d'un capotage sur le nez de dalle. La nouvelle paroi serait percée d'ouvertures (ouvrant oscillant battant).
- mise en place de « panneaux sandwich » empilés les uns sur les autres.
Les séchoirs sont aujourd'hui utilisés par les habitants, essentiellement, comme des buanderies. La création d'une colonne de chute (pour l'eau du lave-linge) est donc envisagée par la S.N.I.

Photographie d'époque d'un séchoir à l'extrémité d'un ruban d'immeubles bas (Objet AILEM-B-59-2. Dossier 078 Ifa 2007/4)

La question des meurtrières

Pour le projet de réhabilitation en cours, le responsable de la SNI Sainte-Barbe souhaite également préserver l'aspect strié du béton des séchoirs. Ainsi, pour fermer les meurtrières, il envisage d'encastrer des éléments préfabriqués en béton en débord du nu extérieur du percement existant.

Les séchoirs : un état sanitaire parfois inquiétant Photo Lucile Pierron BC-A

d - Préconisations

Des prescriptions différentes selon les typologies

Le diagnostic architectural a mis en lumière que les problèmes rencontrés différèrent selon les typologies architecturales. Ainsi, nous nous proposons d'organiser ces prescriptions en fonction des typologies principales, à savoir :
- Les tours (cintrées et paraboliques)
- Les immeubles bas

Les tours

a. Colorimétrie

- une nouvelle colorimétrie pourra être proposée. Le projet devra prendre en compte le projet en cours sur les immeubles bas.
- teintes : un traitement homogène de la façade est préféré. L'ajout de motifs (frontons, nuages…) est à éviter pour privilégier une conception à l'échelle de l'ensemble de l'opération ou du moins d'ensembles cohérents.

Cependant, des couleurs différentes pourront être envisagées. Le choix de ces couleurs devra prendre en compte :
- 1° la situation du bâtiment
- 2° la perception que l'on a de celui-ci (perception lointaine et rapprochée)
- 3° le rapport avec les teintes des bâtiments alentours, d'où une nécessité d'engager une concertation entre les gestionnaires ;

En outre, l'opposition entre façades latérales et principales dans le cas des tours cintrées devra être pris en compte dans les nouveaux projets. L'aspect du béton strié devra être conservé dans la mesure du possible et la teinte pour ces façades latérales devra se rapprocher de plus possible de la couleur du béton.

b. Menuiseries

Certaines menuiseries des tours sont à remplacer (Cf. tours des jeunes travailleurs et des étudiants), de manière à améliorer les qualités thermiques et phoniques du logement. Une étude spécifique devrait permettre de sélectionner dans les produits existants ceux qui sont les plus adaptés à la conception architecturale d'origine (ouvrants cachés par exemple). Le traitement chromatique différencié ouvrant/dormant peut également permettre d'affiner le dessin. La géométrie des ouvrants sera respectée sauf impossibilité majeure.

Les immeubles bas

a. Colorimétrie
Une nouvelle colorimétrie pourra être proposée.
Pour les teintes, un traitement homogène de la façade est préféré. L'ajout de motifs (frontons…) ou la mise en place de bardages est

à éviter pour une meilleure cohérence avec le reste du quartier. Cependant, des couleurs différentes pourront être proposées. Le choix de ces couleurs devra prendre en compte :
- 1° l'effet d'ensemble d'une enfilade en vue perspective.
- 2° la perception lointaine en rapport aux masses végétales.
- 3° l'harmonie d'ensemble avec les autres agrégats de bâtiments bas et avec les tours.

Une étude d'ensemble basée sur une sélection de vues perspectives significatives devrait servir de base aux projets des différents propriétaires

Règle importante : conserver l'opposition entre les façades des séchoirs et les façades des immeubles.
Dans ce but :

L'aspect brut du béton des séchoirs doit être conservé.
L'aspect du béton strié devra être conservé dans la mesure du possible.

De plus, obligation de maintenir l'arrondi des angles des immeubles : toute intervention d'isolation par l'extérieur devra respecter l'arrondi des angles.

d. Séchoirs

Les séchoirs : l'isolation éventuelle se fera par l'intérieur, avec le maintien à l'extérieur de l'aspect strié
Le dessin des fenêtres doit permettre de voir encore la verticalité des percements anciens (meurtrières): vitrage fixe avec cadre caché.

Les règles concernant la fermeture des séchoirs et des balcons d'extrémité devrait être régie par une charte urbaine s'imposant à l'ensemble de l'opération.

e. La séquences d'entrées.

Préserver ou remettre en état les dispositifs architecturaux d'origine: plantations, bancs, suppression des constructions adventices et intégration dans les locaux vélos.
Intégration des rampes pour handicapés dans la composition d'origine.
Restaurer une transparence des portes et panneaux de façade d'entrée: éclairement naturel des halls et visibilité du auvent d'entrée favorisant la sécurité.

Ci-contre: Photo des séchoirs état actuel Lucile Pierron BC-A

Une évolution plus cohérente du quartier : vers une concertation des gestionnaires ?

Le quartier du Wiesberg est principalement géré par deux bailleurs sociaux, (Moselis, la S.N.I. Saint-Barbe), et la Mairie de Forbach qui assure la gestion d'une des tours et l'entretien des espaces non bâtis du quartier.

Aujourd'hui, l'opération se caractérise par une diversité des transformations, constat que l'on peut sans doute expliquer par cette fragmentation au niveau de la gestion.

Aux transformations déjà effectuées (par les habitants, par la Municipalité ou par les gestionnaires) s'ajoutent les projets en cours ou à venir, et en particulier le projet d'isolation par l'extérieur lancé par la S.N.I. Sainte-Barbe depuis 2011.

Une coordination entre les gestionnaires s'impose:
Pour harmoniser les interventions et mettre un terme à une évolution disparate qui nuit à la qualité d'ensemble.
Partager les retours d'expérience et les frais d'étude.
Bénéficier des effets d'échelle qu'un tel ensemble peut apporter sur le plan économique.

Le cadre institutionnel d'une telle coordination reste à définir tout comme le mode d'inscription des contraintes réglementaires acceptées par les différents acteurs. Urbanisme réglementaire, règlement de copropriété, charte.

Ci-dessus: Photo d'un intérieur lors de l'inauguration. 078 IFA 2007 4
L'opération propose aux nouveaux habitants d'accéder à un confort inédit.

4 - Les qualités des logements

a - Qualités spatiales et possibilités d'évolution

Évolution des typologies

À l'exception des logements du foyer des étudiants et des jeunes travailleurs, les typologies de appartements ont peu évolué. Du reste, la technique du coffrage glissant utilisée pour les façades comme pour les refends ainsi que les gaines techniques induit de

Ci-dessus et ci-dessous: Appartement en cours de travaux
Photo Lucile Pierron BC-A
Après 50 années d'usage, l'équipement et le décor appellent des interventions importantes concernant le confort mais également une nouvelle vision de l'art de vivre.

grandes rigidités dans le plan; les seules possibilités de modification résident dans les cloisons transversales que délimitent les pièces dans la profondeur.

Les tours paraboliques

Dans les tours paraboliques, un noyau central de circulation composé d'un ascenseur et d'une cage d'escalier permet l'accès aux appartements. Chaque étage correspond à deux logements placés symétriquement de part et d'autre de l'espace de circulation. Ils bénéficient d'une double orientation : le séjour et les deux chambres épousent la courbe du plus grand côté de la parabole et sont orientés au sud, tandis que la cuisine et la salle de bain sont reléguées au nord sur les façades latérales.
L'implantation de toutes les tours paraboliques selon un axe nord-sud assure une bonne orientation pour tous les logements appartenant à cette typologie. Enfin, le salon se prolonge vers l'extérieur par la présence d'un balcon situé à chaque extrémité de la façade sud de la parabole.

Les tours annulaires

Dans les tours annulaires, chaque étage se compose de deux appartements traversants d'une surface soit à 47,90 m2 (pour la typologie 2 pièces), soit à 57,90 m2 (pour la typologie 3 pièces). Comme dans le cas des tours paraboliques, un ascenseur double la cage d'escalier. La composition des espaces intérieurs est quasi symétrique : les chambres et le séjour correspondent à la façade la plus longue, tandis que les pièces de services et de rangements (cuisine, salle de bain) sont orientés vers l'espace public au centre de la composition.

Les immeubles bas

Adaptation des typologies

Les plans des trois typologies qui composent l'opération illustrent le souci constant de l'architecte de préserver l'intimité des habitants. Les espaces sont en effet caractérisés par une enfilade d'espaces clos, à l'inverse d'une composition régie par une recherche de fluidité dans les espaces intérieurs.

L'évolution de ces typologies vers une composition d'espaces plus ouverts serait néanmoins envisageable compte tenu de la réalité constructive des édifices. Les murs porteurs, exécutés en voiles de béton de 13 à 15 cm d'épaisseur, correspondent uniquement aux parois extérieurs, libérant ainsi de toute fonction porteuse les murs intérieurs.

En outre, la technique du coffrage glissant a permi d'incorporer dans les huisseries, canalisations de toute nature, alvéoles électriques, vides ordures directement dans le coffrage en cours de glissement.

Appartement en travaux - Photo Lucile Pierron BC-A
Ci-dessus: Le changement des fenêtres et la pose de volets roulants réduisent de manière importante le clair de vitrage.
Ci-dessous: Le cadre dormant incorporé dans le coffrage glissant. On peut voir l'insuffisance de l'isolation thermique.

Éclairement et orientation

La bonne orientation n'est pas une caractéristique commune à tous les logements du quartier.
L'orientation des appartements dans les immeubles bas et les tours cintrées dépendent en effet de l'implantation même du logement. Seuls les appartements des tours paraboliques bénéficient d'une orientation optimum des espaces intérieurs, qui s'explique par l'implantation systématique des édifices selon un axe Nord-sud.

b - Confort et équipement.

Les choix constructifs du projet d'origine ne se sont pas révélés efficaces dans le temps. Initialement, les façades étaient revêtues uniquement à l'intérieur d'un doublage isolant, tandis qu'un revêtement polyester polymérisé sur place était appliqué sur les parois extérieures.

En outre, les baies conçues par Emile Allaud n'ont pas permis d'assurer une bonne performance thermique :
à l'origine, *« des cadres métalliques mobiles réservaient dans le voile de béton, les trous des baies : ceux-ci étaient vitrés à même le béton par du verre thermopane. Les ouvrants, extérieurs, étaient des feuilles de verre sécurit sans cadre.1»*

Ainsi, la performance thermique s'est très vite imposée aux yeux des bailleurs comme l'un des enjeux des projets de rénovation.
En 1992, un important chantier de réhabilitation a concerné la mise en place de fenêtres en double-vitrage et le renforcement de l'isolation extérieure et intérieure des logements.

D'autres travaux ont été réalisés la même année, à savoir :
- la réfection du chauffage, de la plomberie et des sanitaires ;
- la mise en place de portes de garages métalliques basculantes pour les immeubles bas ;
- le remplacement de l'ancienne installation électrique ;
- la mise en place de compteurs d'eau individuels ;
- la rénovation des cages d'escaliers, aujourd'hui dotées de

1 AILLAUD Emile, « Forbach, tours d'habitation », « Un urbanisme de tours », in Techniques et architecture, n°3, avril 1965, pp. 125-126

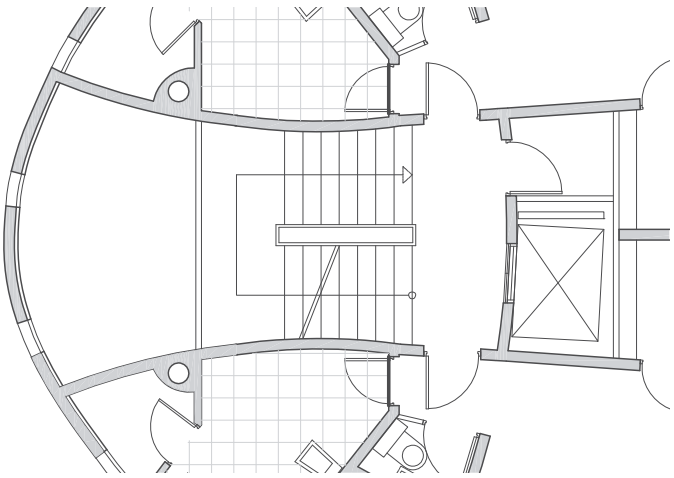
Appartement réhabilité - Photo Lucile Pierron BC-A
Ci-dessus: L'espace de distribution menant aux chambres.
Ci-dessous: Des problèmes de condensation persistent malgré l'installation d'une ventilation mécanique .

Ci-dessus photo Lucile Pierron BC-A
L'absence d'espace intermédiaire entre l'entrée du logement et l'escalier constitue une source d'inconfort acoustique majeure.

Photos Lucile Pierron BC-A
Les diverses solutions retenues pour le changement des portes d'accès des bâtiments bas.
Ci-dessus le panneau est vitré toute hauteur et maintenu en retrait de la façade, ménageant un auvent.

Ci-dessous le vitrage est réduit et le panneau est positionné au nu de la façade.

Ci-dessous: Photo Archive IFA 078.ifa 2007 4
Dans le cas des tours paraboliques, le jour entre le palier intermédiaire et la façade, qui propage le son sur toute la hauteur de l'immeuble est particulièrement mal perçu des habitants. Intervention complexe et onéreuse, l'encloisonnement de l'escalier qui résoudrait les problèmes de sécurité et les problèmes d'acoustique est ici réalisable sans intervention sur l'extérieur.



D - BIBLIOGRAPHIE ET SOURCES

BIBLIOGRAPHIE ET SOURCES

SOURCES ARCHIVISTIQUES

Fonds Aillaud Emile (1902-1988), Centre d'Architecture et du Patrimoine, Centre d'archives de l'I.F.A.(cote : 078).
Inventaire complet, réalisé par Eric Furlan, Marianne Lefrançois, Maud Marzolf, Julien Watrin, Barbara Houzelot, sous la direction de Gilles Ragot puis Eric Furlan. Mis à jour le : 2003-03-15
Objet AILEM-B-59-2 : documents généraux et photographies, pièces écrites et correspondances, documents relatifs à l'ensemble des phases du projet (conception, marché et exécution)

Fonds Emile Aillaud, Centre Georges Pompidou, MNAM/CCI

Houillères du bassin de Lorraine à Metz, service de documentation.

EPAD (Hauts-de-Seine), service archives.

Centre des archives contemporaines à Fontainebleau, archives du ministère de l'Equipement.

Archives municipales de la ville de Forbach (contactée, recherches en cours).

Archives départementales de la Moselle (contactée, recherches en cours, mais certainement dossier DDE et les fonds de la Préfecture)

OUVRAGES

AILLAUD Émile, Désordre apparent, ordre caché, Paris : Fayard, 1975.

AMOUROUX Dominique, CRETTOL, Marco, MONNET Jean-Pierre, Guide d'architecture contemporaine en France, Paris : A.A. Technic-Union, 1972, 77 p.
(Cote Document : B.n.F. : 16.V.9545, N° Notice : 000720886)

DHUYS Jean-François, L'Architecture selon Émile Aillaud, Paris : Dunod, 1983.

GASSIOT-TALBOT Gérald, Dictionnaire de l'architecture moderne, « Aillaud », Paris : Hazan, 1965.

LEFRANCOIS Dominique, LANDAUER Paul, Emile Aillaud, Paris : Infolio, coll. « Carnets d'architectes », mars 2011, 192 p.

LUCAN Jacques, Dictionnaire de l'architecture du XXe siècle, Paris : Hazan/Ifa, 1996.

MIDANT Jean-Paul (sous la direction de), Dictionnaire de l'architecture du XXème siècle, Paris : Hazan/Institut français d'architecture, 1996, p.16
(Cote document : Médiathèque du patrimoine, Paris : 4°4394, N° de notice : 000707339)

MONNIER Gérard, L'architecture du XXe siècle, Paris: Presses universitaires de France, 1997, 86 p.

PORTZAMPARC (de) Christian, Dictionnaire des architectes, « Émile Aillaud », Paris : Encyclopaedia Universalis / Albin Michel, 1999, pp. 17-18
(Cote document : Médiathèque du patrimoine, Paris : 8°8479, N° Notice : 00072753)

ARTICLES DE REVUE

A PROPOS DE L'ARCHITECTE

- AILLAUD Emile, « Désordre apparent, ordre caché par Emile Aillaud », in Techniques et architecture, déc./janv.1975-76, n°307, pp. 76-85

- Auteur inconnu, « Points de vue d'architectes », in Techniques et architecture, n° 2, mars/avril 1959, pp. 92-93.

Auteur inconnu, « L'Architecture française de 1950 à 1980 : années 1960 », in AMC, n° 11, avril 1986, pp. 32-61. (numéro pas disponible à l'ENSAN)

DURAND-SOUFFLANT, « Quelques tentatives contre la laideur », Journal de l'année 1970-1971, Larousse, 1971.

LE BON, Hélène, « Emile Aillaud (1920-1988) : ou le retour à l'enfance », in Urbanisme, n° 340, janv./fév. 2005, pp. 83-89

LUCAN Jacques, « France Architecture 1965-1988 », in Moniteur, Paris : Electe, 1989, p.118
(Cote document : Médiathèque du patrimoine, Patrimoine : 8°7223, N° de notice 00073150)

PANERAI Philippe, « Aillaud, architecte des solitudes », in l'Architecture d'Aujourd'hui, février 1989, n°261, pp. 28-35.

A PROPOS DE L'OPERATION

a) Revues spécialisées

AILLAUD Émile, « Réflexions sur l'urbanisme », « ZUP de Forbach - Le Wiesberg », in Techniques et architecture, novembre 1962, pp.106-112.

AILLAUD Émile, « Forbach, tours d'habitation », « Un urbanisme de tours », in Techniques et architecture, n°3, avril 1965, pp.125-126.

AILLAUD Émile, « Metodi di industrializzazione nel complesso HLM a Forbach in Francia », in Industria italiana del cemento, sept. 1966.

Auteur inconnu, « Urbanisme forbachois : le Wiesberg », in Sélection Construction du C.G.T.B., date inconnue.

Auteur inconnu, « Émile Aillaud. La cité du Weisberg à Forbach », in L'Œil, fév. 1956, pp. 30-31 (document pas trouvé dans ce numéro).

Auteur inconnu, « Cité du Wiesberg à Forbach », L'Architecture française, n° 271-272, mars-avril 1965, pp. 93-94. (numéro pas disponible à l'ENSAN)

Auteur inconnu, « Forbach; Les Courtillères », in Baumeister, juin 1966.

JOLY Pierre, « Émile Aillaud. L'église de Forbach », in L'Œil, n° 158, fév. 1968, pp. 20-23.

(Outre les articles cités, on trouvera de nombreuses études descriptives sur les réalisations d'Émile Aillaud dans L'Architecture d'Aujourd'hui n° 47, 66, 94, 100, 144, l'Architecture française, et Techniques et architecture, 23e série n° 1, 29e série n° 2 et 5, 30e série, n° 6.)

b) Revues locales

Auteur inconnu, « Un projet attendu qui prend forme : l'Eglise du Wiesberg», in Républicain lorrain, date inconnue.

Auteur inconnu, « Le chantier des 1.004 logements de la zone industrielle va être ouvert », in Le républicain lorrain, 27 octobre 1960.

Auteur inconnu, « Comment sera financé le programme de la « zone à urbaniser par priorité (Z.U.P.) ? », in Le républicain lorrain, 21 décembre 1960.

Auteur inconnu, « Le départ des mille logements est donné », in Le républicain lorrain, 1 février 1962.

Auteur inconnu, « Accession à la propriété dans le périmètre de la Z.U.P., in Le républicain lorrain, 2 mars 1962.

Auteur inconnu, « Le Conseil municipal a visité le chantier de la Z.U.P. », in Le républicain lorrain, 31 mai 1962.

Auteur inconnu, « La cité « colorée » du Wiesberg est en pleine activité », in Le républicain lorrain, 2 avril 1964.

Auteur inconnu, « La nouvelle église du Wiesberg, un édifice aux circonvolutions résolument modernes», in Républicain lorrain, 12 juin 1964.

Auteur inconnu, « L'Ecole du Wiesberg : une architecture audacieuse et élégante», in Le républicain lorrain, 28 août 1964.

Auteur inconnu, « Mgr Paul-Joseph SCHMITT, évêque de Metz, a béni hier, la première pierre de l'église du Wiesberg», in Républicain lorrain, 28 juin 1965.

Auteur inconnu, « Tandis que les travaux de maçonnerie s'achèvent, la « première pierre » de l'Eglise du Wiesberg a été posée hier matin pour la seconde fois », in Le républicain lorrain, 19 août 1965.

Auteur inconnu, « Les habitants du Wiesberg ne veulent plus en voir de toutes les couleurs », in Forbach, 25 mars 1972.

Auteur inconnu, « pas de crise du logement à Forbach mais il est difficile d'y trouver un appartement à louer», in Le républicain lorrain, 12 août 1972.

Auteur inconnu, « Inauguration, hier, du C.E.S. du Wiesberg», in Le républicain lorrain, 21 octobre 1972.

Auteur inconnu, « Emile Aillaud en Moselle », in Perspectives, n°12, juin 2000.

Auteur inconnu, « Emile Aillaud, créateur du Wiesberg, in Le républicain lorrain, 16 septembre 2005.

Auteur inconnu, « Les porte-voix du quartier du Wiesberg», in Républicain lorrain, 22 mai 2010.

BULZOMI Stéphanie, « Le Wiesberg à travers le temps », in Le Petit Mensuel, le Journal du Quartier du Wiesberg, n°1, juin 2010.

J. DE BARY, « La Nouvelle Cité du Wiesberg », in (source inconnue), date inconnue.

NADDEO Claudia, « La cité du Wiesberg – Forbach », in (source inconnue, publication pour le compte des archives municipales de la ville de Forbach), date inconnue.

CATALOGUES D'EXPOSITION

Auteur inconnu, Émile Aillaud, œuvres graphiques, catalogue de l'exposition, Paris : Centre Georges-Pompidou/CCI, 1989-1990.

FILMS

CANTALAPIEDRA Sonia, Emile Aillaud, un rêve et des hommes, documentaire en couleurs, 2009.

ENTRETIENS

DOCUMENTS AUDIO-VISUELS

SCHNEIDER Pierre, Valey Robert, « Le rêve et les réalités », in Champ visuel, 23 mai 1971, émission de télévision.

Revue parlée du 23 février 1981 au Centre Georges Pompidou.

DOCUMENTS ECRITS

Auteur inconnu, « Doctrines et incertitudes », in Cahiers de la recherche architecturale, n° 6/7, 1980

EZINE J.-L., titre inconnu, in Les Nouvelles littéraires, 15 sept. 1977.

HABASQUE Guy, « Émile Aillaud. Pour un urbanisme sans monotonie », in L'Œil, juin 1963.

LANNES Sophie, titre inconnu, in L'Express, 11 déc. 1972.

TRAVAUX D'ETUDIANTS

CAMO Céline, Emile Aillaud: projets et réalisations avant 1950: enquête sur les archives, Université Paris I Sorbonne, mémoire de DEA, sous la direction de Gérard Monnier, 1991.

SITES INTERNET

http://www.culture.gouv.fr/public/mistral/chastel_fr?ACTION=CHERCHER&FIELD_98=EDI&VALUE_98=cit%E9%20ouvri%E8re&DOM=All&REL_SPECIFIC=1, fiche bibliographique de la base Mérimée (consulté le 12/07/11).

http://archiwebture.citechaillot.fr/awt/toc.xsp?id=FRAPN02_AILEM_fonds-333&fmt=archiwebture&idtoc=FRAPN02_AILEM-pleadetoc&base=fa, fiche biographique et bibliographique, (consulté le 12/07/11).

http://archiwebture.citechaillot.fr/awt/toc.xsp?id=FRAPN02_AILEM_fonds-333&fmt=archiwebture&idtoc=FRAPN02_AILEM-pleadetoc&base=fa, informations sur le projet de l'ensemble de 1200 logements Le Wiesberg, Forbach (Moselle) et sélection d'images de document se rapportant au projet (consulté le 12/07/11).

http://fr.wikipedia.org/wiki/Émile_Aillaud, informations biographiques et bibliographiques (consulté le 12/07/11).

http://www.universalis.fr/encyclopedie/emile-aillaud/, informations biographiques (consulté le 12/07/11).

Résidence du Parc Saint Maur
Lille (59

1959-1967
Architectes: Jean DUBUISSON,
Guy LAPCHIN

Cette copie de travail est un extrait de l'étude intitulée «Etude architecturale de 10 ensembles urbains de logements collectifs construits entre 1940 et 1980» réalisée par Benoit Carrié Architecture Urbanisme, mandataire de l'équipe, pour le Ministère de la Culture et de la Communication, Sous-direction de l'architecture, de la qualité de la construction et du cadre de vie, Bureau de la qualité de l'architecture et du paysage, Affaire suivie par Philippe Hénault
Partie réalisée par Lucile Pierron et Benoît Carrié
Experts TSAM Y.Delemontey, B.Reichlin

Une opération privée de qualité destinée aux classes moyennes

Initiée par les milieux patronaux afin de combler le déficit de logement destiné aux classes moyennes, l'opération est confiée à Jean Dubuisson, architecte de renom et dont le père a construit l'hôtel de ville de Lille. Il s'associe sur ce projet à Guy Lapchin qui participe aux études et assurera sur place le suivi de la réalisation, en apportant sans doute certaines modifications au projet, en particulier au plan des logements.
Le terrain de forme irrégulière est inséré dans un tissu partiellement urbanisé. Il est bien desservi par l'Avenue de la République, axe important reliant Lille à Roubaix, bordé sur ce secteur par les belles maisons de la bourgeoisie locale. Le site bénéficie de la présence sur cette voie d'une ligne de Tramway.

L'automobile tient une place importante dans le mode de vie proposé aux classes moyennes et le garage souterrain répond à ce programme: au centre du terrain et semi-enterré il supporte un vaste jardin géométrisé . Des haies et des massifs floraux accompagnent le dessin orthonormé des allées, mais par endroit la hauteur de terre autorise quelques arbres isolés. La légère différence de niveau forme un socle qui permet de tenir le jardin et le portique en pied d'immeuble à distance de la rue sans qu'il soit besoin de clôture.

La composition comprend trois types d'immeuble: une barre de 13 étages située au centre de l'opération pour éviter de porter ombrage au voisinage, une longue barre de 6 niveaux le long de l'Avenue de Mormal avec un portique à rez-de-chaussée qui accompagne la promenade dans le jardin, enfin deux immeubles de 4 niveaux qui se retournent à angle droit à plusieurs reprises pour épouser la forme irrégulière du terrain. Le bâtiment haut qui ferme la perspective du jardin sert de pivot à une composition plastique qui devait initialement se poursuivre sur un axe perpendiculaire au nord de l'Avenue de Mormal.

Fidèle aux principes qu'il a adoptés depuis l'opération de Saint-Germain-en-Laye, Dubuisson utilise une structure par refend porteur qui lui permet d'ouvrir totalement la façade. Avec l'aide de l'ingénieur Yves Vallette, il met au point un système structurel qui permet de ne faire apparaître en façade qu'un refend sur deux. Son objectif est de donner ainsi aux vastes loggias des proportions très horizontales et d'offrir aux habitants un large espace extérieur qui s'approfondit devant les séjours pour former une véritable pièce en plein air.
Des fenêtres filantes divisées selon des proportions harmoniques structurent les façades arrière.
Le rez-de-chaussée se distingue des étages par le rythme plus rapproché des piliers en béton matricé . Ce portique dessert les amples halls traversants, des locaux d'activité ou des commerces sous le bâtiment haut.

L'épaisseur importante des bâtiments permet de donner aux appartements traversants une bonne surface et une profonde loggia. Selon une pratique qui lui est habituelle, Jean Dubuisson évite les pignons aveugles, ici en retournant les bâtiments chaque fois que la géométrie du terrain l'impose. Les angles rentrants et saillants font dès lors l'objet d'un savant travail pour concilier la rationalité structurelle, la régularité de la façade et la fonctionnalité du plan.

L'évolution urbaine

L'opération connaîtra quelques difficultés financières: après la construction des premiers bâtiments, l'opération est reprise par un nouveau maître d'ouvrage avec des adaptations, tout en conservant l'unité architecturale de l'ensemble. Ce changement introduira néanmoins quelques différences dans la sociologie des différentes copropriété. La partie nord qui devait comporter un centre commercial, sera abandonnée devant l'opposition des riverains.

L'opération est organisée en plusieurs copropriétés qui gèrent chacune un bâtiment de manière autonome et accordent un intérêt variable à la préservation des qualités architecturales . L'ensemble est regroupé dans un syndicat chargé d'entretenir les espaces extérieurs, le garage et d'assurer la surveillance.
La végétation a aujourd'hui pris un beau développement et les massifs floraux et les haies dont parfaitement entretenus.

Bien intégrée dans le tissu péri-urbain de Lille, bien desservie par les transports en commun et proche des équipements, l'opération est également un ensemble recherché pour la qualité des logements et pour son environnement paysager.
L'opération ne bénéficie d'aucune protection particulière dans PLU et elle n'a pas de label Patrimoine XX^{è} siècle. Certains habitants estiment qu'une reconnaissance officielle permettrait de mieux faire valoir leur volonté de sauvegarde dans les instances de gestion.

La seconde partie de l'étude évalue cette évolution urbaine et paysagère ainsi que les problématiques de gestion.

Une opération bien entretenue mais confrontée au défi de la rénovation énergétique

Les différences de gestion des copropriétés se lisent particulièrement dans l'évolution des halls, soumis aux injonctions réglementaires des concessionnaires et à l'évolution des usages: boites à lettres menuisées, portes en aluminium brossé, revêtements muraux en travertin, sols en pierre reconstituée et faux-plafonds en bois sont parfois soigneusement préservés avec un certain militantisme, parfois traités sans égard et mutilés au fil des interventions.

Les fenêtres, qui appartiennent aux parties privatives, constitue l'autre point de fragilité: lorsqu'elles ont été changées, les caractéristiques principales sont globalement bien respectées, comme la géométrie des baies, la différentiation par la couleur de l'ouvrant et la couleur elle-même. Toutefois la largeur variable des bois introduit une certaine hétérogénéité, surtout pour les fenêtres filantes sur les façades l'arrière.
Beaucoup plus visible, la pose de volets roulants, en contravention avec le règlement de copropriété, constitue une altération majeure, heureusement exceptionnelle.
Les garde-corps des balcons sont parfois doublés d'écrans opaques qui altèrent l'effet de profondeur recherché: en rez-de-chaussée des bâtiments bas, les garde-corps ont été remplacés par des éléments pleins, une modification qui a du moins le mérite de l'homogénéité.

Mais le véritable défi reste à venir: certaines copropriétés commencent à se préoccuper de la rénovation énergétique globale des bâtiments. Les solutions de doublage par l'extérieur qui feraient disparaître derrière un nouveau parement les panneaux en pierre des allèges et des pignons, sont une menace majeure pour la qualité architecturale.

La difficulté principale évoquée est de trouver une équipe de maîtrise d'oeuvre capable de porter un diagnostic circonstancié, de définir les différentes interventions envisageables, d'en évaluer le coût, de mesurer leur apport énergétique et d'en déterminer l'impact sur la qualité architecturale.

Ce sont ces transformations, survenues ou prévisibles, de la substance matérielle de l'opération qu'aborde la troisième partie de l'étude.

Table des matières

A- CONCEPTION ET RÉALISATION DE L'OEUVRE 7

1 - Données signalétiques 8
a - Site et situation foncière 8
b - Les acteurs: 12
c - Données chronologiques principales 12
d - Programme, montage juridique 12

2 - Genèse du projet 13
a - Arrière plan historique et culturel 13
b - Phases de conception et de mise au point 16
c - Réalisation 17

3 - Les qualités des logements 19

4 - Préconisations : évaluation de la valeur de l'œuvre 22
a - Quelles sont les qualités abouties de l'oeuvre? 22
b - Valeur de l'œuvre dans la production de l'architecte 24

B - ÉVOLUTION URBAINE ET PAYSAGÈRE 25

1 - Évolution de la situation urbaine 30
a - Situation dans l'armature urbaine 30
b - Évolution du cadre bâti et du paysage 31

2 - Évolution de l'opération 32
a - Évolution administrative et socio-économique 32
b - Évolution des espaces et de l'aménagement paysager 33
c - Problématiques d'usage, d'entretien et de police 35

3 - Réception, protections et urbanisme réglementaire 36
a - Réception, labels 36
b - Protections 36

4 - Préconisations 37
a - Qualités spatiales et paysagères à préserver, à restituer 37
b - Moyens de mise en œuvre de cette sauvegarde 37

C - ÉVOLUTION MATÉRIELLE DE L'OPÉRATION 39

1 - Matérialité des espaces extérieurs 40
a - Évolution et état des lieux 40
b - Préconisations 41

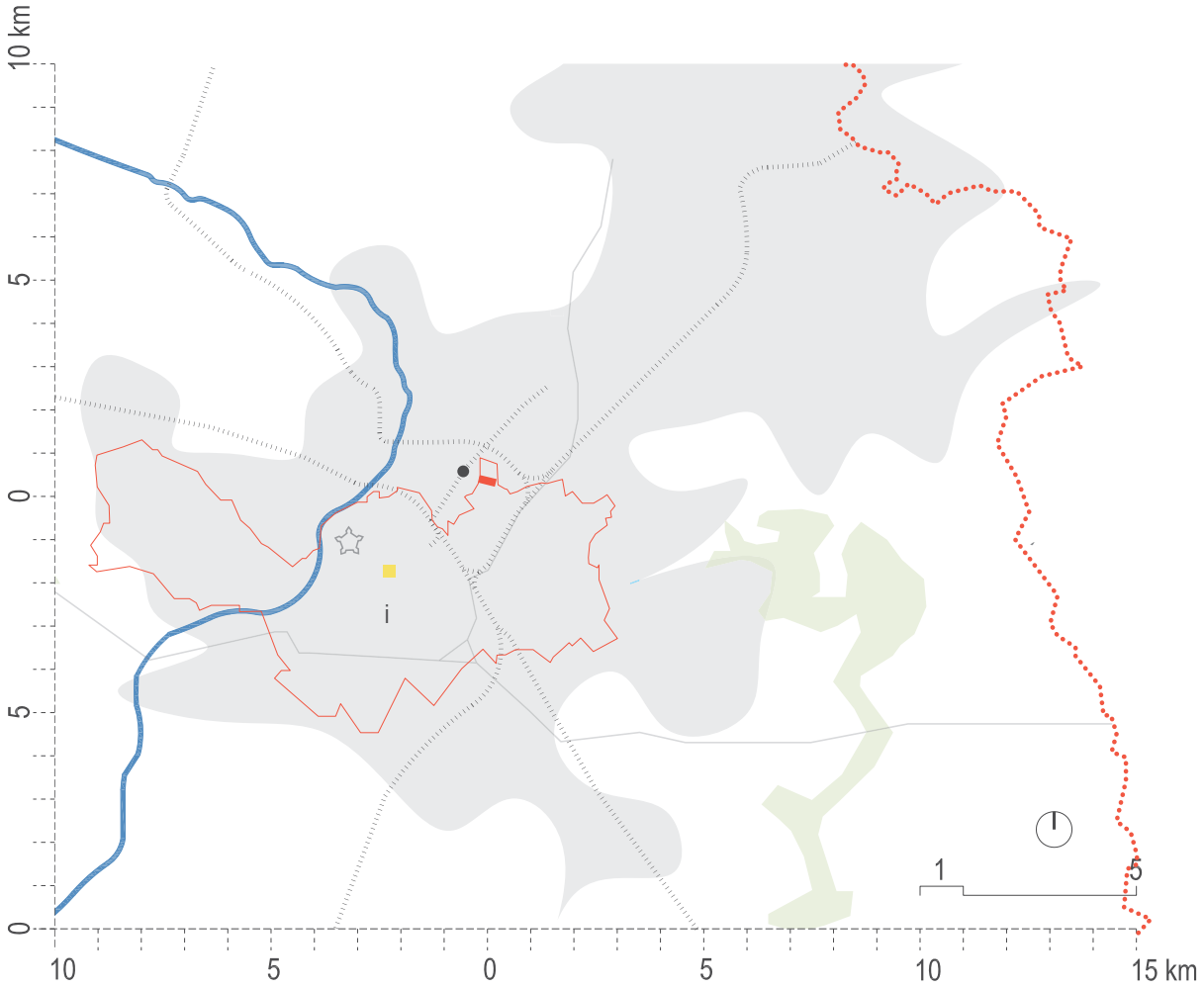
2 - La séquence d'accès au logement 41
a - Le parcours extérieur et à couvert 41
b - Les espaces d'accueil et distributifs internes 42
c - Gestion, usage et contrôle 43
d - Préconisations 43

3 - L'enveloppe : façades, couverture, retraits 43
a - Qualité des matériaux, qualité architecturale, qualité énergétique 43
b - La baie 45
C - Préconisations 46

4 - La qualité des logements 47
a - Qualités spatiales et possibilités d'évolution 47
b - Confort et équipement 48

D - BIBLIOGRAPHIE ET SOURCES 49

A- CONCEPTION ET RÉALISATION DE L'OEUVRE



1 - Données signalétiques

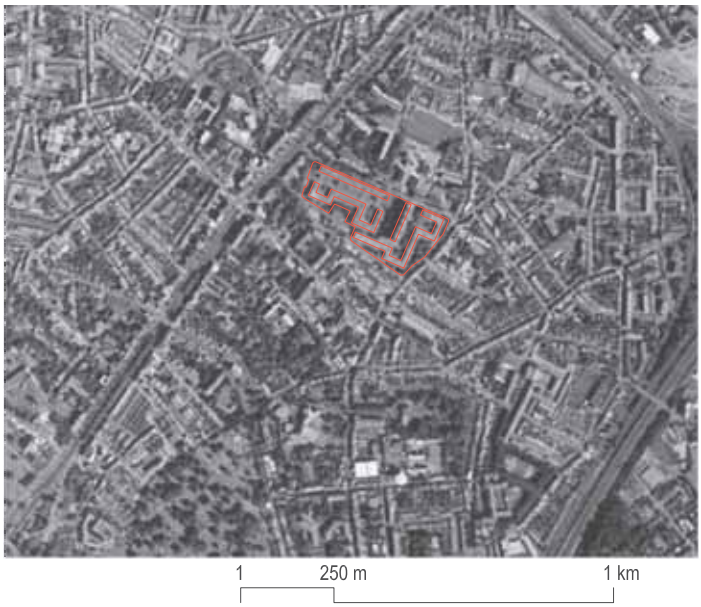
a - Site et situation foncière

Situation actuelle

La résidence du Parc Saint-Maur est réalisée entre 1959 et 1962 à partir des plans de Jean Dubuisson et Guy Lapchin.
Elle se situe à Lille, préfecture du département du Nord et chef lieu de la région Nord-Pas-de-Calais.
La commune dispose d'une situation stratégique à la croisée de grands itinéraires européens routiers, ferroviaires et, dans une moindre mesure, maritimes : d'une part, Est/Ouest entre l'Allemagne, le Luxembourg, la Belgique et le Royaume-Uni ; d'autre part, Nord/Sud entre les Pays-Bas, la Belgique, la France et l'Espagne. Lille constitue également le cœur de l'intercommunalité Lille Métropole Communauté Urbaine englobant l'ensemble de ses communes limitrophes, telles que Villeneuve d'Ascq, Lambersart, ou Lompret.

La résidence du Parc Saint-Maur s'implante à la limite de l'une d'entre elle, à la frontière intercommunale entre Lille et Marcq-en-Barœul, une commune appartenant à la couronne nord-est de la métropole lilloise.
Le quartier n'entretient pas de contact direct avec le cœur historique de Lille, puisqu'il en est séparé par une vaste zone essentiellement résidentielle regroupant les quartiers de la Madeleine et de Saint-Maurice Pellevoisin dont il fait partie.

Ci-dessous : carte du quartier Saint-Maurice Pellevoisin



Ces derniers se développent de part et d'autre de l'actuelle Avenue de la République, qui relie Lille à Roubaix et Tourcoing, et qui se prolonge par le boulevard Carnot jusqu'à la Grand Place. Axe structurant majeur de la commune, l'Avenue de la République constitue, avec son environnement bâti immédiat, la limite ouest de la résidence du Parc Saint-Maur. L'opération, qui correspond à une parcelle aux contours irréguliers, est délimitée au nord par l'Avenue de Mormal, tandis que la rue Réaumur et la rue Du Buisson en assurent les frontières Sud et Est.

Image aérienne actuelle de l'opération (source : google maps)

La proximité du quartier avec l'Avenue de la République – qui correspond au tracé historique du Grand Boulevard de Lille – lui permet d'être particulièrement bien relié aux principaux équipements et services du centre ville, accessible à environ dix minutes en voiture et à quinze minutes en tramway.

Le Grand Boulevard

Inauguré le 4 décembre 1909, le Grand Boulevard, conçu originellement comme une « avenue-promenade[1] », permettait de relier Lille aux deux grands pôles industriels de Roubaix et de Tourcoing.

1 Vincent BRADEL, « Les parcs urbains, la nature dans la ville ou la nature urbanisée », ISSUU, p. 32. Consulté le 21 novembre 2012

À l'époque de sa construction, *« ses fondateurs n'ont pas voulu faire de ce boulevard un simple lieu de passage pour les hommes et les marchandises, ils ont ambitionné d'en faire une artère de grande qualité architecturale et moderne avec son tramway. Ils l'ont également aménagé pour qu'il devienne un lieu de vie et de promenade avec ses larges voies piétonnes, ses lampadaires et ses arbres.[1] »*

Le Grand Boulevard de Lille, profil type (source : http://100ansgrandboulevard.blogspot.fr/2009/12/laissez-vous-conter-le-grand-boulevard.html)

Roubaix, boulevard de Paris, arrêt de tramway Mongy (source : http://100ansgrandboulevard.blogspot.fr/2010/03/sur-le-nouveau-boulevard-le-mongy.html

Et pourtant, il fait aujourd'hui figure de véritable autoroute urbaine, ne présentant plus l'attractivité pour les promeneurs que lui avaient donné ses concepteurs.
Il reste néanmoins un axe majeur de la métropole lilloise, tant au niveau du déplacement – c'est en effet l'un des principaux axes de circulation automobile et cycliste et le seul axe du tramway –, qu'en termes d'activité économique ou de logement.

Vue du Grand Boulevard (Avenue de la République) de Lille-Roubaix-Tourcoing à hauteur de Marcq-en-Baroeul (source : http://fr.wikipedia.org/wiki/Fichier:Grand_Boulevard-Marcq.JPG)

Occupation du site avant l'opération

La construction de la Résidence du Parc Saint-Maur, initiée en 1959 et achevée en 1962, correspond à la dernière tranche d'urbanisation des terrains maraîchers et agricoles situés de part et d'autre du Grand Boulevard. Comme en témoigne la photographie aérienne prise en 1957, la parcelle réservée à la construction de l'opération est l'un des rares terrains encore non urbanisés au lendemain de la Seconde Guerre mondiale.

Vue aérienne, 1957

En effet, le percement du tronçon Lille-Roubaix-Tourcoing s'accompagne dès 1907 d'une politique d'aménagement du territoire, qui se poursuit pendant près d'un siècle. Au regard des cartes postales anciennes, les carrefours principaux du Grand Boulevard, au niveau des stations de tramways, ont été les premiers points d'accroche de cette urbanisation : ces implantations sont très prisées à l'époque pour construire des immeubles de rapport, tandis qu'entre les carrefours, les parcelles restent encore vides.

Les bâtiments du Parc Saint-Maur forment une rupture morphologique et typologique avec le tissu urbain environnant construit précédemment.
En effet, si l'urbanisation du Grand Boulevard n'a pas été réellement encadrée par un plan d'ensemble, comme ce fût le cas de la cité linéaire imaginée par Arturo Soria, une charte urbaine a néanmoins été rédigée dans le but d'harmoniser les constructions implantées le long de cet axe. La mise en œuvre d'une règle de hauteur fixant à vingt mètres à la corniche la hauteur des habitations a par exemple permis la constitution d'un front bâti relativement homogène et régulier. Ainsi, la typologie des immeubles de rapport domine, mais est néanmoins ponctuée de linéaires de maisons de ville plus basses et de villas confortables, répondant à des codes et à des courants stylistiques variés. Régionalisme, Art Nouveau, Art Déco, etc. se mêlent, reflétant ainsi les principales tendances architecturales de la première moitié du XXème siècle ; sur l'arrière, des jardins et des parcs arborés se substituent aux activités agricoles.

Nouveau boulevard, direction Lille-Botanique (source : http://www.lilledantan.com/boulevard_carnot_tramway_mongy.htm)

Alignement de maisons Art Déco le long du Grand Boulevard / Ph. Yoan Miot

En outre, l'urbanisation le long du Grand Boulevard ne s'est pas faite uniquement en façade : simultanément, de nombreuses rues adjacentes ont connu un développement de leur tissu urbain, constitué essentiellement de maisons de villes mitoyennes, villas et manoirs, destinés à une population majoritairement aisée.

ICi-dessous: Immeuble d'angle sur le Croisé Laroche / Ph. Yoan Miot

Au moment de la conception, Jean Dubuisson doit ainsi inscrire son projet dans un contexte architectural global marqué par des programmes d'habitations privées stylistiquement variés. Profondément ancré dans la modernité de son temps, l'architecte opte pour des typologies encore peu présentes dans le quartier – la barre et la tour de logements –, s'éloignant ainsi des traditionnels programmes d'immeubles de rapport ou de maisons individuelles.

Pour cette opération, qui compte au départ près de mille logements, Jean Dubuisson bénéficie d'un vaste terrain libéré de toute urbanisation, à l'exception de quelques embryons pavillonnaires qui s'étendaient le long des actuelles rue des Maraîchers au Nord, rue Réaumur au Sud, et rue Du Buisson à l'Est.

Le site d'implantation de l'opération défini dans ses principaux contours dès 1959 correspondait à une surface supérieure à celle qui lui sera finalement accordée. Cette réduction de la surface s'explique par l'abandon de la tranche 2 qui devait être réalisée sur une vaste parcelle située au nord jouxtant les limites parcellaires actuelles.

Avant 1964, le site historique d'implantation était également très peu viabilisé à l'exception de la rue Du Buisson – axe structurant du quartier déjà à cette époque –, et de la rue Réaumur –, voirie secondaire encore non goudronnée.
Enfin, ce site était marqué par la présence d'un espace boisé et arboré qui s'étendait le long de la rue Du Buisson, à l'Est de la future opération.

Ci-contre: Vue de l'avenue du Maréchal Leclerc / Ph. Yoan Miot

Ci-dessous: sur vue aérienne, 1957

A- CONCEPTION ET RÉALISATION DE L'OEUVRE

b - Les acteurs:

Architecte en chef : Jean DUBUISSON
Architectes associés (exécutant) : Guy LAPCHIN
Ingénieur conseil : Yves VALETTE, bureau d'études
Maître d'ouvrage : Société civile immobilière (SCI) du Parc Saint-Maur

c - Données chronologiques principales

Désignation de l'architecte : 1959
Projet : 1959-1963
Permis de construire : 1963 ; 1966
Réalisation : 1964-1967 (documents d'exécution)
Interruption du projet : 1967

d - Programme, montage juridique

Le dossier d'appel d'offre rédigé en février 1962 montre que la commande faite à Jean Dubuisson concerne initialement *« 796 appartements de luxe avec 750 garages et 310 chambres individuelles.*[1] *»*

1 Dossier d'appel d'offre : 28 février 1962, Fonds Dubuisson 224 IFA 499

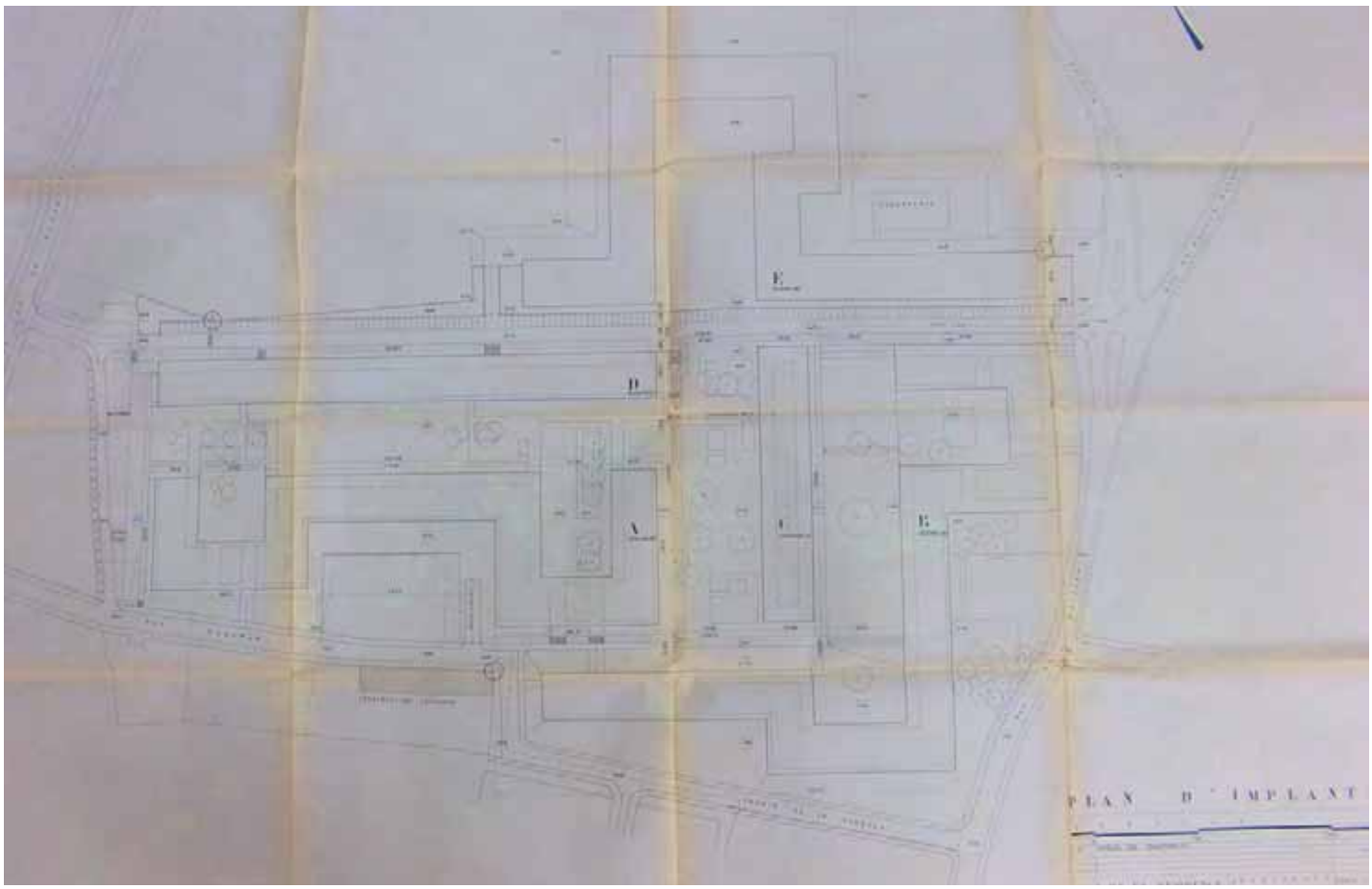
Les premières esquisses de plan masse ainsi que les maquettes d'étude réalisées en 1959 révèlent la présence de cinq bâtiments sur le site du futur quartier : trois bâtiments en R + 3 (A, B, et C) composés respectivement de 138, 174, et 78 logements auxquels s'ajoutent 71, 96 et 60 chambres indépendantes ; un bâtiment (E) en R + 4 composé de 196 logements et 82 chambres indépendantes ; enfin, un dernier bâtiment (C) en R + 15 constitué de 210 logements et 60 chambres indépendantes.

En outre, il est prévu sous les bâtiments deux groupes de garages de 350 véhicules sous le bâtiment E et 400 véhicules sous les bâtiments A et B.
Les logements se répartissent ainsi en deux typologies principales: des barres (immeubles A, B, D, et E), et une tour (immeuble C), noyau dur de la composition du plan masse.

Seuls les 726 logements contenus dans les immeubles A, B, C et D – respectivement nommés Andelys, Breteuil, Citeaux et Dampierre – seront finalement réalisés, suite à l'abandon du projet de construction du bâtiment E qui devait s'implanter au nord de l'Avenue de Mormal.

La réalisation de la Résidence du Parc-Saint-Maur entre 1959 et 1967 a été financée par la Société civile immobilière (SCI) du Parc-Saint-Maur, filiale de la Société d'Investissement Immobilière du Nord (SIMNOR) fondé par Hervé Derely.

Plan d'implantation, 15 octobre 1962 (Objet DUBJE-B-59-05 / 224 Ifa 498)



2 - Genèse du projet

a - Arrière plan historique et culturel

- Les années 1960 aux années 1970 : de l'agglomération à la métropole

C'est en 1968 que l'INSEE prend acte de l'existence de l'agglomération de Lille-Roubaix-Tourcoing, jusque là partagée en deux entités : *« de moins de 760 000 en 1954 (périmètre de 1968), l'agglomération lilloise atteint 936 000 habitants en 1975, un accroissement notable en une vingtaine d'années.*[1] »

La rénovation urbaine et l'urbanisation nouvelle constituent deux types de réponse à l'enjeu que pose la question de l'évolution du tissu urbain. La construction de la ville nouvelle de Lille-Est, Villeneuve d'Ascq, pose en termes politiques la question des choix d'aménagement entre les deux secteurs de la métropole, celui du nord-est – dont fait partie la Résidence du Parc Saint-Maur – confronté à une crise économique et sociale grandissante, et le sud, renforcé par la ville nouvelle. Parallèlement, la création de la Communauté urbaine en 1966, imposée par l'Etat, va rapidement porter l'idée du développement métropolitain sur le plan politique.

Au cours des années 1950 et 1960, le paysage de la métropole lilloise connaît de profondes transformations : de nombreux ensembles de logements collectifs sont construits en périphérie, là où existent, dans le tissu urbain existant de l'agglomération, les derniers grands espaces disponibles. *« À Lille, sur l'emplacement de l'ancienne enceinte (extension du groupe Gustave Delory, Boulevards de Strasbourg et de Metz…), à Roubaix (les Hauts Champs), à Tourcoing (Brun Pain, rue de la fin de la Guerre), à Annappes (la Résidence) ou Flers (Babylone).*[2] »

1 Didier PARIS, Jean-François STEVENS, Lille et sa région urbaine. La bifurcation métropolitaine, Paris, Ed. L'Harmattan, p. 72
2 *Ibid*., p.76

La cité des Hauts Champs, Roubaix (Source : http://cueep102.univ-lille1.fr/atemem/hchmps/files/2010/03/degasbypartenord.jpg)

Dans les années 1960, la procédure des Zones à Urbaniser en Priorité a été utilisée dans la métropole lilloise comme dans les autres grandes villes françaises. Plus de 15000 logements ont alors été construits dans ce cadre, à l'occasion de cinq opérations : la ZUP de Mons-en-Baroeul, la plus importante avec plus de 5600 logements, celles de la Bourgogne à Tourcoing et de Wattignies, et celles de Beaulieu et de Wattrelos et des Trois Ponts à Roubaix. Comme l'expliquent Didier PARIS et Jean-François STEVENS,
«s'ils ne sont pas négligeables, ces programmes de grands ensembles ont en définitive une importance limitée dans la métropole lilloise comparativement à d'autres. La région parisienne bien entendu, mais aussi nombre de grandes métropoles régionales qui connurent une forte croissance urbaine dans les années 1960[1]*».*

Par ailleurs, des lotissements comme ceux développés dans le prolongement du Nouveau Roubaix, ceux de Beaumont également à Roubaix ou l'ancien Hippodrome à Lambersart complètent le remplissage, tandis que la soudure entre les agglomérations de Roubaix, Tourcoing et Lille se renforce dans le secteur de Marcq-Wasquehal. À la fin des années 1960, alors que le remplissage commence à saturer le tissu existant, des lotissements se multiplient dans l'espace suburbain proche, par exemple vers Saint-André ou Wambrechies à partir du pôle lillois, Neuville en Ferrain ou Roncq à partir du pôle Tourcoing, vers Leers ou Hem à partir du pôle de Roubaix.
Ce mouvement se poursuit à la fin de la décennie, avec le lancement de quelques opérations de standing, dont fait partie la construction de la Résidence du Parc Saint-Maur. Parmi les opérations les plus importantes, on peut citer celle de Brigode, Le Domaine de la Vigne à Bondues, ou le Bois d'Achelles à Boudues, Roncq et Tourcoing. Cette redistribution spatiale de la fonction résidentielle se poursuivra tout au long des années 1970, au profit d'un espace rural périurbain toujours plus éloigné.

Enfin, durant les décennies 1950 et 1960, l'agglomération de Lille Roubaix-Tourcoing est confrontée à la piètre qualité d'une partie des logements. En 1968 encore, près de 54% des logements de la communauté urbaine ne possédaient ni baignoire, ni douche, et encore plus de la moitié pas de WC intérieurs. Ce constat avait été établi dès les années 1950, et d'importantes opérations de rénovation ont contribué, au cours des années 1950, à la modernisation du parc de logements existant.

1 *Ibidem*., p.76

A- CONCEPTION ET RÉALISATION DE L'OEUVRE

La commande de l'œuvre

Les conditions de la commande
Les acteurs

- le rôle du CIL (Comité Interprofessionnel du Logement)

Pour cette période, la question de l'habitat et du logement dans la métropole lilloise est intimement liée à la formule du C.I.L. – Comité Interprofessionnel du Logement – alimenté par le prélèvement de 1% sur les salaires. Albert Prouvost, le grand patron du textile roubaisien, met au point ce système en 1946. Outil du patronat roubaisien pour résoudre la question locale du logement ouvrier, la formule sera ensuite élargie à l'ensemble de l'arrondissement de Lille.

Jean Dubuisson entretient des relations privilégiées avec le C.I.L., et plus particulièrement avec son directeur de l'époque, Hervé Derely, avec qui il a déjà collaboré pour la Résidence du Parc à Croix, réalisée entre 1950 et 1957 : *« En 1951, Dubuisson obtient une commande du Comité interprofessionnel du logement de Roubaix-Tourcoing. Alors que les CIL sont alors spécialisés dans les logements individuels, Jean Dubuisson construit 216 logements de type HLM. A cette occasion, il fait la connaissance d'Albert Provost, président du CIL de Roubaix, avec qui il reprend les principes de l'unité d'habitation en les faisant évoluer selon les souhaits du maître d'ouvrage.*[1] »

Pour cette opération, Jean Dubuisson fait également la connaissance de Guy Lapchin, un architecte lillois, avec qui il collaborera pour le projet de la résidence du Parc Saint-Maur.

- Hervé Durely

Hervé Durely fait partie d'une élite de promoteurs cultivés et connaisseurs, dont la forte influence auprès des grands industriels permettra la réalisation de créations notables dans le département du Nord, comme par exemple la villa que Richard Neutra réalise à Croix pour Marcel Delcourt, président des 3 Suisses.
Hervé Derely acquiert le domaine de Saint-Maur dans les années 1950. Il demande initialement à Jean Dubuisson de concevoir cette opération de standing, mais les études traînent en longueur et suite à ces retards, il se tourne finalement vers Guy Lapchin, Architecte en Chef du C.I.L..

- Guy Lapchin (1903-1991)

Guy Lapchin débute sa carrière avant la Seconde Guerre mondial comme pompier, puis devient pilote de course chevronné et passionné d'automobile.

Sa carrière d'architecte débute véritablement avec sa nomination en 1943 comme architecte en chef du Comité Inter-professionnel du Logement de Roubaix Tourcoing. Ce titre lui permet d'accéder à des commandes d'envergure : il construit en effet plus de 10 000 logements entre 1943 et 1957, date à laquelle il décide de créer sa propre agence, boulevard de Paris à Roubaix.

Antériorité du projet

Le choix du site

Destinés à accueillir une population aisée composée essentiellement de cadres, les logements de la résidence du Parc Saint-Maur jouissent d'une implantation privilégiée. Le choix d'un terrain quelque peu excentré par rapport au centre ville pour la réalisation d'une opération aussi importante repose sur deux idée fortes : d'une part, l'agrément d'un cadre arboré dans un quartier réputé est susceptible d'attirer les couches moyennes ; d'autre part, le développement de l'automobile doit permettre de surmonter le handicap d'une mauvaise desserte par les transports en commun.

Les conceptions de l'architecte

La conception du plan masse : *« un accord entre l'horizontal et le lieu »*

Le plan-masse conçu par Jean Dubuisson révèle tout d'abord son attachement à créer un ensemble résidentiel harmonieux où la dimension architecturale serait pensée conjointement avec le paysage.

Les combinaisons de quatre unités qui composent le plan-masse permettent tout d'abord une grande diversité d'espaces intérieurs et de façades urbaines. Sur un socle essentiellement végétal, Andelys (A) et Dampierre (D) forment un territoire particulier. En vis-à-vis, ces deux bâtiments longilignes orientent l'entre-deux, et soulignent l'axe Nord-Ouest / Sud-est.

Plan d'implantation, repérage des différentes unités, ph. B. Carrié

1 PERRIS Pascal, « Jean Dubuisson », in *Colonnes*, Paris, IFA, n° 11, janvier 1998. Numéro spécial accompagnant l'exposition Jean Dubuisson à l'IFA, décembre 1997 - février 1998), p. 5

Dampierre se développe à partir d'un plan parallélépipédique; Andelys en revanche se plie et se tord, ne suivant l'alignement de la rue Réaumur que ponctuellement. Les jeux de dilatations et de contorsions assurent des respirations en cœur d'îlot et brisent l'uniformité austère du jardin intérieur, offrant ainsi deux alcôves plus intimes au Sud Ouest. Pour Citeaux, l'architecte opte pour l'orthogonalité et « semble suivre « les règles «Beaux-Arts » : une perspective réglée par deux bâtiments alignés cadre un front de scène de 13 étages.[1] »

La disposition en grecque des bâtiments caractérise nombre de plans masse de Jean Dubuisson. Elle représente un dépassement de l'alternative classique entre l'îlot fermé qui ne se justifie plus, la rue ayant perdu son rôle structurant de l'armature urbaine et la barre dont la simple répétition nuit à la figure d'ensemble.
Dans cette organisation, une certaine équivalence des pleins et des vides entretient une lecture ambiguë : le parc pénètre la masse bâtie, tout comme les bâtiments semblent s'insérer dans le continuum végétal du parc, une impression susceptible de devenir un argument commercial. Enfin, cette figure démontre ici sa souplesse et sa capacité à s'adapter aux contraintes foncières, prenant en compte les quelques parcelles construites qui brisent la régularité du terrain.

En outre, si la conception du plan masse révèle l'attachement de Jean Dubuisson aux principes des CIAM, la composition des immeubles, socle, corps et couronnement, *« montre également l'empreinte d'une culture classique acquise lors de ses études à la villa Médicis[2] ».*

1 Bixente BASSEZ, *Regards sur l'habitat collectif du nord de la France*, Lille : Ecole d'Architecture de Lille,1995, p. 41

2 PERRIS Pascal, « Jean Dubuisson », in Colonnes, Paris, IFA, n° 11, janvier 1998, p.9

L'architecte de Jean Dubuisson est enfin marquée par la découverte de l'architecture scandinave, et particulièrement par le travail de Arne Jacobsen à Copenhague, avec lequel il entretient des relations d'amitié. La simplicité de certains matériaux et leur apparente facilité de mise en œuvre, le souci du détail, sont autant de révélations qui influenceront son travail à la recherche d'une architecture qui est quelquefois « minimale ».

Photographie vers l'immeuble Citeaux, entre Dampierre et Andelys, ph. BCA

Photographie de l'immeuble Andelys, ph. BCA

Image aérienne (source : google maps)

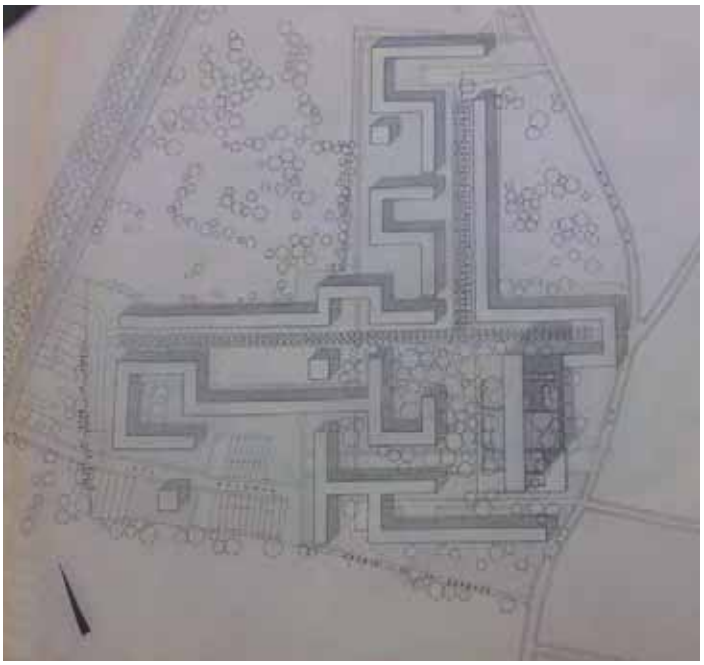
b - Phases de conception et de mise au point

Ambition initiale et mise au point de la conception générale

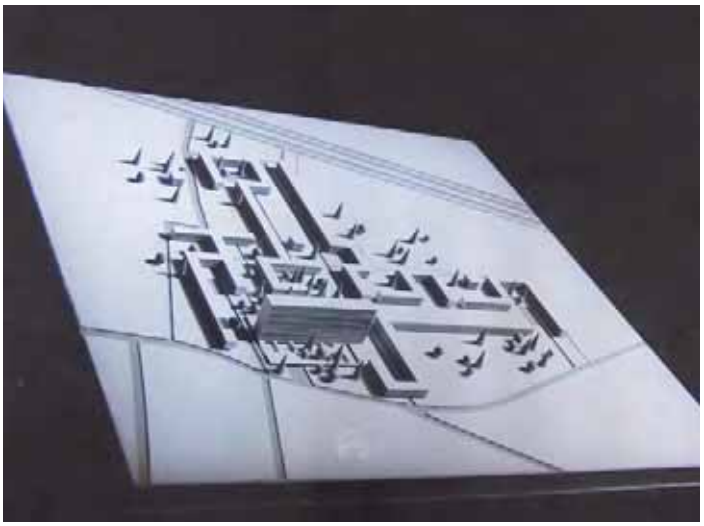
Les nombreuses études de plan masse qui figurent dans le fond Dubuisson attestent du rôle prépondérant de celui-ci dans les études initiales. Toutefois, selon les témoignages, ces études tardant à aboutir, Hervé Durely s'impatiente et se décide à faire appel à Guy Lapchin, jugé sans doute plus disponible et plus à l'écoute afin d'aboutir rapidement.
Dans l'ensemble, les plans d'exécution des bâtiments pourtant très détaillés, déposés à l'IFA correspondent très peu aux plans des appartements et des façades réalisés. Il semble que Dubuisson perde dès lors la main sur le projet et que ce soit Guy Lapchin qui, du moins en ce qui concerne la réalisation des plans et la direction du chantier, prenne désormais la direction des opérations.

Les photographies de la maquette d'étude présentes dans le fonds de Jean Dubuisson attestent l'ambition initiale de l'architecte, qui prévoyait la réalisation d'un ensemble résidentiel organisé autour d'un axe de symétrie orienté Est-Ouest, l'actuelle Avenue de Mormal. La composition qui transparaît de cette première proposition suit l'idée d'une organisation «en miroir», avec comme centre de gravité, la tour de 13 étages.
L'axe Est-Ouest apparaissait dès lors comme la colonne vertébrale du projet, à partir duquel s'articulaient les masses bâties et les masses végétales. Les barres de logements situées au sud de cet axe trouvaient leur continuité en partie nord et vice versa.

L'aménagement de la zone Nord, qui comptait au départ quatre bâtiments, sera ensuite restreinte à la construction d'un unique bâtiment, dont les torsions permettaient de souligner l'axe Nord / Sud, comme en témoigne une seconde maquette de projet. En déployant ce cinquième bâtiment (immeuble E), Jean Dubuisson avait ainsi l'idée de faire contrepoids à la partie Sud Est de la résidence, ce qui aurait permis «d'absorber» les treize étages de Citeaux.
La SIMNOR a finalement fait appel à Guy Lapchin pour reprendre et achever l'opération qui abandonne en 1981 l'idée de construction d'un cinquième bâtiment.

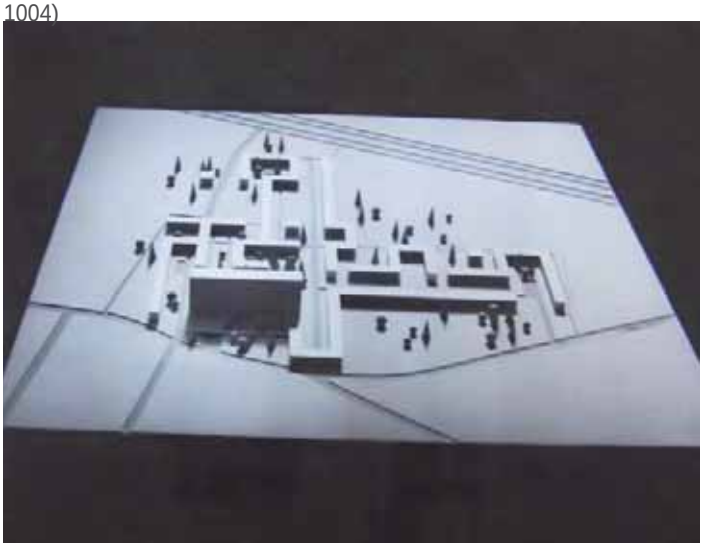


Plan d'ensemble, 5 octobre 1959 (Objet DUBJE-B-59-05 / 224 Ifa 2116)



Vues de la maquette de projet, vers 1959 (Objet DUBJE-B-59-05 / 224 Ifa 1004

Vues de la maquette de projet, vers 1959 (Objet DUBJE-B-59-05 / 224 Ifa 1004)



c - Réalisation

Phasage et chronologie

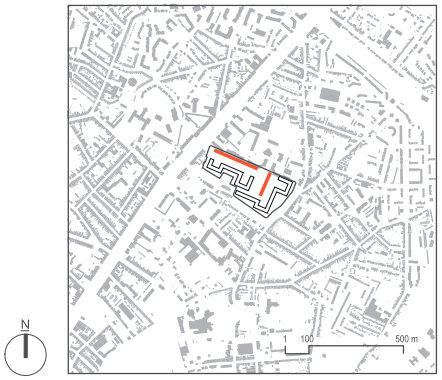
Seule la première tranche est ainsi réalisée selon le plan d'implantation de 1963. Les travaux de construction sont entamés en 1964 et sont achevés trois ans plus tard. Ainsi, si les principales caractéristiques du plan initial ont été respectées – mixité typologique, composition en grecque, équilibre entre masses bâties et masses plantées –, le nombre de logements finalement construits est nettement inférieur à celui initialement envisagé : en effet, seul la tour en R + 13 et quatre barres en R + 3 et R + 4 (sur les huit puis les cinq envisagées) ont été finalement construites.

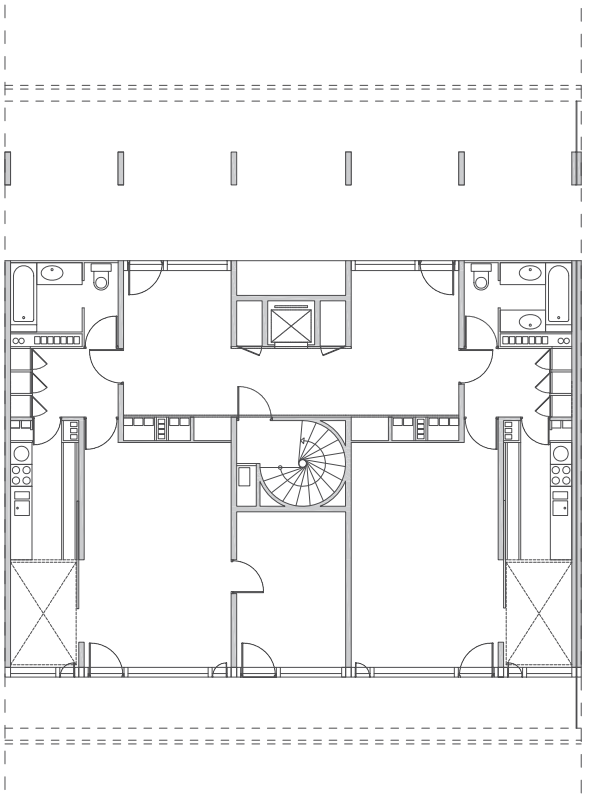
Construction

Sans doute à l'occasion du travail sur Saint Germain, Jean Dubuisson a noué des relations avec l'ingénieur Yves VALLETTE (1920-), (« Évolution de quelques procédés d'industrialisation sur chantiers », Techniques et Architecture, mai-juin 1965, p. 132.) qui travaille pour Raymond Camus. Yves Vallette est une personnalité atypique qui poursuit par ailleurs une activité d'explorateur. Cette collaboration porte sur la structure de l'édifice et en particulier sur la réalisation des dalles pleines, particulièrement importantes pour reprendre en console les vastes balcons filants.

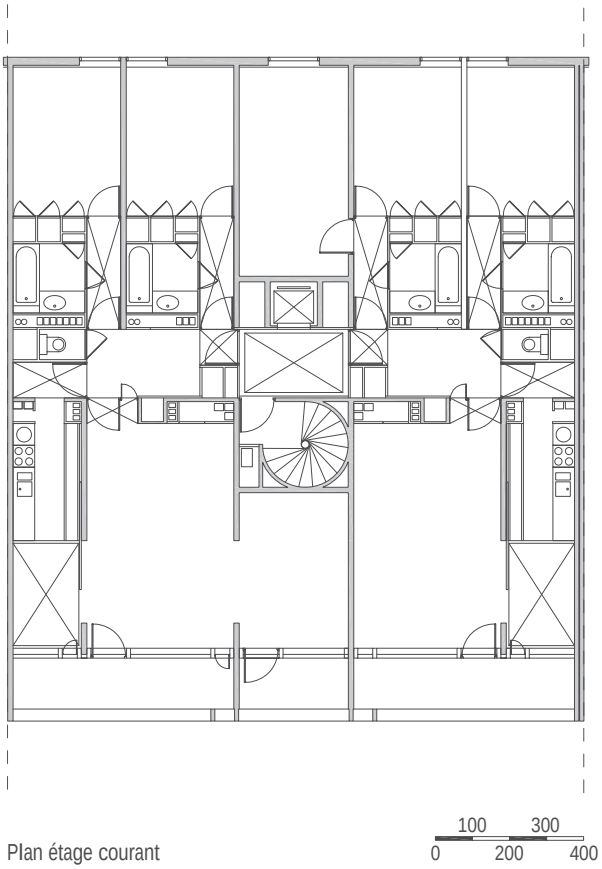
L'incorporation dans les planchers des tubes de chauffage et la réalisation d'une chaufferie centrale performante figure également parmi les perfectionnements techniques avancés comme arguments commercial.
Les pierres de travertin seront fournies par l'intermédiaire de Fernand Pouillon qui a des intérêts dans les carrières du Gard mais aussi d'Algérie. Les rebuts et déchets seront mis à profit pour réaliser les dalles de pierre reconstituée qui serviront à réaliser les halls d'entrée.

Ci-dessous : photographie ancienne vers 1965 (archives Guy Lapchin)





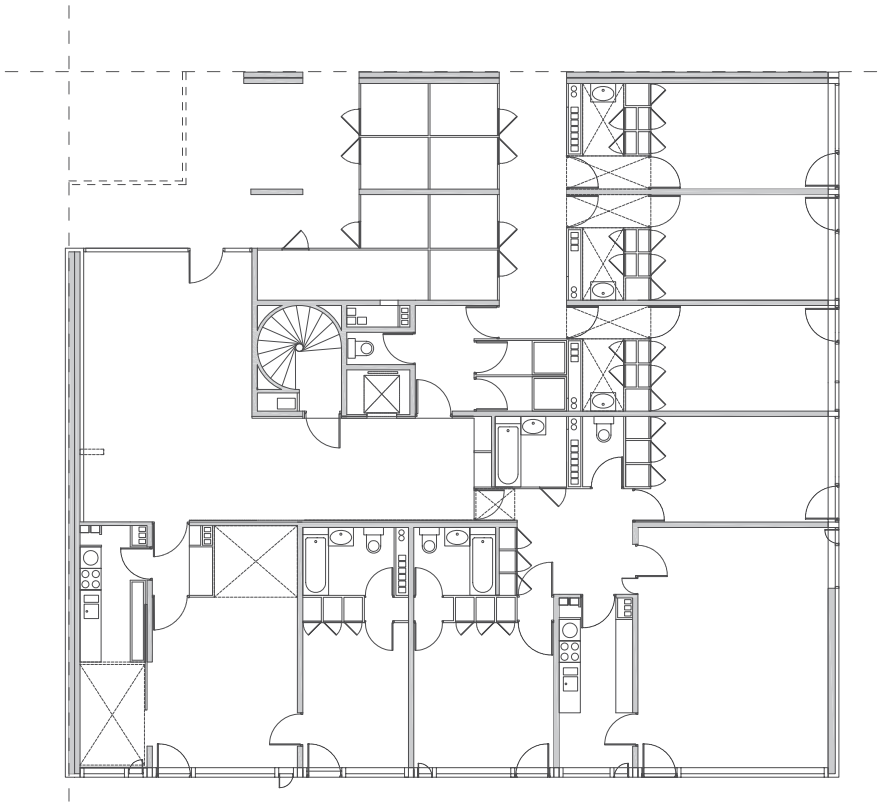
Plan rez-de-chaussée



Plan étage courant

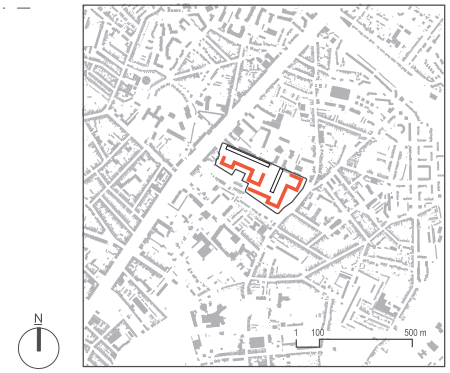
Rez-de-chaussée
Etage courant
T2
T1
T4
T4
Logements
Circulation
Espaces de service
Porteurs
Cloisons
Conduits
Cuisine
Chambres et séjour
Espaces de service
Prolongements à ext.

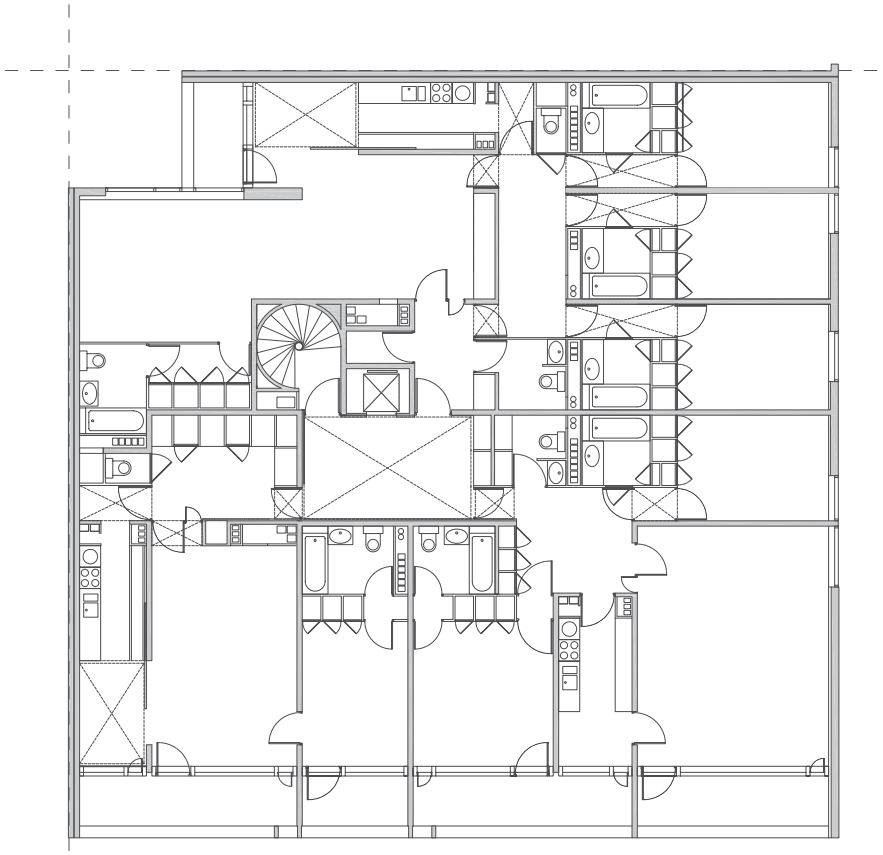
Cellule de logement
100
300
0
200
400
Nuit
Jour
Pièces de service
Entrée
Circulation principale
Circulation scondaire



100 300
0 200 400

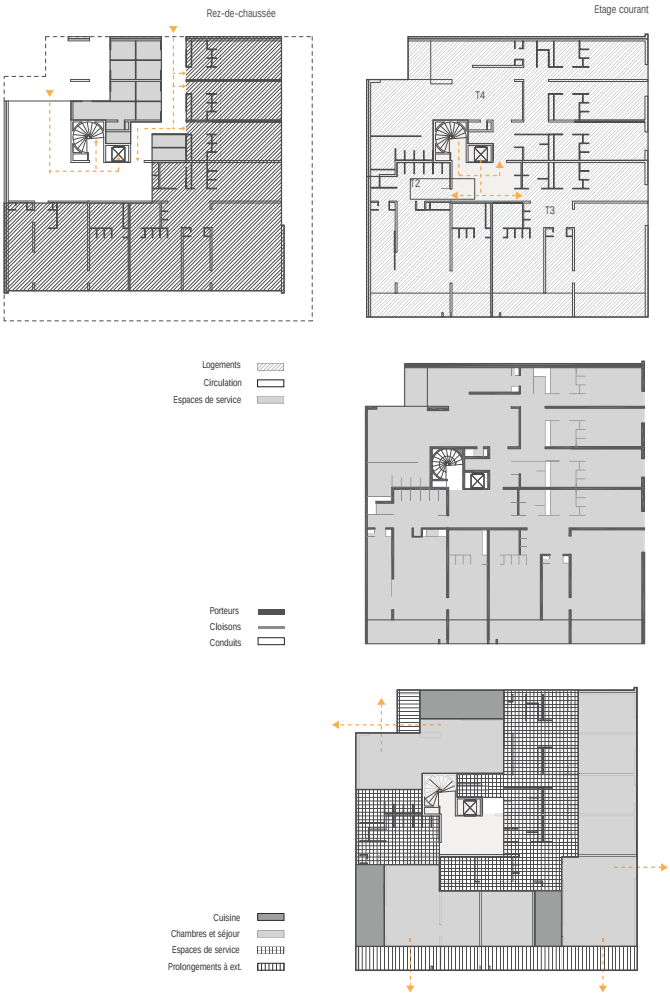
Plan rez-de-chaussée





100 300
0 200 400

Plan étage courant


Rez-de-chaussée
Etage courant
T4
T2
T3
Logements
Circulation
Espaces de service
Porteurs
Cloisons
Conduits
Cuisine
Chambres et séjour
Espaces de service
Prolongements à ext.

4 - Préconisations : évaluation de la valeur de l'œuvre

a - Quelles sont les qualités abouties de l'oeuvre?

- La mise en valeur des qualités paysagères intrinsèques

Même si Jean Dubuisson confère une autonomie territoriale à son bâtiment, il compose avec la nature ; *« le paysage, mis en scène, exacerbé, est un élément indissociable de la composition[1] ».* La mise en valeur des masses végétales s'impose comme l'un des principaux enjeux du projet aux yeux de l'architecte. La conception des rez-de-chaussée illustre cette intention, que Jean Dubuisson explicite dans la note de présentation du projet : *« Il a été conçu pour conserver le maximum de transparence à travers le bâtiment la présence de très beaux arbres environnants exigeant une continuité visuelle du parc. Trois passages sont [ainsi] ménagés à travers le bâtiment.[2] »*
L'architecte opte également pour un ensemble résidentiel essentiellement piéton, où le traitement paysager fait l'objet d'un travail à part entière, assurant sa mise en valeur. Les espaces extérieurs sont délimités par les immeubles et suivent leur géométrie. Jean Dubuisson ne conçoit donc pas un ensemble organisé autour d'une grande prairie libre, mais à partir d'une succession d'espaces plantés diversifiés dédiés tantôt à la promenade, tantôt aux jeux pour enfants.

1 PERRIS Pascal, « Jean Dubuisson », in Colonnes, Paris, IFA, n° 11, janvier 1998. Numéro spécial accompagnant l'exposition Jean Dubuisson à l'IFA, décembre 1997 - février 1998), p. 15
2 Jean Dubuisson, note de présentation, fonds Dubuisson, 224 Ifa 500

Photographie depuis l'immeuble Dampierre, ph. B. Carrié

Photographie d'un hall d'entrée de l'immeuble Dampierre, ph. B. Carrié

Photographie actuelle, ph. B. Carrié

L'architecte poursuit ce souci d'intégration de la dimension paysagère dans le projet architectural par un traitement en façades différencié et adapté à chacun des appartements. Le langage architectural joue en effet avec deux typologies : sur rue, une façade plane alternant bandeaux vitrés et bandeaux de pierre ; sur jardin, une façade « profonde » conjuguant trame de béton blanc avec peau légère de bois et de verre.
Pour ces dernières, Jean Dubuisson prévoit ainsi des espaces ouverts en prolongement du logement, de manière à offrir aux habitants de belles échappées visuelles sur le parc central : *« A chacune des pièces principales de l'habitation il adjoint une pièce extérieure de dimensions identiques. Close ou ouverte sur le site au moyen d'un volet coulissant en bois, cette pièce définit le degré de la relation avec l'environnement. Les volets ouverts, la pièce cadre la beauté d'un paysage lointain mis en abîme par la finesse du dessin de ce premier plan. Les volets fermés, la maison porte son propre territoire, elle s'isole, elle s'abstrait, les patios deviennent un morceau de nature domestiqué donné aux pièces de l'habitation indépendamment de son environnement.[1] »*

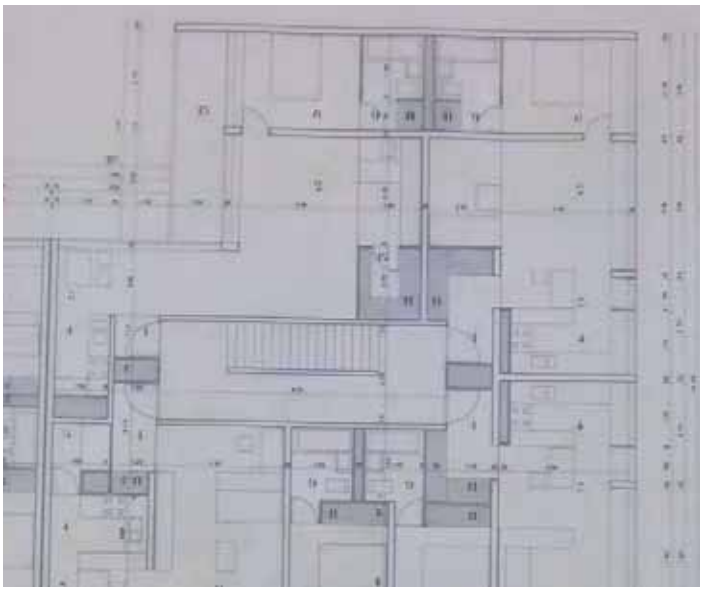
1PERRIS Pascal, « Jean Dubuisson », in Colonnes, Paris, IFA, n° 11, janvier 1998.Numéro spécial accompagnant l'exposition Jean Dubuisson à l'IFA, décembre 1997 - février 1998), p. 12

Photographie actuelle depuis l'immeuble Dampierre, ph. B. Carrié

Appartements / confort

« Le glissement des critères de conception de la production architecturale vers les notions d'usage et de domesticité est une attitude commune des architectes des années cinquante. Mais le soin apporté par Jean Dubuisson à la réalisation des appartements, bien au delà du respect des normes imposées, montre son attachement particulier à la qualité de vie des utilisateurs. Il n'hésite pas à supprimer des circulations, parfois même les cloisons, afin de pallier l'insuffisance des surfaces imposées par la réglementation, ce qui l'amènera à inventer des nouvelles typologies.[1] »

Parmi les recherches typologiques les plus innovantes, Jean Dubuisson apporte un soin particulier à l'angle des immeubles, occupé par un seul appartement, s'affranchissant ainsi des problèmes de vis-à-vis. Cette proposition, déjà expérimentée pour l'opération de Pierrefitte-Stains (1954-1966), se caractérise par un séjour en « L » organisé autour d'une grande loggia. Véritable *« pièce ouverte »*, la loggia se retourne en balcon et articule l'espace intérieur et l'environnement paysager : *« tribune sur les jardins de la résidence, elle est en même temps une scène pour les pièces de vie principales.[2] »*



Extrait de : Bâtiment E, jonction angles nord et sud, 1er juillet 1960 (Objet DUBJE-B-59-05/ 224 Ifa 2116)

1 PERRIS Pascal, « Jean Dubuisson », in *Colonnes*, Paris, IFA, n° 11, janvier 1998.Numéro spécial accompagnant l'exposition Jean Dubuisson à l'IFA, décembre 1997 - février 1998), p. 5

2 Bixente BASSEZ, *Regards sur l'habitat collectif du nord de la France*, Lille : Ecole d'Architecture de Lille, 1995, p. 44

b - Valeur de l'œuvre dans la production de l'architecte

Pour l'opération de la résidence du Parc Saint-Maur, Jean Dubuisson ne met pas à profit la diversité des types pour élaborer un véritable projet urbain, comme ce fût par exemple le cas à Croix où l'architecte allie à la fois logements individuels, petits collectifs de deux étages, collectifs de quatre étages et tour de quinze étages.

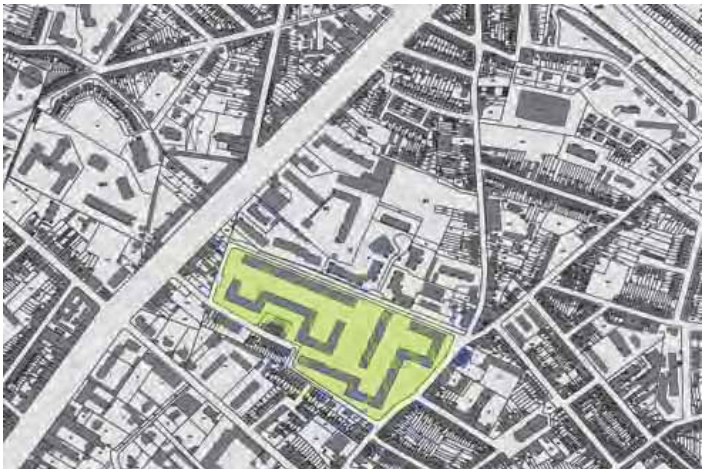
Ces différences typologiques, qui devaient permettre aux yeux de l'architecte d' *« encaisser la pluralité des formes urbaines environnantes*[1] *»*, sont ici contrebalancées par un travail sur l'implantation des bâtiments, conçus systématiquement dans un souci d'articulation avec les masses bâties environnantes.

En plan masse, tout le travail de Jean Dubuisson consiste en effet à établir des relations avec le voisinage par une gestion subtile des limites. Pour ce projet, les barres en grecque dominent, générant ainsi un traitement des limites diversifié : les contorsions des immeubles permettent de composer soit en vis-à-vis par rapport au bâti environnement, soit en retrait, par la création d'un jardin privatif arboré.

En outre, si le recours à la trame et à l'horizontal sont des éléments récurrents dans l'architecture de Jean Dubuisson, l'emploi généralisé des retraits en fonds de loggia s'impose à l'inverse comme un élément plus inhabituel.

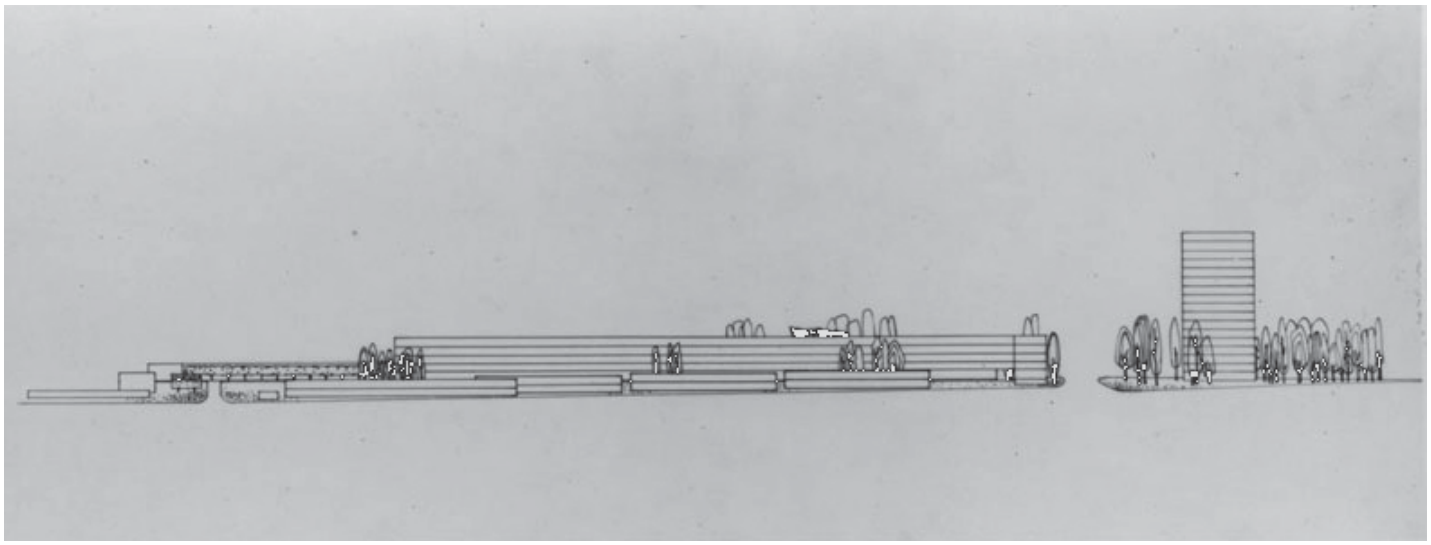
1 PERRIS Pascal, « Jean Dubuisson », in Colonnes, Paris, IFA, n° 11, janvier 1998.Numéro spécial accompagnant l'exposition Jean Dubuisson à l'IFA, décembre 1997 - février 1998), p. 8

Photographie actuelle de l'immeuble Breteuil depuis la Carrière de la Funquée, ph. B. Carrié



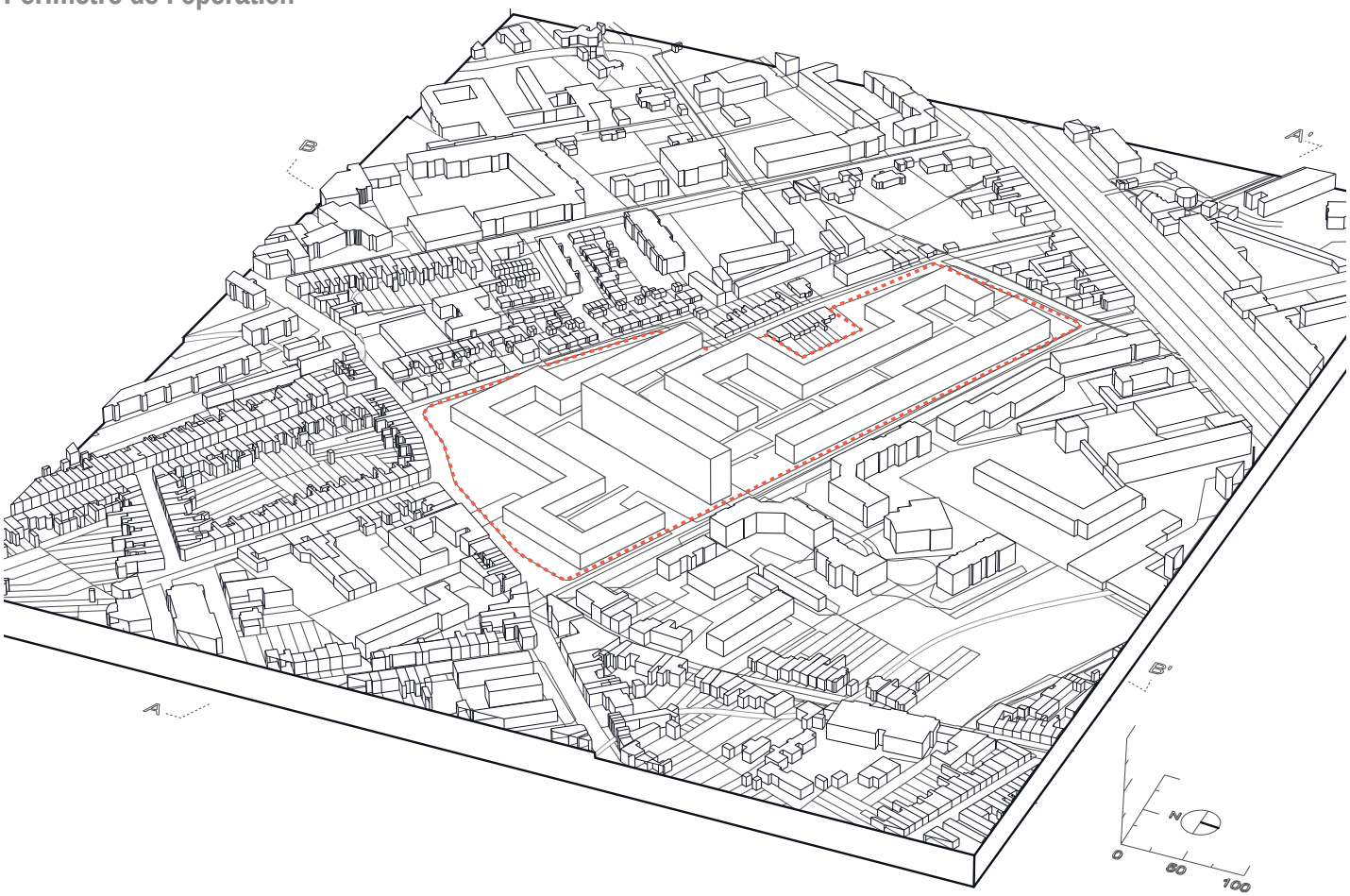
Photographie actuelle de l'immeuble Breteuil depuis la rue Réaumur, ph. B. Carrié

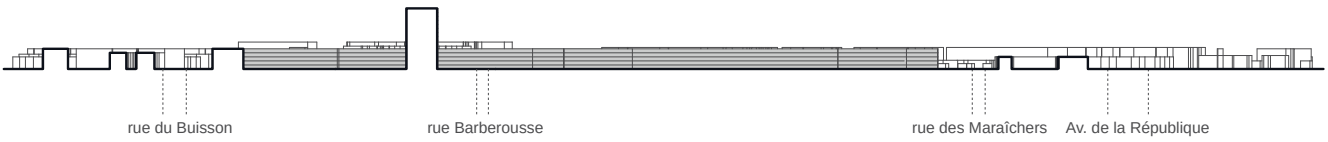
1950-1962 / Résidence du Parc, Croix, vue d'une élévation © Droits réservés, © Fonds Jean Dubuisson. SIAF/Cité de l'architecture et du patrimoine/Archives d'architecture du XXe siècle. 224 IFA 1001/7

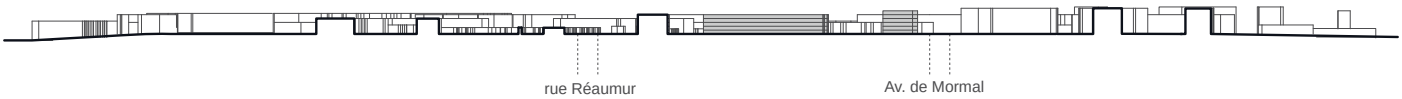


B - ÉVOLUTION URBAINE ET PAYSAGÈRE

Périmètre de l'opération



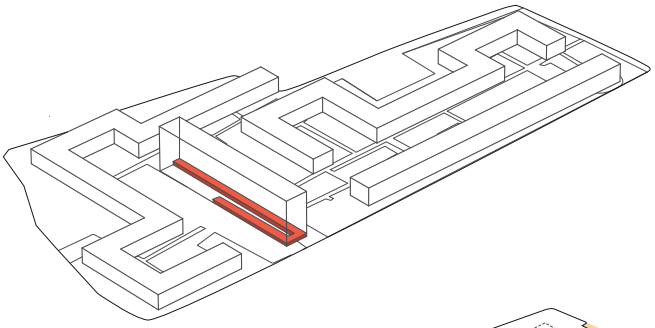




Programme, voirie, et matérialité des sols

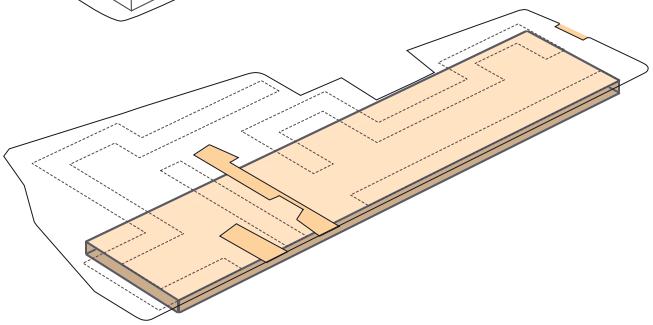
Programmes

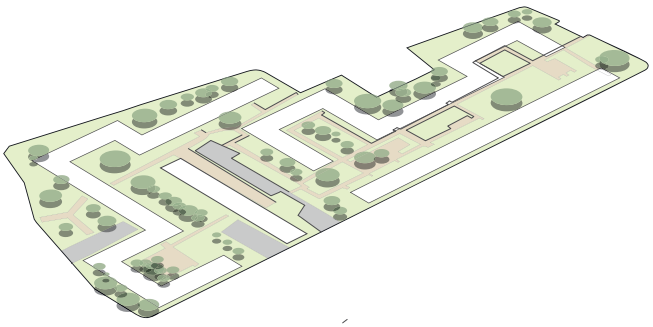
- Equipements
- Bureaux
- Commerces
- locaux techn.



Voirie

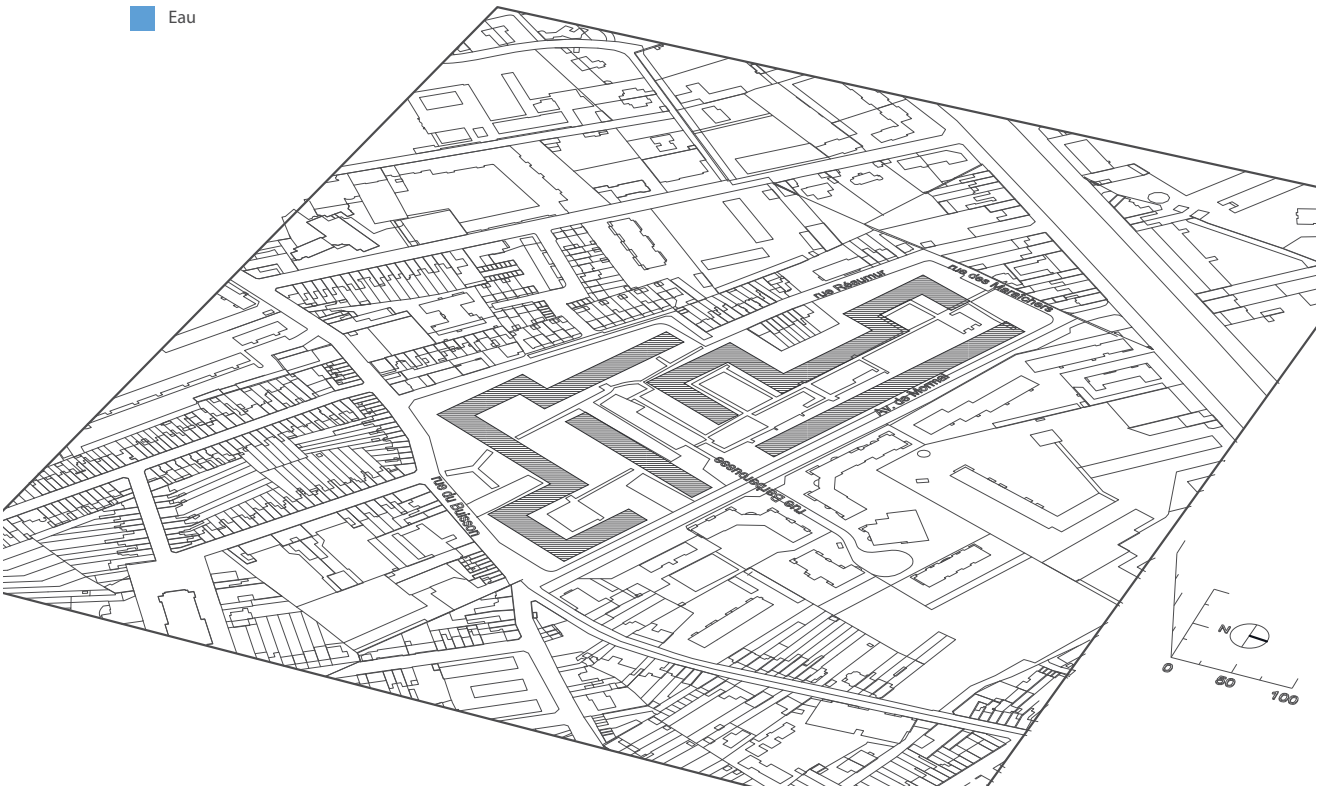
- Parking
- Circ. voitures



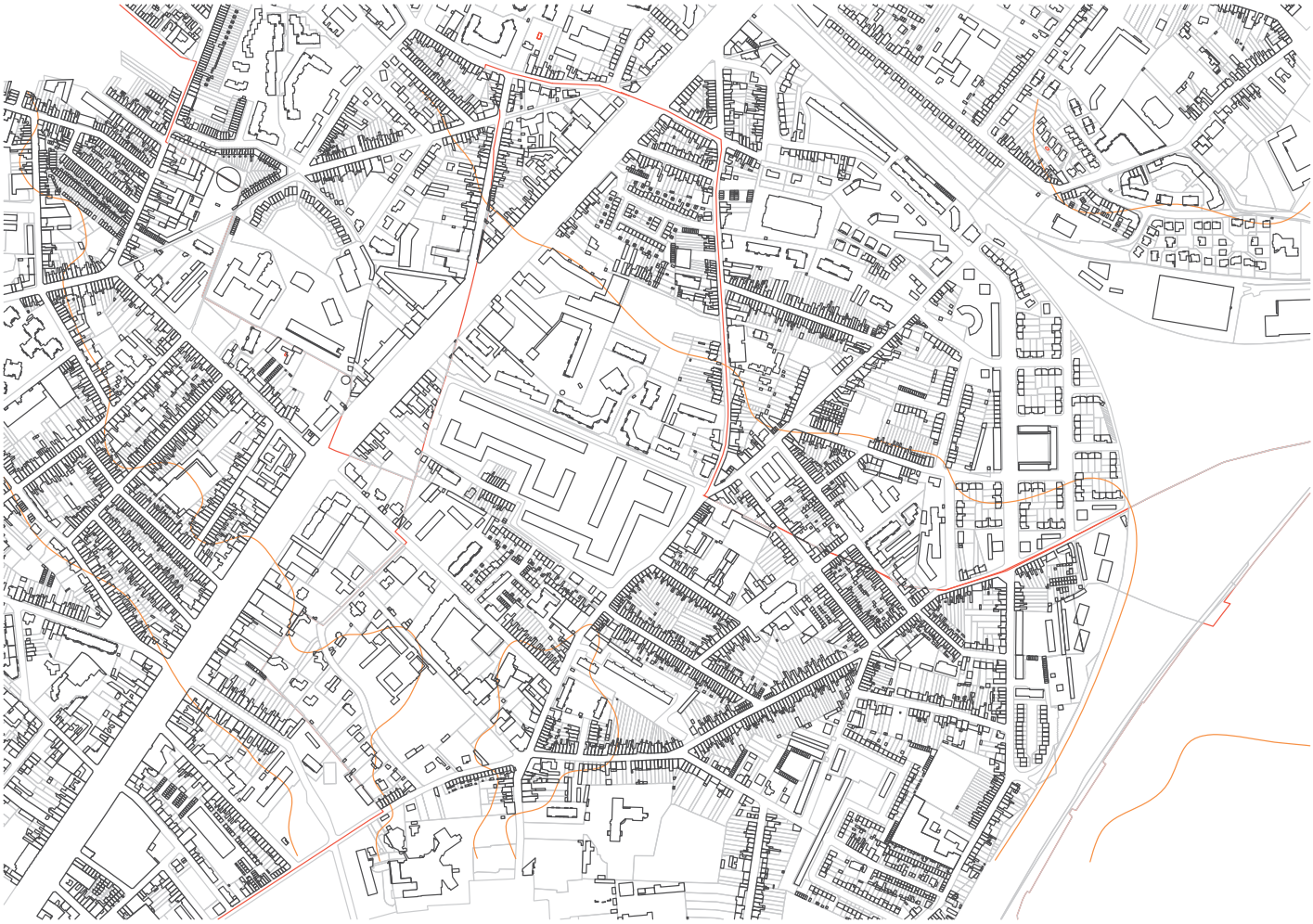


Matérialité des sols

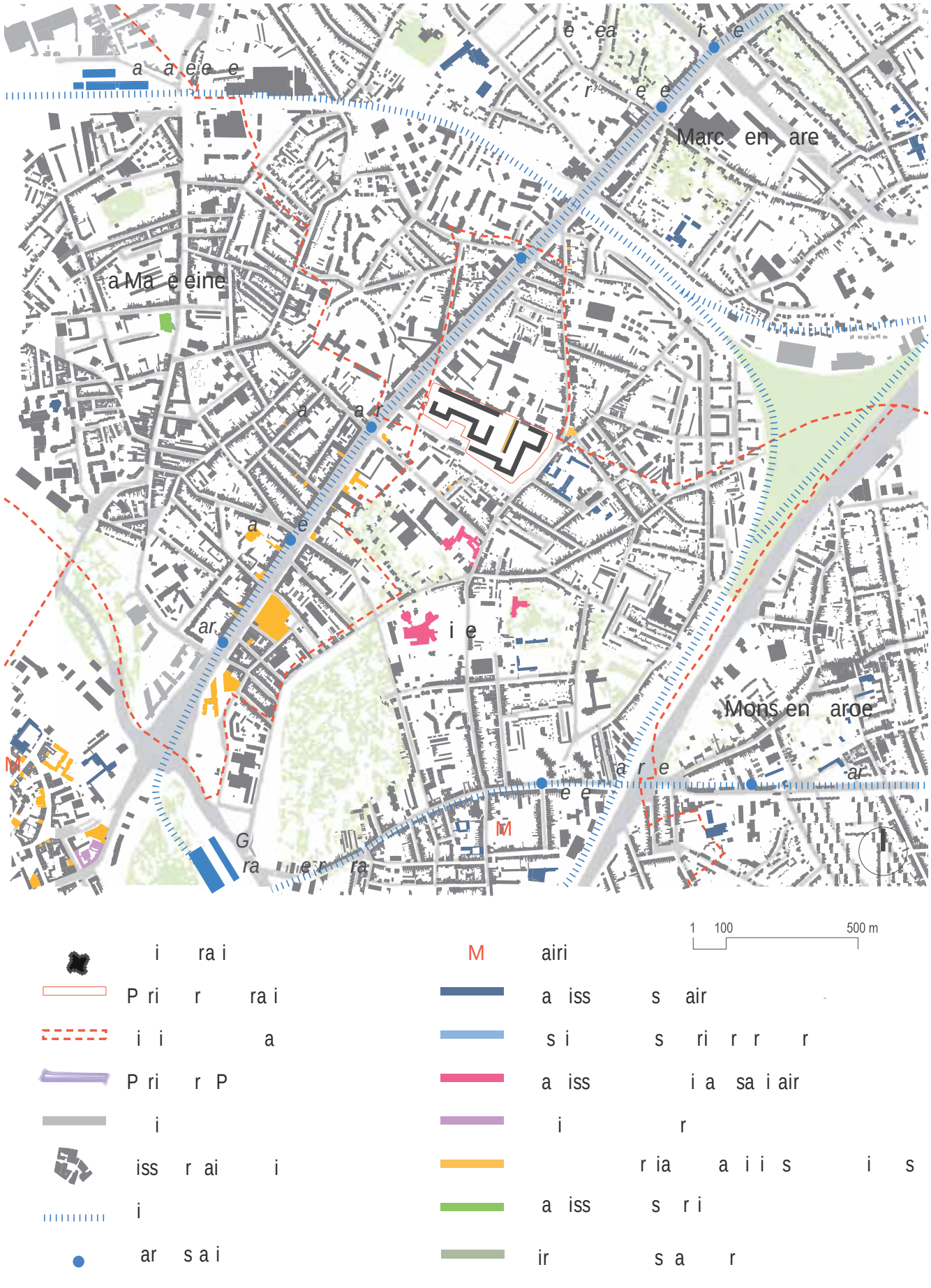
- Sol minéral
- Sol végétal
- Eau



Plan masse de l’opération



Situation actuelle et liaison de l'opération avec les principaux équipements



B- ÉVOLUTION URBAINE ET PAYSAGÈRE

1 - Évolution de la situation urbaine

a - Situation dans l'armature urbaine

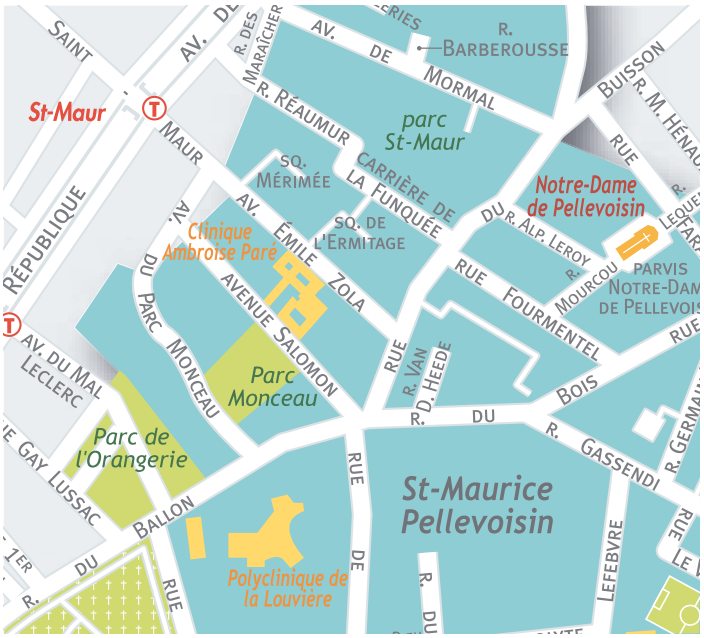
Situation par rapport aux lieux de centralité et équipements

La résidence du Parc Saint-Maur bénéficie actuellement de nombreux équipements, garantissant son autonomie par rapport au centre ville de Lille, à savoir : une école élémentaire située rue Alphonse Leroy – perpendiculaire à la rue Du Buisson – au sud est de l'opération ; un supermarché à moins d'un kilomètre ; des établissements sanitaires et médicaux – la clinique Ambroise Paré rue Emile Zola et l'hôpital privé de la Louvière situés au sud du quartier ; enfin, des commerces et bureaux d'activités en rez-de-chaussée des immeubles appartenant à l'opération (salon de coiffure, boulangerie, superette, cabinet médical, agence d'architecture, etc.).

Outre ces équipements appartenant au quartier Saint-Maurice Pellevoisin ou à la résidence elle-même, le quartier du Parc Saint-Maur jouit également d'une proximité avec les principaux lieux de centralité de l'agglomération lilloise, puisque qu'elle s'implante à moins de deux kilomètres d'Euralille, troisième quartier d'affaires de France après la Défense à Paris et La Pare-Dieu à Lyon. Inauguré en 1994 après l'arrivée de la Ligne à Grande Vitesse Nord, le quartier Euralille bénéficie de nombreuses infrastructures, en particulier deux gares : les gares de Lille-Flandres et Lille-Europe, auxquelles s'ajoutent un parking souterrain, des espaces de bureaux, un centre commercial, des hôtels, ou encore la salle de concert de l'Aéronef.

Transports en commun

Depuis l'époque de sa construction, la Résidence du Parc Saint-Maur est particulièrement bien desservie par les transports en commun, en particulier par le tramway, aménagé avec le percement du Grand Boulevard de Lille dès 1907. La station « Saint-Maur » est implantée à l'entrée du quartier, le long de l'Avenue de la République.
En outre, le quartier Saint-Maurice Pellevoisin est traversé par la ligne d'autobus n°50, reliant le centre ville de Lille et la commune de Marcq-en-Baroeul.



Extrait de la carte du quartier Saint-Maurice Pellevoisin

Plan de la ligne de tram (source : http://www.evolution-nord.com/plan)

b - Évolution du cadre bâti et du paysage

Évolution de l'environnement urbain construit

À l'époque de sa construction, le contexte historique d'implantation de la Résidence du Parc Saint-Maur est en pleine mutation : le foncier encore disponible fait l'objet d'un découpage parcellaire en vue d'une densification globale du quartier Saint-Maurice Pellevoisin. Les quelques embryons pavillonnaires présents sur le site avant la réalisation de l'opération vont ainsi progressivement être intégrés dans un tissu urbain dense et continu, reliant le centre historique de Lille à la commune de Marcq-en-Baroeul.
En effet, l'environnement urbain de l'ancien parc Saint-Maur se caractérise à la fin des années 1950 par la juxtaposition de linéaires de maisons de ville et d'immeubles de rapport implantés principalement le long du Grand Boulevard et de ses rues adjacentes.
Les rues Du Buisson, la rue Réaumur et de la Carrière de Funquée sont ainsi partiellement urbanisées. À l'inverse, les franges Ouest et Nord conservent leur caractère rural d'origine : de vastes terrains agricoles composent la limite Nord du futur quartier, de long de l'Avenue de Mormal.
Ces réserves foncières sont intégrées dès le plan-projet par l'architecte, qui prévoit la construction de bâtiments de logements implantés dans la continuité des axes de composition de la première tranche.

Ces terrains sont libérés de toute urbanisation jusque dans les années 1980, décennie marquée par l'abandon du projet de densification de la zone, proposé respectivement par Jean Dubuisson et Guy Lapchin. Une résidence de logements voit le jour au début des années 1990. Les propositions initiales formulées par Dubuisson et Lapchin n'auront malheureusement aucun retentissement dans le projet retenu : les nouveaux bâtiments construits pourtant par l'agence Lapchin, créent en effet une rupture urbaine, morphologique et stylistique avec les immeubles de la Résidence du Parc Saint-Maur.

Les franges Est et Sud du quartier connaîtront également durant les années 1960 et 1970 de profondes mutations : des maisons en bandes, caractéristiques de l'architecture des années 1950 et 1960 – fenêtres en bandeaux, toiture mono-pente, emploi de techniques de construction issues de l'industrialisation, etc. – sont réalisées, achevant ainsi la soudure entre les embryons pavillonnaires construits avant guerre.

Au cours de la dernière décennie, les quelques réserves foncières encore présentes dans le quartier ont fait l'objet de projets d'habitats individuels contemporains.
Ainsi, la Résidence du Parc-Saint Maur s'inscrit aujourd'hui dans une véritable continuité urbaine des masses bâties, représentatives des principaux courants stylistique développés tout au long du XXème siècle.

Ci-contre : photographies aériennes prises respectivement en 1957, 1962, 1993

Urbanisation de la frange nord, actuelle rue Barberousse (source : google maps)

Urbanisation de la frange nord, vue aérienne actuelle (source : google maps)

Photographie du croisement entre la rue Réaumur et de la rue des Maraîchers, ph. BCA

Évolution du contexte paysager

Les modifications apportées à l'environnement urbain construit ont entraîné
un bouleversement des données paysagères initiales. Les logements de la Résidence bénéficiaient en effet à l'époque de leur construction d'une ouverture visuelle sur les terrains voisins encore non urbanisés. Si les contacts entre l'opération elle-même et son environnement immédiat ont été modifiés, les qualités paysagères intrinsèques du projet initial ont été préservées.

2 - Évolution de l'opération

a - Évolution administrative et socio-économique

Changements de propriétaire, fragmentation

Le parc immobilier de Saint-Maur, initialement conçu comme un ensemble de logements locatifs, est aujourd'hui principalement soumis à un régime de copropriétés. Au début des années 2000, quatre bâtiments sur cinq ont en effet été vendus à des propriétaires privés qui en assurent l'entretien par l'intermédiaire d'un syndicat de copropriétaires distinct pour chaque bâtiment. Seul l'immeuble en R+15 a conservé son statut locatif d'origine et appartient aujourd'hui à la SERCIC, émanation de la SIMNOR (Société d'investissements immobiliers du Nord).

A l'exception de l'immeuble « Dampierre » dont le syndicat fonctionne de manière bénévole avec un fort engagement de son président pour la sauvegarde, les copropriétés sont gérées par un même syndic professionnel qui assure également la gestion globale de l'opération pour le compte d'un syndicat global. Ce syndicat, dont l'immeuble locatif fait également partie, gère notamment le parking, les espaces extérieurs et les questions d'urbanisme.

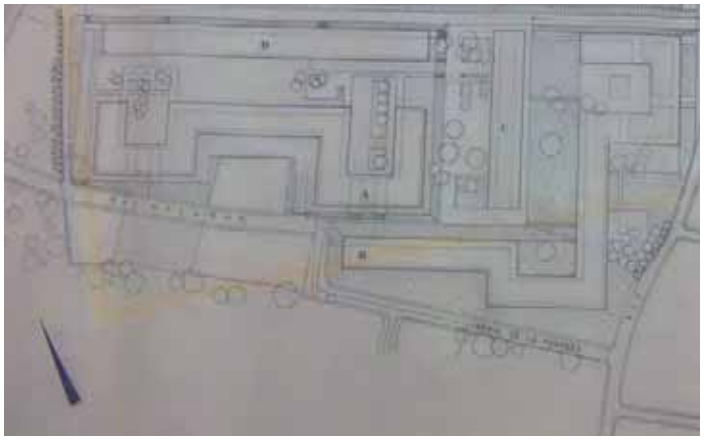
Mutations du bâti : reconversions, vacances

Le quartier ne connaît pas de problèmes de vacance : la rotation des locataires dans l'immeuble « Citeaux »
est faible, et quasiment inexistante dans les bâtiments gérés en copropriétés. La Résidence du Parc Saint-Maur s'impose, par sa position géographique stratégique et son cadre paysager d'exception, comme un des secteurs les plus prisés de l'agglomération lilloise

b - Évolution des espaces et de l'aménagement paysager

Changement des dispositions spatiales : démolitions et constructions

La résidence du Parc Saint-Maur a peu évolué par rapport aux dispositions spatiales prévues dans le projet d'origine. La seule modification notable est le réaménagement de l'espace non bâti attenant à l'immeuble « Citeaux ». En effet, au regard du plan d'implantation d'octobre 1962, Jean Dubuisson avait prévu un continuum végétal sur l'ensemble du parc intérieur. Aujourd'hui, une voie routière en impasse et des places de parkings ont été aménagées, créant ainsi une rupture dans le parcours extérieur traversant l'ensemble de l'opération.



Plan d'ensemble, 15 octobre 1962 (Objet DUBJE-B-59-05 / 224 Ifa 2116)

Clôtures et fragmentation de l'espace

L'espace non bâti de la Résidence se présente, malgré une gestion partagée, comme un vaste espace ouvert. Le parc intérieur, dont les limites sont matérialisées par les barrières végétales et par les bâtiments eux-mêmes, est structuré par un quadrillage de promenades vertes qui forme un maillage tantôt resserré, tantôt souple.

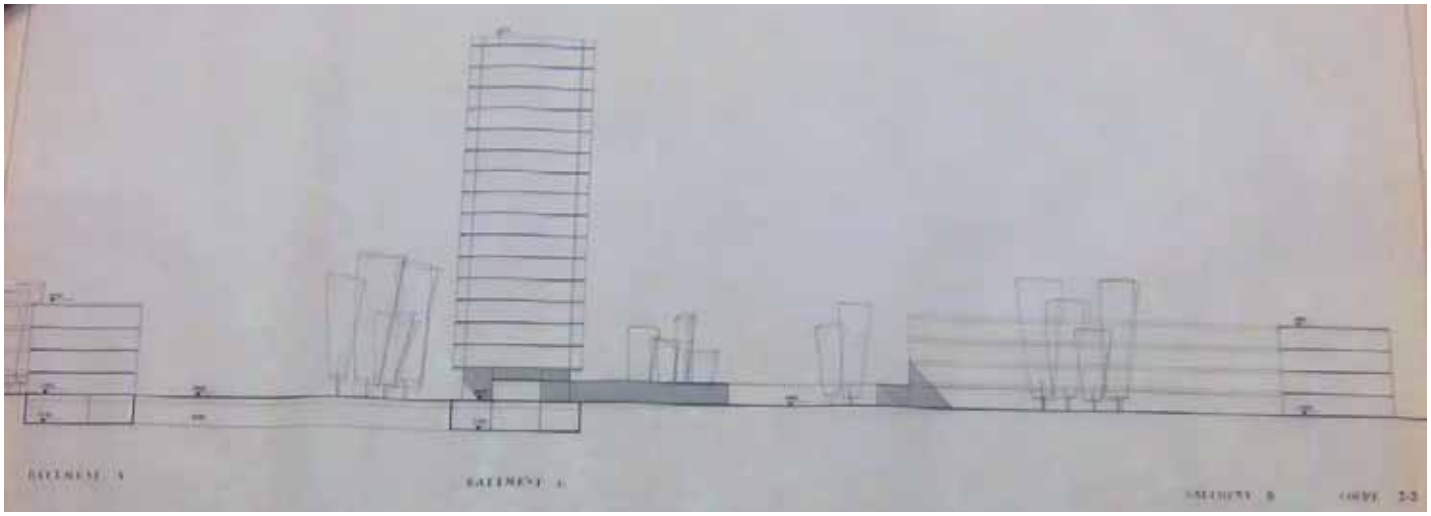
Situé sensiblement à hauteur d'oeil, le toit du parking forme un socle à la fois suffisamment élevé pour établir un écart par rapport au sol de la ville sans qu'il soit besoin d'une clôture physique et suffisamment bas pour éviter tout effet de dalle.

Enfin, le tracé de ces allées piétonnes, qui suit encore aujourd'hui la composition rationnelle du projet d'origine, a conservé sa densité générale et ses principes d'orientation.

Photographie actuelle de l'îlot central, ph. B. Carrié

Photographie actuelle, ph. B. Carrié

Coupe longitudinale (Objet DUBJE-B-59-05 / 224 Ifa 2116)



Évolution des circulations fonctionnelles : stationnement, voies

Comme dans de nombreuses opérations conçues par Jean Dubuisson, la question des circulations et du stationnement apparaît comme un enjeu majeur du projet urbain et architectural. À Saint-Maur, quatre voies primaires – dont le tracé correspond aux limites extérieures de l'opération – assurent la desserte de tous les logements. Ces axes, dont le tracé suit les limites parcellaires imposées dans les années 1950, sont relégués en périphérie, préservant ainsi la tranquillité des logements en cœur d'îlot.
Le territoire de Saint-Maur est également desservi par un important réseau de promenades vertes internes formant un maillage rigoureux et permettant d'une part, de structurer l'espace non bâti et d'autre part, de relier les différentes zones du quartier. Un espace de massifs plantés entourés de haies basses sépare les logements du rez-de-chaussée des allées.

Enfin, la gestion du stationnement, comme la conception des circulations, fait l'objet d'une attention particulière de la part de l'architecte et du maître d'ouvrage, celui-ci étant particulièrement concerné par tout ce qui touche à l'automobile. Les difficultés de circulation ne sont pas encore d'actualité et la clientèle de cadres ciblée est également celle qui adhère avec enthousiasme à ce mode de transport. Dès la phase de conception du projet, un important dispositif de stationnement, est prévu avec des parkings souterrains et des places de stationnement, implantées de part et d'autre des voies primaires de circulation.

Jean Dubuisson intègre en effet la question du stationnement à un rapport de présentation intitulé « Exposé général », rédigé en février 1962, où il expose son intention de construire 238 places de parkings en souterrain sous le bâtiment D (l'immeuble « Dampierre») :

« La 1ère tranche est constituée par les deux premières doubles travées depuis le bord de la route et vers le Sud. On construira donc 238 garages. L'accès des véhicules aux garages se fera par des rampes. Sur la partie des garages n'étant pas sous le bâtiment D, il est prévu des gazons et des coins de jeux.[1]».

1Jean Dubuisson, « Exposé général », fonds Dubuisson (Ifa 224 Ifa 499)

Ci-contre (de haut en bas), ph. B. Carrié :

- Un îlot central essentiellement piéton
- Places de stationnement de long de l'avenue de Mormal
- Entrée piétonne aux parkings souterrains

En outre, comme défini par le plan de garages dessiné en octobre 1962, l'emprise des places de stationnement prévues en souterrain occupe non seulement la superficie du bâtiment « Dampierre », mais également celle d' « Andelys » ainsi que l'interstice généré par l'écart entre les deux édifices. Trois rampes permettent l'accès des automobiles à ces parkings souterrains. En raison du faible enfouissement du parking, ces rampes ont un impact limité sur le paysage urbain.

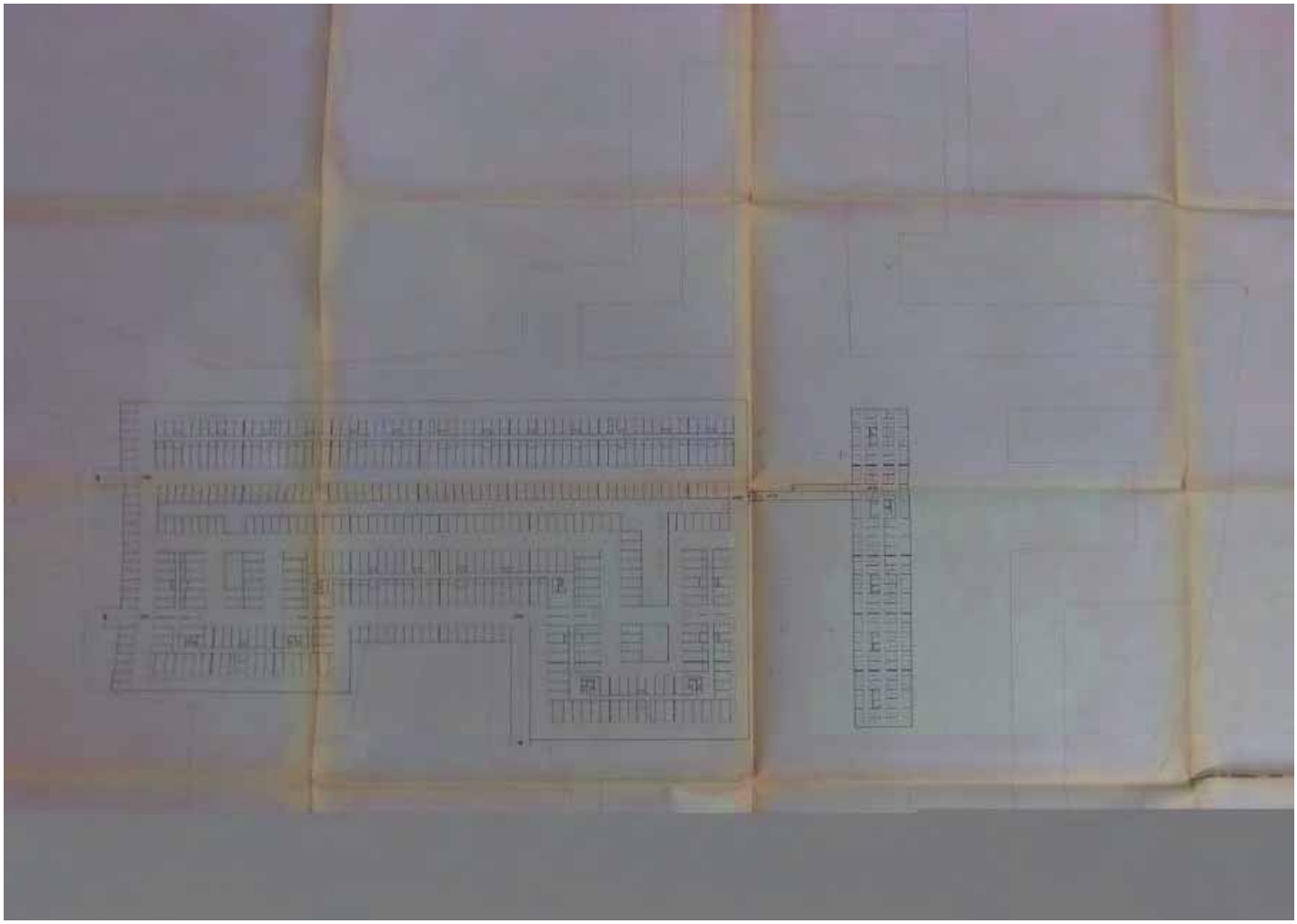
Enfin, l'architecte prévoit la réalisation de places de stationnement dédiés aux visiteurs de part et d'autre de la l'Avenue de Mormal au Nord du quartier.

Ce souci d'intégrer la question du stationnement au projet est assez novateur pour l'époque : prévoir près de 300 places de parkings en souterrain est en effet peu fréquent dans la production d'ensembles de logements collectifs au cours de cette période. Cet élément confirme l'appartenance de la Résidence Saint-Maur aux opérations de haut standing bénéficiant de prestations de service de qualité.

c - Problématiques d'usage, d'entretien et de police

« Dampierre », « Andelys » et « Breteuil » sont aujourd'hui gérés par deux syndicats de copropriétés : un syndicat principal prenant à sa charge 90% des dépenses dont l'entretien des espaces verts, auquel s'ajoutent le chauffage, les charges du personnel d'entretien et de sécurité, les 10% restants étant à la charge d'un syndicat secondaire responsable des dépenses courantes (ascenseurs, assurances immeubles, etc.).
L'entretien des espaces verts est assuré en sous-traitance par une société de jardinage et par deux agents du syndicat principal pour les petits travaux.

Plan de garages, 15 octobre 1962 (Objet DUBJE-B-59-05 / 224 Ifa 498)



3 - Réception, protections et urbanisme réglementaire

a - Réception, labels

Publications spécialisées et savantes, état de la connaissance

Au moment de sa réalisation, la Résidence du Parc Saint-Maur n'a pas fait l'objet d'articles dans les revues spécialisées d'architecture, comme l'ont pu être d'autres réalisations de Jean Dubuisson comme Le Shape Village ou le groupe d'habitations de Pierrefitte-Stains.
Cela peut sans doute s'expliquer par le fait que cette réalisation est le fruit d'une collaboration avec des acteurs essentiellement lillois, qui n'entretenaient pas ou peu de relations avec les principaux réseaux de circuit de presse de l'époque.

Publié en juin 1995, l'ouvrage intitulé Regards sur l'habitat collectif du nord de la France écrit par les étudiants du séminaire « Architecture et communication » de l'École d'Architecture de Lille a permis de porter un regard nouveau sur la production de l'après Seconde guerre mondiale dans l'agglomération lilloise. Les articles de cette publication ont pour principal objet les ensembles de logements collectifs situés à Lille ou dans les communes avoisinantes : l'une de ces études porte sur la Résidence du Parc Saint-Maur et met en lumière par une approche sensible et analytique les principales qualités architecturales, urbaines et paysagères du projet.

Le regain d'intérêt actuel pour l'architecture de Jean Dubuisson et pour l'architecture de la période dans la région se traduit par un travail de doctorat en cours (Elise Guillerme) et par un mémoire de master en cours sur l'opération à l'École d'architecture de Lille (Marius Guillemot).

Label Patrimoine XXè siècle et autres reconnaissances

Cette opération n'est soumise à aucune réglementation particulière au titre du patrimoine construit et du patrimoine naturel. Elle n'a également pas reçu le label « Patrimoine XXème siècle ». Pourtant un des acteurs rencontrés lors de cette enquête a manifesté un vif intérêt pour cette reconnaissance qui permettrait de conforter une politique de sauvegarde.

b - Protections

Réglementations en vigueur : le PLU

Au regard du PLU applicable dans le secteur Nord de Lille (rédigé en 2004 et modifié en 2012), la Résidence du Parc Saint-Maur ne fait pas l'objet de prescriptions particulières. Elle appartient en effet à la catégorie des zones « UBc » (UB = Zone urbaine mixte de densité élevée et à dominante d'habitat) qui couvre un territoire correspondant à une frange Nord-Sud située principalement à l'Est du Grand Boulevard.

Les masses bâties appartenant à cette zone présentent une grande diversité dans leur caractéristiques morphologiques : y sont en effet regroupés plusieurs types de parcellaires (grandes parcelles, parcelles en lanières, etc.), plusieurs types de bâtis (habitat individuel, logements collectifs de type « barres », etc.), ainsi que plusieurs fonctions (résidentiel, équipements, etc.).
Ainsi, la réglementation en vigueur concerne majoritairement des dispositions générales : coefficient maximum d'occupation des sols, définition du COS à respecter pour la création de niveaux supplémentaires, etc.
Il n'existe donc pas à l'heure actuelle de protection réglementaire spécifique concernant l'ensemble de Saint-Maur.

Extrait du PLU de Lille, secteur Nord (rédigé en 2004 et modifié en 2012)

4 - Préconisations

a - Qualités spatiales et paysagères à préserver, à restituer

De manière non exhaustive, les qualités spatiales et paysagères à préserver sont les suivantes :

- la hiérarchisation des voies de communication ;
- l'implantation des masses végétales et minérales ;
- le tracé du réseau de promenades internes ;
- le rapport harmonieux entre bâti et non bâti ;
- articulation entre espace privé et public ;
- l'articulation entre l'opération elle-même et son environnement bâti immédiat ;
- le caractère ouvert de l'espace.

b - Moyens de mise en œuvre de cette sauvegarde

Précisions et harmonisation du PLU

Compte tenu de la nécessité de préserver les qualités spatiales et paysagères définies ci-dessus, il serait envisageable d'assigner à la Résidence du Parc Saint-Maur des directives propres permettant sa sauvegarde. Plus précisément, cette nouvelle réglementation pourrait contenir les directives suivantes :
- aucune nouvelle construction ou extension n'est tolérée dans le périmètre de la Résidence ;
- les espaces de circulation et de parkings devront être traités avec élégance et sobriété, afin de conserver au secteur son unité au sol ;
- enfin, les cheminements piétonniers reliant les immeubles entre eux et figurés sur le plan d'implantation d'octobre 1962 devront subsister après découpage éventuel en plusieurs opérations.
La gestion des espaces extérieurs, commune aux différentes copropriétés, est à maintenir.

Traduction réglementaire : Plan de site, règlement architectural

Ces propositions pourraient également être précisées dans les règlements de copropriétés, de manière à conserver les qualités intrinsèques du site en cas d'un changement de statut de ces espaces.

Diffusion des connaissances et actions de médiation

Une meilleure diffusion de la connaissance, qui peut par exemple passer par un renforcement des actions de sensibilisation des CAUE, doit être envisagée dans une politique de concertation des gestionnaires et des propriétaires.

Un label « Patrimoine XXème siècle » pourrait également être proposée en Commission régionale des patrimoines et des sites par les responsables de la DRAC du Nord. Cette labellisation répondrait du reste au vœu ce certains acteurs.

C - ÉVOLUTION MATÉRIELLE DE L'OPÉRATION

C- ÉVOLUTION MATÉRIELLE DE L'OPÉRATION

1 - Matérialité des espaces extérieurs

a - Évolution et état des lieux

Qualité des essences et des formes végétales, état sanitaire

À l'instar de la réalité urbaine et paysagère, la matérialité des espaces extérieurs conçue initialement est respectée. L'état sanitaire est remarquable, ce qui permet encore aujourd'hui d'apprécier la force du projet engagé dans sa dimension paysagère et végétale.

Comme prévu par l'architecte dans le plan d'implantation de 1962, l'espace non bâti est conçu comme un vaste espace ouvert ordonnancé autour d'un réseau de promenades vertes traversant l'opération de part en part. La logique de trames qui caractérise le paysage de la Résidence fait ainsi échos à la composition rigoureuse en façades et en plan. La disposition en grecque des bâtiments apparaît comme un leitmotiv du projet, repris et nuancé dans ses trois dimensions.

Les pelouses, implantées en alternance avec des bacs à sable, rythment le continuum végétal structuré par des haies. Ces dernières, d'une hauteur d'environ 50 cm, constituent le premier plan de la composition, sur lequel se déploient des plantations isolées de hautes tiges au centre des pelouses. Disposées d'une manière plus aléatoire que les haies qui suivent rigoureusement les principes d'orientation imposées par l'implantation des édifices, elles contribuent à enrichir la composition d'une approche moins rigoriste.

Les plantations linéaires de hautes tiges se concentrent également le long des voies principales de communication ; des futaies (buis, jasmin, etc.) d'une hauteur d'environ 1,50 mètres accompagnent leur tracé et délimitent le territoire de la Résidence du Parc Saint-Maur.

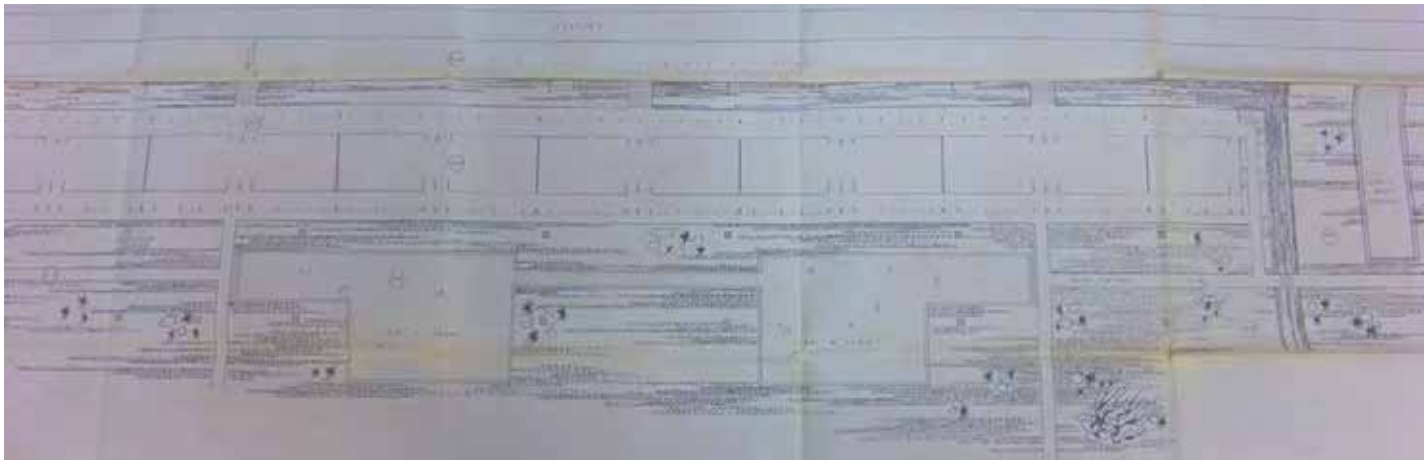
Trois systèmes de plantations peuvent ainsi être distingués: les haies à l'intérieur du cœur d'îlot entourant souvent des massifs floraux ou des pelouses, reprenant la disposition en grecque du plan masse (ph.1) ; les arbres isolés ponctuant les squares (ph.2) ; enfin, les mails réguliers accompagnant les voiries (ph.3).

1. les haies à l'intérieur du cœur d'îlot

2. les arbres isolés ponctuant les squares

3.les mails réguliers accompagnant les voiries

Plan des aménagements extérieurs, bâtiment D, 28 février 1962 (Objet DUBJE-B-59-05 / 224 Ifa 499)



Espaces verts privatifs et privatisés

L'une des richesses du travail de Jean Dubuisson passe par le traitement des abords et du passage entre l'espace public de la rue et l'espace semi privatif géré en copropriétés. Comme dans la plupart de ses opérations, l'architecte emploie exclusivement le végétal pour délimiter ces espaces : la rupture n'est donc pas franche, mais abordée dans un souci de continuité visuelle et spatiale.

Photographie actuelle, ph. BCA

b - Préconisations

Compte tenu de la qualité et de la diversité des essences des plantations existantes dans le quartier, il serait souhaitable d'intégrer cet élément dans le PLU applicable à cette zone. De plus, toute nouvelle plantation devra se conformer au plan de plantation de 1962. Il serait enfin souhaitable de fixer une hauteur maximale des plantations, qui pourrait être de l'ordre de ce qui existe aujourd'hui à savoir :
- 0,50 pour les haies en cœur d'îlot ;
- 1,50 pour les futaies accompagnant les plantations de hautes tiges implantées le long des voies de communication principales.

2 - La séquence d'accès au logement

a - Le parcours extérieur et à couvert

Accès : identification des accès

Les accès aux halls d'entrée des cinq unités sont clairement identifiables.
« Dampierre » est sans doute le module le plus représentatif de la relation qu'entretiennent les bâtiments et les espaces extérieurs. Il offre en effet une façade linéaire de plus de 200 mètres de long sur la rue de Mormal. Le caractère de forteresse qui ressort de cette composition est contrebalancée par la conception des halls d'entrée, vitrés et traversants, qui tels « *des meurtrières […] laissent entrevoir le cœur d'îlot.*[1] »

1 Bixente BASSEZ, *Regards sur l'habitat collectif du nord de la France*, Lille : Ecole d'Architecture de Lille, 1995, p. 42

Les accès sont ainsi identifiés par cet effet de transparence en opposition à l'opacité du restant de la façade. La galerie en rez-de-chaussée, conçue telle un péristyle, accompagne enfin la transition entre l'espace public de la rue et celui du hall.

Galerie « péristyle » de l'immeuble « Dampierre », ph. BCA

L'une des entrées de l'immeuble « Citeaux », ph. BCA

L'une des entrées de l'immeuble « Breteuil», ph. BCA

b - Les espaces d'accueil et distributifs internes

Qualité architecturale et fonctionnelle des halls

A l'instar des logements, les halls d'entrée présentent des qualités architecturales et plastiques indéniables : par leur ampleur, leur transparence et leur aménagement soigné, ils prolongent l'espace extérieur avec générosité. Ils sont ainsi pensés comme de véritables cadrages sur le paysage du jardin intérieur depuis l'espace de la rue. L'architecte opte pour une palette diversifiée de matériaux à la fois traditionnels – pierre, bois – et issus de l'industrie – béton, à laquelle s'ajoute une variété des textures : les parois lisses en dalles de marbres s'opposent de manière franche aux piliers en béton strié éclaté. Les façades, largement vitrées, sont travaillées dans leur épaisseur : les refends porteurs structurent l'intérieur des halls générant ainsi des espaces de transition, marqués en plan par la présence de galets ou de bacs à fleurs, en élévation par la présence de vitrines ou par celle des boîtes aux lettres soigneusement dessinés.
Les parties communes bénéficient d'une attention soutenue de la part des architectes : dans la palette de matériaux choisie tout d'abord, dominée par les bois exotiques au plafond, les dalles de pierre reconstituée au sol et le marbre poli aux murs; dans la préoccupation constante du détail ergonomique d'autre part : tablettes, boîtes aux lettres, gaines dissimulées dans les faux plafonds et luminaires intégrés ;

enfin dans les aménagements paysagers - bassins et plantes vertes et fonctionnels - cabine téléphonique-, autant de détails qui participent à la qualité de ces espaces.
À l'exception des halls d'entrée de « Dampierre », les batteries de boîte à lettre ont été changées pour respecter les normes dimensionnelles actuelles. Cette substitution s'est faire sans aucune préoccupation de sauvegarde, en recourant à des modèles du commerce.
Les portes d'accès des halls étaient réalisées en aluminium poli avec des montants étroits. Ces portes ont été changées pour des portes en aluminium anodisé plus épaisses, à l'exception du bâtiment «Dampierre» où le président du syndicat s'est préoccupé

Hall d'entrée, immeuble « Dampierre », ph. B. Carrié

Hall d'entrée, immeuble « Breteuil », ph. B. Carrié

c - Gestion, usage et contrôle

Contrôles d'accès

Un digicode assure le contrôle des accès aux logements collectifs, mais là encore à l'exception du bâtiment Dampierre, les appareils ont été changés pour des modèles plus modernes sans souci de sauvegarde et cette opération a laissé des trous béants dans les parements en pierre dans lesquels ils sont encastrés, participant ainsi à une dégradation par petites touches de l'architecture.

Sécurité

Il fut un moment question de fermer par une porte les places de stationnement en raison de problèmes d'insécurité mais il a été finalement fait appel à du personnel de sécurité et aujourd'hui, un agent du comité syndical assure la sécurité des immeubles, par une ronde de nuit.

d - Préconisations

Les préconisations concernent la nécessité de préserver les qualités existantes des espaces attenant aux logements et des parties communes. Il pourrait être proposée dans les règlements de copropriétés de conserver :
- la transparence des halls d'entrée et leur fonction de cadrage sur le paysage ;
- la palette de matériaux d'origine employée dans les halls : bois pour le plafond, marbres au sol, béton strié, etc.
- le mobilier intégré dans la mesure du possible ;
- de faire appel en cas de nécessité d'adaptation ou de renouvellement à des architectes capables de rechercher les solutions les plus respectueuses de ces qualités.
- enfin, de mutualiser entre les différentes structures de gestion les connaissances acquises en ce qui concerne les matériaux et les mises en œuvre.

3 - L'enveloppe : façades, couverture, retraits

a - Qualité des matériaux, qualité architecturale, qualité énergétique

Les cinq unités de la Résidence du Parc Saint-Maur offrent une relative homogénéité dans leur composition en façades. Portés par des soubassements sombres, ils forment des blocs cohérents, orientés et encadrés par les pignons. Le langage architectural joue alors avec deux typologies. La façade « plane » alterne bandeaux vitrés et bandeaux de pierre de taille. La façade « profonde » conjugue trame de béton blanc avec peau légère de bois et de verre.

Ombres et reflets

Dans le cas des façades « planes », les parois sont conçues comme une succession d'horizontales générées par une

Exemple de façade « plane » : photographie actuelle depuis l'immeuble Dampierre vers l'immeuble « Les Andelys », ph. B. Carrié

alternance de bandeaux de pierre et de verre. Les ouvertures sont au même nu que les allèges des fenêtres : les jeux de lumière sont ainsi rendus possible par l'opposition entre le reflet des baies et l'opacité de la pierre.
Les façades « profondes » jouent quant à elles davantage sur les jeux d'ombres et de lumière. La grille blanche formée par les éléments porteurs en béton constitue le premier plan de la composition, à partir de laquelle se développe, au second plan, le rythme alterné des loggias et des balcons. Ce dispositif, qui s'appuie sur un jeu de pleins de vides, d'avancées et de retraits, offre au regard une très grande richesse de textures : les teintes claires choisies pour affirmer la trame porteuse s'opposent au bois sombre employé pour les éléments de remplissage et pour les menuiseries.

Exemple de façade « profonde » : photographie actuelle de l'immeuble « Dampierre », ph. B. Carrié

Jeux de trames et horizontalité

À Saint-Maur comme dans la plupart des réalisations de Jean Dubuisson, le dessin des façades exprime l'attachement de l'architecte à la trame structurelle, à l'horizontalité des lignes de composition et à l'ouverture de la façade sur toute sa largeur. La façade se règle en effet sur une trame structurelle très régulière. Mais l'ingénieur Yves Vallette répondant à la demande de l'architecte, met au point une solution de ferraillage de la dalle pleine qui permet de tenir le refend en retrait de plus d'un mètre du nu extérieur de la façade.

Dubuisson va exploiter avec rigueur et subtilité cette possible variation : d'une part il accentue l'horizontalité des proportions en recourant une trame sur deux à cet artifice et en englobant dans le panneau de façade la tête du voile ainsi abolie, mais qui réapparaît sur un mode mineur dans le retrait des loggias. Lorsque les nécessités de la typologie et l'organisation du plan l'imposent, la simple trame réapparaît ou au contraire la trame visible s'élargit encore, parfois encore la position du refend alterne d'un étage à l'autre. Ces variations sont réglées par le module constant des garde-corps filants, constitués d'un cadre en acier avec un maillage en fil d'acier torsadé.

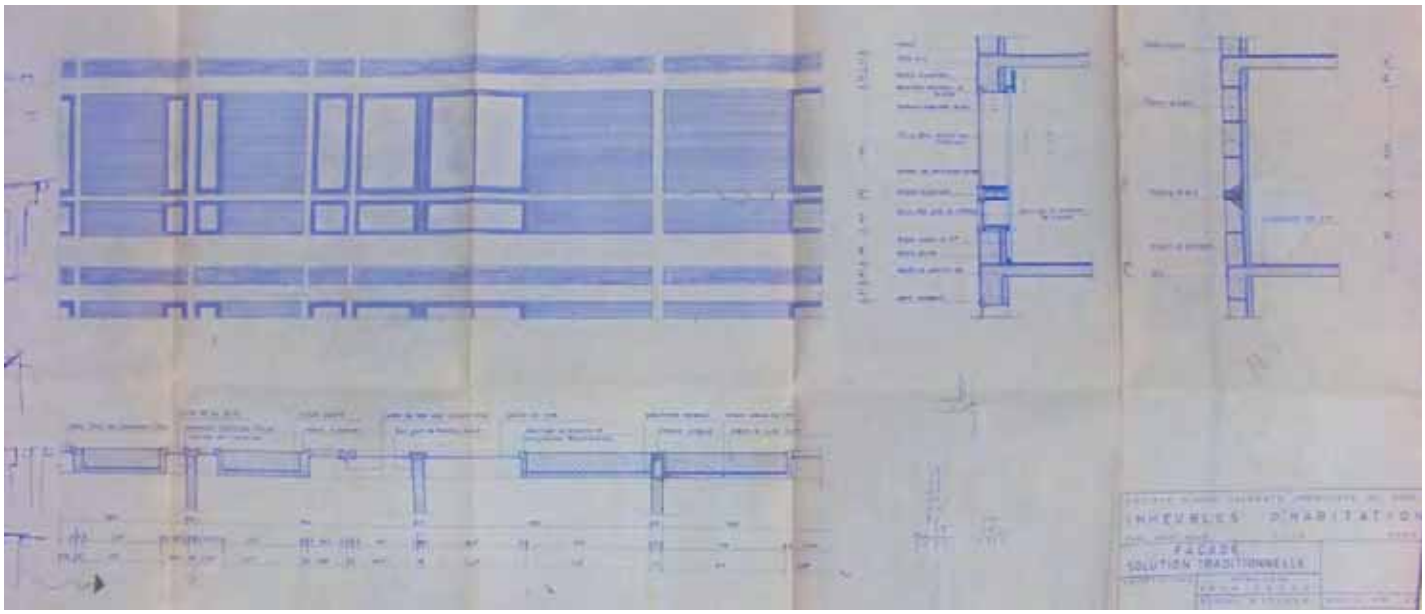
Mais cet effacement lui permet également de recourir sur les rez-de chaussée à différentes dispositions et d'introduire une variété qui répond aux particularités de l'organisation du plan masse et des immeubles : marquage des entrées par un décalage de la double trame, accélération du rythme détachant une partie occupée par des locaux d'activité, robustes piliers en béton strié éclaté prenant la place des voiles en béton lisse qui détachent l'édifice du sol sur les deux façades de l'immeuble «Dampierre» formant un portique ouvert à la circulation des piétons .

Une des entrées de l'immeuble « Dampierre », ph. B. Carrié

Lorsque les logements occupent le rez-de-chaussée, l'ossature des voiles béton descend jusqu'au sol. Un garde corps plein en tôle a été rapporté après coup pour fermer les balcons, peint en bleu gris comme les allèges des fenêtres filantes sur la façade opposée.

Un bandeau en pierre marbrière (brèche) sur le bâtiment «Dampierre», peint de couleur bleu-gris ailleurs, dessine une architrave sur les piliers du rez-de-chaussée.

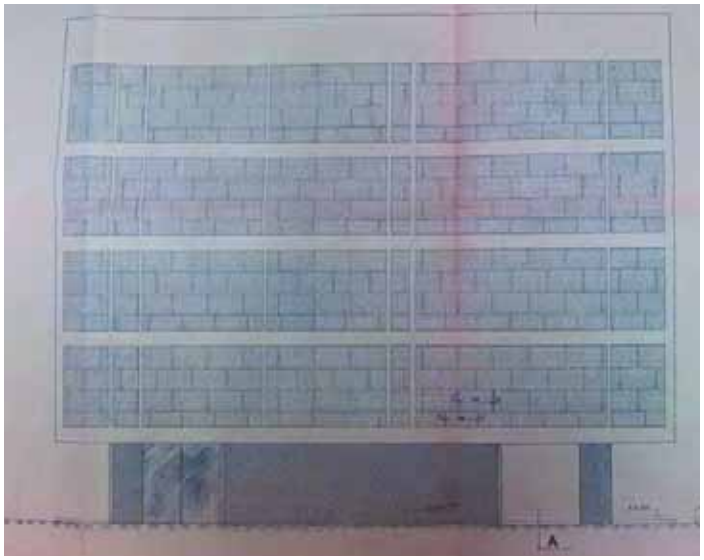
Détails des façades (Objet DUBJE-B-59-05 / 224 Ifa 497)



Le pignon et le traitement des angles

Le recours au redent pose la question du traitement des angles et une série de problèmes architecturaux majeurs qui lui sont liés. Outre la question du retournement du plan qui dégage d'un côté un excédent d'éclairement, de l'autre un manque, l'angle saillant pose la question de la rencontre de deux expressions plastiques contrastées. Dubuisson refuse l'apparition du refend aveugle en façade, solution prosaïque courante à l'époque et dans un souci d'articulation plastique, il conçoit la façade pignon comme une transition entre les façades « planes » et les façades « profondes ».
Il opte en effet pour une facture architecturale contrastée et simplifiée, abandonnant les principes de transparence et d'horizontalité. La façade n'est en effet percée que de quatre baies de forme carré, alignées en partie droite, et pour un unique matériau, la pierre de taille, échos aux bandeaux des façades « planes », mais qui ici dessinent un appareillage alterné.
Cette résolution apparaît comme une étape dans la recherche d'une solution pleinement satisfaisante que Dubuisson mettra en œuvre à Roquencourt avec les balcons filants qui se retournent sur les quatre façades du bâtiment.

Façade pignon, bâtiment D, 28 février 1962
(Objet DUBJE-B-59-05 / 224 Ifa 499)

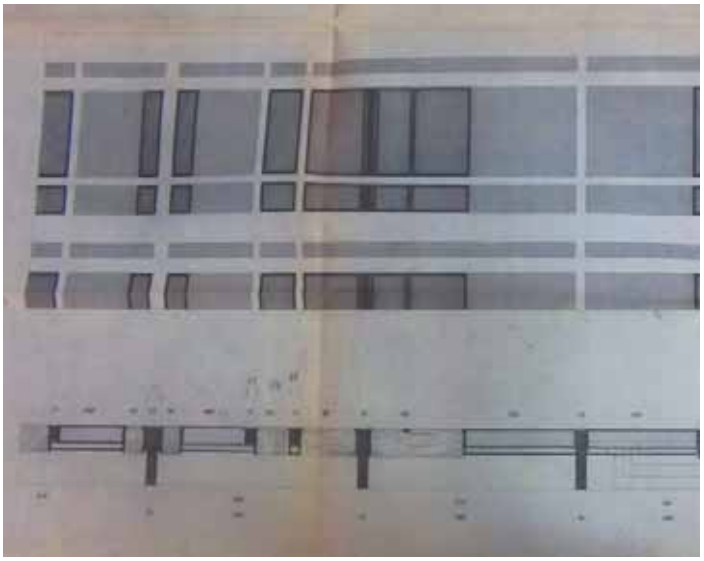


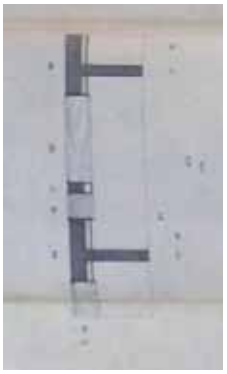
b - La baie

Sur la façade avant, l'ombre portée par le retrait de la façade permet d'absorber les différences de nu correspondant aux balcons et aux loggias ainsi que la diversité d'ameublement de ces espaces. Seuls les équipements et les remplissages plus ou moins opaques fixées sur les garde corps ainsi que quelques stores perturbent réellement l'effet d'ensemble.

Le cadre mince des ouvrants en bois peints en blanc se détache sur le brun foncé des dormants et les parties pleines constituées de lames de bois verticales.
Ce dessin raffiné se retrouve sur les fenêtres en bande de la façade arrière où la trame constructive se subdivise en trois châssis dont la largeur est réglée par les proportions harmoniques et par les caractéristiques fonctionnelles des ouvrants: un large châssis pivotant est complété sur un ou deux côtés par des châssis ouvrant à la française de proportion verticale.

Ci-dessous : Détails panneaux de façade : élévations et coupes
(Objet DUBJE-B-59-05 / 224 Ifa 497)





Exemple de retournement de façades, immeuble « Dampierre », ph. B. Carrié

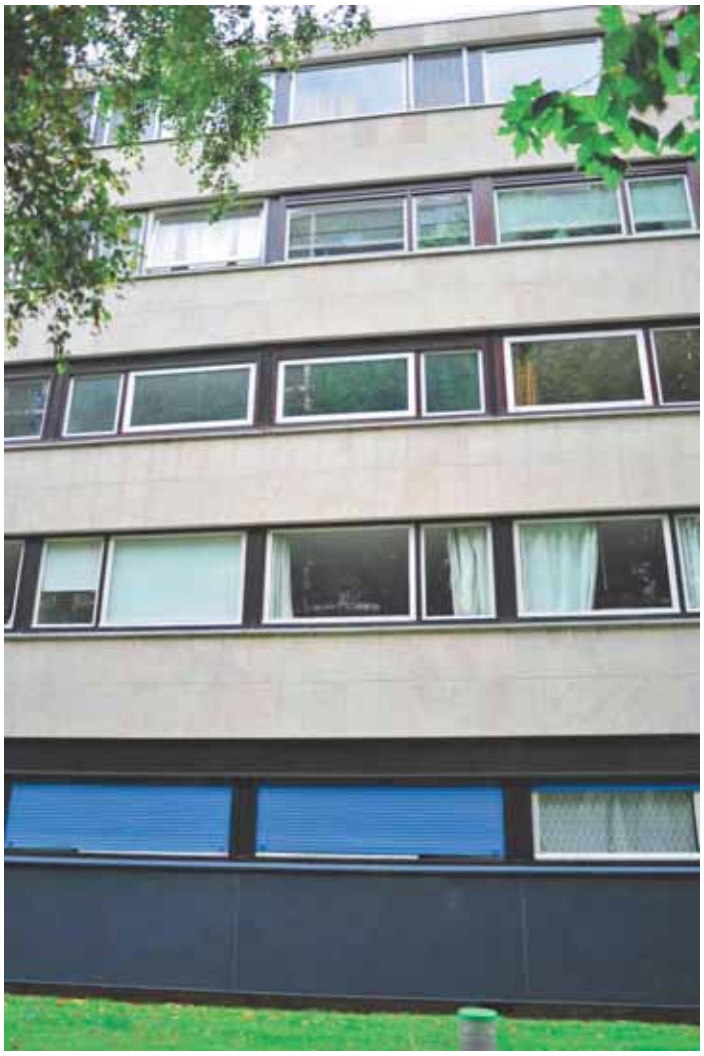
C - Préconisations

Si la force géométrique et la plasticité des façades permet d'absorber certaines modifications, leur multiplication constitue un affaiblissement de l'image architecturale et il conviendrait de réglementer les modifications apportées par les habitants ou de veiller à une meilleure application du règlement.

Ceci concerne :
- L'installation de stores au nu extérieur des balcons et loggias.
- L'adjonction de treillis ou panneaux destinés à rendre opaques les garde-corps.
- Le pose de volets roulants extérieurs.
- Le changement des fenêtres : un règlement devrait imposer la largeur des bois.

Il serait nécessaire de mener une étude détaillée pour établir des prescriptions détaillées en cas de changement des baies, en s'assurant de la disponibilité chez les fabricants de solutions permettant d'y satisfaire.
Plus généralement, l'amélioration thermique des bâtiments devrait faire l'objet d'une étude permettant de mesurer tant en terme de coût d'investissement que de bénéfice technique les différentes interventions envisageables, tout en évaluant l'impact de ces mesures sur la qualité architecturale . Une telle étude devrait intéresser l'ensemble de l'opération.

Changements de plusieurs menuiseries de l'immeuble « Breteuil », ph. B. Carrié



Modifications apportées par les habitants aux garde-corps de l'immeuble « Citeaux ph. B. Carrié

4 - La qualité des logements

a - Qualités spatiales et possibilités d'évolution

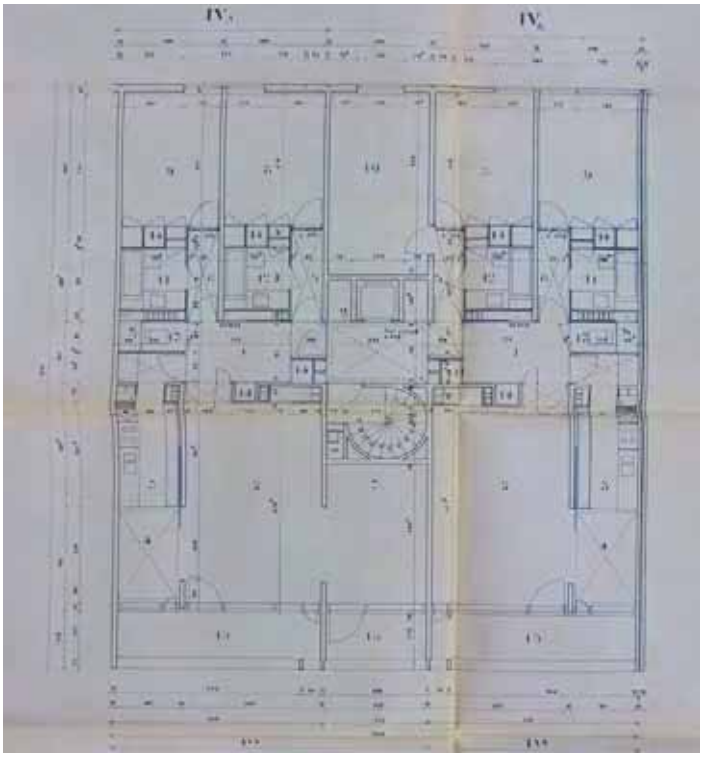
L'entrée dans le logement fait l'objet d'un traitement soigné du seuil : la porte d'entrée en bois verni est précédée d'une embrasure profonde dont les parois sont également traitées en bois verni.

Adéquation aux usages, évolution des espaces et de la distribution

Comme pour la plupart de ses opérations de logements, Jean Dubuisson s'efforce pour ce projet d'individualiser les logements et de satisfaire une demande extensive, en proposant des appartements allant du studio jusqu'au six pièces. Cette diversité des cellules de logements est illustrée dans les deux familles typologiques qu'il définit en ces termes : « cellules longues » – les studios – et « cellules courtes » – les appartements.

Pour Dampierre par exemple, les 135 appartements qui composent l'immeuble en R + 3 se répartissent entre ces deux typologies principales : d'une part, 45 studios mono orientés d'une superficie d'environ 40 m^2 ; d'autre part, 80 appartements traversants d'environ 100 m^2 auxquels s'ajoutent dix autres de 120 m^2.

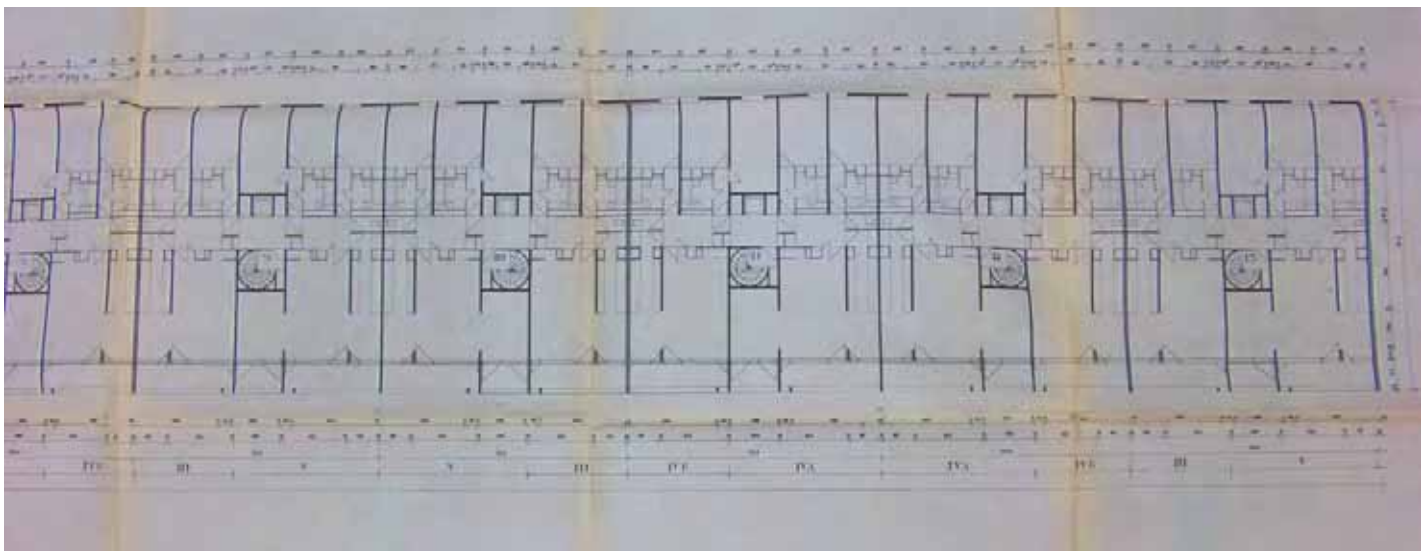
La qualité essentielle qui unit tous les types réside dans l'orientation vers le soleil et vers les espaces verts de l'appartement. Ceci concerne particulièrement l'orientation des pièces de séjour et le plus souvent de la cuisine vers le parc et leur prolongement par un balcon et une véritable loggia habitable avec laquelle elles communiquent par une large baie vitrée fixe et une porte également vitrée



Plan de deux cellules de logements accolées
(Objet DUBJE-B-59-05 / 224 Ifa 498)

Photographie actuelle d'un logement

Plan de principe pour la répartition typologique d'une barre
(Objet DUBJE-B-59-05 / 224 Ifa 498)



Les qualités d'usage de ces prolongements constituent une qualité majeure de l'opération ; en dehors des problèmes concernant les garde corps et les protections, l'appropriation de ces espaces par les habitants fonctionne très bien et nulle part ces espaces ne se transforment en débarras comme c'est trop souvent le cas.

Système porteur et évolution typologique

L'utilisation de murs intérieurs en refends porteurs, qui permet de disposer de larges baies en façades, assigne dans le même temps une fonction à chaque espace et une certaine rigidité dans l'adaptation des espaces intérieurs. De ce fait, l'organisation des cellules de logements d'origine semble avoir peu évolué. Celle-ci semble du reste toujours bien adapté aux attentes des habitants

b - Confort et équipement

Évolution des éléments de confort acoustique, sanitaire, climatique.

Les installations de ventilation ont été rénovées dans les logements collectifs. Les portes d'entrée aux halls et aux appartements ont fait l'objet d'un traitement acoustique plus efficace, diminuant considérablement les nuisances sonores depuis les espaces de circulation. .

Préservation des éléments d'agencement fixes

Des travaux de rénovation, réalisés par les gestionnaires ou par les propriétaires eux-mêmes, ont engendré la suppression du mobilier intégré des cuisines et des salles de bain, pour laisser la place à des installations plus modernes.

Photographies actuelles d'une loggia de l'immeuble « Dampierre », ph. B. Carrié

D - BIBLIOGRAPHIE ET SOURCES

BIBLIOGRAPHIE ET SOURCES

Sources archivistiques

- Fonds Dubuisson, Jean (1914-). 224 Ifa. Inventaire complet, réalisé par Pascal Perris, Valérie Aigrot, Virginie Moreira sous la direction de David Peyceré. Mis à jour le : 2000-12-15

Ouvrages

- Auteur inconnu, *Jean Dubuisson, architecte*, plaquette présentant les grandes lignes de la carrière de l'architecte Jean Dubuisson. (ENSAN, Fonds courant 3/4094 A)

- GUILLERM Élise, *Jean Dubuisson,* Paris :InFolio/Éditions du patrimoine (sortie prévue le 8/09/2011).

- LAVALOU Armelle, *Jean Dubuisson par lui-même*, Paris : Editions du Linteau, 2008, 169 p.
(ENSAN, Fonds courant, 72.01.1 DUBU)

- MONNIER Gérard, ABRAM Joseph, *L'architecture moderne en France, tome 2 du chaos à la croissance*. 1940-1966, Paris : Picard, 1999, p. 104. (ENSAN, BPI 724.407 MON, cote document 45021261)

- MONNIER Gérard (sous la direction de Klein Richard), *Les architectures de la croissance*, Versailles: Ville Recherche Diffusion, 2001.

- MONNIER Gérard (sous la direction de Klein Richard), *Les Années ZUP: architectures de la croissance: 1960-1973*, Paris: Picard, 2002.

Articles de revue

- Auteur inconnu, « A 2 », in Techniques et architecture, numéro spécial, janv. 1964, p. 68.

- Auteur inconnu, « *J. Dubuisson* », in Techniques et architecture, n°2, juil. 1967, p. 151.

- Auteur inconnu, « *Années 1950* », in AMC, avril 1986, n°11, pp. 6-31.

- LUCAN Jacques, PERRIS Pascal, « *Jean Dubuisson: le bruit des chantiers* », « Logements de Jean Dubuisson », in L'Architecture d'aujourd'hui, n° 314, déc. 1997.

- PERRIS Pascal, « *Jean Dubuisson* », in Colonnes, Paris, IFA, n° 11, janvier 1998.
Numéro spécial accompagnant l'exposition Jean Dubuisson à l'IFA, décembre 1997 - février 1998)

- ROBICHON François, « *Jean Dubuisson l'esthète du grand ensemble* », in D'A, n° 81, mars 1998, Paris : SEA, 1998, pp. 38-39.

- Auteur inconnu, « *Jean Dubuisson* », in Colonnes n°11, février 1998, Paris : Cité de l'Architecture et du Patrimoine/Ifa, 40 p.

Conférences

- Conférence de Jean Dubuisson à l'Ecole d'Architecture de Nancy le 23 mai 1995, Villers-Lès-Nancy, Ecole d'Architecture de Nancy, 1995, 29 p.
(ENSAN, Fonds courant, 3/5185)

Travaux d'étudiants

- GUILLERM Élise, *Jean Dubuisson : Étude biographique à travers l'œuvre de logements*, Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne, juin 2007, mémoire Master 2 d'histoire de l'art sous la direction de Claude Massu.

- PERRIS Pascal, *Jean Dubuisson,* Université Paris-I Sorbonne, 1995, mémoire DEA, 3 volumes.

Site internet

http://archiwebture.citechaillot.fr/awt/toc.xsp?id=FRAPN02_DUBJE_objet-2557&fmt=archiwebture&idtoc=FRAPN02_DUBJE-pleadetoc&base=fa (consulté le 12 juillet 2011)
Notice sur le projet de la résidence Saint-Maur, Lille
Détail des documents graphiques contenus dans le fonds Ifa

http://www.pss-archi.eu/immeubles/FR-59350-2346.html (consulté le 12 juillet 2011)
Fiche de présentation des immeubles (adresses, repérage Google Earth, noms des concepteurs, hauteurs des bâtiments…).

Résidence des Bas Coudrais
Sceaux (92)

1953-1961
Architecte: Eugène BEAUDOUIN

Cette copie de travail est un extrait de l'étude intitulée «Etude architecturale de 10 ensembles urbains de logements collectifs construits entre 1940 et 1980» réalisée par Benoit Carrié Architecture Urbanisme, mandataire de l'équipe, pour le Ministère de la Culture et de la Communication, Sous-direction de l'architecture, de la qualité de la construction et du cadre de vie, Bureau de la qualité de l'architecture et du paysage, Affaire suivie par Philippe Hénault
Partie réalisée par Justine Bisserier, Claire Lovencourt, Lora Dimitrova, B.Carrié
Experts TSAM Y.Delemontey, B.Reichlin

Une réussite exceptionnelle pour une opération destinée à servir de modèle courant.

L'opération bénéficie de l'ambition que la SCIC attache à une réalisation destinée une mettre au point une vaste politique dans le domaine du logement social. Le choix d'un terrain très bien situé, la diversité des typologies, l'accompagnement social concourent à cette réussite, tout comme le choix d'un architecte, Eugène Beaudouin, dont la réputation est établie dès avant la guerre et qui s'est distingué lors du concours de Strasbourg.
Très bien desservie par les transports en commun et située dans un bassin d'emploi actif, l'opération sera très vite habitée et achevée sans difficulté majeure.
Le développement du projet va permettre d'atteindre peu à peu une grande qualité d'intégration dans un site déjà en partie urbanisé.
Le programme prévoit différents types d'habitat qui permet de diversifier la composition sociologique: maisons en bande, immeubles bas et longs, immeubles hauts en lame, tour.
Cette variété des typologies bâties permet de constituer autour d'une vaste prairie récréative un paysage urbain contrasté. A l'ampleur de cet espace répondent des bâtiments plus hauts qui introduisent une verticalité dans la composition, tandis qu'en périphérie, un second front bâti plus bas et dont l'alignement suit l'orientation des voies adjacentes permet de ménager une transition subtile avec les quartiers pavillonnaires adjacents.
Le centre socio-culturel permet d'accompagner la population dans son adaptation au nouveau mode de vie urbain proposé par les logements.
Depuis l'avenue Jean Perrin, artère principale menant à paris et au centre ancien de la ville, un porche urbain marque l'entrée principale et se prolonge par l'avenue Marc Sangnier. Cette voie traverse l'opération et l'intègre dans le réseau des voies préexistantes.
Au carrefour des Blagis, en contact direct avec l'opération, le centre commercial et la station service sont confiés à la promotion privée. Peu après, l'école des Blagis est construite par la ville à proximité immédiate.

La première partie de l'étude retrace les influences et la maturation de ce projet exemplaire par la cohérence entre un projet social et sa traduction urbaine et architecturale, comme par l'intelligence de son inscription dans l'organisation urbaine et paysagère préexistante. Elle en décrit les a réalisation et en détaille les parties constitutives.

Une opération constamment appréciée par les habitants

Parmi les opérations locatives étudiées la résidence des Bas Coudrais se singularise par l'appréciation positive qu'en ont toujours eue les habitants et les élus: stabilité de la population absence de stigmatisation, entretien constant sans intervention brutale.

Ce qui ne signifie pas une absence totale de difficultés liées à des évolutions institutionnelles ou à l'évolution de la société:
La gestion de la résidence a un temps souffert d'un désintérêt de la part de son propriétaire, mais au terme d'une période agitée, l'ensemble a été repris par l'OPH92 qui semble plus à même d'en assurer une gestion attentive.

L'importance prise par l'automobile a conduit à prélever sur les espaces verts périphériques les surfaces de stationnement nécessaire, mais le par souterrain un temps prévu sous l'espace vert central n'a finalement pas été réalisé.
Le centre commercial, élément architectural de valeur, lié à la résidence souffre de la concurrence des grandes surfaces mais se maintient grâce à sa position très centrale et à la création d'un parking spécifique.

La végétation a depuis la création pris une belle ampleur et ce cadre naturel privilégié contribue beaucoup à la bonne réputation de la résidence. La variété des essences et celle des modes de plantation donne à l'ensemble un caractère animé qui compose avec la variété volumétrique du bâti. Certaines parties du parc ont été délimitées par des haies pour un usage privatif par les logements du rez-de-chaussée.
Les voiries automobiles principales, ouvertes à la circulation publique ont été rétrocédés à la Mairie.

L'opération ne bénéficie ni d'un label ni d'une protection au titre de l'architecture mais elle est intégrée dans la ZPPAU de Sceaux qui protège le caractère des espaces extérieurs.
Les principaux risques dans les années à venir portent pourtant principalement sur la sauvegarde de l'expression architecturale de l'ensemble, avec le renforcement prévu des qualités énergétiques de l'enveloppe.

Ce sont ces évolutions institutionnelles, urbaines et réglementaires dont traite la deuxième partie de l'étude.

Une architecture robuste à l'épreuve du temps

Les solutions esthétiques adoptées pour les façades, corniches, protection des enduits,...,sont toujours empruntes d'une rationnalité constructive, ce qui a permis à cette architecture de bien résister aux intempéries: de ce fait, la résidence a toujours conservé un bon aspect et n'a jamais nécessité une reprise en main brutale.

Comme toutes les opérations de l'époque, elle a toutefois connu un certain nombre de mutations et en premier lieu le changement des menuiseries extérieures. Posées dans les dormants existants les nouvelles menuiseries en pvc ont réduit l'éclairement et alourdi le dessin des baies.
L'obsolescence des séchoirs a conduit à une modification d'usage et à un changement de la façade. Celui-ci manque d'homogénéité et la ventilation naturelle des salles d'eau en arrière a été perdue du fait de l'étanchéité de cette fermeture.
Une grande partie des bâtiments ont par ailleurs été ravalés, mais la problématique actuelle est celle de l'amélioration énergétique des façades.
Les qualités plastiques des façades risquent d'être mises à mal par la technique actuelle d'isolation par l'extérieur. Conçus comme des éléments de protection de la façade destinés à en éloigner les eaux de pluie, bandeaux, corniches, encadrements risquent d'être absorbés dans une volumétrie appauvrie.
Si leur reconstitution par des profils strictement décoratifs témoigne d'un souci de préserver l'apparence, ceux-ci non seulement ne jouent plus un rôle de protection de l'enduit, mais ils risquent d'être eux-même un élément fragile: avec un tel décor plaqué sur la façade le bâtiment devient en quelque sorte un simulacre de lui-même.

Les espaces végétaux sont régulièrement entretenus, et l'avenue Jean Perrin a été récemment réorganisée et rénovée dans le cadre du Plan de Rénovation Urbaine qui concerne également les communes voisines de Bagneux et Fontenay aux Roses.

Ce sont ces modifications de la substance matérielle de l'opération que retrace la dernière partie de l'étude.

Table des matières

A- CONCEPTION ET RÉALISATION DE L'OEUVRE 7

1 - Données signalétiques 8

a - Site et situation foncière 8

b - Les acteurs 11

c - Données chronologiques principales 11

d - Programme, montage juridique 12

2 - Genèse du projet 17

a - Arrière plan historique et culturel 17

b - Phases de construction et de mise au point 19

c - Réalisation 21

3 - Préconisations: évaluation de la valeur de l'oeuvre 38

B- ÉVOLUTIONS URBANISTIQUES ET PAYSAGÈRE 41

1 - Évolution de la situation urbaine 43

a - Situation dans l'armature urbaine 43

2 - Évolution de l'opération 47

a - Évolution administrative et socio-économique 47

b - Évolution des espaces extérieurs et de l'aménagement paysager 48

c - Problématiques d'usage, d'entretien et de police 49

3 - Réception, protection et urbanisme réglementaire 52

a - Réception, label 52

b - Protections 53

C- ÉVOLUTION MATÉRIELLE DE L'OPÉRATION 55

1 - Matérialité des espaces extérieurs 56
a - Évolution et état des lieux 56
c - Préconisations 63

2. La séquence d’accès au logement 65
a - Le parcours extérieur et à couvert 65
b - Les espaces d’accueil et distributifs internes 68

3 - L’enveloppe : Façades, couvertures, retraits et sous-faces 68
b. Panneaux de façades, fenêtres et fermetures 70
c. Couverture et prolongements extérieurs du logement 74
d- Préconisations 76

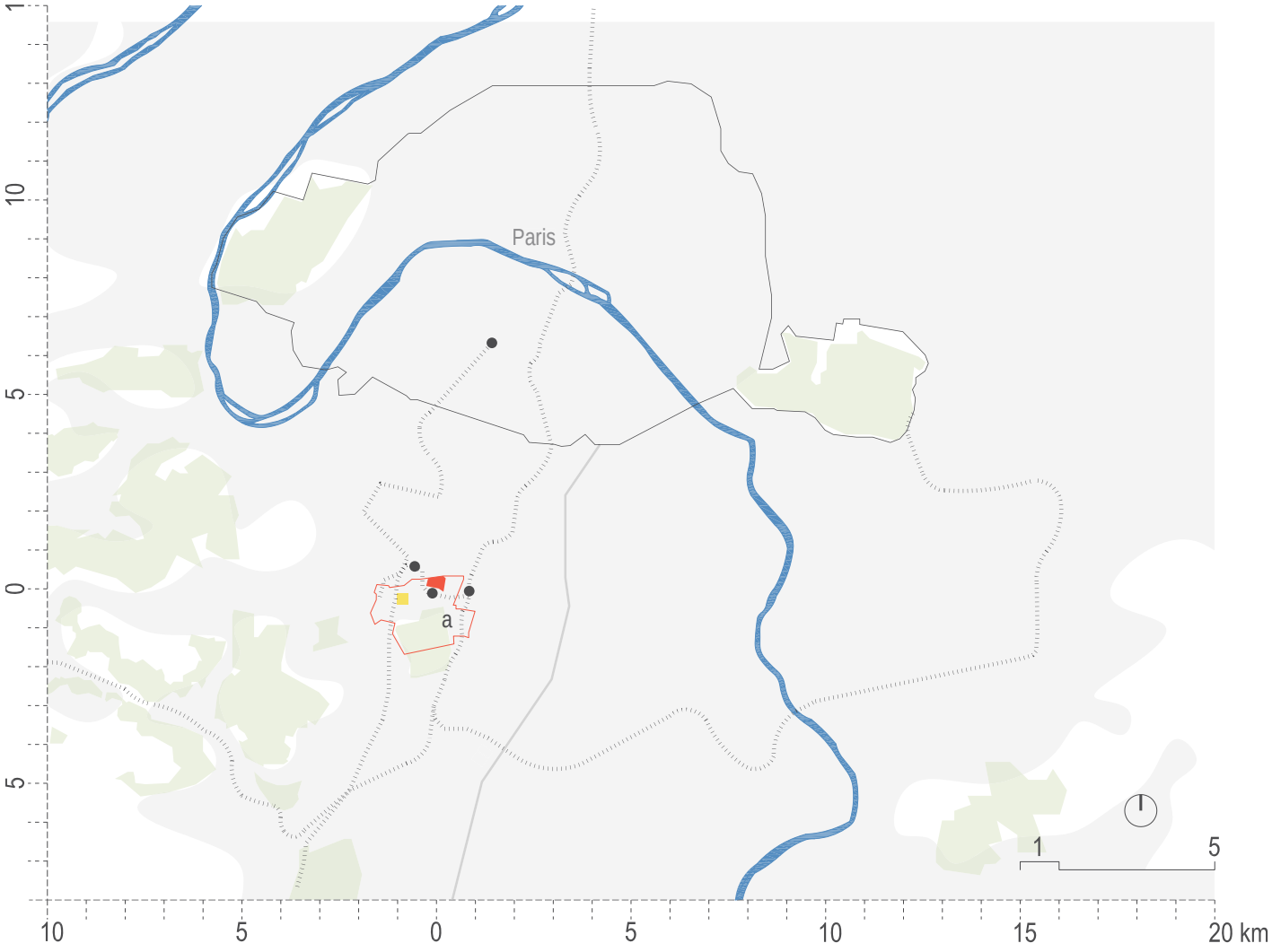
4. Les qualités des logements 77
a. Qualités spatiales et possibilités d’évolution 77
b. Confort et équipement 78
c- Transformations des cellules 78

D - BIBLIOGRAPHIE ET SOURCES ARCHIVISTIQUES 81

A- CONCEPTION ET RÉALISATION DE L'OEUVRE

1 - Données signalétiques

a - Site et situation foncière



© Agence BC-A

Situation

Le terrain se trouve à 10 Km au sud de Paris, dans la première couronne, en totalité dans le territoire communal de Sceaux et à 800 mètres du centre ville. Il est cependant contigu au carrefour des Blagis, point de jonction des trois communes de Sceaux, Bagneux et Fontenay aux Roses. Ce terrain forme un quadrilatère délimité par les rues d'Aulnes et de Bagneux, l'avenue Jean Perrin et l'allée Jean Barral. Il est par ailleurs marqué par une pente descendant vers l'avenue Jean Perrin au nord-est.

La gare de Sceaux, située à 250m de l'opération, permet de rejoindre Paris en quelques minutes.

e site est proche de plusieurs axes routiers: routes départementales 75, 77, 60 et route nationale 20, ainsi que des autoroutes A6 et A86 dont l'échangeur et l'entrée se trouvent à 5 kilomètres.

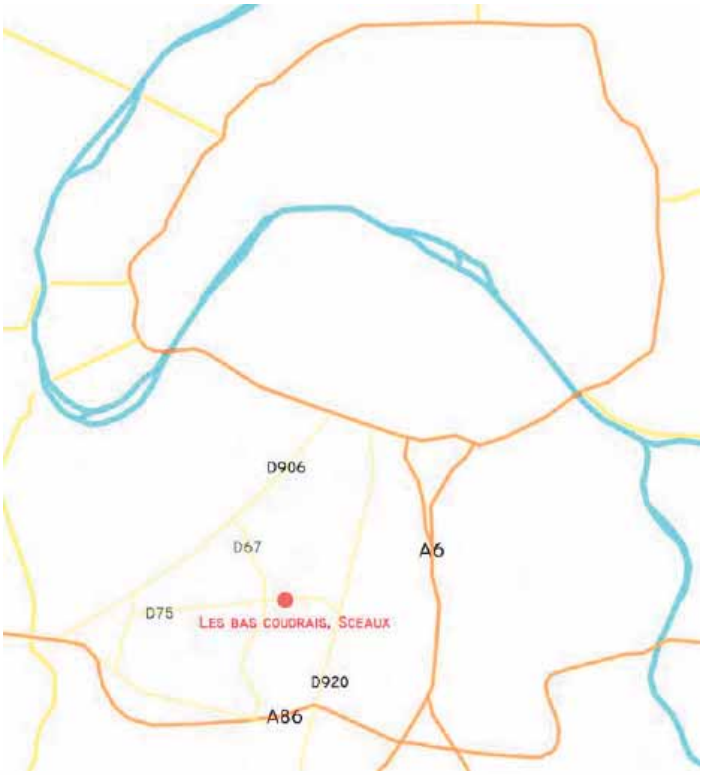
Occupation du site avant l'opération et influence de la structure foncière héritée

Au milieu des années 1950, ce secteur était un quartier pavillonnaire peu dense où subsistaient de nombreux terrains de culture. En 1896, Renaudin, riche notaire de Sceaux, avait acheté 15000 m² de terrain sur l'actuel site des Bas Coudrais, entre la rue des Aulnes et la rue de la Fontaine du Moulin. Dans la mouvance des mouvements philanthropiques, il y fit construire sur 70 parcelles des jardins ouvriers, destinés à la détente des «ouvriers méritants», en évitant les cabarets. En 1905, il prolongea son action par la construction de 12 pavillons. Il y avait alors une centaine d'habitations aux Bas Coudrais. Ainsi, avant la construction de cet ensemble, le terrain se composait d'une soixantaine de parcelles longues et étroites accueillant des jardins maraîchers mais aussi à l'ouest une pépinière. Le quartier était bien desservi dès 1920 par la gare de Sceaux toute proche et bénéficiait ainsi de liaisons fréquentes avec Paris.

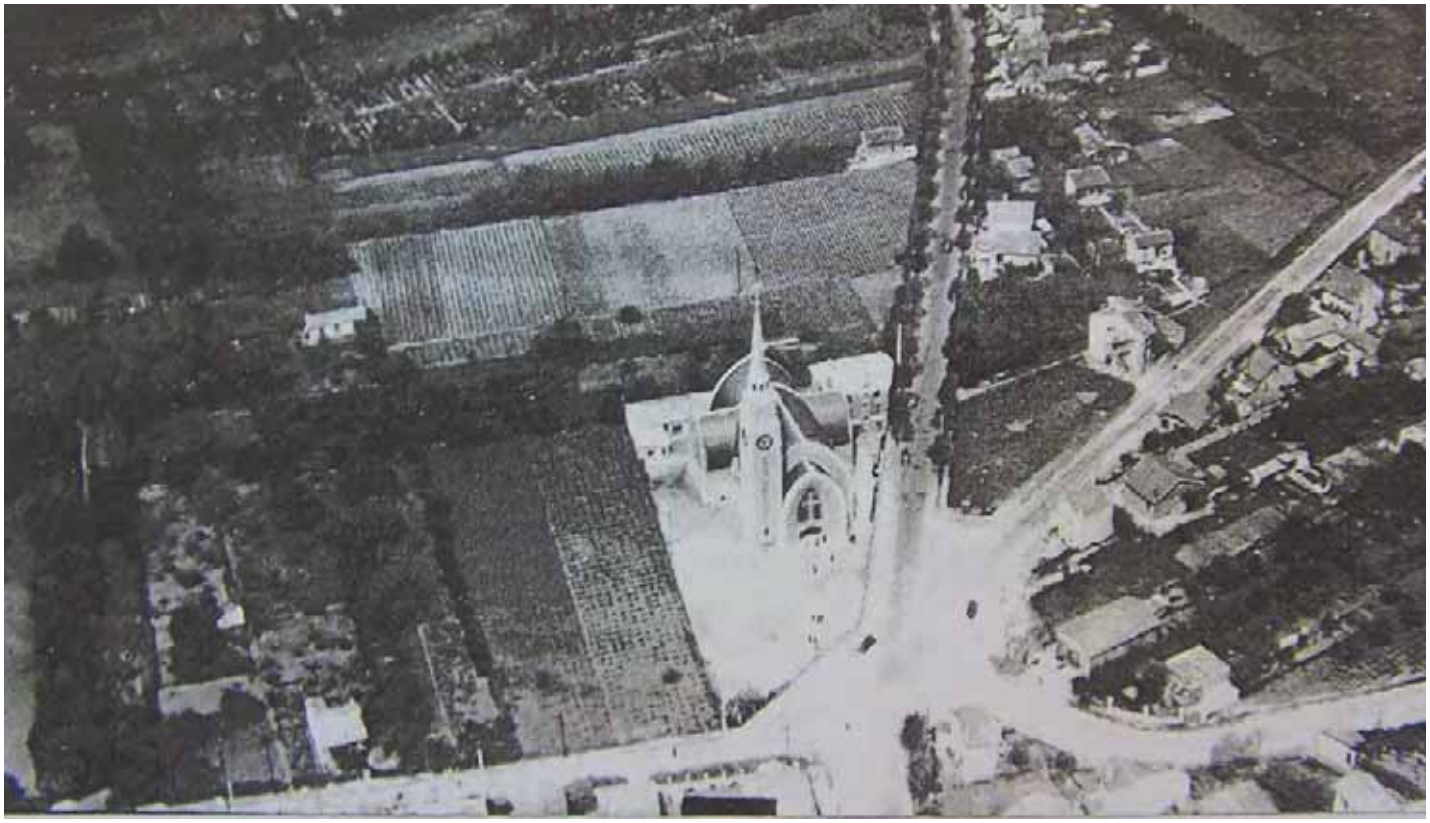
Le faible morcellement du foncier, 74 parcelles pour plus de 88 000 m², rendait le terrain propice à une urbanisation maîtrisée. Sur le carrefour des Blagis se trouvait alors un équipement intercommunal : l'église St Stanislas qui marquait l'identité des Blagis depuis sa construction dans les années 1930. Le site présentait donc, dès les années cinquante, une situation privilégiée.

Périmètre

Le terrain couvre environ 9 hectares. L'opération jouxte à l'est, à l'ouest et au sud un tissus pavillonnaire qui se développe depuis le début du XXe siècle sur la ville de Sceaux. Au nord l'avenue Jean Perrin la sépare des grands ensembles du Paradis et des Buffets situés sur la commune de Fontenay-aux-Roses. Une zone de commerces se trouve au nord-est, à la limite des communes de Sceaux et Bagneux.
Parallèlement à la réalisation de l'opération par la SCIC, l'OPHLM de Sceaux construit à l'ouest le groupe de logements Jean Perrin.



Plan parcellaire de 1947 et superposition de l'opération des Bas Coudrais
Plan cadastral 1947,STREIFF, Guy, Un grand ensemble à Fontenay-aux-Roses et Sceaux (les Blagis)



Vue des Bas Coudrais avant la construction de la résidence, Archives municipales de Sceaux, non daté (mais église construit en 1936)

Vue d'avion sur l'opération des Bas Coudrais, Archives de la Caisse des dépôts et consignations, classeur 11- Lettres SAI-VAL

b - Les acteurs

Maîtrise d'œuvre:

Eugène Beaudouin, architecte en chef.
Chaillier, Fournier, L'Hernault, Andrault & Parat, architectes collaborateurs.

Entreprise: Omnium Construction

Maîtrise d'ouvrage:

Société Centrale Immobilière de la Caisse des Dépôts (SCIC) et la ville de Sceaux par le biais de la Société Anonyme Immobilière d'économie Mixte des Blagis.

Propriétaire actuel :

OPD HLM 92 (depuis 2010)

Intervention ultérieure :

Ravalement des façades, 2009 :
Soisick Cleret, architecte.
Aménagement des abords de la rue Sangnier, 2003 : Studio NEMO, paysagiste.

c - Données chronologiques principales

Achat des 57 parcelles constituant le terrain :

Entre le 28 janvier 1954 et le 27 décembre 1955.

Construction des logements en quatre tranches :

- *1ère tranche*, permis de construire obtenu le 19 avril 1955 : 555 logements répartis en huit bâtiments de R+3 à R+10, A, B, C, D, E, F, G, H et I.

- *2ème tranche*, permis de construire obtenu le 1er juin 1956 : 144 logements semi-individuels en bande, bâtiments J, Q, S, T, L, N, O, et R.

- *3ème tranche,* permis de construire obtenu le 27 décembre 1956 : 53 logements, tour P.

- *4ème tranche*, permis de construire obtenu le 19 avril 1955, mais les travaux ne débutent qu'en 1957 : 24 logements, tour U.

Fin des travaux : 1961.

Auteur inconnu,Bibliothèque Kandinsky , Fonds Cardot-Joly, 3505 BEAUD b

d - Programme, montage juridique

Superficie:
8,9 hectares

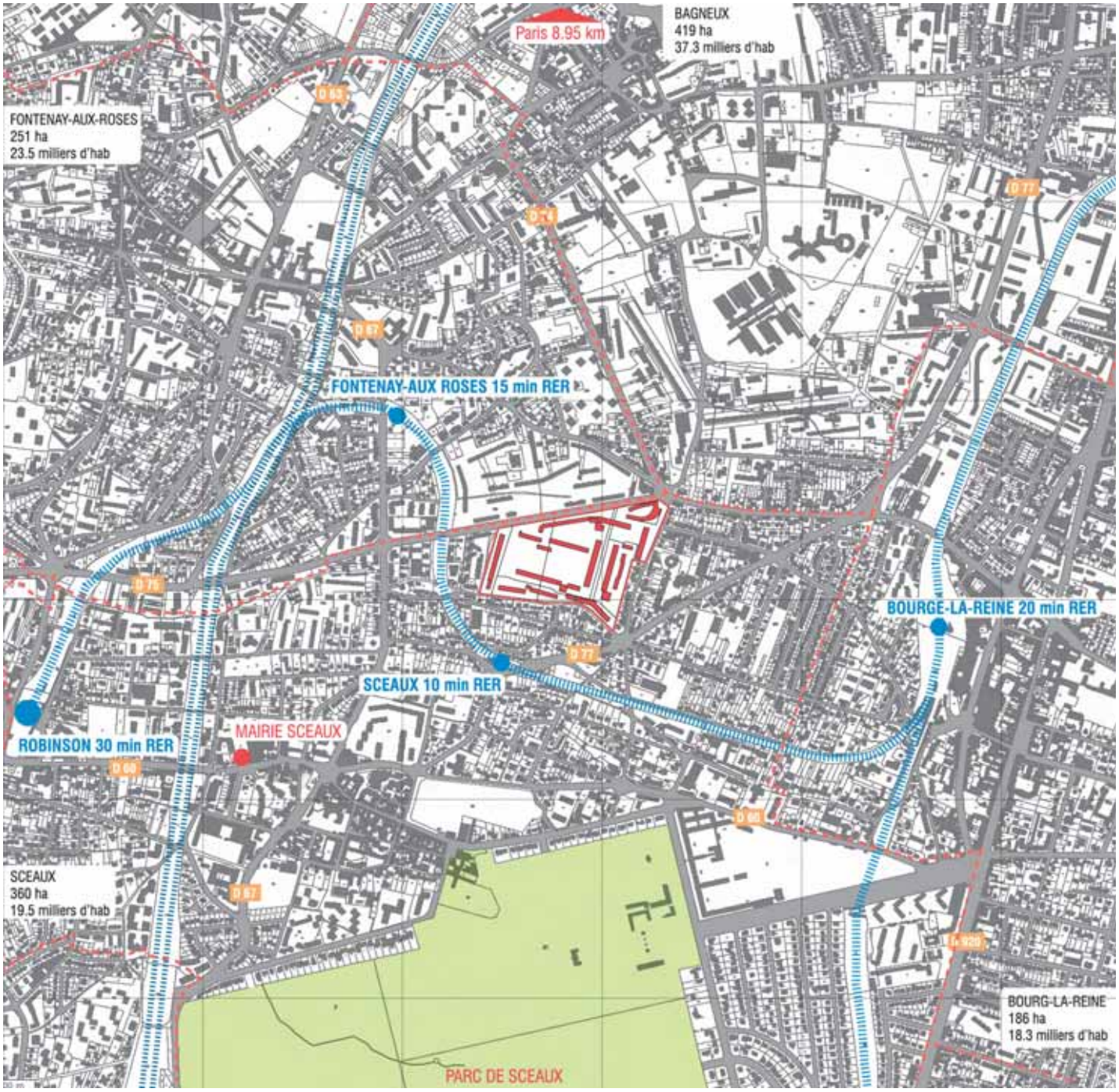
Densité:
Aujourd'hui, 2 700 habitants, 0,03 hab/m²

Programme de logements:

788 logements en location
3 bâtiments de maisons en bande RDC; J, T et S
5 bâtiments de maisons en bande R + 1; L, N, O, R
1 bâtiment de maisons en bande R + 2; K
9 bâtiments R + 2, R + 3, R + 4; A, B, C, D, E, F, G, M, Q
1 tour R + 8; P
1 immeuble R + 10; H
1 tour R + 12; U

Équipements :
Centre commercial (construit par Andrault et Parat)
Centre de loisirs
Groupe scolaire (Paul Herbé et André Aubert).

Plan de situation



© Agence BC-A

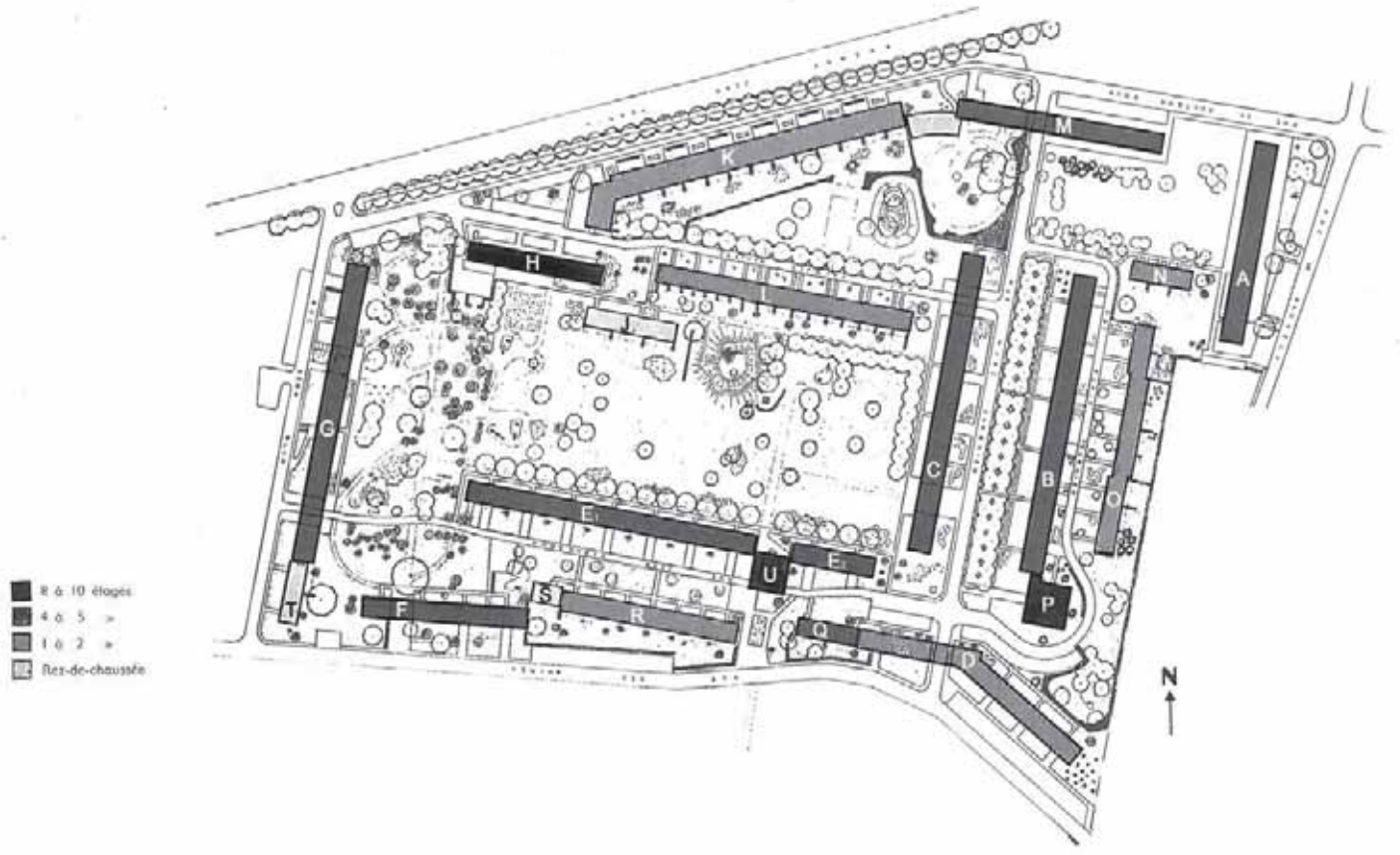
Répartition typologique et surfaces

L'ensemble présente des typologies diverses qui correspondent chacune à une tranche de construction. Les neuf premiers bâtiments édifiés (de A à G) sont des barres de hauteur moyenne, en R + 3 et R + 4. On y trouve des appartements allant du T2 au T5, et chaque escalier dessert 2 ou 3 appartements par étager. Le bâtiment H à R + 10, de même hauteur que les tours et doté d'ascenseurs, fait exception. Les liaisons verticales distribuent ici 4 logements de type T2 et T3 par étage.

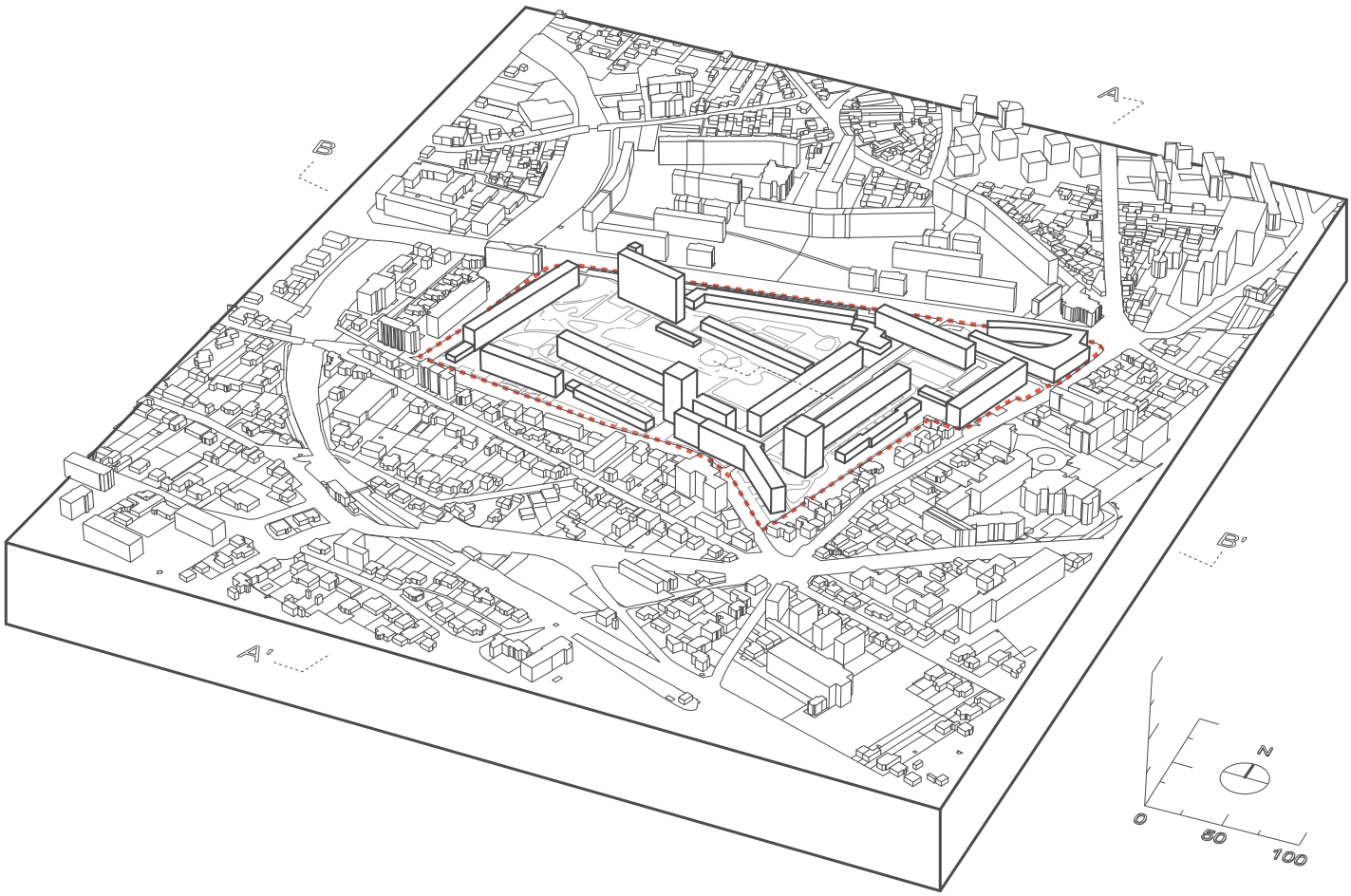
Dans la deuxième tranche, seul le bâtiment M appartient à cette typologie de barre; les autres sont des constructions basses : des habitations individuelles ou semi individuelles sur un seul niveau de plein pied (bâtiments J, S, T, Q), ou en R + 1 (R, N, O, L).

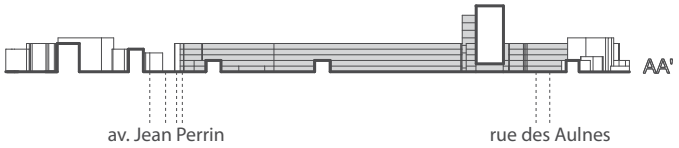
La surface de ces maisons en bande varie de 55 à 80 m², avec une typologie variant du T3 au T6. Un des bâtiments de cette tranche (K) présente une typologie de logement semi-individuel, avec un logement au rez-de-chaussée et deux en étage, disposant chacun de sa propre entrée séparée sur la rue.
Enfin les 3ème et 4ème tranches correspondent respectivement aux «tours» P (R + 8) et U (R + 12) qui constituent les éléments verticaux de l'ensemble. Ici, à chaque étage, la liaison verticale dessert 6 appartements majoritairement de type T1 et T2.

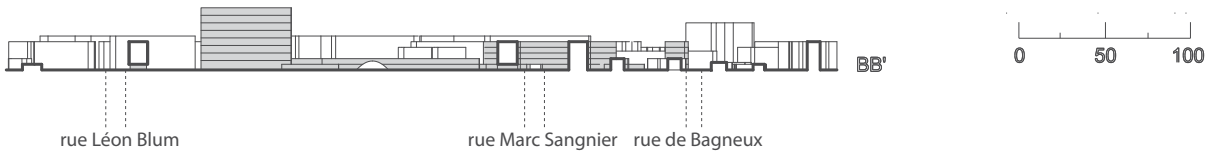
L'ensemble des Bas Coudrais offre ainsi une grande diversité de typologies, avec une majorité d'appartements «moyens» destinés aux familles avec 2 ou 3 enfants. 65% des logements ont 3 ou 4 pièces, 25% une ou deux pièces et 10% plus de 4 pièces.



Plan de masse avec dessin de l'espace non bâti, Auteur inconnu, *Techniques et architecture*, numéro spécial SCIC, 1959, p.45


A
B
B'
A'
N
0
50
100


AA'
av. Jean Perrin
rue des Aulnes


BB'
0
50
100
rue Léon Blum
rue Marc Sangnier
rue de Bagneux

© Agence BC-A

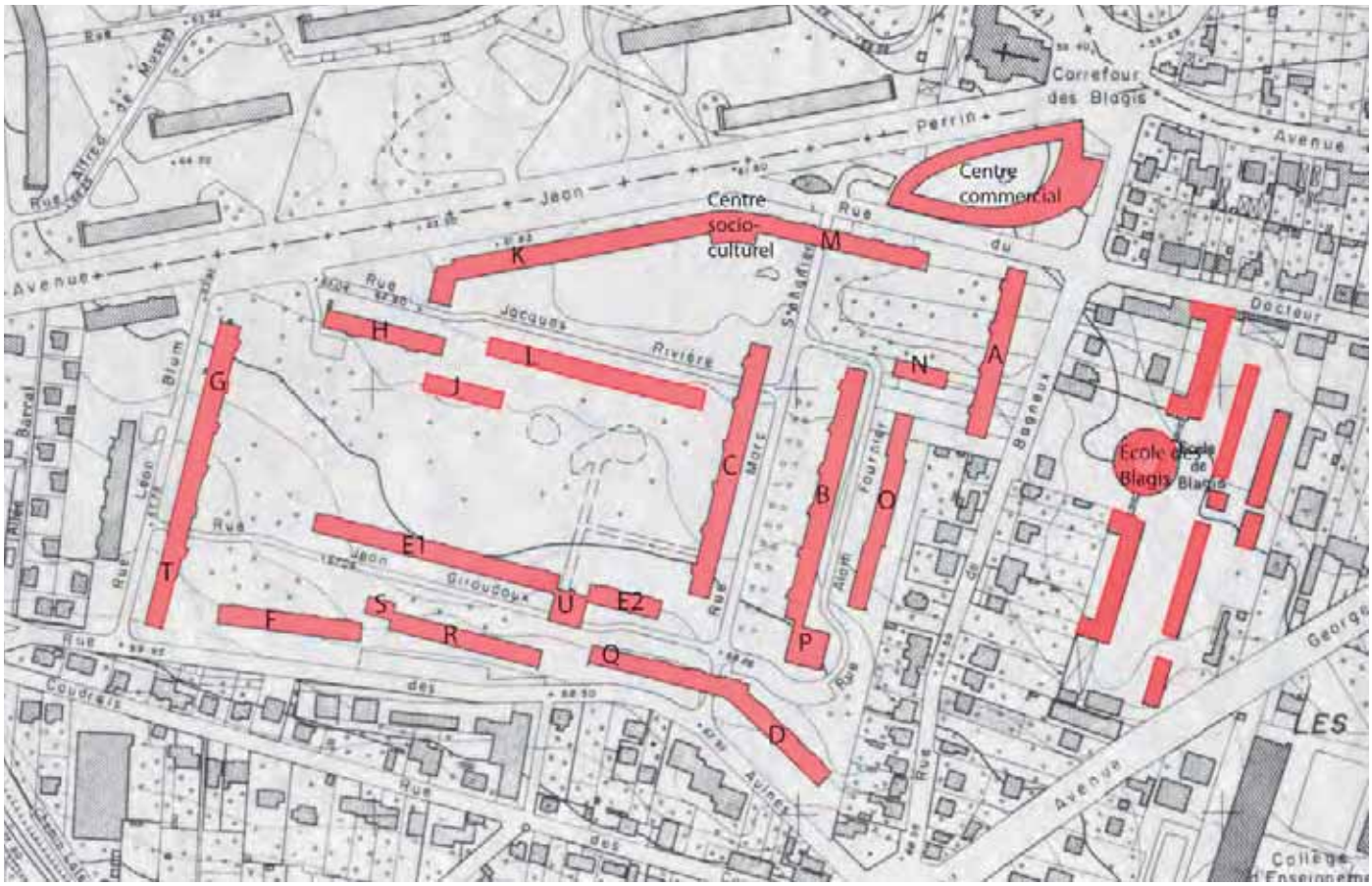
Équipements

Dans les programmes immobiliers qu'elle entreprend, la SCIC a la volonté de créer une vie de quartier pour faciliter l'arrivée des nouveaux habitants. Ces opérations sont, selon les mots de Paul Landauer, des «laboratoires architecturaux et sociaux». Aussi, la construction de la résidence des Bas Coudrais s'accompagne d'un certain nombre d'équipements commerciaux et socioculturels. Les équipements scolaires sont programmés en parallèle et indépendamment par la municipalité. Les 788 logements sont gérés par quatre gardiens qui ont chacun leur logement de fonction; un bureau des gardiens est par ailleurs installé rue Marc Sangnier. Deux chaufferies centrales, installées dans les sous sol des bâtiments H et U, alimentent l'ensemble de la résidence.

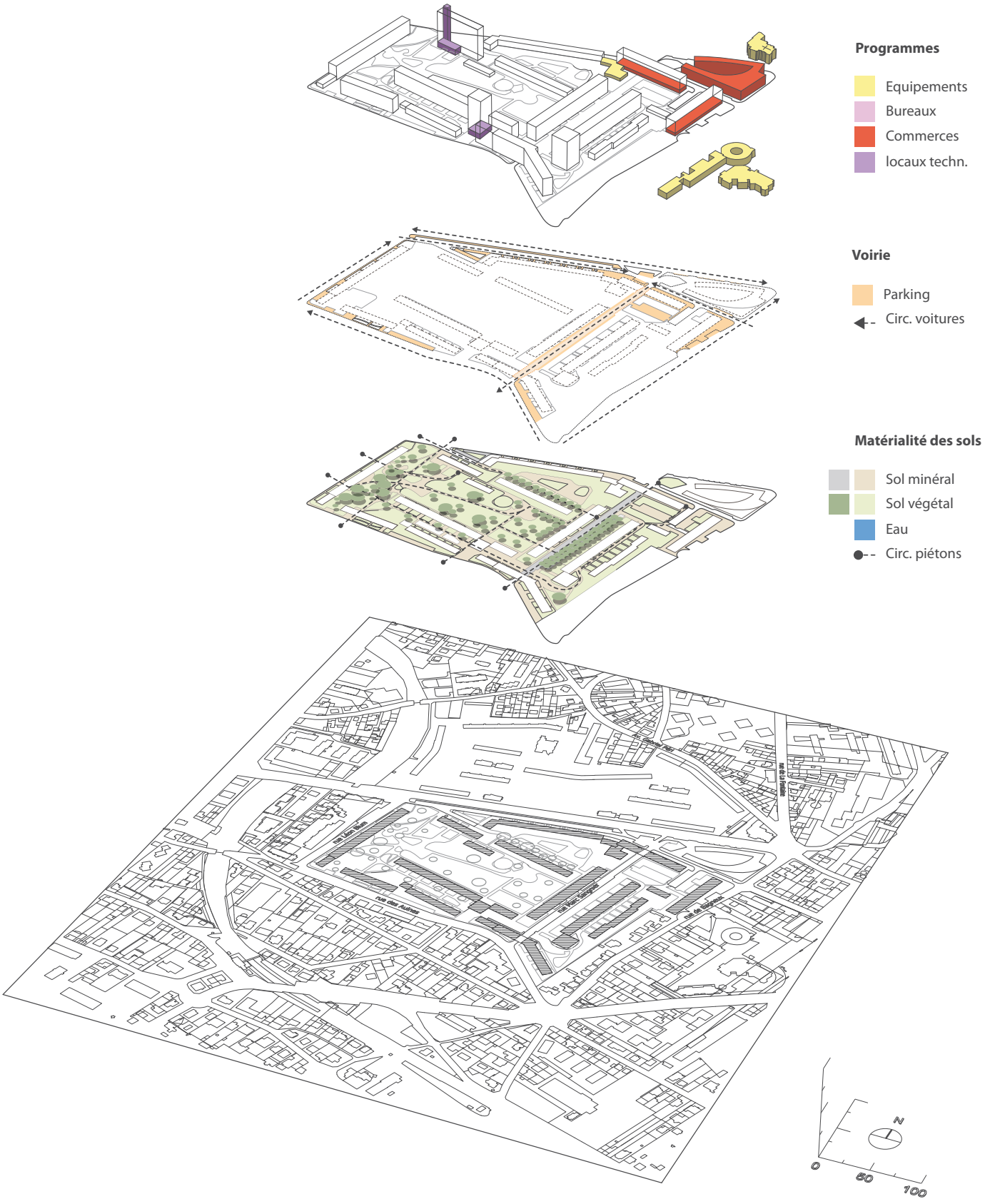
Comme dans tous les ensembles construits par la Caisse des Dépôts à cette époque, un centre socioculturel est prévu dans le projet, situé ici entre les bâtiments K et M. Le projet prévoit aussi un centre commercial, le centre Perrin construit d'après les plans des architectes Andrault et Parat. Il se situe au Nord des Bas Coudrais au carrefour des trois communes de Sceaux, Bagneux et Fontenay aux Roses. D'autres petits commerces sont aussi installés en rez-de-chaussée des bâtiments M et A.

La construction d'un groupe scolaire dans le quartier des Blagis est envisagé dès 1939 mais la guerre en retarde la réalisation. La réalisation de nombreux ensembles de logements à Sceaux et dans les communes voisines justifie l'attribution à la municipalité, d'une subvention par l'État, ce qui permet dans les années 1950 de remettre le projet à l'ordre du jour. Édifié à la même époque que la résidence des Bas-Coudrais, ce groupe scolaire ne fait pas pour autant partie du programme de la résidence. Située à l'est de l'opération, à la limite des communes de Bagneux, Bourg-la-Reine et Fontenay-aux-Roses, cette oeuvre remarquable des architectes P. Herbé et A. Aubert, comprend 25 classes organisées autour d'un bâtiment circulaire, toutes ouvertes sur la cour de récréation. Peu après sa construction, le bâtiment est récompensé en 1957, pour ses «grandes qualités» malgré sa simplicité.

Enfin on peut signaler comme équipement un grand parking au nord/ouest entre l'avenue Jean Perrin et la rue Jacques Rivière, et deux autres aires de stationnement, à l'entrée sud de l'ensemble rue des Aulnes et au sud/est rue Jean Giraudoux.



Plan de situation des différents bâtiments et équipements de l'ensemble des Bas Coudrais.


Programmes
Equipements
Bureaux
Commerces
locaux techn.
Voirie
Parking
Circ. voitures
Matérialité des sols
Sol minéral
Sol végétal
Eau
Circ. piétons
N
0
50
100

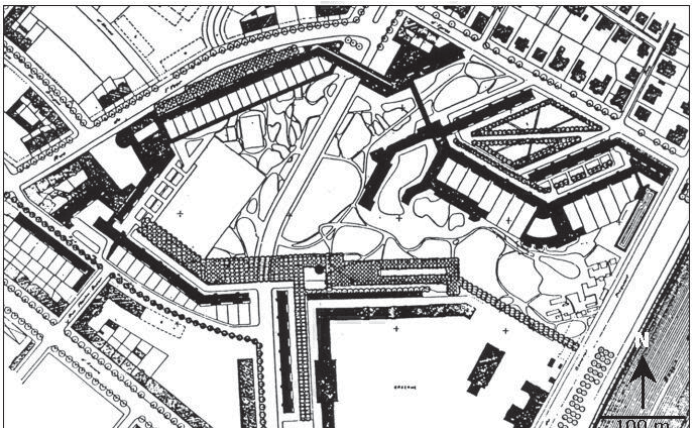
© Agence BC-A

2 - Genèse du projet

a - Arrière plan historique et culturel

Contexte socio-économique

Dans le prolongement de la politique sociale existant depuis le début du XXe siècle, la Caisse des Dépôts met en place, au lendemain de la libération, un programme de logements populaires. Par ailleurs, à partir de 1950, la pénurie de logement s'accentue à cause du Baby Boom de l'après guerre, mais aussi la nécessité de reloger les habitants expropriés des îlots insalubres notamment de Paris. La ville de Sceaux est alors confrontée comme toutes les communes de la banlieue parisienne à une crise de logement. Dès 1952, Edouard Depreux, alors maire de Sceaux, émet le voeu de monter un vaste projet de logements sur sa commune. A partir de 1953, la relation est établie avec la SCIC (Société Centrale Immobilière de la Caisse des Dépôts) à propos du projet des Bas Coudrais. Profondément impliqué, le maire s'engage dans la recherche de terrain et impose semble-t-il le choix de Eugène Beaudouin. La ville contribue également au financement de la construction en constituant une Société d'économie mixte, la SEMA Sceaux, et devient en contrepartie propriétaire d'une centaine de logements destinés principalement aux familles scéennes en difficulté.



Projet pour la Cité Rotterdam, Beaudouin, archi. Concours de Strasbourg, 1951 ; photo de la maquette et plan de masse ; d'après *les Cahiers du centre scientifique et technique du bâtiment*, 1951

Antériorité du projet

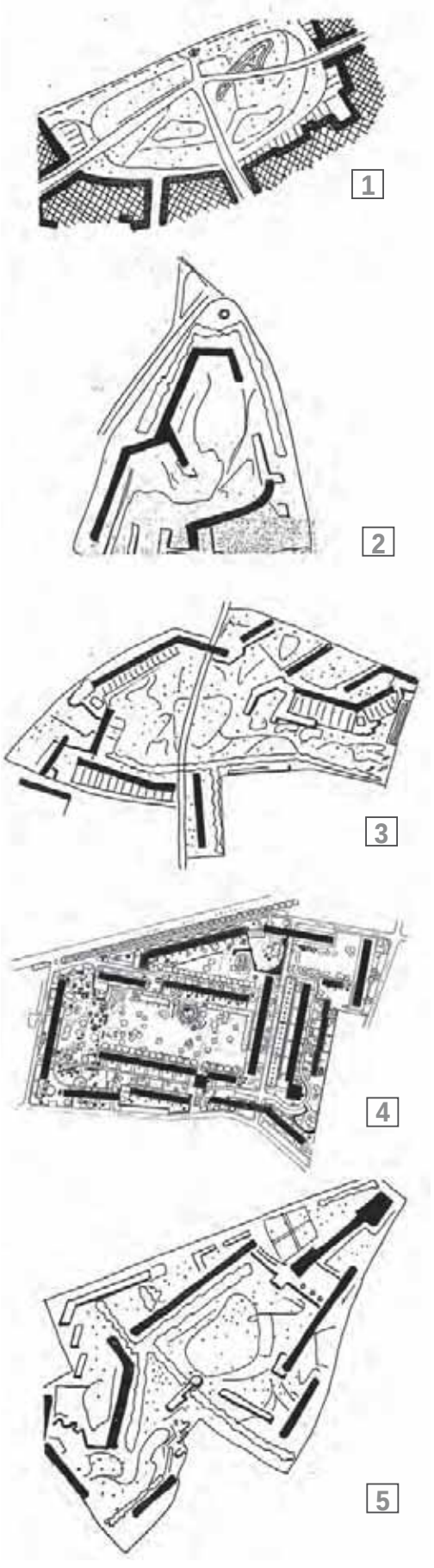
Dès 1940, le gouvernement de Vichy avait créé un Commissariat à la Reconstruction et lancé de nombreux concours techniques. Après la libération, cette politique est poursuivie par une institution gouvernementale créée dès 1944, le Ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme. Les grands concours sont un moyen de comparer et d'évaluer les idées en matière d'architecture, afin de combler le manque de logement et le retard technique, à travers la production en grande quantité d'habitations accessibles à tous et en particulier aux classes modestes. Parmi ces concours, on retient notamment celui de 1951 pour 800 logements à Strasbourg remporté par Eugène Beaudouin. Sans faire de lien direct entre la Cité Rotterdam, projet lauréat de ce concours, et celui des Bas Coudrais, on peut relever des points communs entre ces deux opérations. Outre les similitudes programmatiques, nombre de logements et surface de l'intervention, la conception de l'architecte n'est guère différente dans les deux projets. Des idées fortes organisent le plan de la Cité Rotterdam, parmi lesquelles celle d'habiter autour d'un jardin. Cet espace central, affecté aux promenades, aux terrains de jeux et de sports, aux plantations, est aménagé de manière à éviter la monotonie. Les bâtiments d'habitation donnent ainsi sur un parc ; leur hauteur et leur implantation est déterminées en fonction des règles de vue et d'ensoleillement. La forme de la composition générale est déterminée par les voies qui délimitent le terrain.

Quant à la conception des logements, comme ce sera le cas aux Bas-Coudrais, les types d'appartement sont définis en fonction du profil des futurs habitants. La répartition suit la logique suivante : les petites surfaces pour célibataires sont regroupées dans les bâtiments les plus élevés ; les surfaces intermédiaires, destinées aux ménages sans enfant, dans les bâtiments peu hauts, sans ascenseurs ; les grandes surfaces pour familles nombreuses en rez-de-chaussée ou dans les premiers étages, donnant pour la plupart sur un jardin privatif. On distingue donc, comme aux Bas-Coudrais, des typologies diverses : une majorité d'immeubles de hauteur moyenne, quelques immeubles hauts et des bâtiments bas. La ressemblance peut également être repérée dans la distribution des cellules d'habitation : l'association de l'entrée aux salles d'eau, cuisine ouvrable sur le séjour et séjour doté de loggia ou balcon ; ou encore dans les aspects techniques : la construction des bâtiments hauts en béton armé et les autres avec murs porteurs maçonnés.

Chronologie du parcours de l'architecte

20 juillet 1898	Naissance à Paris	
1928		Obtient son diplôme d'architecte et est lauréat du premier Grand Prix de Rome
1929-1932	Séjour à la villa Médicis	
1930-1939	Cité du Champ-des-oiseaux à Bagneux (Hauts-de-Seine), avec M.LODS	
1931-1934		Cité de la Muette à Drancy (Seine Saint-Denis), avec M.LODS
1933-1963	Architecte en chef des bâtiments civils et palais nationaux	
1934		Ecole de plein air de Suresnes (Hauts-de-Seine), avec M.LODS
1935-1939		Maison du peuple et marché couvert, Clichy (Seine Saint-Denis), avec M.LODS
1942	Centre d'éducation générale et sportive à Boulouris (Var)	
1946-1968	Directeur de l'Ecole d'architecture à l'Université de Genève (Suisse)	
1951-1953	Cité Rotterdam à Strasbourg (Bas Rhin)	
1953-1961		Résidence des Bas Coudrais à Sceaux (Hauts-de-Seine)
1954	Résidence universitaire Jean Zay à Antony (Hauts-de-Seine)	
1958-1973	Urbaniste du quartier Maine-Montparnasse	
1967-1973	Agrandissement du palais des Nations à Genève (Suisse)	
1969-1974	Siège du bureau international du travail à Genève (Suisse)	
14 janvier 1983	Décès à Paris	

b - Phases de construction et de mise au point



Ambition générale et mise au point de la conception générale

A Sceaux, Beaudouin reprend une idée qu'il a déjà expérimenté lors du concours de Strasbourg, pour la cité Rotterdam en 1952. Il s'agit d'établir un plan masse où le bâti entoure un vaste jardin. Il prend modèle sur le parc Monceau à Paris (plan 1), où un groupe d'habitations s'ouvre sur un vaste square public.

Plusieurs projets d'Eugène Beaudouin peuvent être inscrits dans cet esprit «habiter autour d'un jardin», la cité Rotterdam (plan 3), la cité universitaire Jean Zay (plan 5) et enfin le quartier de Vermont construit à Genève (plan 2). Toutes ces opérations sont comparables par leur taille, leur programme mais aussi leur composition urbaine.

Dans chaque ensemble, les bâtiments sont répartis en périphérie de la parcelle et ceinturent un vaste jardin dont le dessin et la composition s'articulent avec la volumétrie animée du bâti. Beaudouin cherche à modeler des perspectives par l'implantation des bâtiments et les plantations. Comme à Sceaux, Beaudouin compose dans chacun de ces ensembles, avec plusieurs typologies de bâtiments: barres, plots, tours, maisons en bande de un, deux ou trois niveaux. Il joue avec les échelles du bâti non seulement pour s'inscrire dans un environnement mais aussi pour rompre la monotonie d'un plan où chaque bâtiment serait identique.

Dans tous ces projets, les bâtiments suivent les limites parcellaires, ainsi comme on peut le remarquer sur les différents plans masses, certains bâtiments sont courbés/brisés afin d'épouser la forme des voies qui ceinturent l'opération. Cet élément est une autre constante de toutes ces opérations. Beaudoin compose un espace presque entièrement végétalisé où seule une voie carrossable traverse l'opération, le reste de la circulation automobile étant rejetée à l'extérieur.

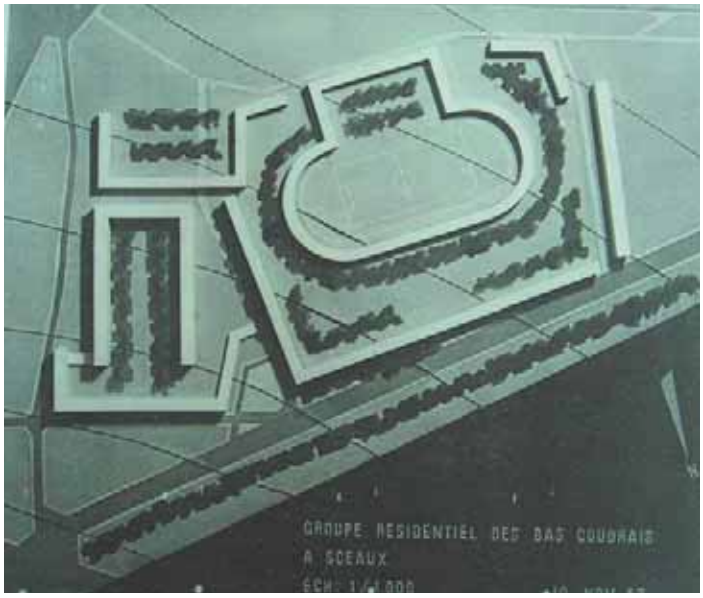
1. Parc Monceau, Paris
2. Groupe résidentiel de Vermont, Genève
3. Cité Rotterdam, Strasbourg
4. Résidence des Bas Coudrais, Sceaux
5. Cité universitaire Jean Zay, Anthony

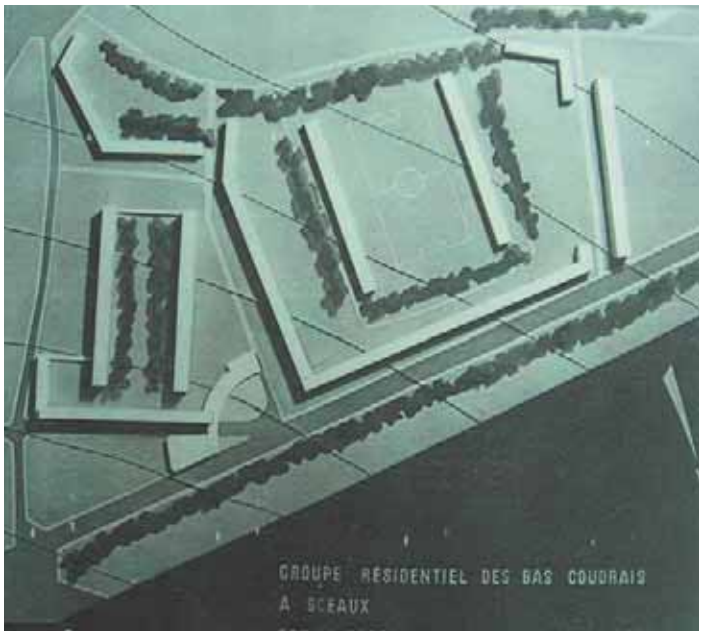
Maturation du projet sous l'effet des contraintes extérieures

Des photographies de maquettes datant de novembre 1953 révèlent les premières intentions de Beaudouin pour le projet de Sceaux. Ces deux esquisses sont à quelques détails près similaires. La principale figure de la composition borde l'avenue Jean Perrin et le centre de la composition est affecté à un terrain de sport sur lequel les immeubles ont une vue directe ; ce qui accuse comme dans le projet de la Cité de Rotterdam et la cité du Champ-des-oiseaux réalisée par Beaudouin en 1939, l'attention accordée à la pratique du sport. Dans un cas, ce terrain est orienté normalement à l'avenue et le bâti l'entourant est curviligne, dans l'autre, le terrain, perpendiculaire à l'avenue, est bordé de barres sur deux côtés. Le bâti est doublé d'alignements d'arbres et l'espace extérieur fractionné par l'implantation des barres. Le bâti est exclusivement composé d'immeubles linéaires, sans grande différence de hauteur. Aucune tour, ni plot n'apparaît dans ce plan.

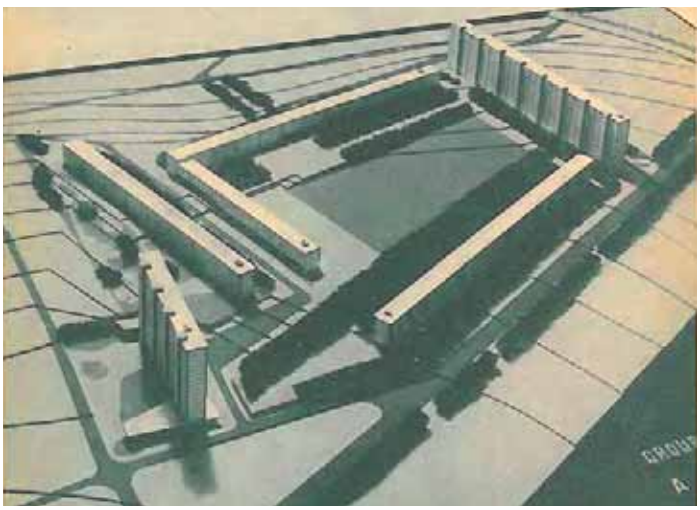
En 1954, un premier projet, traité comme «grand ensemble ordonnancé» est proposé. La composition générale est assez proche du projet final ; l'idée d'un espace central vert et ouvert est d'ores et déjà présente. Mais la volumétrie des bâtiments est bien différente ; les immeubles constituent des barres relativement hautes. Ce projet est abandonné suite à des critiques de la Préfecture des Hauts de Seine qui lui reproche de ne pas respecter l'échelle des constructions existantes et le caractère résidentiel de la ville.

Une deuxième version de ce projet est alors soumise pour permis de construire en août 1954. Celle-ci fait nettement ressortir les traits caractéristiques du projet définitif ; il s'agit d'un plan-masse de 600 logements répartis sur 8 hectares. On y voit apparaître le grand espace vert dont le dessin respecte, contrairement aux esquisses précédentes, l'implantation des arbres existants, ainsi que les éléments bâtis plus bas qui doublent la figure centrale. En revanche, aucune trace encore des «tours» qui prendront la place de plusieurs éléments bas à un ou deux niveaux. Autre différence avec le projet final, l'ensemble est encore très ouvert sur l'avenue Jean Perrin et les circulations piétonnes ne sont pas encore matérialisées. Par sa géométrie rectangulaire, ce plan marque le retour à l'orthogonalité dans le travail de l'architecte. Il dira plus tard s'être inspiré ici de la ville d'Ispahan qu'il avait étudiée à l'occasion du prix de Rome, les proportions de l'espace central reprenant celles de la place Meidan-i-Shah.



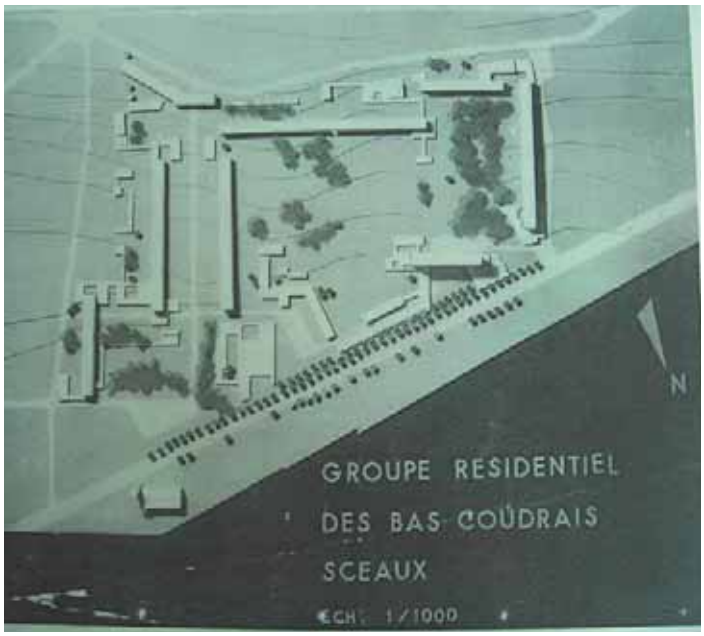


Photographies des maquettes des deux premières esquisses datant de novembre 1953; Archives municipales de Sceaux, dossier iconographique.



Photographie de la maquette du premier projet proposé et refusé en février 1954 ; CDC Actualités, n°3, juin 1954.

c - Réalisation



Photographies de maquette du deuxième projet datant de août 1954 ; Archives municipales de Sceaux, dossier iconographique.

Le projet définitif

Le projet final se caractérise par une égale importance accordée à l'architecture et au paysage. Deux idées majeures guident la composition de l'ensemble : une organisation autour d'un grand espace vert, et une relation avec l'extérieur et l'existant. Ainsi, des bâtiments, les plus élevés de l'ensemble, encadrent un parc appelé la «prairie fleurie», dans une figure rectangulaire ; en périphérie, une deuxième série de bâtiments, plus bas, double cette figure sur ses côtés nord, est et sud, où l'ensemble a un vis-à-vis avec des constructions pavillonnaires, qui constituent la majeure partie du tissu environnant. Le souci de créer une transition entre les villas et les immeubles collectifs est en effet manifeste chez l'architecte.

La présence et l'importance de l'espace paysager est une caractéristique principale des Bas-Coudrais. L'architecte entendait concrétiser une idée qu'il résume ainsi: «vivre dans un jardin»,. D'autre part, la devise du maître d'ouvrage, la SCIC était alors : «un logement, un arbre, une fleur»; elle établit parmi ses exigences programmatiques l'obligation d'un ratio d'arbres par surface de logement. En terme quantitatif, l'espace vert couvre 65% du terrain de l'ensemble, avec comme partie principale une prairie fleurie au centre de la composition.

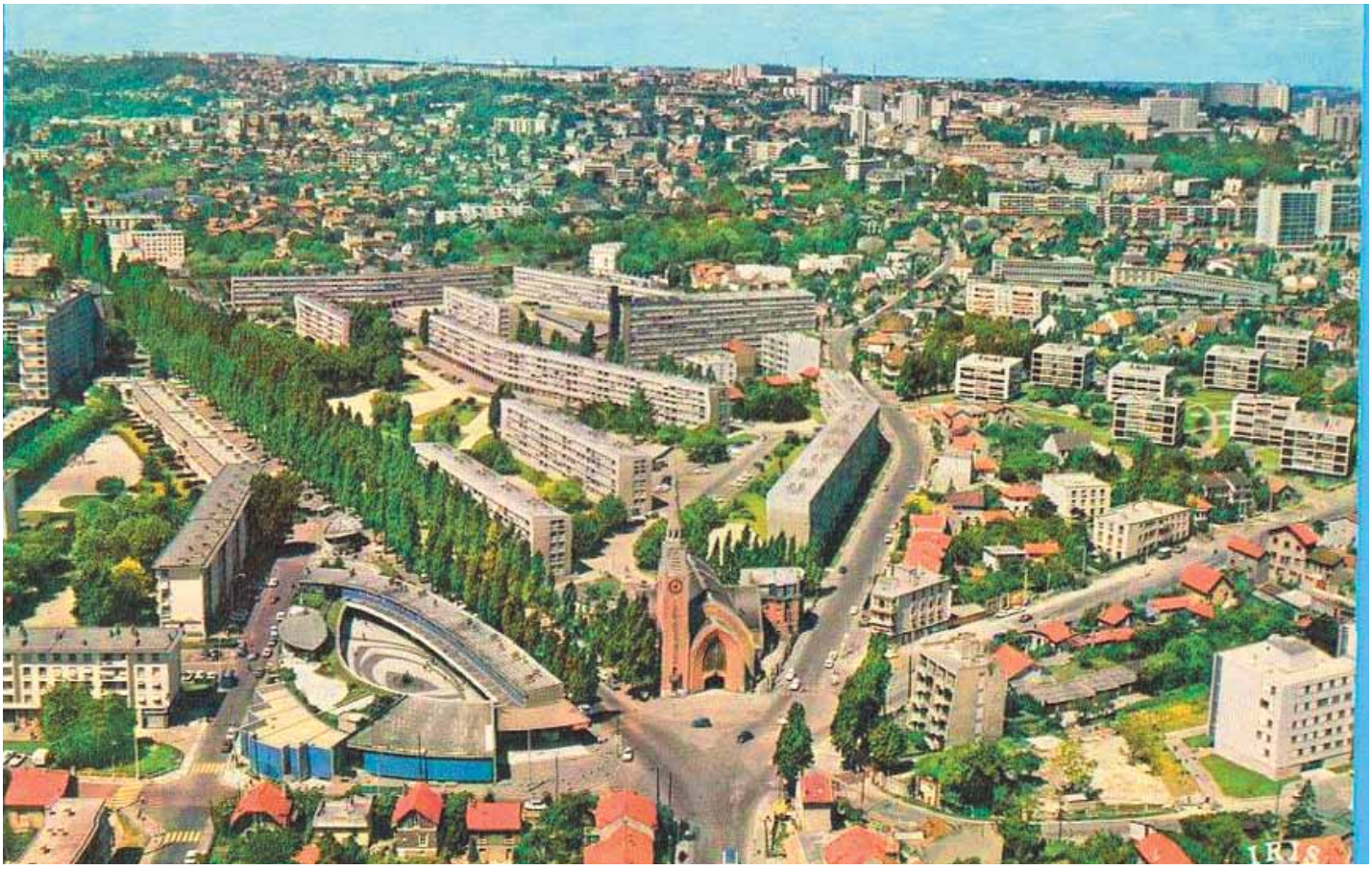
Plan-masse du projet final, Beaudouin, Chaillier, Fournier, L'Hernaut & Andrault, archi. Technique et Architecture, 1959.

Le travail paysager concerne cet espace central, mais aussi les rues piétonnes internes à l'opération et les entrées d'immeubles donnant sur les rues périphériques. Les différents espaces extérieurs présentent chacun des ambiances et des qualités particulières. La prairie au centre est une vaste étendue, dégagée car relativement peu plantée. Vers l'ouest, le terrain est planté de manière plus dense. De même, la colline aménagée au nord du terrain présente des qualités différentes: le promeneur chemine sur un passage étroit et cadré par de la végétation basse.

Un schéma de circulation piétonne a été conçu avec une hiérarchie entre les différentes voies. Les grands axes de circulation automobile restent en périphérie, une seule voie traversant l'ensemble, la rue Marc Sangnier. Les voies intérieures, réservées aux piétons, font la transition entre les «pavillons» et les immeubles. A l'intérieur du parc central, plusieurs allées sont destinées à la promenade et à la desserte de l'arrière des immeubles.

L'implantation des masses végétales compose avec l'implantation du bâti. Des alignements d'arbres parallèles à la façade renforcent des effets de perspective, l'allée de desserte étant encadrée d'un côté par le bâtiment et de l'autre par les arbres. La végétation sert aussi à masquer ou du moins filtrer la vue. Les arbres conservés de l'ancienne pépinière, forment un ensemble assez dense qui , perçu en premier plan, atténue la hauteur, par endroit importante, du bâti. Des vues biaises au travers des masses bâties, aux angles ou à l'articulation entre typologies différentes, évitent l'effet d'enfermement que produirait un espace fermé et assurent une continuité du végétal entre les différents espaces extérieurs.

En outre, des brèches au rez-de-chaussée des barres offrent des cadrages sur le parc ou sur les voies piétonnes de l'ensemble voire des appels depuis la rue.
La variété est le maître mot dans la conception du projet final. Lors de la description des plans définitifs, l'architecte souligne lui-même sa volonté «*tant dans l'implantation que dans des volumes, d'introduire une diversité telle que les habitants puissent trouver cette fantaisie de verdure dans la construction qui est le propre de cette zone, en évitant de trop grandes perspectives*».



L'ensemble des Bas Coudrais et ses équipements réalisés ; d'après www.delcampe.net

Phasage et chronologie

12 juillet 1954	Présentation du projet à la Commission de Surveillance de la caisse des dépôts Edouard Depreux, maire de Sceaux fait appel à E. Beaudouin pour la construction d'un ensemble de logements dans sa ville
12 juillet 1954	Création de la Société Civile Immobilière des Bas Coudrais
Janvier 1954 à décembre 1955	Achat des 57 parcelles nécessaire à la construction de la résidence
19 avril 1955	Permis de construire pour la première tranche et la quatrième tranche
1er juin 1956	Permis pour la seconde tranche
Décembre 1956	Mise en location des logements de la première tranche Permis de construire pour la troisième tranche
Mai 1957	Mise en location des logements de la seconde tranche
1958	Création de l'amicale des Bas Coudrais
Mai 1959	Mise en location des logements de la troisième tranche et de la quatrième tranche
25 janvier 1961	Déclaration d'achèvement de travaux
Mars 1976	Projet pour l'aménagement d'un parking souterrain (non réalisé)
1986	Ravalement « esthétique » des bâtiments F et H
1996	Agrandissement du centre socio-culturel
2001	Aménagement d'un bureau d'accueil rue Marc Sangnier
2003	Changement des menuiseries extérieurs Changement des vitrages des séchoirs (tout bâtiment sauf G)
Octobre 2008	Pose de filet de protection, chute de morceaux de béton (toit et balcons)
2009	Ravalement des façades des tours U et P
2010	L'OPH 92 rachète la résidence à ICADE (filiale de la SCIC)

Premier projet présenté par Beaudouin

Plan masse du projet réalisé

Photographie bâtiment B

Photographie bâtiment H

Vue sur la tour U (gauche) et façade bâtiment H (droite), sept. 2011

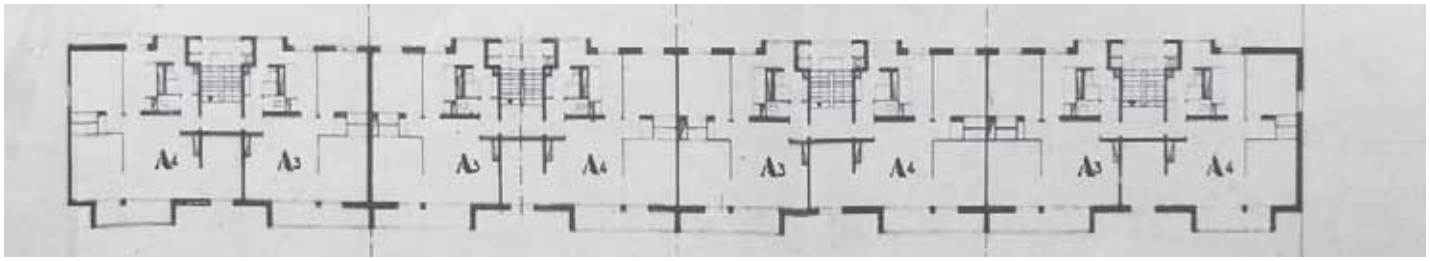
Réalisation

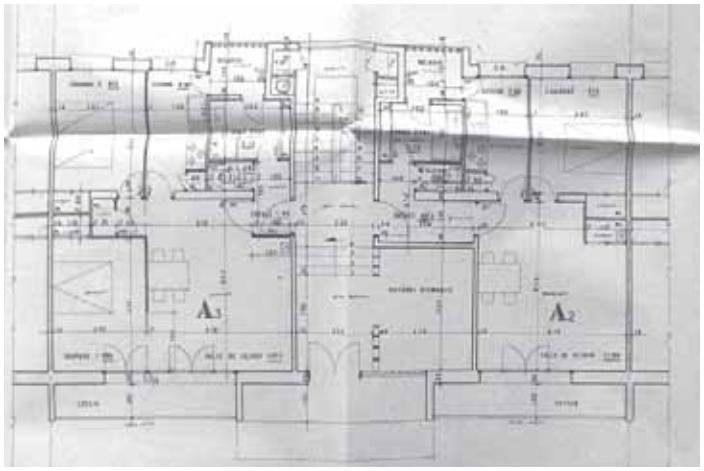
L'étude des logiques d'organisation du bâti mène à regrouper les immeubles en quatre familles : les barres basses, les «tours», l'immeuble H et les logements individuels.

Les immeubles collectifs bas

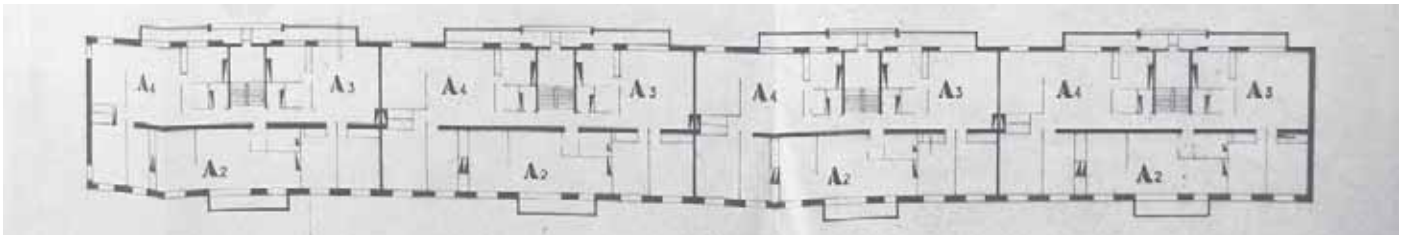
Le nombre d'étages est fixé ici de manière à éviter l'ascenseur réglementaire, ce qui aurait augmenté considérablement le coût de construction.

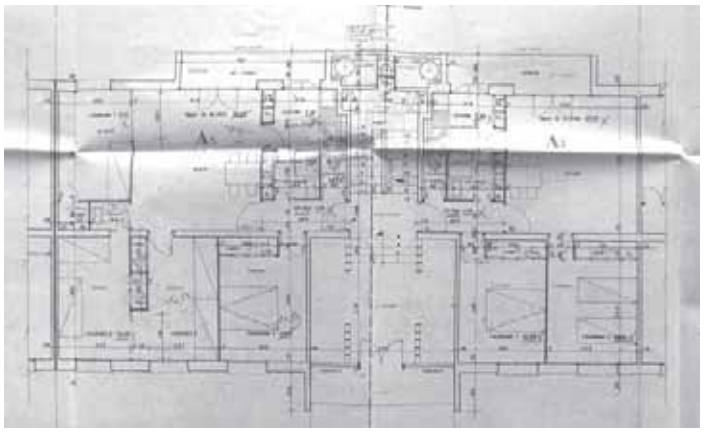
On distingue deux types de répartition de logements malgré des distributions assez similaires.
Le premier groupe d'immeubles, comprenant les immeubles A, B, C et G, comporte 4 types de logements, du T2 au T5. En rez-de-chaussée chaque hall dessert 2 appartements et en étage chaque escalier en dessert 3. Le second groupe (bâtiments D, E1, E2 et F) comporte 3 types de logements, du T2 au T4, différents de ceux du premier groupe. Chaque hall et chaque escalier dessert 2 appartements.





Bâtiment F, exemple du 2ème groupe des «barres basses» ; plan de répartition des appartements et distribution d'une cellule de base T2 et T3 ; Archives municipales de Sceaux, 59W45.





Bâtiment A, exemple du premier groupe des «barres basses» ; plan de répartition des appartements et distribution d'une cellule de base T3 et T5 ; Archives municipales de Sceaux, 59W45

Les logements

Bâtiments A, B, C, G

Bâtiments de la 1ère tranche:

Schéma organisation structurelle

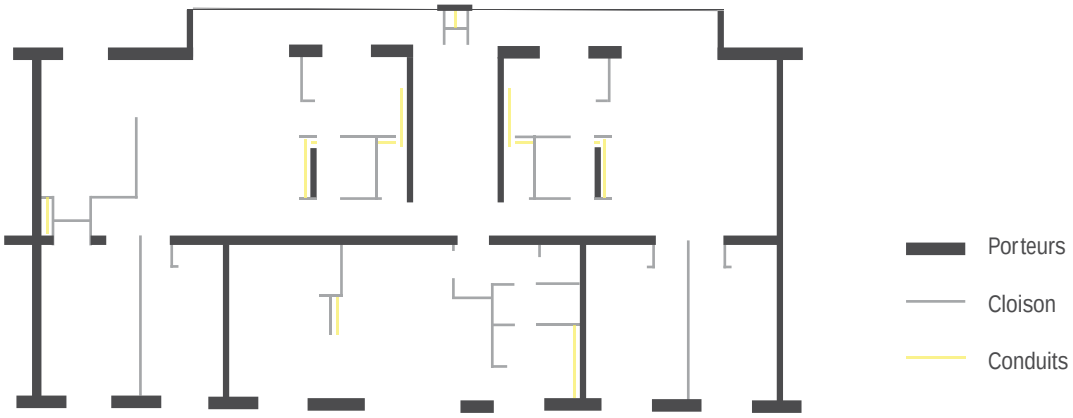
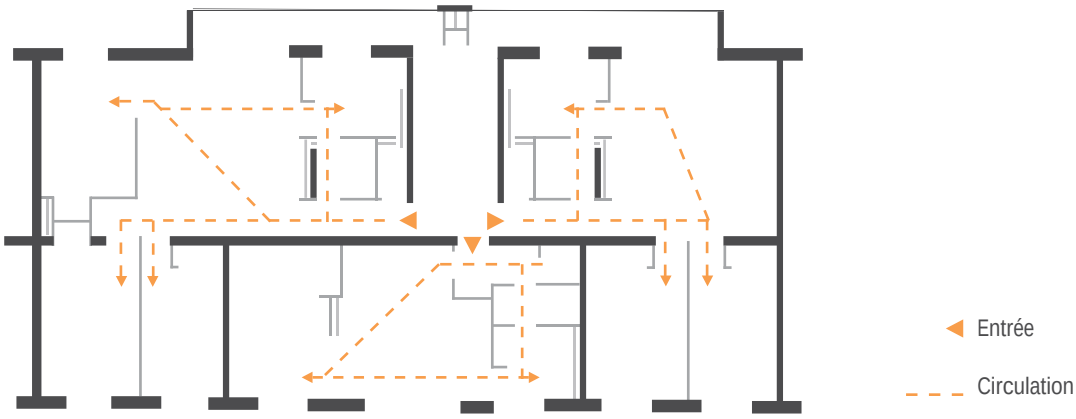


Schéma organisation des cellules

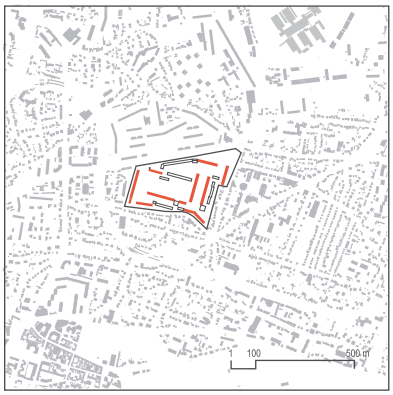
Schéma organisation de circulation

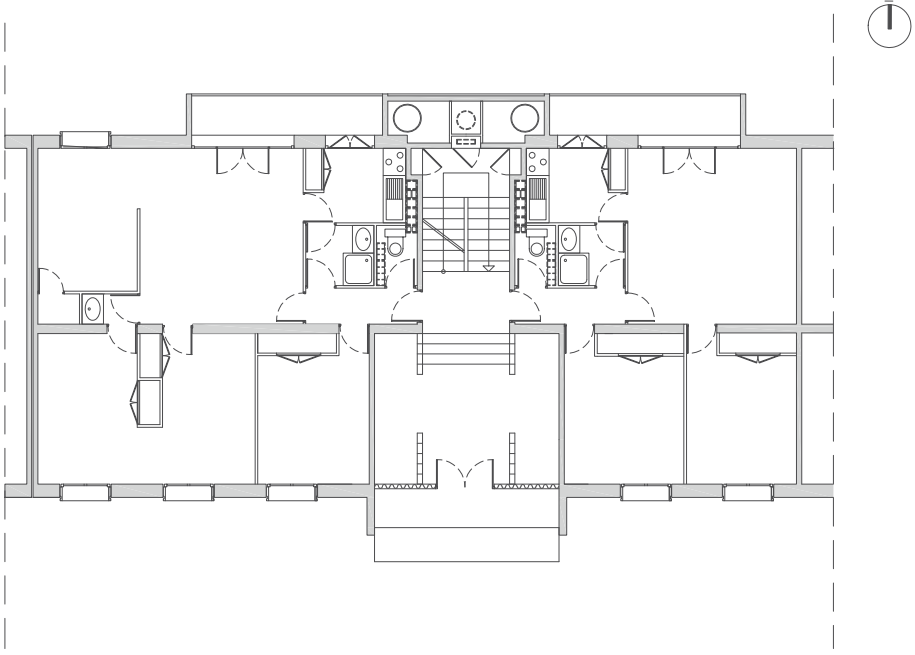


Échelle 1: 200

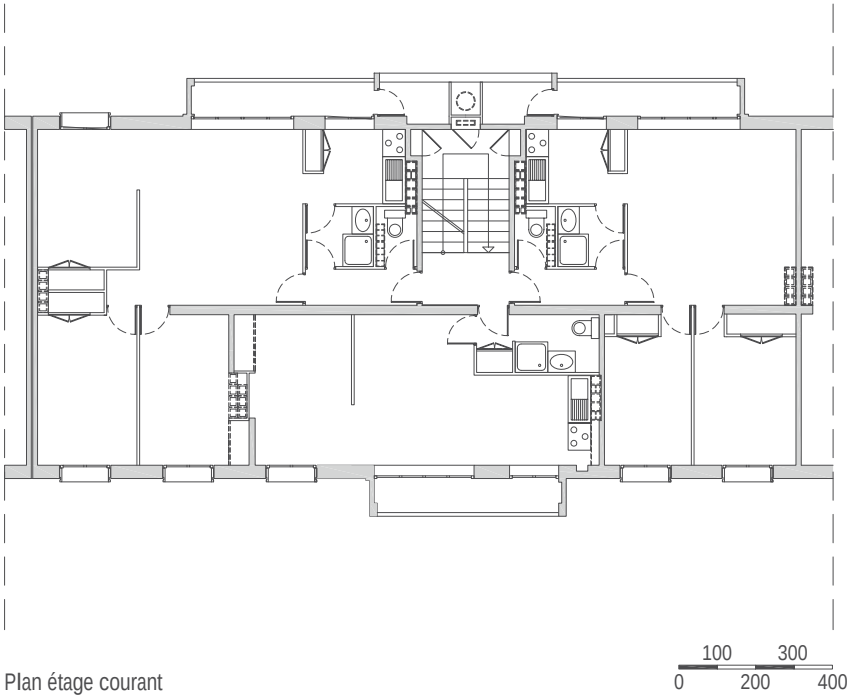
© Agence BC-A

Résidence des Bas-Coudrais
Sceaux





Plan rez-de-chaussée



Plan étage courant

Bâtiments D, E, F

Les pièces de services sont situées sur la façade arrière (orientée au nord ou à l'ouest), le séjour donne sur la façade avant et est prolongé par un balcon. Les chambres sont placées aux extrémités du logement. Les pièces d'eau, la cuisine et le séchoir sont positionnés autour de l'escalier de distribution. C'est le séjour qui distribue les chambres, c'est une pièce commandée. La hauteur sous plafond est la même pour tous les logements: 2,50m.

Schéma organisation structurelle

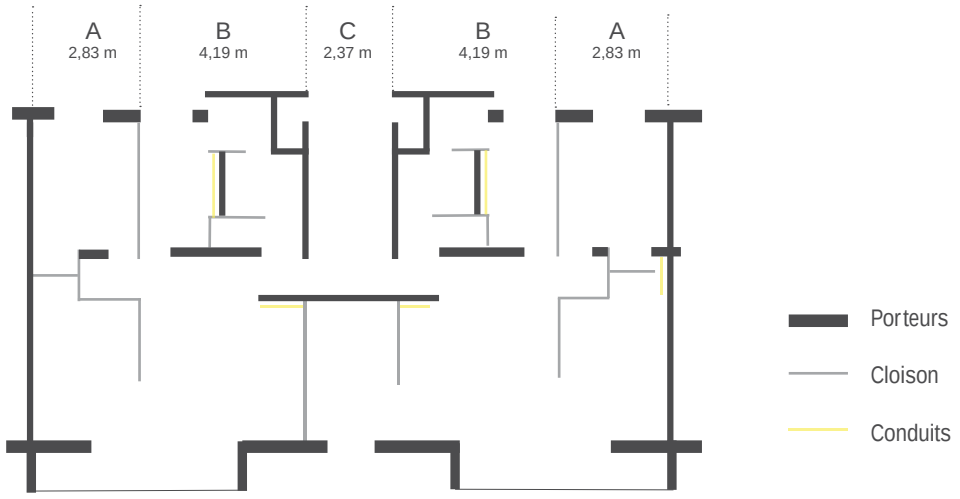
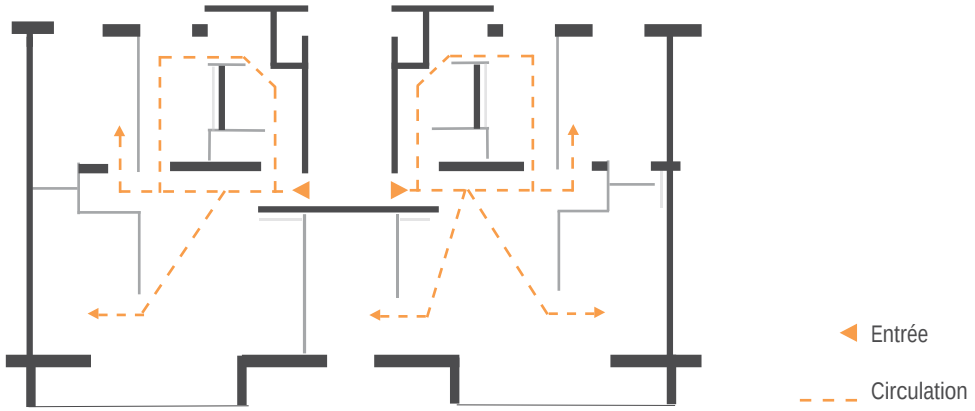


Schéma organisation des cellules

Schéma organisation de circulation



Échelle 1: 200

© Agence BC-A

Bâtiment de la 4ème tranche (U):

Les pièces de jour et les pièces de nuit sont séparées. Les premières sont orientées au sud tandis que les secondes sont orientées au nord. Comme pour le tour P, les espaces sont distribués par un couloir.

Schéma organisation structurelle

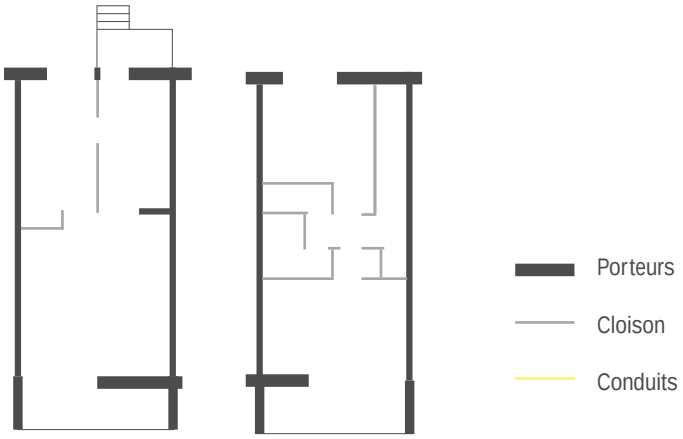


Schéma organisation des cellules

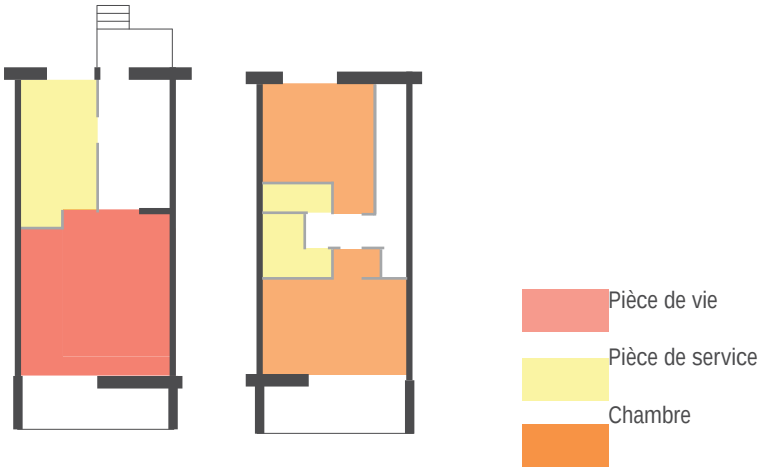
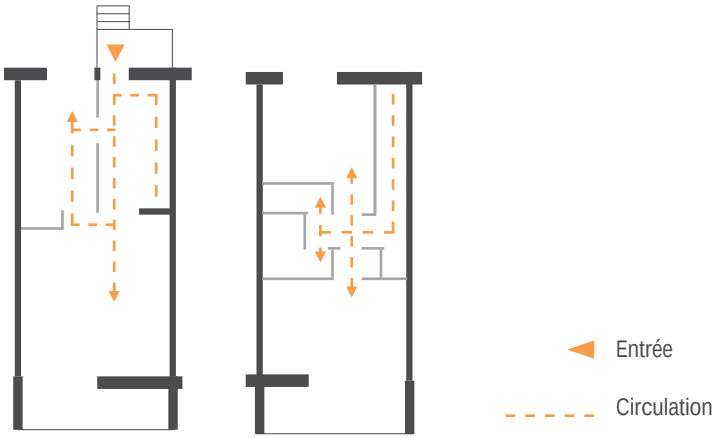


Schéma organisation de circulation



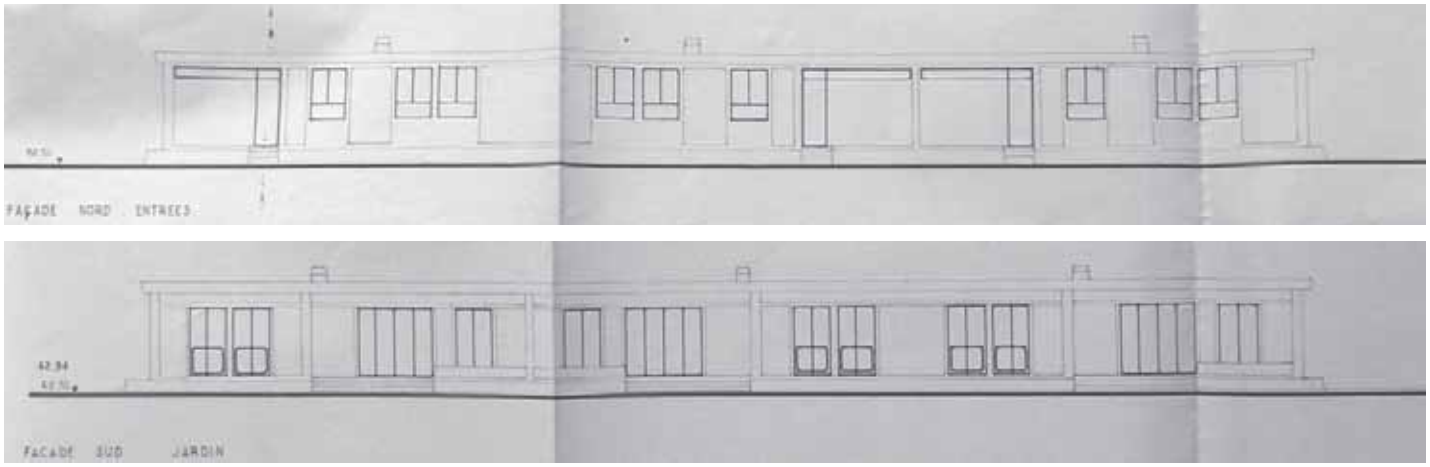
Échelle 1: 200

© Agence BC-A

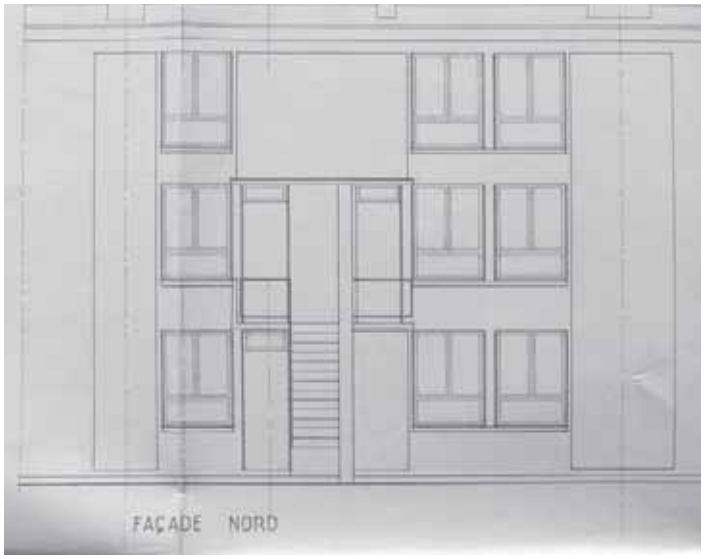
Les maisons en bande

Réparties en 9 bâtiments (J, K, L, N, O, Q, R, S, T), elles sont destinées pour la plupart aux familles nombreuses. Elles sont parfois jumelées, avec deux entrées ouvrant sur un même palier.

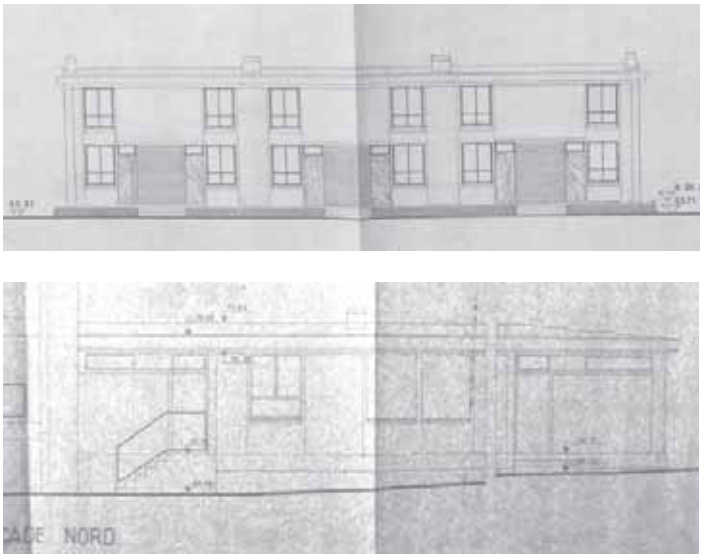
On y retrouve des T3, T4 et T6 en duplex, des T5 en un seul niveau. Les loyers plus élevées les destinent à des familles plus aisées.



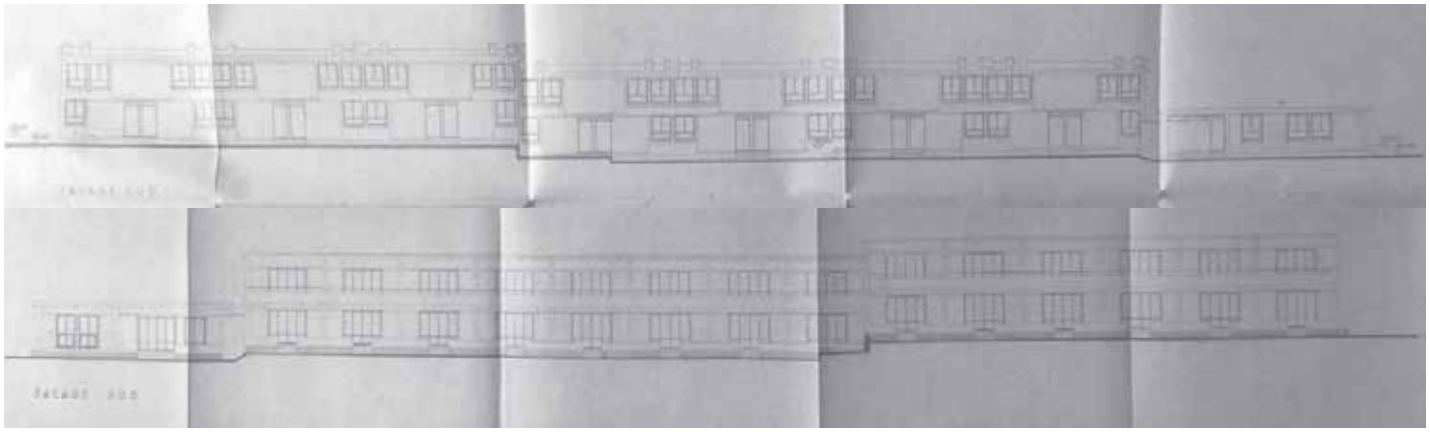
Bâtiment J, maisons individuelles en bande, façade nord et sud ; Archives municipales de Sceaux, 94W119



Bâtiment K, maisons individuelles en bande, façade nord ;
Archives municipales de Sceaux, 94W119



Bâtiments N et Q, maisons individuelles en bande, façade nord ;
Archives municipales de Sceaux, 94W119



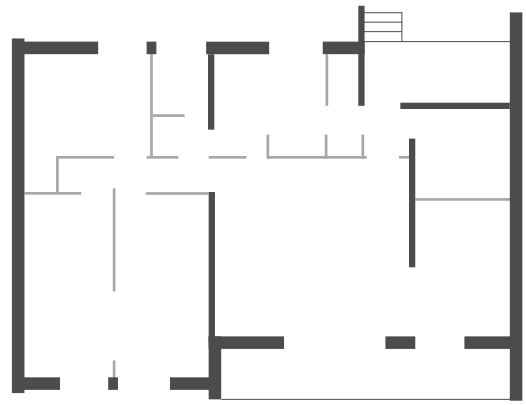
Bâtiment R et S, maisons individuelles en bande, façades sud ; Archives municipales de Sceaux, 94W119

Bâtiments de la 2ème tranche:

Bâtiments J, K, S,

Dans l'ensemble des maisons, les « pièces de jour » et les « pièces de nuit » sont clairement séparées. Les séjours sont en contact direct avec le jardin grâce à de grandes baies vitrées. La hauteur sous plafond varie entre 2,50m et 2,60m

Schéma organisation structurelle

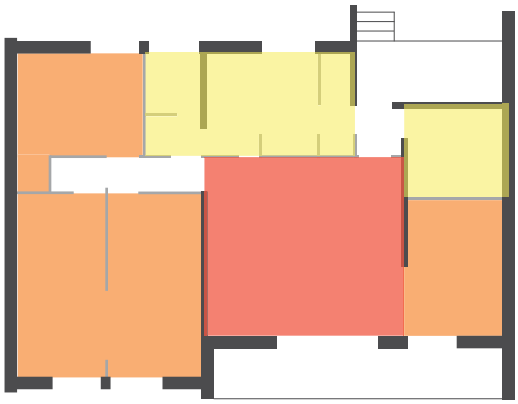


Porteurs

Cloison

Conduits

Schéma organisation des cellules

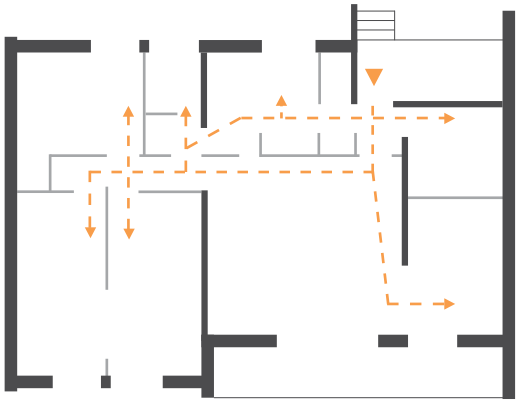


Pièce de vie

Pièce de service

Chambre

Schéma organisation de circulation



Entrée

Circulation

Échelle 1: 200

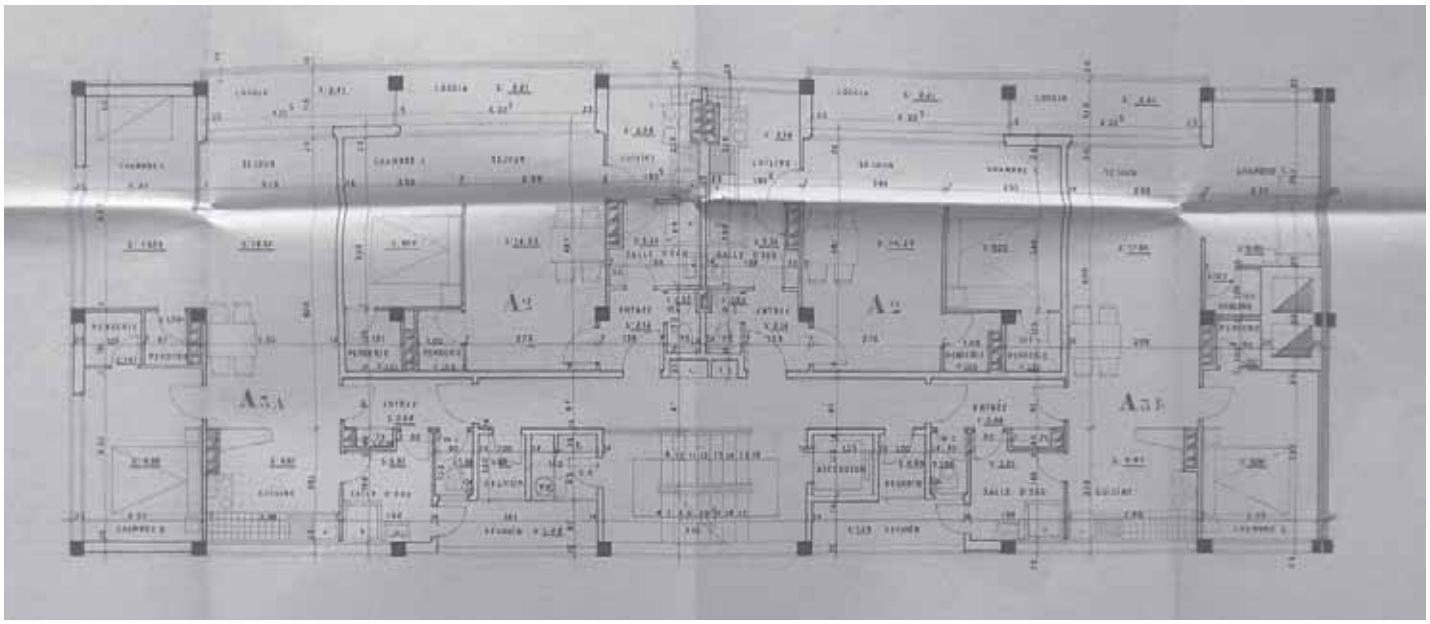
© Agence BC-A

Les «tours»

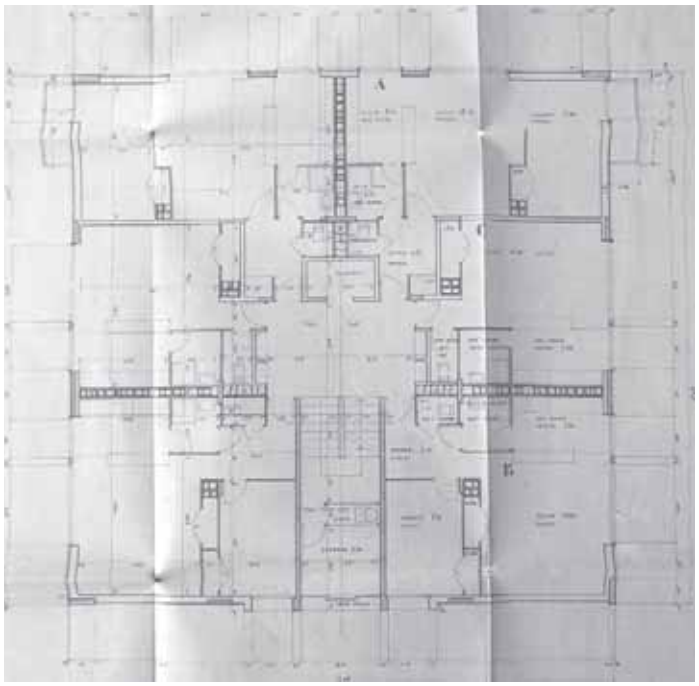
Les bâtiments P et U s'organisent autour d'un noyau central de circulation composé d'un escalier et d'un ascenseur. La tour P est affectée aux petits foyers, célibataires et familles sans enfants, chaque palier dessert donc 6 logements. La tour U en revanche ne comporte que de grands appartements, deux T5 par étage. Ainsi, ces deux bâtiments représentent des plans d'étage tout à fait différents.

L'immeuble H

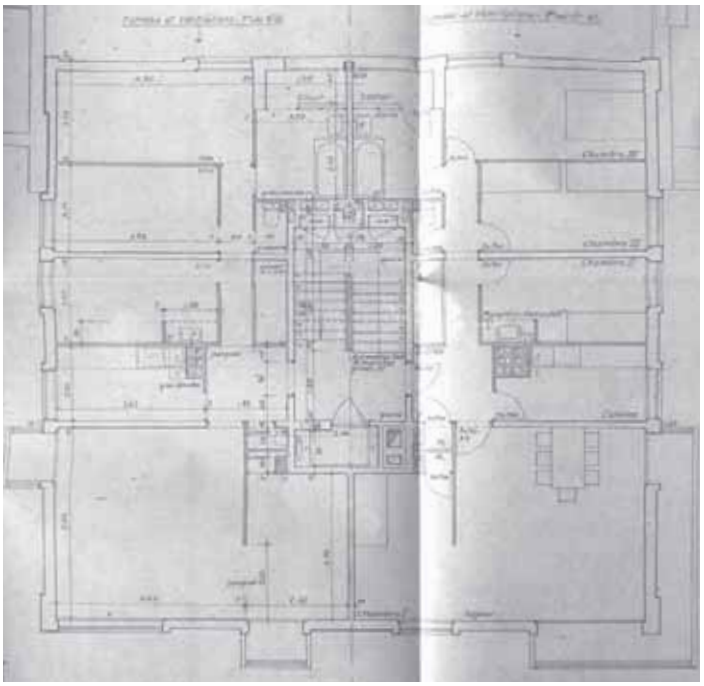
Il s'agit d'une sorte de tour-barre de 10 étages qui comporte 2 cages d'escaliers, avec 4 appartements par niveau. Les habitations, réparties en T2 et T3, sont destinées aux familles peu nombreuses. Ce bâtiment joue un triple rôle: contribuer à la rentabilité grâce à une densité plus importante; accueillir la chaufferie générale et en dégager les fumées grâce à sa hauteur; apporter la diversité esthétique dans la composition générale.



Bâtiment H, une «tour-barre» ; plan de répartition des appartements et distribution intérieure ; Archives municipales de Sceaux, 59W45.

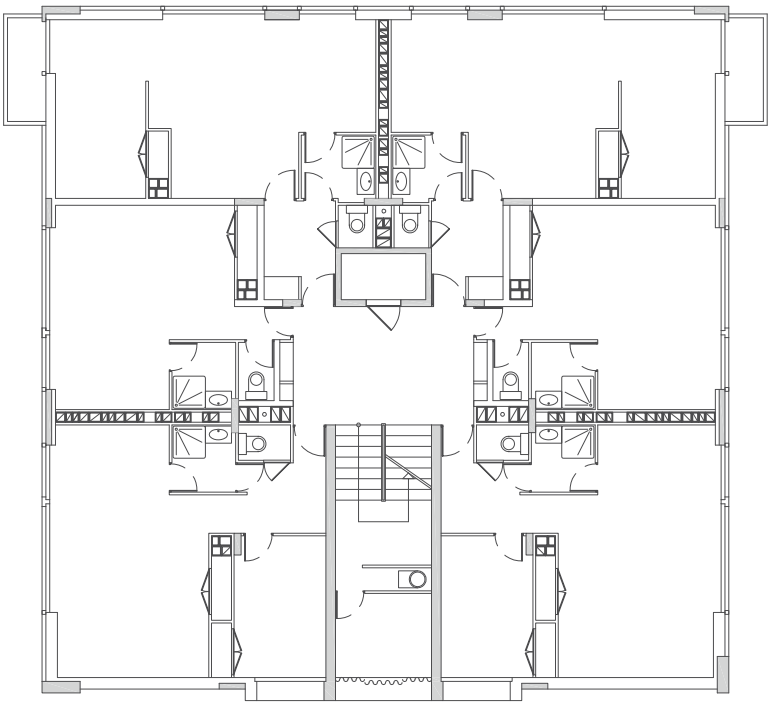


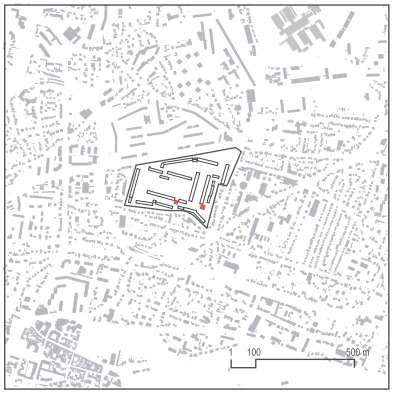
Bâtiment P, plan d'étage courant, 6 appartements de petite surface par palier ; Archives municipales de Sceaux, 59W43



Bâtiment U, plan d'étage courant, 2 appartements de grande surface par palier ; Archives municipales de Sceaux, 59W43

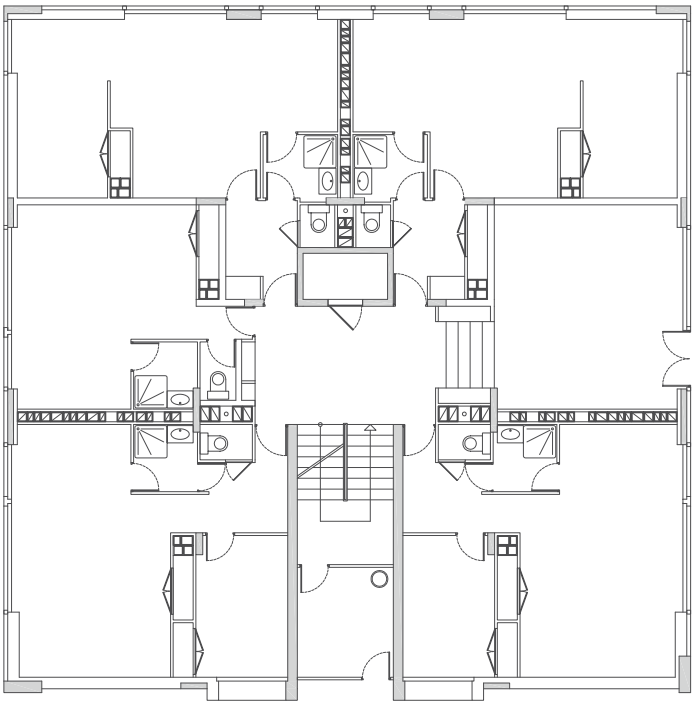
Résidence des Bas-Coudrais
Sceaux





100 300
0 200 400

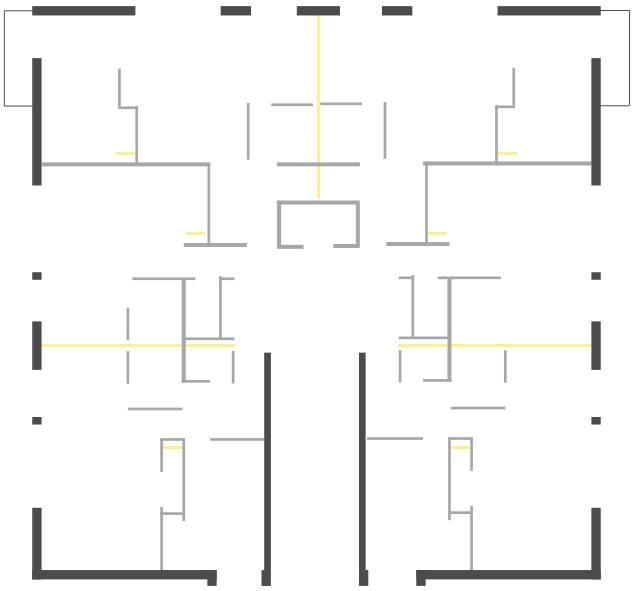
Plan rez-de-chaussée



100 300
0 200 400

Plan étage courant

Schéma organisation structurelle



Bâtiments de la 3ème tranche (P) :

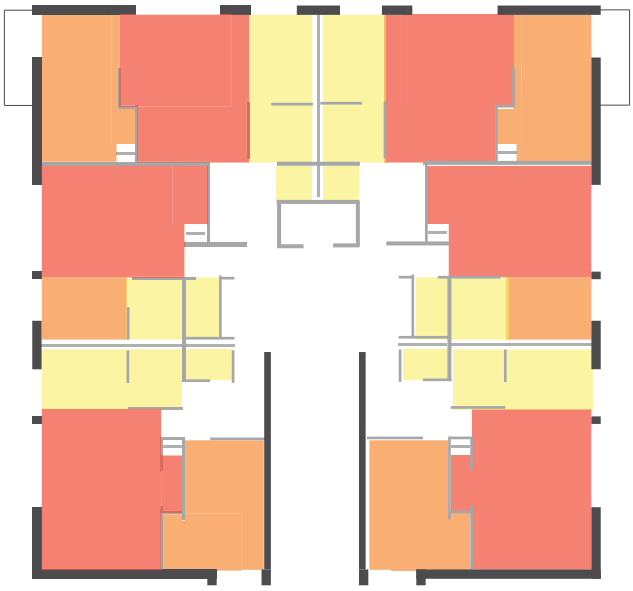
Cette tour abrite cinq typologies de logement, mais on peut remarquer que les espaces sont clairement identifiés et contrairement à la première tranche les chambres sont distribuées par un couloir.

Porteurs

Cloison

Conduits

Schéma organisation des cellules

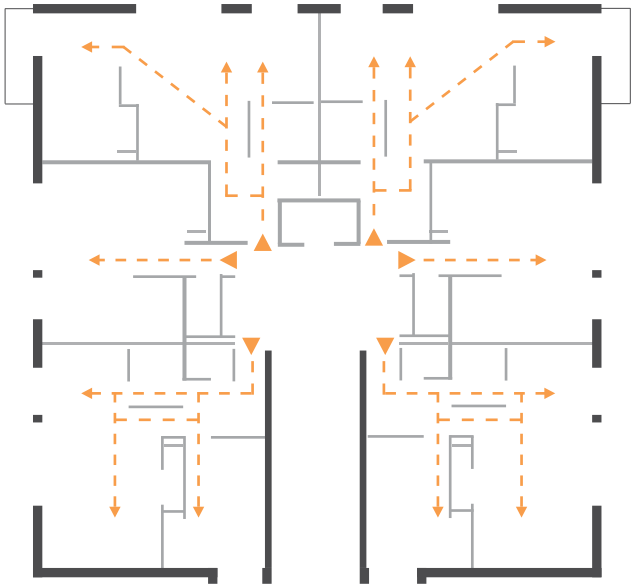


Pièce de vie

Pièce de service

Chambre

Schéma organisation de circulation



Entrée

Circulation

Échelle 1: 200

© Agence BC-A

Centre commercial et commerces en bas d'immeubles

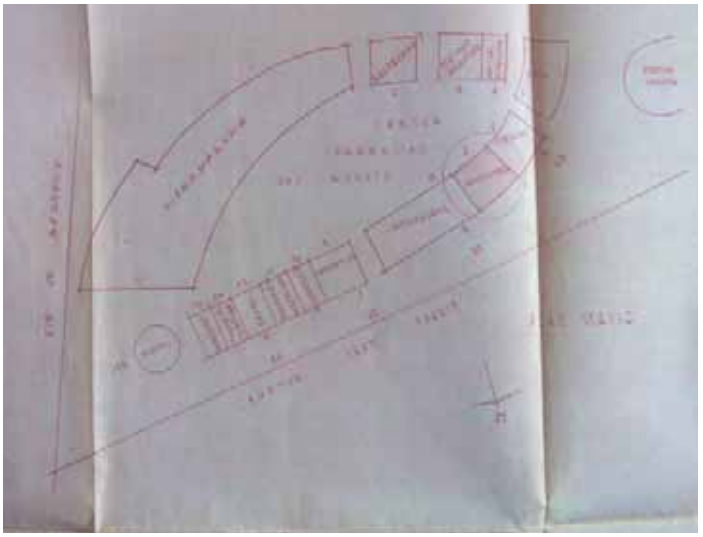
Appelé centre Perrin, le centre commercial des Blagis a été construit par Michel Andrault et Pierre Parat en 1956. Il est situé au carrefour des rues J. Perrin , de Bagneux, et du Docteur Roux.
Le programme est commandé par la SCIC, il comporte 17 magasins, dont 15 commerces divers, un café-tabac avec terrasse et un grand magasin, une station service, et 7 logements pour les commerçants. Tous les services, parkings et réserves sont en sous sol, pour une économie d'espace. Le rez-de-chaussée est occupé par les magasins et la circulation piétonne. L'unité de tous ces magasins est marquée par une entrée donnant sur une cour centrale, ouverte sur le carrefour Jean Perrin et sur l'entrée principale du groupe des Bas Coudrais.

Outre cette position stratégique, le centre commercial possède aussi des qualités architecturales et plastiques.
On peut noter l'auvent de la situation service constitué d'un voile mince en béton armé porté par des tubes en acier inox, ou la structure apparente de la salle du café et de la terrasse en bois. A l'extérieur, le sol est en béton, incrusté de galets lavés blancs et noirs. Le revêtement des murs est en pâte de verre, dans les tons bleu soutenu. Les pignons sont en béton banché bruts de décoffrage. Il y a une volonté esthétique, avec des dessins inscrits dans les panneaux de coffrage.

Un artiste est d'ailleurs associé au projet: Alain Métayer, qui a signé la sculpture au centre de la cour.
La publicité commerciale a été limitée grâce à des bandeaux prévus à cette effet.

Centre commercial Perrin, Archives de la Caisse des dépôts et consignations, classeur 11- Lettres SAI-VAL

Vue sur les commerces en RDC du bâtiment A,
Photographie 1961, Archives de la Caisse des dépôts et consignations, classeur 11,-Lettres SAI-VAL



Plan-masse du centre commercial Perrin, Archives municipales de Sceaux, 53W148

Le centre socio-culturel

Présente dans toutes les réalisations de la SCIC depuis 1963, l'ALFA (Animation, Loisirs Familiaux, Action sociale) a un rôle de conseil et de soutien au bon usage des logements, cet-à-dire qu'elle responsabilise les nouveaux occupants dans la prise en charge de leur logement. Elle met en place un système d'appartement témoin à visée didactique, remplacés ensuite par des centres sociaux.

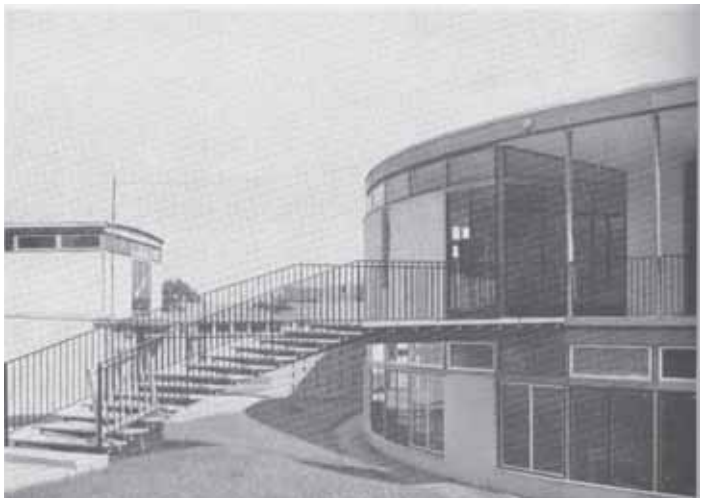
Ces centres prennent de l'importance, la SCIC souhaite même qu'ils soient ouverts aux quartiers avoisinants.
Le plus souvent il s'agit d'un bâtiment différencié des habitations, placé en coeur d'îlot, ce qui contredit cette volonté d'ouverture.
Celui des Bas-Coudrais se distingue par le fait qu'il s'intègre dans la composition de l'ensemble, et n'est pas un élément isolé: c'est la rotule entre les bâtiments K et L. De plus, il donne sur l'avenue Jean Perrin et le carrefour des Blagis.

On note l'importante participation des usagers dans le fonctionnement du centre, de manière bénévole. Il propose diverses activités (cinéma, cours de musique, ateliers manuels, cours ménagers...), dans 6 salles (3 spécialisées et 3 polyvalentes), réparties sur 255 m². De même que le centre commercial, le centre a un grand rayonnement: il ne s'adresse pas seulement aux habitants de l'ensemble mais à tout le quartier des Blagis et aux communes environnantes. Il est d'ailleurs très fréquenté par de nombreux habitants des alentours et une forte part d'usagers est extérieure aux Bas Coudrais. La fréquentation augmente considérablement au fils des années (par exemple, le nombre d'inscription passe de 584 à 2202 entre l'année de sa construction et 1965) - B. PIAIA-BOURCEY, *Étude socio-démographique. Seaux: les Bas-Coudrais,* Rapport, SCIC, Paris, 1966 (IAURIF)

Le centre présente donc un élément favorable à la vie et à la cohésion de l'ensemble: cependant, certains y voient aussi un outil de contrôle de la SCIC un peu trop intrusif.
Pour Paul Laundauer, (Paul Landauer, «*La modélisation d'une politique sociale», L'invention du grand ensemble, la Caisse des Dépôts maître d'ouvrage,* Paris, Picard, 2010, p.79-94) la SCIC s'appuie sur le centre social pour bâtir un modèle d'habitat social, basé sur la solidarité des femmes contraintes de s'adapter à un nouveau mode de vie et de gérer un nouveau logement.
La «femme au foyer» est donc la cible d'une action «d'incitation au confort moderne» à travers des cours de maniement des robots ménagers par exemple. Cette action va dans le sens de la société de consommation, en faisant naître des besoins, et en mettant la mère de famille au centre du dispositif de consommation; on rappelle aussi la présence du centre commercial à proximité de l'ensemble. De plus, il décrit un moyen d'appuyer la politique en place et de faire rempart au Parti Communiste, en valorisant la famille.

Centre socio culturel des Bas Coudrais, Bibliothèque Kandinsky, centre Pompidou, Fonds Cardot–Joly, 3505 BEAUD b

Centre socio culturel des Bas Coudrais, Archives de la Caisse des dépôts et des consignations, photographies de l'année 1956.



Ecole des Bas Coudrais, « Architecture primaire », in L'Architecture d'Aujourd'hui, n°94 février/mars 1961, p. 46

École maternelle des Bas Coudrais, Bibliothèque Kandinsky, centre Pompidou, Fonds Cardot–Joly, 3505 BEAUD b

École maternelle des Bas Coudrais, Bibliothèque Kandinsky, centre Pompidou, Fonds Cardot–Joly, 3505 BEAUD b

Équipements scolaires et pour la petite enfance

Le groupe scolaire des Blagis

Ce projet est envisagé en 1939, mais il est repoussé à cause de la guerre. C'est une commande de la ville, qui touche une subvention de l'État en 1955. Il ouvre en 1956-57. Ce n'est pas un projet strictement communal et la construction intéresse également les communes avoisinantes de Fontenay-aux-Roses, Bourg-la-Reine et Bagneux.
Cependant, la majorité des élèves qui fréquentent l'établissement sont originaires de Sceaux, ce qui s'accentue au fils du temps, à cause de la construction d'écoles dans les autres communes.

Les architectes du projet sont Paul Herbé et André Aubert, Jean Le Couteur est associé, ainsi que Georges Cazes et M. Marican. Des artistes sont également associés au projets: le peintre B.Quentin, et le sculpteur, Karl-Jean Longuet.
Le programme comprend 25 classes pour sections maternelles, élémentaires filles et élémentaires garçons, des bâtiments administratifs et des logements.

De même que le centre commercial d'Andrault et Parat, il s'agît ici d'un projet qui a une vraie valeur architecturale, et qui a été publié et récompensé. Il est décrit alors comme simple mais présentant des grandes qualités, utilisant par exemple la pente naturelle du terrain pour délimiter l'espace réservé aux filles de celui des garçons uniquement par le dessin des talus et non par l'utilisation de barrières. (discours de L.G.NOVIANT, lors de l'attribution du prix en 1957, Fonds IFA Le Couteur),

Chantier

Les informations sur les questions techniques et de construction sont restreintes ; on ne dispose pas des dessins constructifs quoique les détails de construction soient parfois exposés dans les devis descriptifs. Ainsi, on sait que la nature du sol a nécessité des fondations spéciales. Les bâtiments de 5 étages et moins sont fondés sur semelles de répartition, ceux supérieurs à 5 étages ont des fondations soit en pieux moulés (bâtiment P) soit sur radier général (H et U). Les bâtiments les plus bas sont construits en murs porteurs. Pour ceux de la 1ère tranche, ils sont en béton caverneux de gravier, pour la 2ème tranche, ils sont constitués de parpaings alvéolés, ossaturés ou non selon les charges. Les trois bâtiments hauts (H, P, U) sont construits en ossature en béton armé. Le remplissage est en briques creuses dans le bâtiment H, en parpaings alvéolaires pour le bâtiment P et en parpaings cellulaires pour le bâtiment U. Somme toute, les systèmes de construction restent généralement traditionnels.

Les dalles de plancher sont pleines, en béton armé d'épaisseur 0,16 mètre après finition, avec chauffage incorporé. Le sol des halls d'entrée est recouvert de granite blanc.
Les toits sont pour la plupart en double pente recouverts d'un complexe d'étanchéité (multicouche) et avec isolation en laine de verre (1ère tranche) ou pouzzolane (2ème tranche). La couverture est de type «*rubercuivr*e», soit collé sur dalle soit sur voligeage.

A l'intérieur des logements, les cloisons sont en parpaing de ciment ou en carreaux de plâtre, et en brique pour les pièces d'eau. Les menuiseries des fenêtres sont métalliques à l'extérieur, en sapin à l'intérieur avec des vitre en 1/2 double. Quant aux façades, elles sont enduites de blanc grisé et couvertes à certains endroits de mosaïques. Les pignons et têtes de mur de refend sont en béton laissé brut de décoffrage.

Le chantier se poursuit normalement du début à la fin, sauf un retard de six mois en été 1956 à cause de la météo mais aussi en raison des problèmes d'approvisionnement des équipements secondaires (radiateurs, appareils sanitaires).

Les premiers habitants

Parmi les premiers locataires de l'ensemble des Bas Coudrais, 54% viennent de la banlieue, souvent des employés relogés par leur entreprise; 43% sont parisiens et les 3% restant viennent de province ou d'Outre-mer. Les anciens parisiens de la résidence habitaient auparavant les petits quartiers de la capitale qui subissent une rénovation dans les années 1960.

Du point de vue socio-professionnel, on note le caractère plus «bourgeois» des Bas Coudrais, comparé aux ensembles d'un caractère ouvrier comme les groupes de OPHLMDS, les Paradis. Le niveau des revenus des familles est plutôt élevé ; presque les deux tiers des habitants des Bas Coudrais sont patrons, cadres supérieurs ou moyens. La présence d'établissements de recherche et d'enseignement supérieurs proches semble également avoir attiré une population spécifique.

Les premiers habitants des Bas Coudrais dans le centre commercial Perrin ; photo de 1956, Archives de la Caisse des dépôts et des consignations.

3 - Préconisations: évaluation de la valeur de l'oeuvre

Les qualités abouties de l'oeuvre

Les principales qualités de cette oeuvre relèvent de son intégration dans le site, de l'absence de monotonie et du jeu d'échelles. Cette diversité permet d'insérer l'ensemble dans le tissu pavillonnaire environnant. C'est par ailleurs la volonté de Beaudouin qui explique vouloir une *« zone de transition entre le semis de villas entourant le terrain et nos bâtiments collectifs »*. D'autre part la variété d'échelle permet d'orienter la composition vers le centre mais aussi de créer une transition entre l'ensemble collectifs et le tissu pavillonnaire alentour.

L'ensemble des Bas Coudrais présente également une grande diversité tant sur le plan des typologies, de l'écriture et des éléments architecturaux que des espaces extérieurs. Tout est pensé de manière à éviter la monotonie : on relève le jeu des volumes bas et horizontaux rompu par quelques éléments hauts et verticaux, le face à face entre les barres et les pavillons en bande.

Dans les qualités de l'opération on ne peut pas oublier l'immense espace vert dégagé au sol. Les espaces libres ont été modelés et différenciés, si bien qu'on peut parler de hiérarchisation du paysage.

Valeur de l'oeuvre dans la production de l'architecte

Malgré ses qualités indéniables, cette opération ne fait guère partie des oeuvres phares d'Eugène Beaudouin qui reste mieux connu pour ses réalisations communes avec Marcel Lods d'avant la seconde Guerre mondiale, telles la cité du Champs-des-Oiseaux, l'Ecole de plein air de Suresnes ou encore la Tour Montparnasse dans la continuité de l'opération Main-Montparnasse dans les années 1960-1970. Cela dit, l'ensemble des Bas-Coudrais incarne les idées que l'architecte avait développées sur le thème de «vivre autour - voire dans - un jardin. Dans cette mesure, elle pourrait être tenue comme l'aboutissement des études de l'architecte sur la question de l'habitat.

Valeur de l'oeuvre dans l'histoire de l'architecture contemporaine

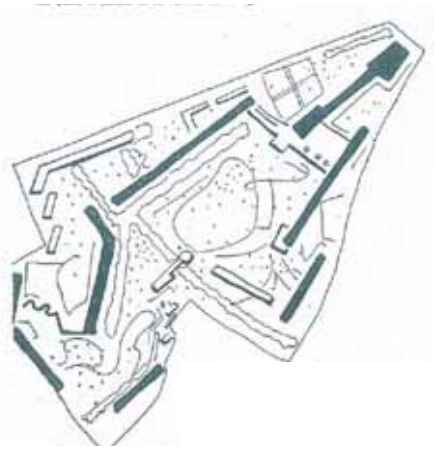
Cette opération est citée dans les ouvrages d'histoire de l'architecture pour sa « *composition urbaine vigoureuse, une invention dans la répartition des volumétries et des longueurs* ». En effet, si la plupart des ensembles de logement construits à cette époque ont subi de véhémentes critiques quant à leur caractère monotone et morose, les Bas Coudrais est reconnu pour sa diversité de formes et sa variété d'espaces. Aussi c'est pour la coupe et la combinaison des échelles que le projet sera salué.

Auteur inconnu, « Groupe de 800 logements à Sceaux », in L'Architecture Française, n°183-184 1957, pp. 34-39

Auteur inconnu,Bibliothèque Kandinsky , Fonds Cardot-Joly, 3505 BEAUD b

Cité du Champ-des-Oiseaux, Bagneux : vue de la maquette

École de plein air, Suresnes (Hauts-de-Seine) : vue aérienne de l'école



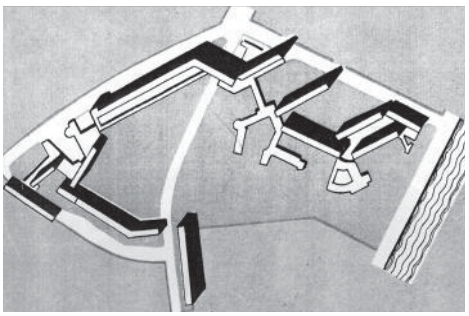
Plan de la résidence universitaire Jean Zay à Antony

Cité du Champ-des-Oiseaux, Bagneux: vue extérieure d'un bâtiment en fin de chantier

Maison du peuple et marché couvert, Clichy

Opération Maine-Montparnasse, Paris 14e: vue d'une pers. d'ensemble

Cité de la Muette, Drancy : vue d'une pers. de l'ensemble du projet

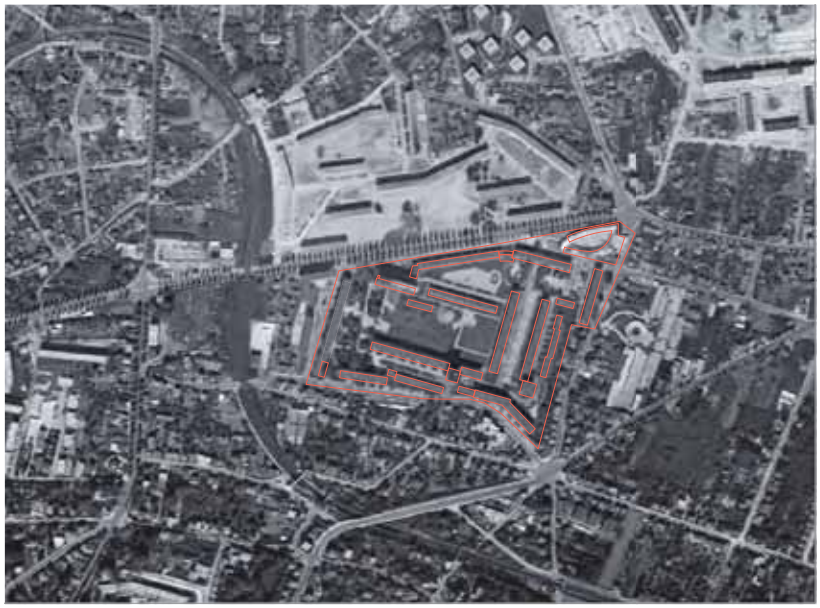


Plan pour le concours de la cité Rotterdam à Strasbourg

Auteur inconnu, Techniques et architecture, numéro spécial SCIC, 1959

B- ÉVOLUTIONS URBANISTIQUES ET PAYSAGÈRE

1949



1960

1987

1 100 500 m

1 - Évolution de la situation urbaine

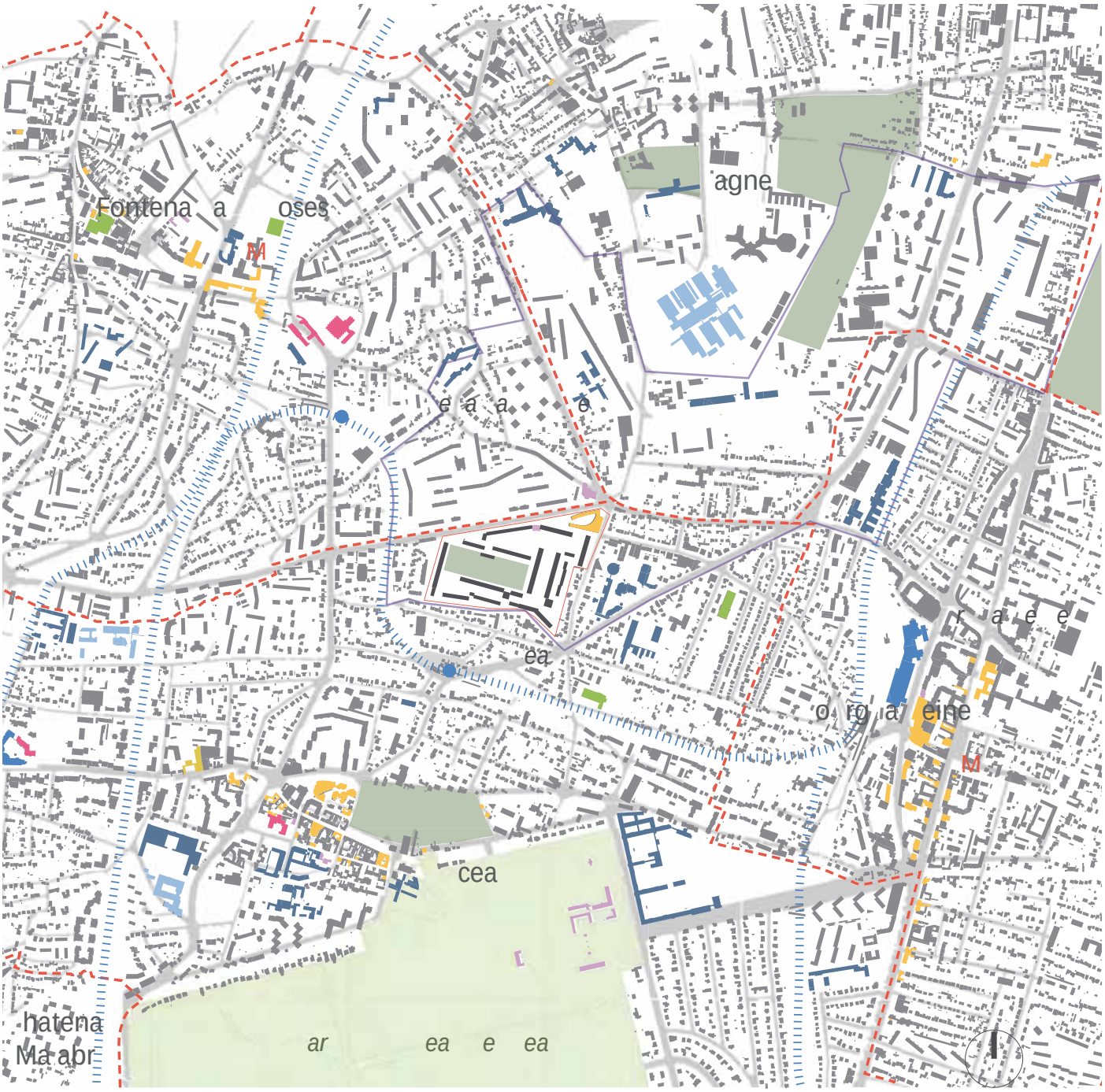
a - Situation dans l'armature urbaine

Situation par rapport aux lieux de centralité et équipements

Comme pour la situation urbaine, l'espace urbain a peu changé. Une voie carrossable traverse l'opération le reste étant piéton (PLU)

Bien que le tissu pavillonnaire entourant l'opération se soit densifié, la situation est toujours aussi avantageuse que lors de la construction. La résidence est proche du centre ville mais surtout de la gare RER.

© Agence BC-A



© Agence BC-A

Le Plan de Rénovation Urbaine des Blagis

L'opération des Bas Coudrais est bien intégrée dans la commune de Sceaux et ne souffre pas d'effet ségrégatif.

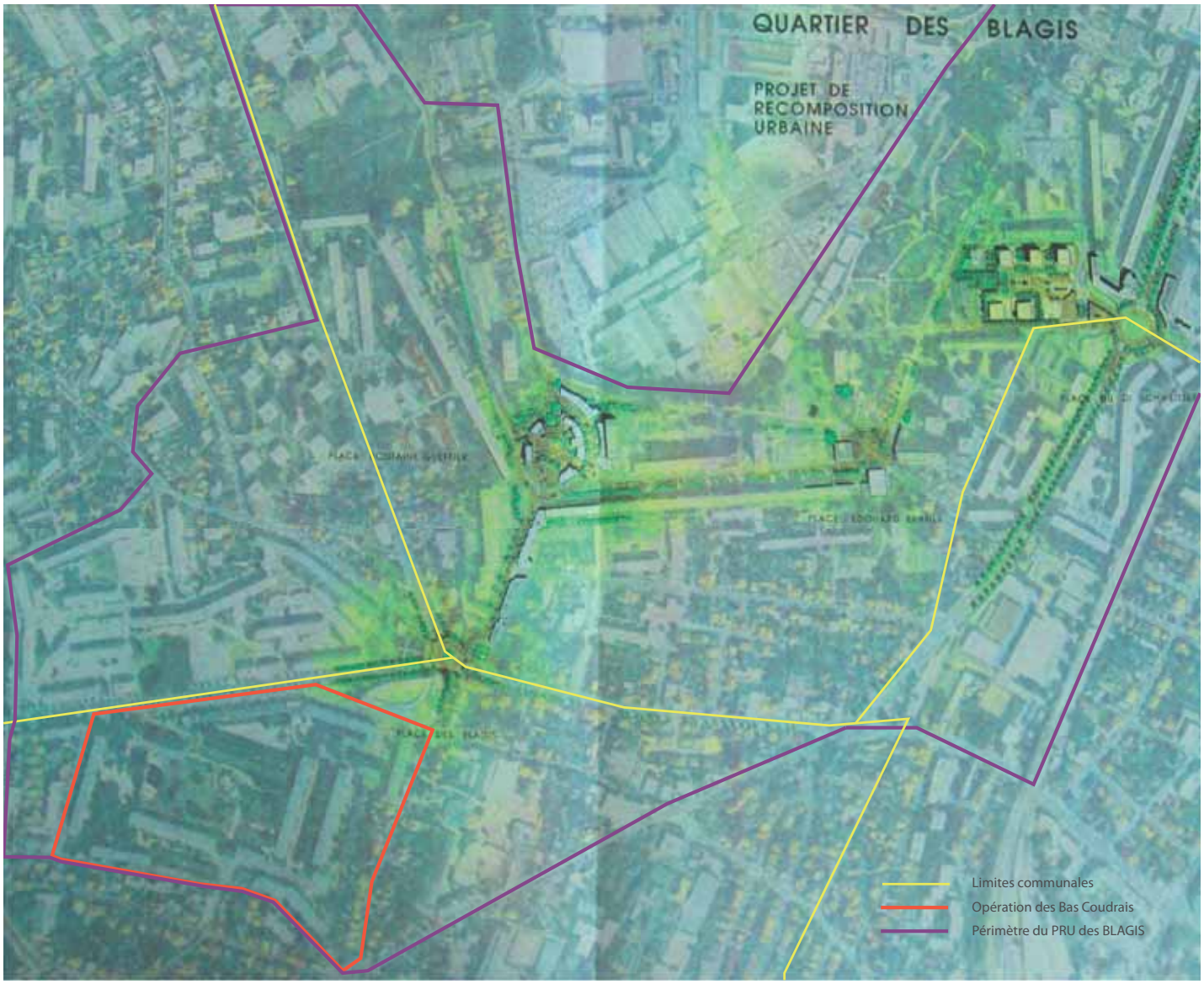
Elle participe toutefois également d'une politique d'aménagement intercommunal, le Plan de Rénovation Urbaine des Blagis, créé par un décret de 1996; Le PRU concerne principalement les opérations réalisées par la SCIC sur les communes de Fontenay-aux-roses, Bagneux, Sceaux. Il couvre une superficie de 125 hectares et une population de 18 000 habitants.

L'opération des Bas Coudrais est incluse dans ce périmètre, mais non dans celui de l'opération ANRU qui sur la commune de Bagneux prévoit notamment la démolition de la barre des Tertres.

Outre l'insertion, l'emploi, l'éducation et la sécurité, les objectifs du PRU touchent la revitalisation du commerce et des activités et la requalification des espaces publics.

Pour l'opération des Bas Coudrais, ce projet concerne principalement de l'aménagement de l'avenue Jean Perrin et de la place des Blagis, point d'aboutissement d'une vaste composition urbaine: Depuis la Place Schweitzer à Bagneux ce projet propose un parcours alternatif à l'ancienne Nationale, en passant par la Place Branly, en longeant et désenclavant la barre des Cuverons réhabilitée.

L'opération des Bas Coudrais ne pose pas les mêmes problèmes sociaux et bien qu'elle soit elle-même situé hors des grandes voies urbaines il n'apparaît aucune nécessité de désenclavement. On peut penser toutefois que les immeubles situés le long de l'Avenue Jean Perrin seront plus concernés que les autres par ces évolutions.

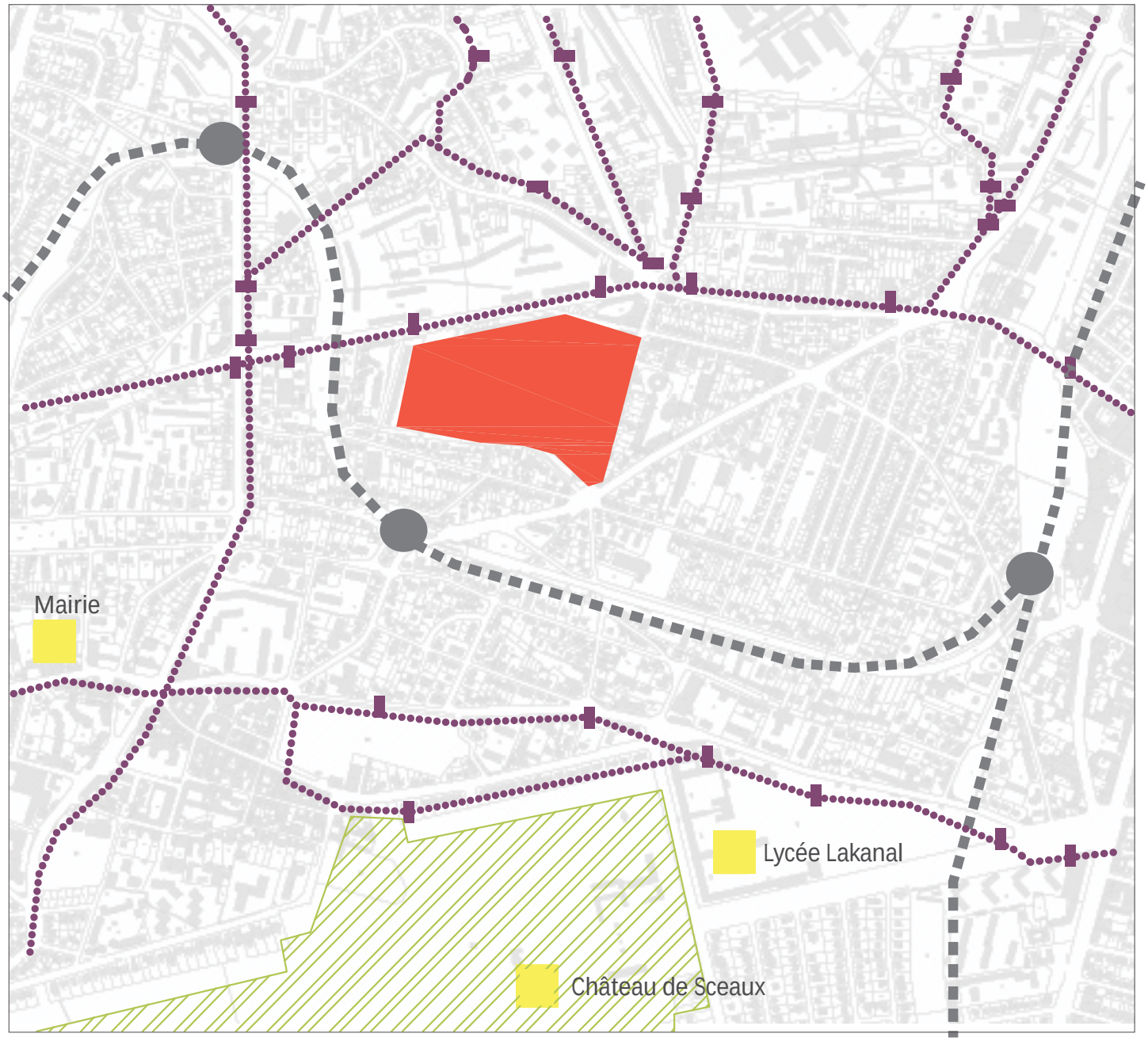


Projet de recomposition élaboré dans le cadre du PRU des Blagis

Transports en commun et desserte viaire

A Sceaux, au sud de Paris, à 4 km des portes d'Orléans et de Châtillon ; secteur jouxtant les communes de Bagneux et de Fontenay-aux-Roses, et défini par l'avenue Jean Perrin, la rue de Bagneux, la rue des Aulnes et la rue Léon Blum.
Aujourd'hui, le tissu pavillonnaire entourant l'opération s'est densifié et les transports en communs se sont développés. En plus de la ligne RER, deux lignes de bus RATP (390 et 394) ont des arrêts le long de l'avenue Jean Perrin.

L'excellente desserte de l'opération par les transports en commun est certainement un facteur important de sa bonne intégration urbaine et sociale dans la commune.



© Agence BC-A

2 - Évolution de l'opération

a - Évolution administrative et socio-économique

Changements de propriétaire, fragmentation

La résidence des Bas-Coudrais a connu des transformations institutionnelles au cours des années. Les changements de gestionnaires sont un facteur primordial dans son évolution.

Plusieurs gestionnaires privés puis publics se sont récemment et rapidement succédé, entraînant la formation d'une association de locataires, très active pour exprimer le point de vue des habitants face à ces changements de politique.

La SCIC dans son rôle de gestionnaire

Depuis la construction de l'ensemble, 85 logements appartiennent à la SEMA Sceaux (il s'agît des bâtiments G et T), 702 appartiennent à la SCIC ainsi que le centre commercial.
Par ailleurs, l'espace vert est géré par une AFUL (association foncière urbaine libre) et la rue Marc Sangnier est passée dans le domaine de la ville en 2003.

Alors qu'elle possède 23 ensembles en région parisienne et que ses missions évoluent, la gestion de la SCIC se fait peu à peu plus distante. Dès 1959 un différend oppose les locataires à la SCIC, à propos d'une augmentation des loyers: les loyers des premiers habitants avaient été fixés de manière provisoire mais leur actualisation donnera lieu à un contentieux. L'Amicale des Locataires, qui mène la fronde, n'hésite pas à transmettre l'affaire aux média (articles dans France Soir, Le Figaro).

En 1962, l'association s'oppose de nouveau la SCIC à propos de la politique d'accession à la propriété envisagée, qui doit entraîner la vente d'appartements à la découpe. Ce choix est présenté comme une réponse aux attentes de certains locataires qui souhaitent accéder à la propriété. Il témoigne aussi d'une volonté nouvelle de la SCIC de se désengager de son activité de gestionnaire. L'Amicale dénonce les conditions de vente trop exigeantes pour les habitants. Suite à ces protestations et le nombre de demandes étant trop faible, le projet de mise en vente ne voit finalement pas le jour, .

Statut juridique des espaces et bâtiments

Le transfert des Bas Coudrais à ICADE

En 2003, la SCIC crée ICADE, une filiale chargée entre autre de rationaliser la gestion de ses actifs dans le logement social. Les 703 logements appartenant à la SCIC passent sont donc transférés à ICADE. Les objectifs sociaux de la SCIC ne sont pas les mêmes que ceux d'ICADE: aux côtés de la SCIC, des investisseurs privés comme Morgan Stanley définissent des objectifs de valorisation du patrimoine.

Dans une tribune libre le maire de Sceaux Philippe LAURENT déplore l'absence de changement de la résidence des Bas Coudrais depuis sa construction, et plus encore l'absence d'entretien et l'augmentation notable du prix des loyers. Cette tribune dénonce aussi le désintérêt de ICADE pour son rôle gestionnaire. («*ICADE, scandale d'état*», http://ac.cqfd.over-blog.com:article-32080141.html, juin 2009)
Elle est en cela soutenue par les habitants et en juin 2007, l'Amicale des locataires est de nouveau active pour protester face au manque d'entretien des logements (*«Pourquoi l'ICADE ne travaille plus sans filets?*», www.alrbc.fr/internet3/text/Lesfilets_ICADE.doc).

En 2005, la ville demande le conventionnement d'une partie des logements des Bas-Coudrais par l'État. Cette demande n'aboutira pas malgré un procès intenté devant le tribunal administratif.

Un nouveau changement de propriétaire: l'OPHLM 92

Dans les années 2009/2010, ICADE mène une politique de désengagement du secteur du logement social.
En juillet 2010, ICADE revend à l'OPHLM 92 son patrimoine aux Bas Coudrais, la SEMA Sceaux conservant ses logements.

Ce changement de propriétaire est accueilli avec satisfaction par la Mairie, qui espère trouver chez ce bailleur social une gestion plus en contact avec les réalités du terrain.

L'OPHLM 92 est actuellement dans une phase d'évaluation et cherche à mieux connaître ce patrimoine, sur lequel elle compte effectuer des travaux notamment d'amélioration énergétique.

Préconisations

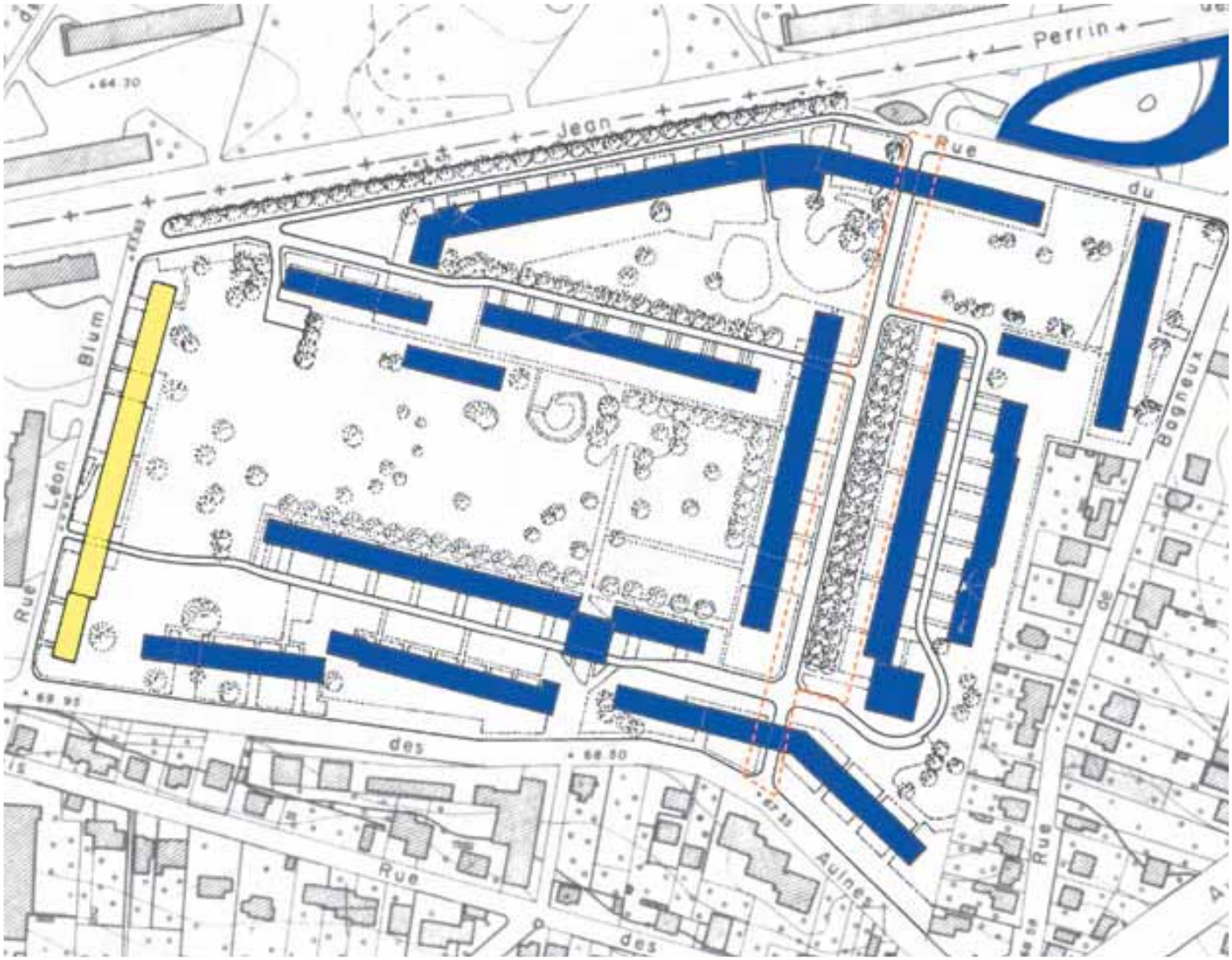
Aujourd'hui, même si aucune clôture ne la matérialise, la division est visible.
En effet, les ravalements de façades n'ont pas été faits aux mêmes époques et n'ont pas eu les mêmes résultats. Aussi les deux bâtiments gérés par SEMASCEAUX se distinguent nettement de l'ensemble (couleur des façades, fermeture des séchoirs).

Des concertations devraient donc s'engager pour les futurs travaux si ceux-ci concernent les façades afin d'éviter à termes une évolution divergente d'un ensemble cohérent.

b - Évolution des espaces extérieurs et de l'aménagement paysager

Changements des dispositions spatiales: démolitions et constructions

A première vue, rien n'indique que l'architecture ait subi des transformations. En effet, comme l'indiquent les documents des permis de construire les modifications ne concernent guère des interventions lourdes. Les transformations les plus importantes sont celles qui ont eu lieu peu après la construction. En 1963, le centre social est agrandit et occupe désormais 440 m² de surface. Un second agrandissement de 390 m² aura lieu en 1996 et une modification de moindre importance en 1998. Dans les immeubles, une loge de gardien est construite en 1968 dans le bâtiment U, dessinée par Eugène Beaudouin lui-même. C'est un T3 de 65 m² lié à une loge de 10 m². Ceci entraîne un réaménagement du rez-de-chaussée de la tour. Aussi, la façade de certains immeubles dans la partie correspondant aux séchoirs a été modifiée par ajout de pavés de verre.
En 1978, un parking souterrain d'environ 550 places est envisagé sous le parc, avec une entrée sous l'immeuble C, rue Marc Sangnier.



Répartition de la gestion des Bas Coudrais, en jaune bâtiments gérés par SEMASCEAUX, en bleu par l'OPH92 et la rue Marc Sangnier racheté par la ville est délimitée par le pointillé orange

D'autres interventions sur les façades sont survenues, notamment des ravalements en 1986, 1987 et plus récemment en 2009. Ainsi quelque modification non négligeable de l'état d'origine ont eu lieu: la couleur des façades définie dans les documents de permis de construire de teinte gris-bleu, présente aujourd'hui des tons beige et jaune pale. De même des changements de menuiseries et de portes ont été réalisés depuis 2003.

Par ailleurs, concernant l'état des logements, l'OPHLM, actuel gestionnaire, exige des locataires qui quittent leur appartement de le remettre dans l'état d'origine, au point de supprimer tout équipement de cuisine ou sanitaire même neuf et en état de fonctionnement, ou de remplacer le parquet par du lino.

Plusieurs modifications ont eu lieu sur le centre commercial.
La plus importante concerne, en 1987, la démolition de la station de service. Des proposition pour la remplacer ont été faites en 1986, 1987 et 1988, mais n'ont pas abouti, refusées pour les 2 premières, et suite à l'abandon du demandeur pour la dernière.

EN 1991, on procède à une rénovation et une extension. Les plus récentes- 1994,1999- sont insignifiantes (pose de nouvelles enseignes, installation d'un DAB...).

Par ailleurs, la statue était enfournée d'une fontaine qui a été supprimée par des parterres plantés

En juillet 2012 des travaux ont été engagées pour faciliter le stationnement des résidents Avenue Jean Perrin. L'idée était de privatiser la contre allée de l'avenue Jean Perrin en attribuant des places de stationnement aux résidents et en contrôlant l'entrée de cette contre allée. Par ailleurs il ne s'agit plus d'une impasse mais d'une voie à sens unique.

La séparation piéton/ voiture a aussi été remise en cause, puisque que le petit trottoir a été supprimé. Les travaux se sont terminés courant novembre 2012.

Évolution du contexte paysager

Aujourd'hui, la végétation a pris de l'importance et le mobilier urbain associé au parc (banc, jeux pour enfants, etc.) a disparu. Ces deux constats montrent que l'espace central n'a plus le même usage qu'auparavant.
La population de jeunes enfants a diminué, les loisirs valorisent moins l'activité en plein air, l'espace public est perçu comme un espace de risque...
On remarque effectivement la croissance végétale qui a donné un tout autre aspect à l'ensemble. Aujourd'hui, le jardin s'apparente plus à un parc. Le rapport de masses entre le végétal et l'architecture tend à s'inverser et il est bien difficile aujourd'hui de retrouver les points de vue des clichés photographiques des origines.

Si ce développement des végétaux constitue une évolution positive, la hauteur des arbres proche des bâtiments pose parfois des problèmes car les ouvertures de certains logements sont cachées par la végétation.
Éclaircissement ou renouvellement des plantations font partie des problèmes d'entretien.

Préconisations visant l'espace urbain et la morphologie du bâti

La séparation voie piétonne/ voie carrossable est nécessaire dans l'opération si l'on souhaite conserver le caractère résidentiel de l'ensemble.

Les parkings doivent être comme cela a été fait, aménagés sur le linéaire des voies et non crées sur les espaces soustraits aux espaces plantés. Le dessin des espaces de parking au sud et au nord/est pourrait être amélioré afin d'accueillir plus de voitures.

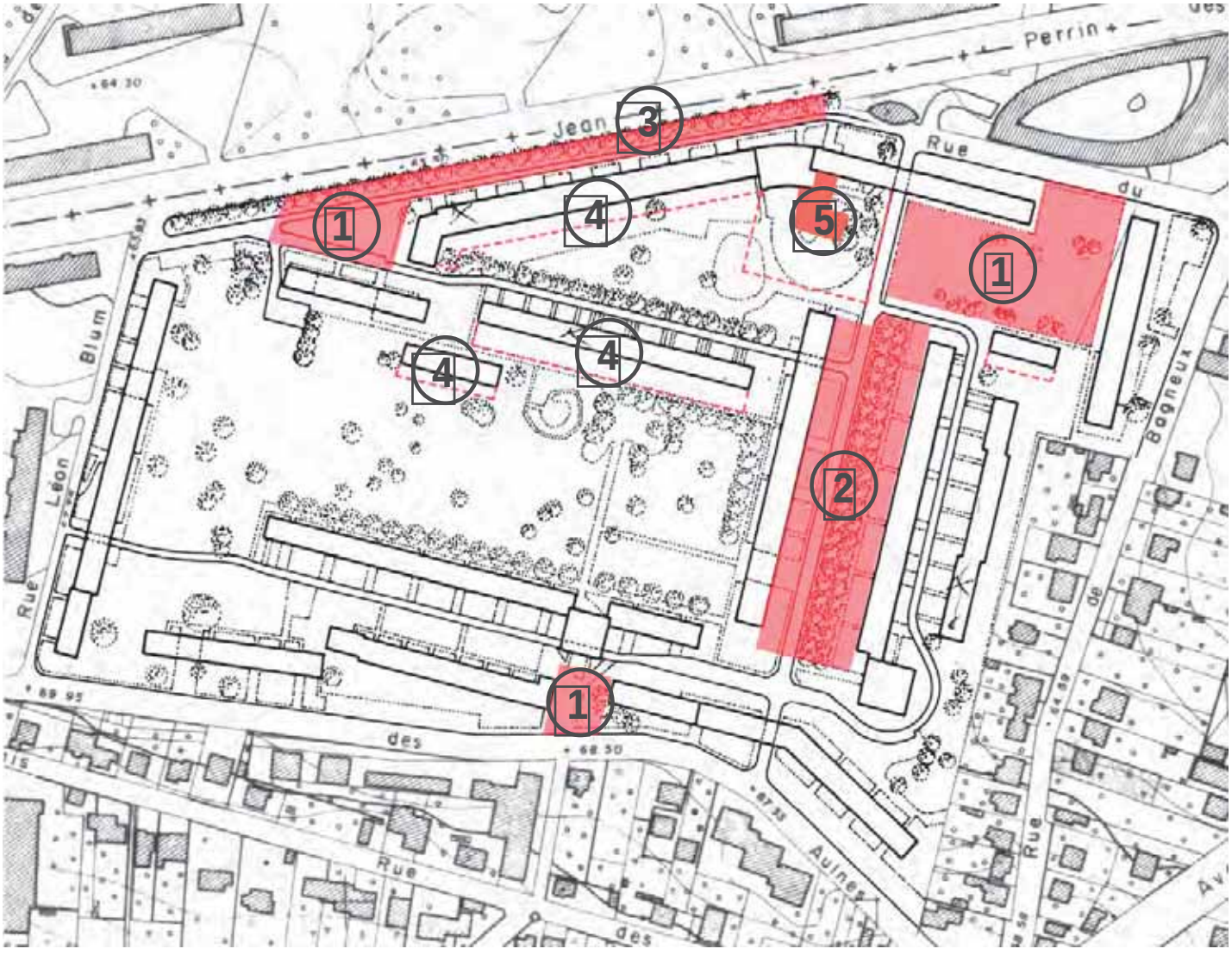
c - Problématiques d'usage, d'entretien et de police

Un exemple des problématiques d'usage rencontrées concerne le ramassage des ordures dans l'ensemble. Les travaux avenue Jean Perrin ont tenu compte du projet d'enfouissement des édicules d'ordures. L'idée de l'OPH est d'enfouir les ordures dans des conteneurs en sous sol. Ordures ménagères mais aussi récupération du verre, des papiers, etc.

Photographie, Justine BISSERIER, 3 octobre 2012

B- ÉVOLUTIONS URBANISTIQUES ET PAYSAGÈRE

1- Installation de parking sur les anciens espaces verts



Carte des transformations apportées à la résidence depuis 1961

© Agence BC-A

2- Réaménagement de la rue Marc Sangnier en 2003

3- Réaménagement de la contre allée de l'avenue Jean Perrin en 2011

4- Privatisation des espaces libres attenants aux maisons en bandes

5- Extension du centre socio-culturel

3 - Réception, protection et urbanisme réglementaire

a - Réception, label

Publications spécialisées et savantes, état de la connaissance

Comme en témoigne la bibliographie, la résidence des Bas Coudrais a suscité l'intérêt à l'époque de sa construction. On s'intéresse particulièrement aux façades et à l'immense espace vert central.

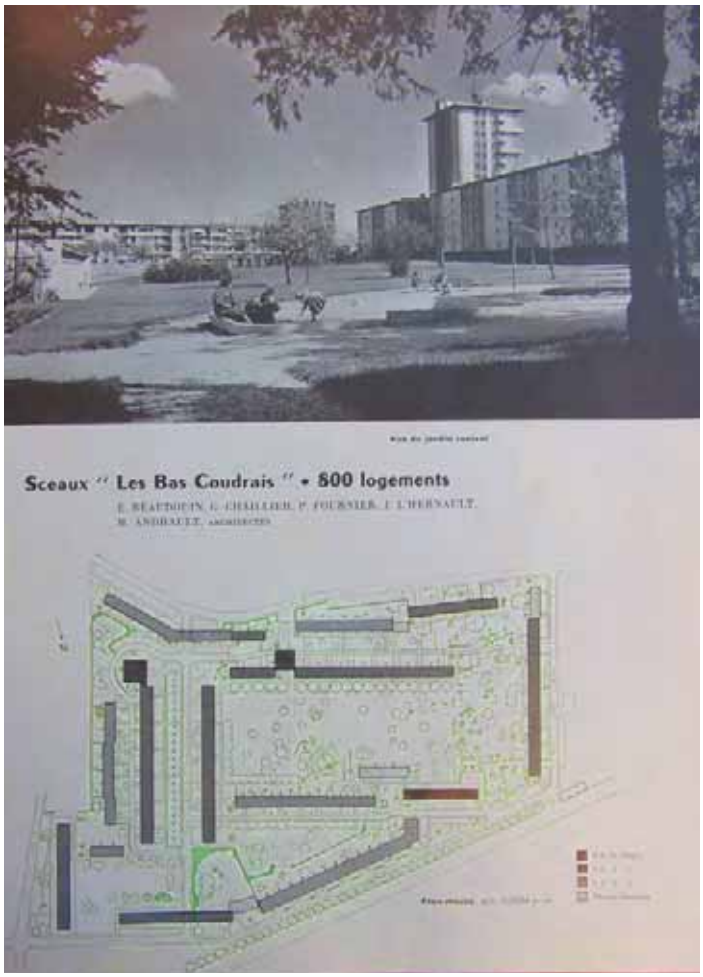
Histoire de la perception de l'ensemble dans l'image de la ville

Les Bas Coudrais ont longtemps été qualifié de « *bas de Sceaux* » en opposition avec les villas et maisons bourgeoises localisées dans le centre ville, dont l'altitude est plus élevés.

Actions récentes et en cours

La municipalité a intégré les Bas Coudrais dans un circuit pour les journées du patrimoine en 2003 et a intégré la résidence des Bas Coudrais dans la ZPPAUP.

Une amicale des locataires existe depuis 1971 et le centre culturel a édité en 2009 un ouvrage *« Si les Blagis m'étaient contés* ».



Auteur inconnu, Techniques et architecture, numéro spécial SCIC, 1959

Auteur inconnu, « Groupe de 800 logements à Sceaux», in L'Architecture Française, n°183-184 1957, pp.34-39

b - Protections

Protections au titre du patrimoine construit et du patrimoine naturel

A Sceaux, une ZPPAUP a été mise en place en 2008.
Celle-ci ne concernait au départ que des édifices et ensembles de bâtiments datant des XVIIIe et XIXe siècles et elle a été étendue à la résidence des Bas Coudrais en 2009.
En effet, lors de la mise en vente de cette résidence par ICADE en 2010, la mairie s'est inquiétée de voir le patrimoine divisé en plusieurs lots et de voir ainsi le foncier servir à une densification spéculative.
La mairie entendait ainsi assurer la pérennité des espaces extérieurs et du plan masse, par ailleurs déjà protégés au titre du PLU.

La ZPPAUP a abouti en octobre 2012.
Six secteurs de Sceaux sont concernés :
-le centre ancien
-le tissu pavillonnaire homogène
-le lotissement du parc de Sceaux
-la résidence des Bas Coudrais
-l'allée d'honneur
-et les grands lycées.

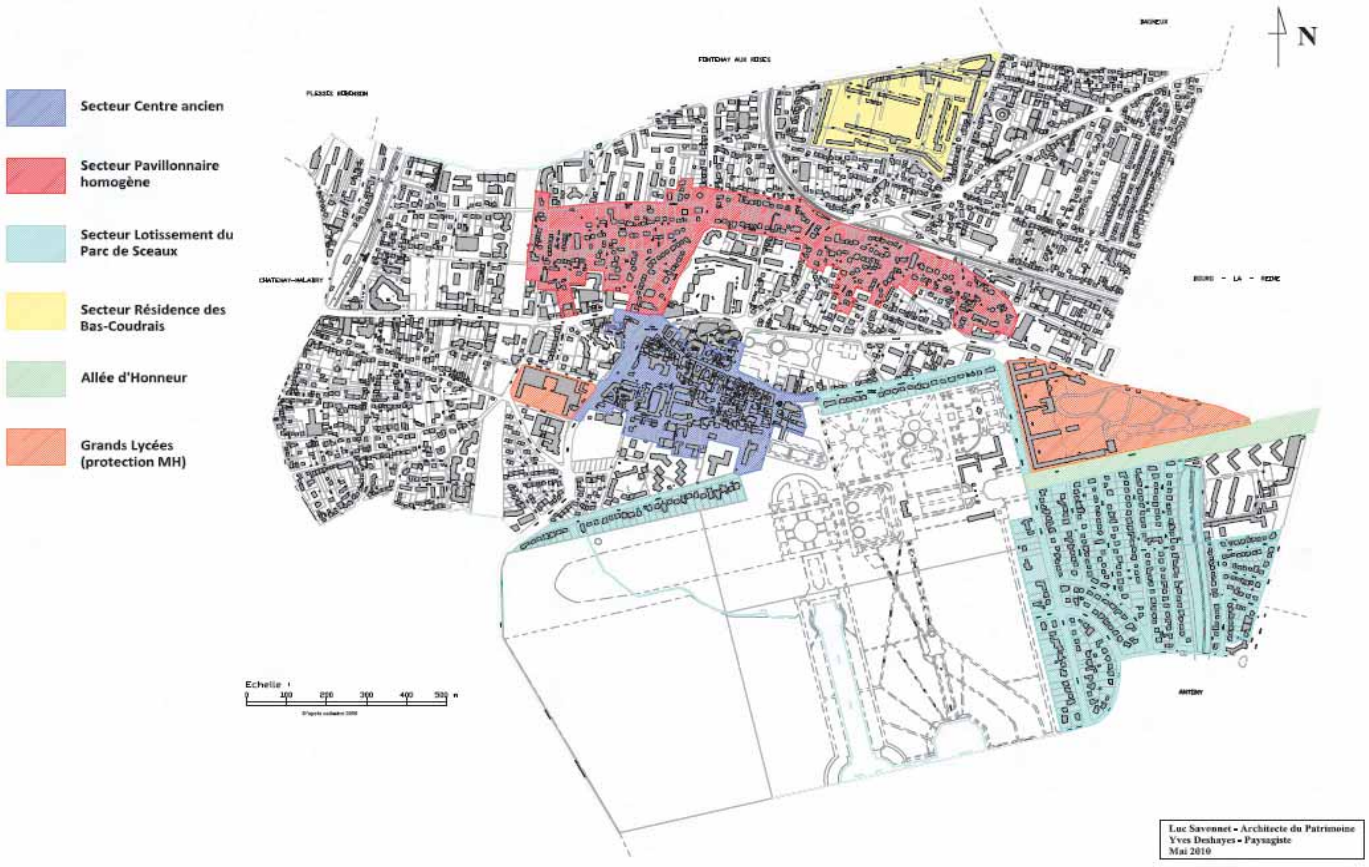
Pour chacun de ces secteurs, les recommandations de la ZPPAUP complètent la réglementation du plan local d'urbanisme.
Concernant les Bas Coudrais, deux points sont soulevés :

- L'insertion des constructions neuves et extensions du bâti existant
- Le réseau viaire et l'aménagement des espaces libres

Il s'agit dans le premier point de préserver « *la composition urbaine d'origine du grand ensemble* » et par ailleurs « *les espaces libres du grand ensemble sont inconstructibles*».

La ZPPAUP autorise malgré tout la construction de nouveaux équipements publics s'ils ne remettent pas en causes les principes de composition du plan masse et la construction d'édicules d'accompagnement (local à ordures, vélo, etc.)

Dans le second point, la ZPPAUP demande que « *les ondulations du relief* » soient maintenues. Concernant le paysage, il faut éviter la mise en place de clôture dans le but de résidentialisation et le patrimoine végétal doit être géré en maintenant les formes arborées isolées ou groupées. Par ailleurs la ZPPAUP recommande d'éviter le morcellement de l'opération par la mise en place de barrière de contrôle d'accès.



« Périmètre des secteurs de la ZPPAUP »,
Règlement de la ZPPAUP de la ville de Sceaux, p.72

C- ÉVOLUTION MATÉRIELLE DE L'OPÉRATION

C- ÉVOLUTION MATÉRIELLE DE L’OPÉRATION

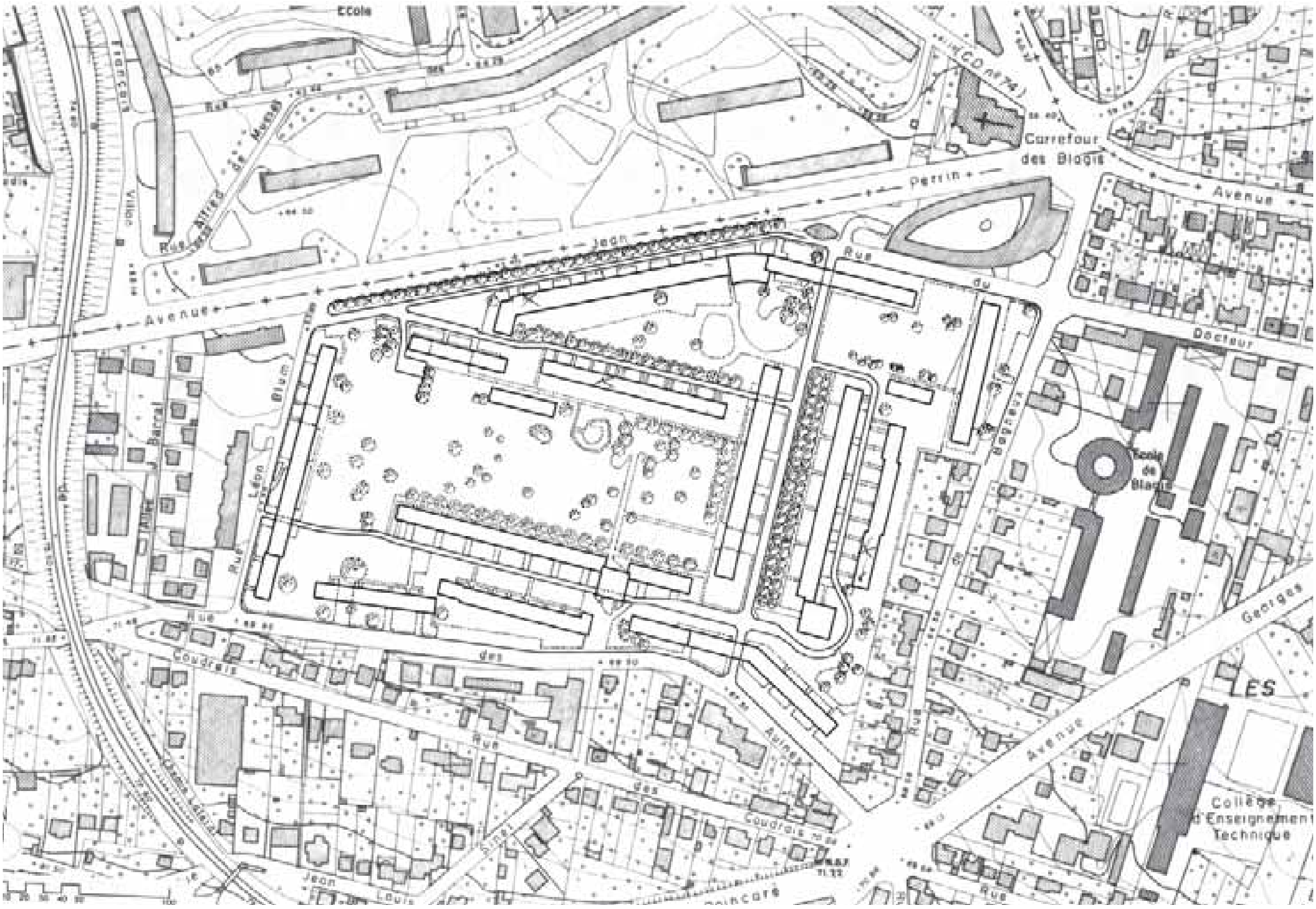
1 - Matérialité des espaces extérieurs

a - Évolution et état des lieux

Typologies du bâti: mégastructures, rubans, barres, plots, tours, maisons en bande ou isolées

Beaudouin introduit au Bas-Coudrais de nombreuses typologies :
3 bâtiments de maisons en bande RDC ; J, T et S
5 bâtiments de maisons en bande R + 1 ; L, N, O, R
1 bâtiment de maisons en bande R + 2; K
9 bâtiments R + 2, R + 3, R + 4 ; A, B, C, D, E, F, G, M, Q
1 tour R + 8 ; P
1 immeuble R + 10 ; H
1 tour R + 12 ; U

Le plan masse des Bas Coudrais s’inscrit dans la continuité du plan masse établie pour la cité Rotterdam à Strasbourg. Un vaste espace central est dégagé, les bâtiments d’habitations étant disposé en périphérie. Beaudouin évite les alignements systématiques et dessine des bâtiments de longueurs et de hauteurs différentes. Cette particularité est d’ailleurs souligné dans l’exposé du programme présenté à la préfecture de la Seine le 10 septembre 1954, où l’architecte explique vouloir une zone de transition comportant des « bâtiments affectés à des bâtiments affectés à des habitations individuelles, jumelées ou semi-collectives à rez-de-chaussée ou de 1 à 2 étages sur rez-de-chaussée ».
Cette diversité, comme à Strasbourg, permet de rompre la monotonie, les longues barres horizontales contrastant avec les deux tours verticales.



Plan masse figurant l’espace vert superposé au plan parcellaire
Plan masse avec dessin de l’espace non bâti, Auteur inconnu, Techniques et architecture, numéro spécial SCIC, 1959, p.45

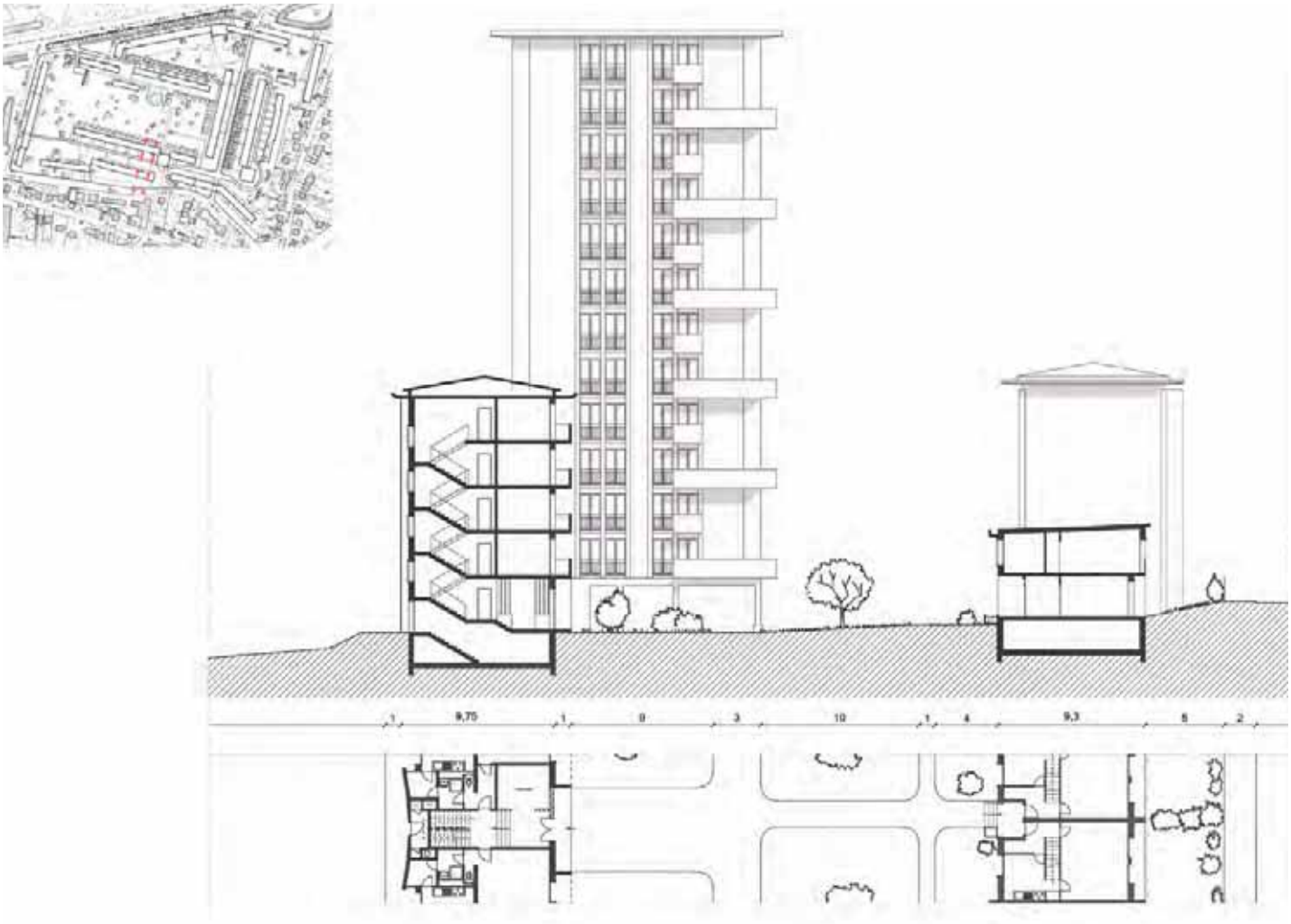
Le bâtiment D suit la rue des Aulnes et est donc incurvé vers le nord. De même pour les bâtiments M et K, articulé par le centre socio-culturel incurvé vers le nord pour rejoindre l'avenue Jean Perrin et la rue du docteur Roux.

Une résidencialisation invisible

Dans la résidence des Bas Coudrais, la relation entre bâti et espace public laisse à penser qu'il existe dans le projet une « résidensialisation » invisible. En effet, les immeubles sont légèrement surélevés et des plates-bandes végétales permettent de créer une distance entre la rue de desserte et le hall d'entrée. Des passages à travers ces pelouses sont clairement matérialisés pour accéder aux cages d'escaliers. L'espace reste ouvert, aucunes grilles, aucuns murets, aucunes haies ne viennent délimiter ces espaces, mais le dessin paysager permet d'introduire une véritable séquence d'entrée.

L'entrée dans les immeubles ceinturant l'opération est signalée d'une autre manière. Les porches percés, qui laissent entrevoir l'espace central arboré, signalent aussi les cages d'escaliers.

Enfin dans les bâtiments bas, un contact direct est créé entre le logement et le jardin.



Échelle 1: 500

Une résidentialisation invisible, coupe sur les bâtiments E et R

© Agence BC-A

Photographie espaces verts, Justine BISSERIER, 3 octobre 2012

Photographie espaces verts, Justine BISSERIER, 3 octobre 2012

Photographie espaces verts, Claire Louvencourt, 21 mai 2012

Chemins et aménagements, aires de jeu et de sport

Pour le dessin paysager, on tient compte de l'antériorité du site, une pépinière, afin de profiter des arbres à grand développement déjà présente sur le site. Dans le cahier des charges de 1957, il est prévu la plantation de 400 arbres. Aussi, le paysage et la végétation sont des éléments caractéristiques de cette opération, où Beaudouin souhaitait «vivre dans un jardin». L'espace vert représente encore aujourd'hui 65% du terrain et a toujours été bien entretenu.

Au-delà de la générosité de cet espace il faut aussi remarquer la diversité des espaces verts, dont on compte de nombreux types au même titre que pour des bâtiments. En effet, l'espace vert central, lâche et libre, est contrasté par des espaces plus restreints et tenus que sont les rue Jacques Rivières et Marc Sangnier avec leurs alignements d'arbres réguliers, mais aussi la voie piétonne bordée de pelouse de la rue Jean Giraudoux.
S'ajoute à cette diversité des espaces une diversité des espèces plantées (Chêne, châtaigniers, mais aussi cèdres et noisetiers).
L'espace vert central est protégé au titre du PLU.

Principales transformations architecturales :

1963 Agrandissement du centre social, sa surface passe à 440 m² (il s'agrandira encore de 390 m² en 1996 et sera modifié en 1998)

1968 Construction d'une loge pour gardien dans le bâtiment U (il s'agît d'un T3 de 65 m² lié à une loge de 10 m². Il semble que cet aménagement ait entraîné une importante transformation du rez-de-chaussée de la tour)

1978 Projet d'implantation d'un parking souterrain d'environ 550 places sous le parc même

1986, 1987 et récemment en **2009** Ravalement « esthétique» des bâtiments F et H

1996 Agrandissement du centre socio-culturel

2003 Changements des menuiseries extérieurs; Changement des vitrages des séchoirs (tout bâtiment sauf G)

Octobre 2008 Pose de filet de protection, chute de morceaux de béton (toit et balcon).

2009 Ravalement des façades des tours U et P

Services urbains

L'opération est organisée autour d'un espace vert central rectangulaire. La seconde enveloppe de bâtiments organise les voies de déserte, les squares et les jardins privatifs.

Les voies piétonnes sont généralement encadrées par des platebandes végétales qui mettent à distance la rue des halls d'entrée.
La voie carrossable est quand à elle entourées par un square et là aussi des platebandes végétales.

Les espaces extérieurs situés à l'entrée de l'opération sont principalement occupés par des parkings.

Espaces verts privatifs et privatisés

Les haies

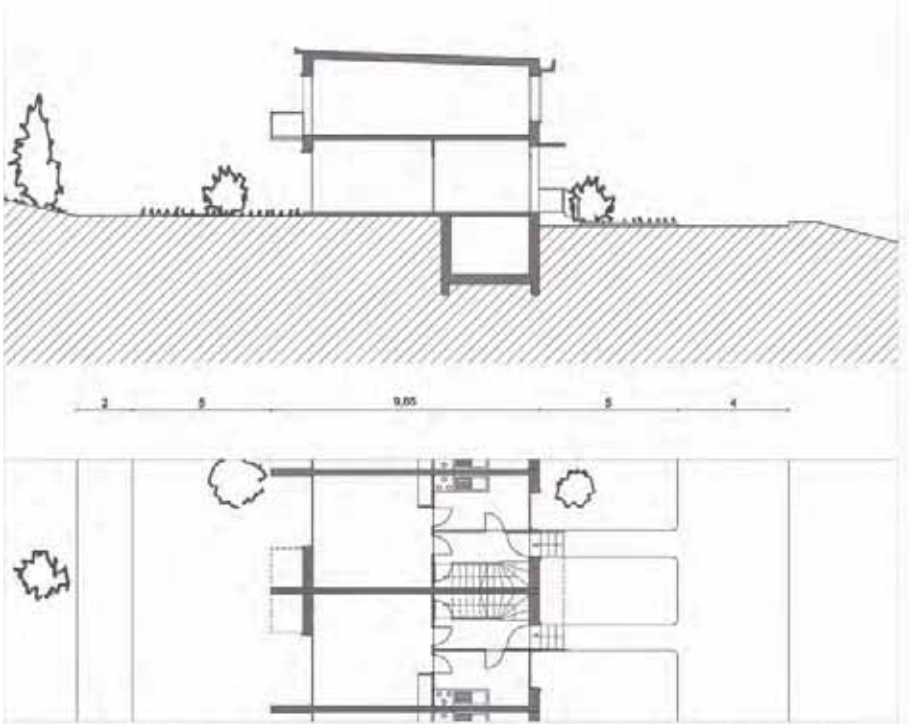
Les espaces attenant au séjour des maisons en bande, auparavant ouvert sur l'espace extérieur public, ont été privatisés.
Des haies végétales, des clôtures légères délimitent désormais l'espace public et l'espace privé.
Cette transformation s'est faite sans autorisation et s'est petit à petit généralisée à tout les RDC.
L'OPH 92 conscient ce cette appropriation va proposer aux habitants des maisons en bande d'inclure cette surface de terrains privatisée dans les baux de locations.

C- ÉVOLUTION MATÉRIELLE DE L'OPÉRATION

Photographies N&B et négatifs 1956, archives de la CDC

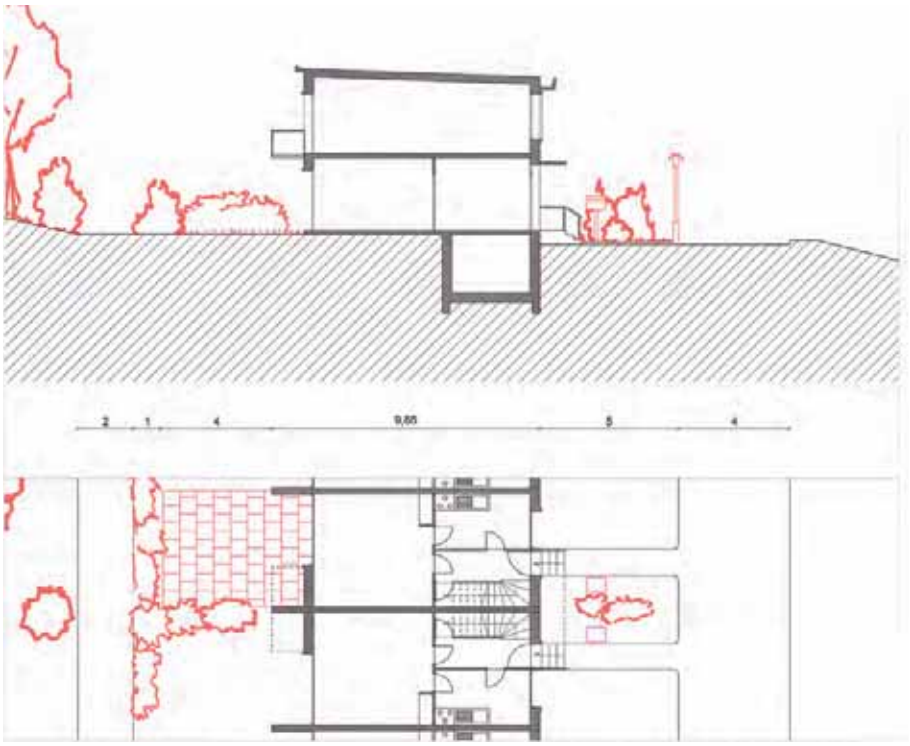
Photographies couleur novembre 2011, Justine Bisserier

1961



Coupe Nord/Sud sur le bâtiment J,
État reconstitué d'après les plans et photographies de 1961
L'espace attenant au séjour est ouvert sur l'espace central

2011



Coupe Nord/Sud sur le bâtiment J,
Relevé, septembre 2011
L'espace attenant au séjour est privatisé à l'aide des haies végétales mais aussi avec des clôtures légères (grillage, clôtures en bois…)

© Agence BC-A

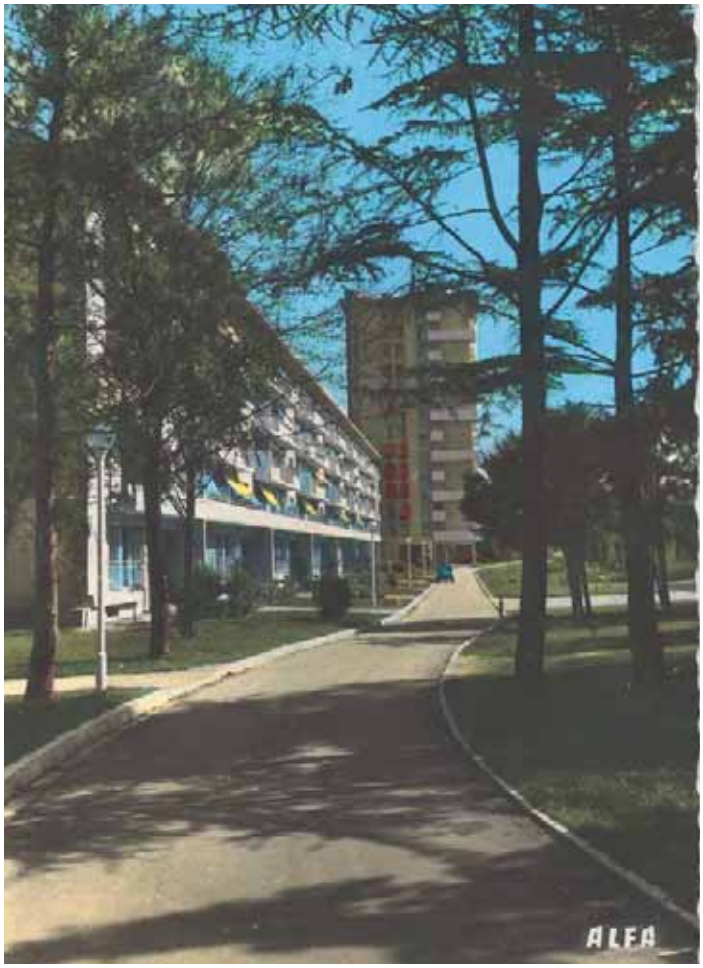
Évolution des usages: parcours, loisirs...

Les aires végétales sont nombreuses au Bas Coudrais. La devise de la SCIC, à l'époque, est « un logement, un arbre, une fleur ». Elle est parfaitement appliquée à Sceaux.
Une longue pelouse rectangulaire arborée est placée au centre de l'opération. Entre la première et la seconde enveloppe de bâtiments on trouve des jardins privatifs et des jardins d'agrément. Au centre, en plus des arbres existants (provenant de la pépinière), le cahier des charges prévoit la plantation de 400 arbres à grands développements (chêne tilleul, marronniers, pins et cèdres). Le long des chemins piétonniers et des accès aux immeubles on plante de petits arbustes. La seule voie carrossable de l'opération est bordée par des noisetiers et des châtaigniers en alignement.
Les arbres existants ne semblent pas avoir été déplacés.

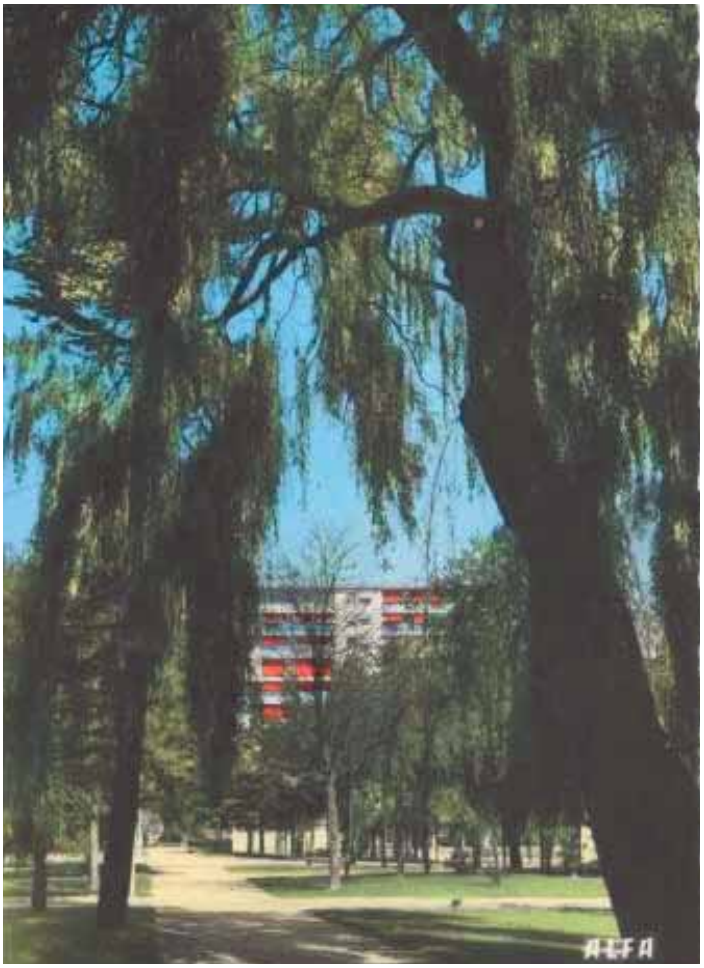
Les voies, piétonnes ou carrossables sont revêtues de bitume. Les allées piétonnes qui sillonnent le parc central sont quant à elle en sable.

Au centre de l'opération devant le bâtiment H, une aire de jeux est dessinée, tout comme à l'arrière du centre socio-culturel.

Les photographies d'époque témoignent que l'éclairage est pensé dans le projet. Des lampadaires permettent d'éclairer toutes les rues, qu'elles soient carrossables ou piétonnes.



Vue sur le bâtiment H -
Archives municipales de Sceaux, 1 FI 349,
dossier iconographique sur les Bas Coudrais



Vue sur la tour U et le bâtiment E
Archives municipales de Sceaux, 1 FI 349,
dossier iconographique sur les Bas Coudrais

c - Préconisations

L'espace non bâti

La mairie de Sceaux à déjà mis en place une ZPPAUP afin de conserver les qualités architecturales et paysagères de l'ensemble de l'opération.
Malgré tout, il semble que d'autres outils soient nécessaires afin de préserver au mieux les Bas Coudrais

La privatisation des jardins devra être accompagnée. Il faudra prendre en compte à la fois la profondeur de ces jardins mais aussi leur clôture.
La limite des jardins devra suivre le tracé des voies piétonnes et les jardins ne pourront empiéter sur celles-ci.
Pour une meilleure intégration, les barrières végétales seront privilégiées et leur hauteur devra permettre de conserver les vues sur les maisons.

Les espaces de square et de jeux pour enfants, implantés aujourd'hui entre la première et la seconde enveloppe de bâtiments devront être maintenus afin de conserver la diversité d'espace libres aujourd'hui existantes.

La résidence des Bas Coudrais profite aujourd'hui d'une « résidentialisation » invisible grâce au dessin de paysage. Aussi une opération qui viserait à ajouter des clôtures et des grilles pour sécuriser l'ensemble ne serait pas utile et viendrait dénaturer la fluidité de l'espace libre.

L'AFUL qui gère l'espace non bâti devra veiller au maintient des qualités des espaces libres. Elle devra aussi accompagné les mutations en cours avec les bailleurs.

La mise en place de jardins privatifs le long des maisons en bande devra être comme le propose le bailleur faites avec les habitants, en intégrant ces espaces aux baux de locations. Par ailleurs profondeur des jardins, leurs clôtures et leurs usages doivent être intégrés au règlement intérieur de la résidence.
L'espace central qui était auparavant doté d'espaces de jeux se transforme progressivement en parc arboré. Aussi l'AFUL devra veiller à cette transformation d'usage.

Préconisations visant les espaces extérieurs/le paysage

Les espaces extérieurs sont des éléments structurant de cette opération, aussi le bailleur, la ville de Sceaux et l'AFUL, doivent veiller à ce qu'il préserve ces qualités.
Le patrimoine végétal doit être géré de manière à conserver les essences et la composition.

Photographies J. BISSERIER, novembre 2011

Photographies J. BISSERIER, novembre 2011

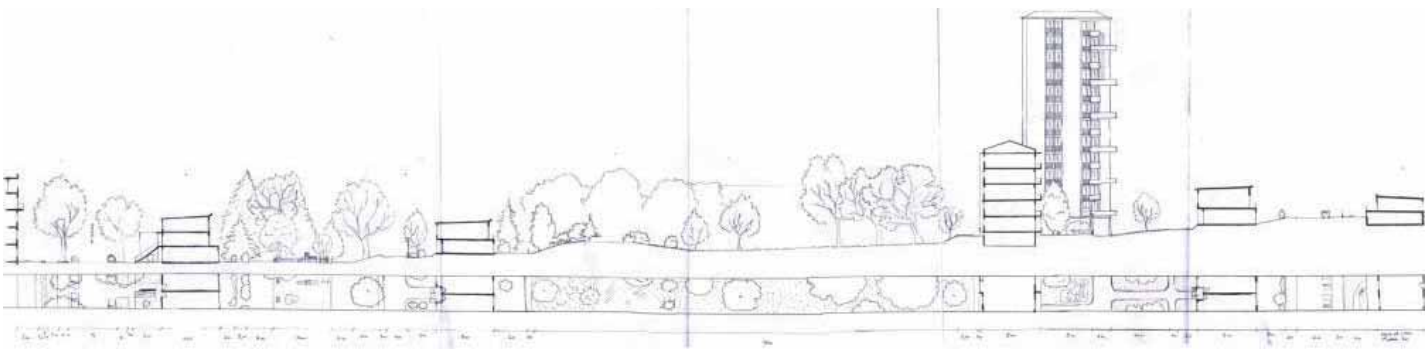
La diversité des typologies de bâti

La ZPPAUP interdit toute densification, si le nouveau bâtiment n'est pas un équipement. Malgré tout la mairie devra veiller à ce que la construction d'un nouvelle équipement ne remettent pas en cause la composition du plan masse ou les vues existantes.

Entretien de l'espace commun

Auparavant il y avait une équipe de 14 gardiens qui surveillaient la résidence et veillaient à son entretien, ainsi que plusieurs jardiniers qui vivaient dans la résidence. Il était interdit de marcher sur la pelouse centrale, seuls les espaces aménagés pour les jeux pouvaient être pratiqués.
A présent, l'espace central est utilisé, et il ne semble pas que cela nuise à sa qualité, la pelouse présentant malgré cela un bel aspect.

Les espaces de jeux pour les enfants ont été retirés, suite à des actes de vandalisme. En ce qui concerne l'entretien, il semble que ce soit une entreprise privée qui soit employée.



Diversité des espaces libres, coupe nord/sud sur l'opération, relevé septembre 2011

2. La séquence d'accès au logement

a - Le parcours extérieur et à couvert

Accès: identification des accès

Pour desservir son opération Beaudouin hiérarchise les voies. Ainsi seule une voie carrossable traverse l'opération. Pour amener aux logements, il dessine des voies piétonnes. Chacune d'elle est considérée comme une rue, puisqu'elles portent toutes un nom, ce qui permet aux habitants d'avoir une adresse et d'identifier le lieu où ils habitent.

La structuration de la voirie imaginée par Beaudouin introduit déjà des limites. Les rues piétonnes ne doivent être empruntées que par les habitants. Aussi, même si ce n'est pas matérialisé, Beaudouin crée des limites entre espaces publics et espaces privés.

Les entrées dans l'opération apparaissent comme des « brèches » dans la première ceinture de bâtiment. Aussi il s'agit de passer sous un porche ou entre deux bâtiments.

Devant les maisons en bande de la rue Jacques Rivière on constate aujourd'hui que des habitants installent des barrières en bois. Ils installent ainsi devant les maisons des jardins d'agrément privés. Par ailleurs beaucoup d'habitant utilisent les plates-bandes végétales afin d'y laisser leurs vélos, motos et scooters.

Entrée bâtiment M, Photographie J. BISSERIER, Septembre 2011

Accès au bâtiment E, Photographie J. BISSERIER, Septembre 2011

Vue sur la rue Alain Fournier, Photographie J. BISSERIER, Septembre 2011

Installation de jardins privatifs, rue Jacques Rivière, Photographie J. BISSERIER, Septembre 2011

Recommandations

La résidence des Bas Coudrais profite aujourd'hui d'une « résidentialisation » invisible grâce au dessin de l'espace non bâti. Aussi une opération qui viserait à ajouter des clôtures et des grilles pour sécuriser l'ensemble ne serait pas utile et viendrait dénaturer la fluidité de l'espace libre. Par ailleurs une telle opération pourrait entraîner une appropriation de ces espaces par les habitants.
Malgré tout, cette mise à distance de la voie de desserte par rapport à l'entrée des logements tient à l'entretien des plates-bandes végétales et au maintient des plantations. Ces éléments doivent donc rester en place.

Outils

Afin que végétation, et voies soient maintenus, les gestionnaires doivent s'assurer de leur entretien. L'interdiction d'ajouter des clôtures ou grilles est inscrite dans la ZPPAUP de la Ville de Sceaux. Les gestionnaires pourraient ajouter à leur règlement intérieur un chapitre sur les plates-bandes végétales afin que ces espaces ne soient pas investis par les habitants.

Franchissement des dénivelés

Porosités, continuités visuelles et de parcours

Vue sur les bâtiments L et H, 1960

Porche du bâtiment C, 1960
Bibliothèque Kandinsky, centre Pompidou, Fonds Cardot –Joly, 3505 BEAUD b

Les façades des immeubles orientés Nord/Sud sont rythmées par les cages d'escaliers légèrement incurvées dont l'enduit diffère de celui du reste du bâtiment.

Pour les immeubles orientés Est/Ouest, on note la présence de séchoirs en saillie prolongés par des balcons. Ils présentent par ailleurs un jeu de quinconce entre des gardes de corps pleins (béton) et des gardes corps légers (barreaux métalliques).

Les maisons en bande sont séparées par des murs de refends qui marquent la verticale.

On peut observer que dans l'ensemble de l'opération les balcons, les éléments verticaux, ainsi que les menuiseries et serrureries sont blancs, les enduits (très divers) sont de teinte beige et contrastent avec les RDC lie de vin.

De larges corniches couronnent les immeubles et les tours. Au-delà de l'esthétique, ces éléments permettent de protéger la façade des eaux de pluies.

b - Les espaces d'accueil et distributifs internes

Qualité architecturale et fonctionnelle des halls

Qualités des espaces de liaison verticale

Pour les immeubles comme pour les maisons, l'entrée est mise à distance de la voie de desserte grâce à des platebandes végétales.

Pour les immeubles:

Des auvents ainsi que des chemins signalent l'entrée. Les halls sont assez vastes pour abriter les boites aux lettres et « stocker » les poussettes. Des marches permettent d'accéder au palier du premier niveau. Le décor est soigné, grès cérame au sol ou granit, lambris au mur dans certains halls. Dans les immeubles D, E, F on trouve un espace totalement dédié aux « voitures d'enfants ».

Pour les maisons en bande:

L'entrée est en retrait par rapport au nu de la façade et son revêtement (mosaïque) contraste avec l'enduit en façade. Les boîtes aux lettres sont situées sur la pelouse à l'avant.

Typologie distributive:

Bâtiments J, Q, R, S, T, maisons en bande RDC, entrées individuelles
Bâtiments L, N, O, R, maisons en bande R + 1, entrées jumelées
Bâtiment K, maisons en bande R + 2, entrées jumelées
Bâtiment A, B, C, G, 3 logements par palier
Bâtiments D, E, F, 2 logements par palier
Bâtiment H, 4 logements par palier
Bâtiment P, 6 logements par palier, ascenseur
Bâtiment U, 2 logements par palier, ascenseur

3 - L'enveloppe : Façades, couvertures, retraits et sous-faces

a. Qualités des matériaux, qualité architecturale, qualité énergétique.

Ossature

Pour les bâtiments de la 1ère tranche:
Bâtiment A, B, C, G, E, F et I: Les murs sont porteurs. Ils sont réalisés en moellons jointoyés pour les soubassements et en béton caverneux avec revêtement en pierre pelliculaire ou enduits ciment pierre pour les murs porteurs ou de remplissage.

Bâtiment H: ossature B.A. fondée sur pieux avec remplissage en parpaings alvéolaires

Façade Ouest du bâtiment B, « Groupe de 800 logements à Sceaux », in L'Architecture Française, n°183-184 1957, pp. 34-39

Escalier, bâtiment H, novembre 2011, photographie J. Bisserier

Pour les bâtiments de la 2ème tranche:
Les murs sont porteurs et sont réalisés en brique creuse avec cloison de doublage extérieur.

Pour les bâtiments de la 3ème et 4ème tranches:
L'ossature en béton armé, fondée sur pieux avec un remplissage en parpaings alvéolaires.

Interventions réalisées sur l'enveloppe : doublages, ravalements et leur pérennité

Les archives ne signalent aucune campagne de travaux ayant pour but de renforcer les performances thermique ou acoustique.
Les murs de façades ont une épaisseur de 35cm, importante pour un bâtiment contemporain, ce qui leur donne des qualités d'isolation et d'inertie thermique appréciables. Néanmoins des travaux d'isolation devront être entrepris dans les années à venir, pour atteindre les niveaux d'exigence actuels.
Les séparatif de logements sont épais et il s'agit souvent de murs porteurs. Les planchers sont quand à eux des dalles de béton de 16 cm. Ainsi le confort acoustique est assez bon malgré une faiblesse concernant les bruits d'impact due la pose du parquet sans absorbant phonique.

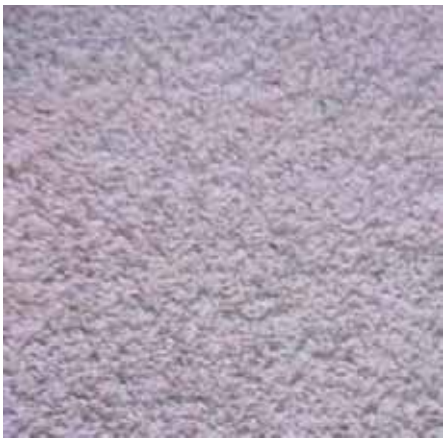
Polychromie et enduits

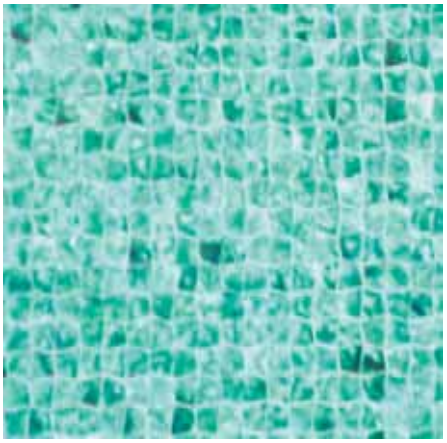
Les façades sont revêtues d'enduit ciment blanc grésé et/ou de mosaïque de revêtement. Les enduits sont mis en œuvre différemment selon les bâtiments.

Les cadres des ouvertures sont préfabriqués tout comme les escaliers et certains planchers.

L'opération a connu trois ravalements et apparaît aujourd'hui très entretenue (espace vert et bâti). Cependant l'amicale des locataires s'est plainte à plusieurs reprises en 2008 et 2009 de la chute de morceau de béton provenant du toit et des balcons. Des travaux ont été effectués depuis. Par ailleurs, l'OPH 92 fait aujourd'hui face à un problème d'isolation et de ventilation des bâtiments.

Enduit, couleur lie de vin (en RDC)


Enduit beige simple (immeuble)


Mosaïque (entrée maison en bande)

Enduit beige taloché (maison en bande)

b. Panneaux de façades, fenêtres et fermetures

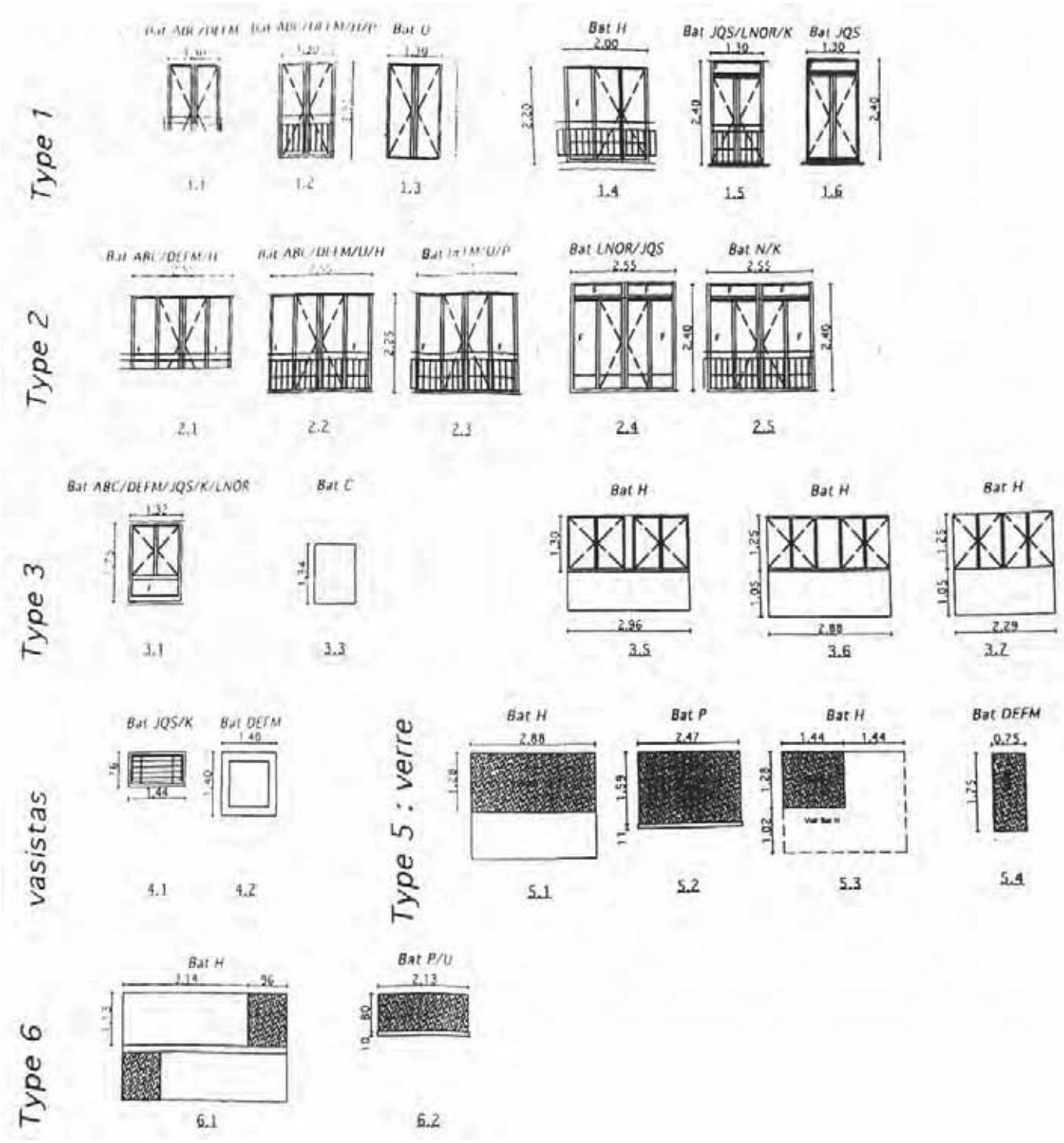
La baie

Un relevé minutieux de l'ensemble des baies a été effectués avant leur changement en 2003 (voir document ci-dessous). Six types ont pu être identifiés.

Toutes les pièces des logements ont une ouverture sur l'extérieur, à l'exception des salles d'eau et des WC.

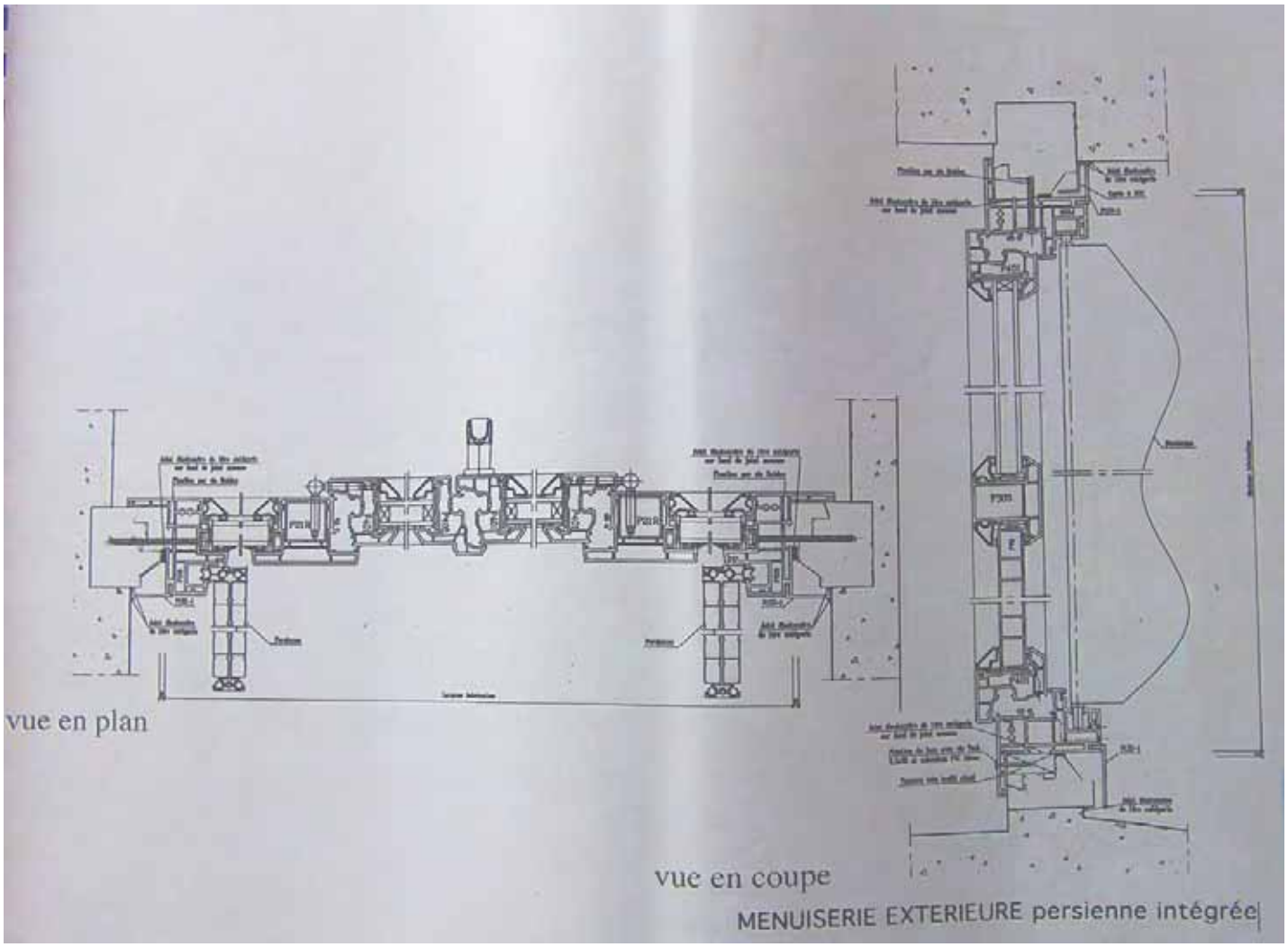
Les baies sont généralement situées sur les façades avant et arrière et sur certains pignons (bâtiments H et K)

La plupart des baies sont à deux battants. Leurs menuiseries à l'origine étaient en acier, peints en beige, avec un simple vitrage. Afin d'avoir une protection solaires, des stores se sont rapidement installés, ils sont rayés blancs et rouge.



Les menuiseries d'origine, en acier peint beige, ont été remplacées en 2003. Elles présentaient des « pathologies nuisibles aux habitants » : infiltration d'air, d'eau, rouille et étaient en simple vitrage. Aussi ont-elles été remplacées par des menuiseries PVC couleur blanche qui ont été posés sur les dormants existants. Leur dessin respecte le dessin d'origine.
Durant ces travaux, les baies qui n'en étaient pas équipés ont été équipées de persiennes pour l'ensemble des bâtiments sauf les deux tours où l'on a posé des stores.
Afin d'éviter les travaux de finition intérieurs, les menuiseries ont été posées dans le dormant des menuiseries existantes. Conjugué avec l'épaisseur plus importante des profils, ce mode de pose aboutit à une diminution importante du clair de vitrage. En outre les volets se trouvent de ce fait très écartés des tableaux en position ouverte et moins intégrés dans le dessin de la baie. (voir illustration page suivante)

Photographie des nouvelles menuiseries qui conservent le dessin des baies dessinées par Eugène Beaudouin. Les volets en métal repliant en tableau ont été conservés.



Coupe et plan des nouvelles menuiseries PVC ici associées à des volets se repliant en tableau

Les stores

Bine que moins durables que les autres ouvrages, les stores sont un élément important de l'expression architecturale: ils apportent du relief aux façades, une polychromie assez vive et une variété due à la position choisie par les habitants. Les archives ne permettent pas de décider si cet élément a été introduit dans la façade par l'architecte ou à la demande ultérieure des habitants, mais les photographies des années 60 attestent que l'ensemble des baies étaient alors uniformément équipées du modèle ces stores à rayures blanches et rouges. Ces couleurs rappellent également la colorimétrie des façades beige et lie de vin.

Les habitants semblent attachés à ces éléments, puisque de nombreux stores sont encore en place aujourd'hui et certains d'entre eux estiment que ceux-ci font partie de l'identité de la résidence des Bas Coudrais.

Quoiqu'il en soit cet élément souvent conçu comme secondaire et laissé à l'initiative des habitants est à prendre en compte que ce soit dans les règlements internes ou publics ou dans les décisions de travaux.

Photographie Justine Bisserier,
29 novembre 2011

Renouvellement ou Transformation des ouvrages et leur incidence sur la qualité de l'architecture : proportions, matières, adjonctions.

Les bâtiments de la résidence des Bas Coudrais, bien que d'une volumétrie simple, présentent un dessin de façade travaillé et l'analyse attentive révèle la variété des éléments architecturaux auxquels Beaudouin a recours.
Il ne conçoit pas la façade comme une surface plane percée par les baies dans la tradition des architectures épurées des premiers modernes, mais il joue avec les saillies des séchoirs et des balcons, les encadrements de baie, les larges corniches, les portiques et pilotis, les murs en saillie, pour souligner vigoureusement les arêtes ou les lignes de composition. Cette plastique, très liée à des préoccupations constructives et fonctionnelles, acquiert parfois une autonomie esthétique comme dans le travail des balcons qui anime l'angle dans le bâtiment H.
Ces solutions ne sont pas appliquées de manière uniforme, mais chaque bâtiment est travaillé pour obtenir par des jeux d'ombre et de lumière, de plein et de vide adaptés au programme, une plastique spécifique.

Les textures et couleurs des enduits ciment diffèrent selon les bâtiments et les parties: dans les immeubles, les rez-de-chaussée ont une couleur lie de vin et les étages une couleur beige; dans les maisonnettes, ce contraste se retrouve pour distinguer les pignons des façades avant et arrière tandis que les mosaïques marquent les entrées. On peut aussi remarquer une colorimétrie. Les RDC sont peints couleur lie de vin alors que les étages sont de couleur beige.

Actualité

La plus grande partie des barres et les deux tours ont déjà fait l'objet de ravalements. Si les différence de teinte ont été conservées, la texture de finition a changé. Les documents photographiques disponibles, majoritairement en noir et blanc ou colorisés a posteriori sont difficiles à interpréter.

Aujourd'hui, le bailleur envisage une isolation par l'extérieur de l'ensemble des bâtiments pour atteindre les objectifs énergétiques de la réglementation actuelle. Les conditions dans lesquelles se déroulent couramment ces travaux laissent craindre une perte de ces qualités discrètes mais très présentes: l'expression en façade de l'ossature béton (façade nord du bâtiment H), les cadres en béton préfabriqués, l'alignement des séchoirs dans le plan de la façade, la texture et la teinte des enduits, les murs en béton matricé et les mosaïques (maisons), sont autant d'éléments menacés par ce type d'opération.
Le Maître d'ouvrage envisage aujourd'hui de simuler l'encadrement béton par des tôles en aluminium laqué.

Recommandations

Pour mener à bien cette opération dans des conditions acceptables quant à la sauvegarde, des études plus poussées s'imposent:
- Pour retrouver dans le détail les dispositions d'origine prévues par Beaudouin. L'étude détaillée des archives écrites et figurées doit être complétée par des sondages sur place, sans négliger les témoignages oraux.
- Une étude spécifique doit permettre de définir des solutions

acceptables pour les différentes situations, en particulier pour éviter que les modénatures en béton ne soient incorporées dans les doublages, provoquant un empâtement général et une banalisation de l'architecture.
- Mener des études thermiques détaillées permettant de mesurer les gains effectifs des différentes solutions et d'apprécier au cas par cas l'apport effectif de chaque type d'intervention, son coût financier et sa valeur au regard de l'intégrité de l'oeuvre.

Outils

Les bâtiments ne sont pas protéger au titre de la ZPPAUP, cependant la mairie doit prendre en compte que les façades participent, au même titre que la végétation, au paysage de cet ensemble.
Par ailleurs l'ABF pourra avoir un regard sur le projet.

Tour P, balcons en saillie et alternance de leurs tailles

Bâtiment F, balcons en saillie et alternance entre garde corps pleins et garde corps léger

Bâtiment H, balcons courant sur la totalité de la façade

c. Couverture et prolongements extérieurs du logement

Usage des Terrasses, balcons et jardins suspendus

Les séchoirs

Historique

Pour améliorer le confort des logements, Beaudouin introduit dans chacun d'eux un séchoir, une pièce annexe au balcon, aérée, qui permettra d'étendre le linge.

Les séchoirs sont conçus comme des loggias semi-closes auxquelles on accède par le balcon. Sur les façades, on repère facilement leur position, puisqu'ils sont fermés grâce à des panneaux de verres ondulés, espacés de quinze centimètres afin de laisser l'air pénétrer tout en protégeant le linge des intempéries.

Actualité

Aujourd'hui l'ensemble des séchoirs ont été fermés. Deux types de fermeture ont été repérées. La première est celle réalisée à la suite de la réhabilitation d'un certains nombre d'immeubles en 2003 (ravalement de façades, changement des baies). L'agence F. pelegrin, en charge du projet a pris le parti de clore le séchoir par un vitrage en verre armé. Cette solution permet de conserver la verticalité du dessin de la façade d'origine.
L'autre fermeture a été repérée sur le bâtiment G, géré par SEMA Sceaux. La clôture des séchoirs a été réalisée avec des pavés de verres qui alourdissent le dessin.
Aujourd'hui on constate donc que si tous les séchoirs sont fermés leur dessin n'est cependant plus uniforme.

Par ailleurs, le séchoir n'a plus autant d'utilité, beaucoup d'habitants étant équipés de sèche linge. Aussi ces pièces annexes sont-elles devenues des lieux de stockage. Au travers des vitres ou des pavés de verre qui les ferment, on peut ainsi distinguer vélos, meubles et objets divers qui sans cet espace apparaîtraient de manière beaucoup plus visible sur les balcons.

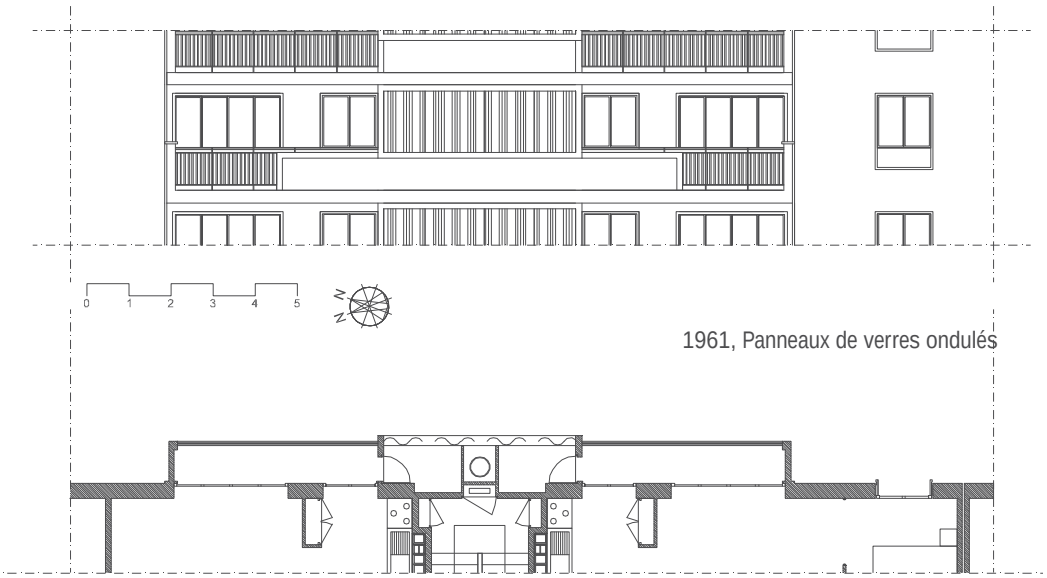
Ajoutons, enfin que l'OPHD a remarqué un manque de ventilation dans ces espaces, depuis la fermeture totale des séchoirs, en 2003.

Recommandations

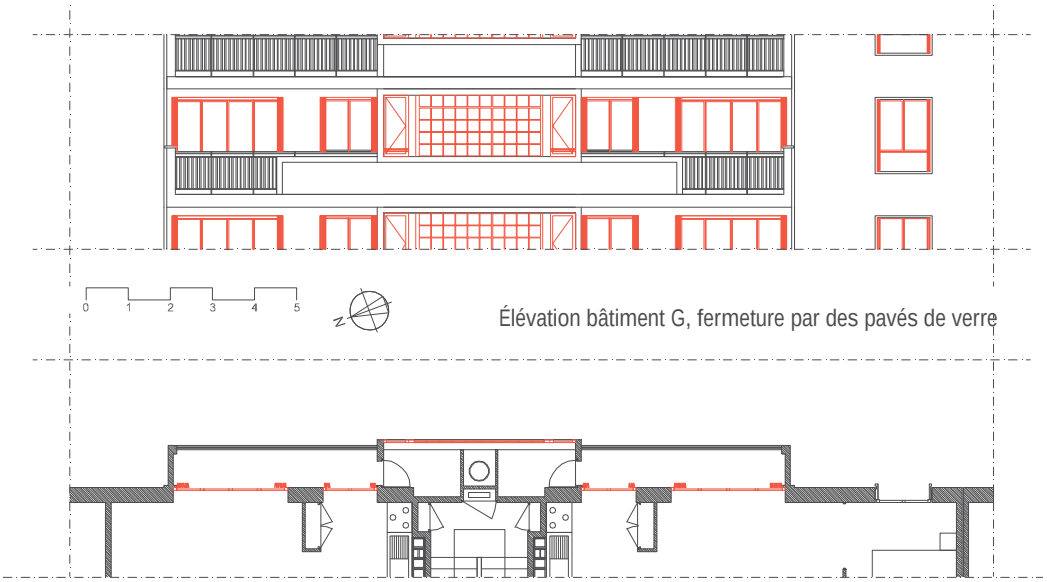
La fermeture des séchoirs, non uniforme, montre que deux gestionnaires sont en charge de ce patrimoine. Aussi lorsque de nouveaux travaux seront engagés sur le bâtiment G, la fermeture des séchoirs devra se faire en respect du dessin d'origine comme cela a été le cas en 2003, mais en veillant à la ventilation.

Outils

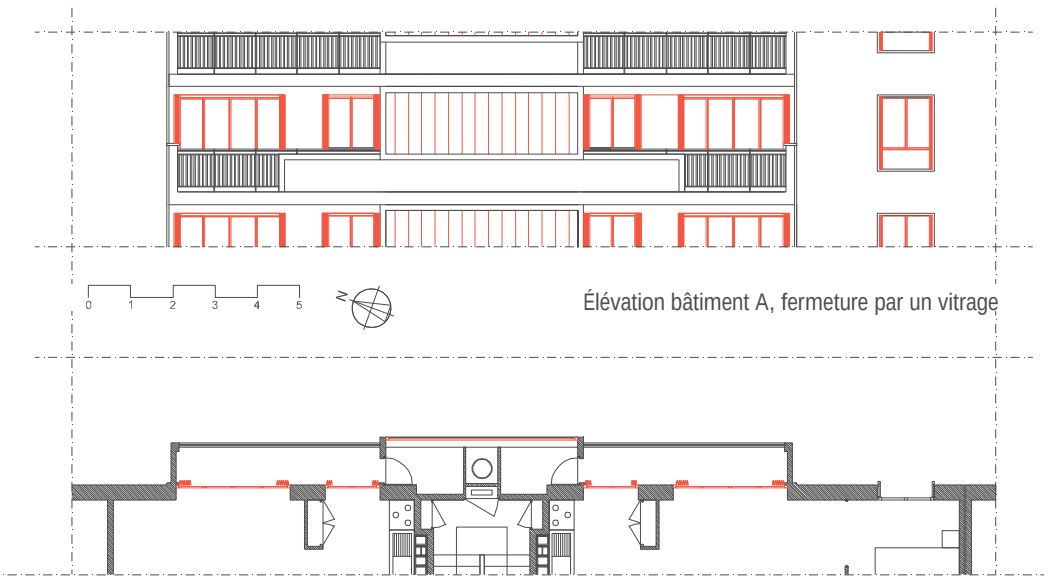
Dans le cas de ce changement de fermeture des séchoirs, aucune procédure de concertation ni règlement n'a permis d'harmoniser les interventions, puisque la ZAPPUP ne concerne pas les bâtiments.
Néanmoins l'AFUL, qui permet de coordonner l'action des deux gestionnaires, pourrait se doter d'une charte architecturale permettant d'identifier les problèmes communs, d'harmoniser les réponses et de partager les retours d'expérience.



1961, Panneaux de verres ondulés



Élévation bâtiment G, fermeture par des pavés de verre



Élévation bâtiment A, fermeture par un vitrage

© Agence BC-A

d- Préconisations

Le dessin des façades

Comme nous l'avons évoqué précédemment, la fermeture des séchoirs devra se faire en respect du dessin d'origine comme cela a été le cas en 2003.

Dans le cas d'une isolation par l'extérieur, de nombreux éléments de la façade viendraient à disparaître : encadrement de fenêtres, diversité des enduits et colorimétrie. L'isolation par l'intérieure n'est pas envisageable compte tenu des petites surfaces des pièces. Aussi pour l'isolation extérieure, les bailleurs devront veiller au maintient du dessin de façades.

Les détails de modénature, comme la légère saillie des encadrements de fenêtres ou le traitement des angles, des soubassements et des corniches devront être maintenus. Par ailleurs, le projet devra veiller à maintenir la diversité des revêtements de façades qui existe aujourd'hui en s'efforçant de retrouver et de corriger les altérations antérieures.

Les stores, éléments appréciés des habitants et qui participent au confort des logements pourront être ajoutés dans le cadre d'un ravalement de façade. Ils devront reprendre modèle des stores déjà en place rayé ou faire l'objet d'une étude spécifique qui devra assurer une homogénéité ou une harmonie.

Photographies J. BISSERIER, novembre 2011

4. Les qualités des logements

a. Qualités spatiales et possibilités d'évolution

Évolution des typologies

La conception des logements ne s'est pas limité aux 6 typologies que nous avons déjà évoquées. Chacune de ces catégories se décline en plusieurs versions dont on peut analyser les caractéristiques et les principes d'organisation.

L'absence de couloir : les pièces étant souvent agencées les unes aux autres.

La séparation jour-nuit : il y a effectivement une séparation entre le bloc séjour cuisine et les chambres, encore que souvent une chambre est séparée des autres par le séjour. On note aussi l'existence d'un bloc eau accolé à la cuisine et au séchoir.

Séjour comme espace central : l'entrée liée aux pièces d'eau s'ouvre dans tous les cas sur la pièce commune.

L'ouverture sur extérieur : la quasi totalité des appartements s'ouvrent sur un balcon ou un loggia à l'exception des logements situés à rez-de-chaussée. Mêmes les «pavillons», s'ouvrant sur le parc, disposent à l'étage d'un balcon.

Désignation	Répartition																				
	Bâtiment																				Total
Logements	1ère tranche								2nde tranche						3ème t.	2nde tranche				4ème t.	
	A	B	C	D	E	F	G	H	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	
1 pièce															17						17
2 pièces	16	22	22	8	9	3	25	41				1			33						180
3 pièces	17	28	27	26	45	19	27	41		16		19	6		3						274
4 pièces	15	22	22	24	36	16				13	7	18		18			14				205
5 pièces	2	6	4				4		3	16		1				2		2	2	24	66
6 pièces											10										34

Typologie des logements et répartition dans l'ensemble

b. Confort et équipement

Préservation des éléments d'agencement fixes

Des placards sont intégrés dans les chambres et dans les entrées. Chaque logement est équipé d'une salle d'eau avec « un receveur bac et un lavabo eau chaude par le chauffe eau », ainsi que d'un WC.

Les logements sont équipés du chauffage central, il se fait par le sol.
Pour les immeubles de la seconde tranche, la salle d'eau s'ouvre sur le séchoir afin de ventiler au mieux cette pièce humide.

Les logements des immeubles et des tours possèdent tous un balcon. Les logements des maisons en bande ont quant à eux un accès direct aux jardins.

Matériaux et revêtement

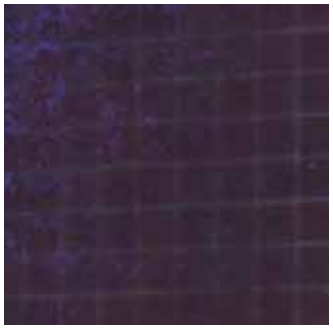
Dans l'ensemble des logements, on utilise du grès céramique au sol pour les salles d'eau et les cuisines. Les pièces de vie telles que le séjour présentent du parquet, le sol des chambres est revêtu de linoléum.

c- Transformations des cellules

On a constaté peu de changements dans les cellules, les locataires n'ayant pas le droit de transformer le logement sans l'accord du bailleur.
Malgré tout on a noté dans trois logements sur cinq visités la présence d'huisserie, sans les portes qui fermaient le séjour et la chambre attenante. Une fermeture qui n'était pas prévue à l'origine.
Par ailleurs on a constaté dans tous les logements visités que la communication entre la cuisine et la salle d'eau avait été fermée. Soit pour installer une baignoire soit pour gagner de la place dans cette pièce.

Photographie Justine Bisserier, visite des logements 29 novembre 2011

1. Grès céramique cuisine



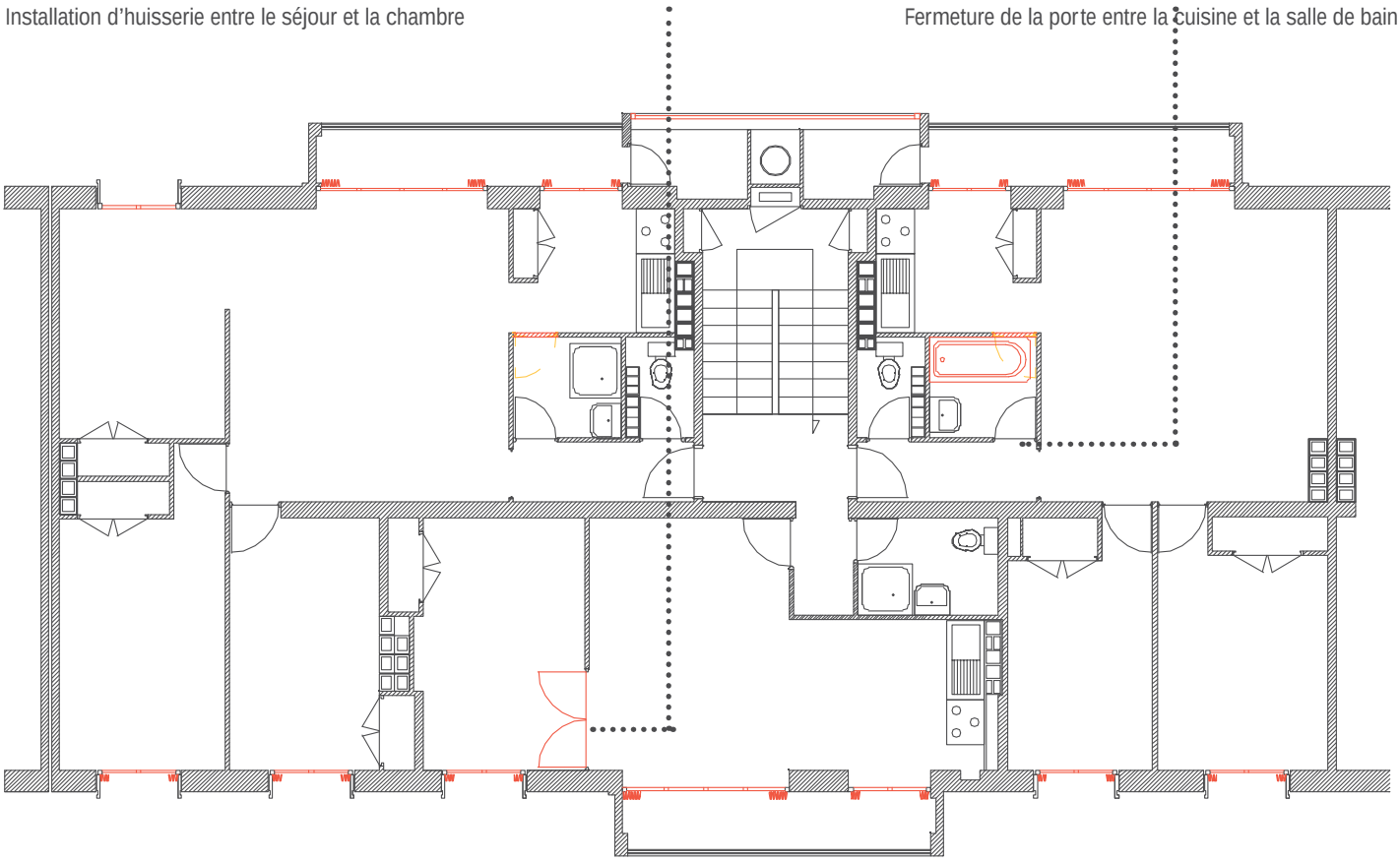
2. Grès céramique: toilette & salle d'eau

3. Parquet

4. Linoléum chambre

Installation d'huisserie entre le séjour et la chambre

Fermeture de la porte entre la cuisine et la salle de bain



Échelle 1/100

Plan étage courant

© Agence BC-A

D - BIBLIOGRAPHIE ET SOURCES ARCHIVISTIQUES

BIBLIOGRAPHIE ET SOURCES

SOURCES ARCHIVISTIQUES

Bibliothèque Kadinsky, centre Pompidou, Fonds Cardot –Joly, 3505 BEAUD b, Sceaux bâtiments d'habitation Les Bas Coudrais, 1960, 36 photographies

Archives municipales de Sceaux, Ville de Sceaux, Programme de référence du quartier des Blagis, rapport, mars 1994

IFA, Fonds Andrault, Michel (1926-) et Parat, Pierre (1928-). 256 AA , PARAT P. & ARGUILLERE Ch. H., « Habitat social – Tendances - Verrous – Propositions »

Archives municipales de Sceaux, Documents relatifs aux bas Coudrais, inventaire, documents de 1955 à 1998

Archives de la Caisse des dépôts et consignations, classeur 11- Lettres SAI-VAL, « SCEAUX : Quartier des Blagis », 1956, dossier photographique (52 photgraphies)

Archives de la Caisse des dépôts et consignations, n°129 , « Sceaux « les Bas Coudrais » 800 logements », non daté, 4 négatifs

OUVRAGES

A propos de l'architecte

RAFFAELE Colette & GUBLER Jacques, Eugène Beaudouin et l'enseignement de l'architecture à Genève, Lausanne : Presses polytechniques et universitaires romandes, 2010, 168p.

SAUBOT Roger, «Eugène Beaudouin (1898-1983)», in Portraits d'architectes, supplément aux Cahiers de l'Académie d'architecture, volume II, 1983, p. 3- 8.

A propos de l'opération

Atelier Histoire des Blagis, Si les Blagis m'étaient contés…, 1996

Auteur inconnu, INSTITUT FRANCAIS D'ARCHITECTURE, Archives d'architecture du XXe siècle, Liège : Mardaga, 1991, p. 39

BIGOT François, Rapports sur l'évolution de l'habitat en région Ile-de-France, 2 volumes, IAURIF, ministère de l'Environnement et du cadre de vie, 1979,
Descriptif du programme, de la situation de l'opération, de l'organisation, de l'architecture et des conditions de vie, plans des T2et T3, plans des T2, T3 et T4, plans des maisons de 4 pièces et 6 pièces

GARCIAS Jean-Claude, TREUTTEL Jean-jacques & TREUTTEL Jérôme, L'immeuble collectif à ossature béton : l'apogée et la chute, Ville recherche diffusion, 1993

HUBLIN A., Les activités du centre socio-culturel des Bas-Coudrais, 1957-1965, rapport, SCIC, Paris, 1967
Plan du centre social

JULLIAN, René, Histoire de l'architecture moderne en France de 1889 à nos jours : un siècle de modernité, Paris : Philippe Sers, 1984, p. 205

MONNIER, Gérard et ABRAM, Joseph, L'architecture moderne en France, t. 2 du chaos à la croissance. 1940-1966, Paris Picard, 1999, p. 89

PIAIA-BOURCEY B., Etude socio-démographique. Sceaux : les Bas-Coudrais, rapport, SCIC, Paris, 1966
Descriptif de la situation géographique, de la composition architecturale, description de la population résidant aux Bas Coudrais

SCHEIN, Ionel et QUERRIEN, Max, Paris construit guide de l'architecture contemporaine, 2e éd. Paris Vincent, Fréal et Cie, 1970

ARTICLES DE REVUES

A propos de l'opération

Auteur inconnu, « Le programme de construction de logements populaires entrepris sous l'égide de la Caisse des Dépôts », in CDC actualités, n°3 juin 1954
Bref article sur les constructions projetées par la SCIC et carte les localisant, photographies de la maquette du groupe de Sceaux

Auteur inconnu, « Groupe de 800 logements à Sceaux », in L'Architecture Française, n°183-184 1957, pp. 34-39
14 photographies, plan masse, plan d'appartements T2, T3 et T4 des immeubles R + 3, plan d'appartements T2, T3 des immeubles R + 9, plans des maisons en bandes

Auteur inconnu, « L'équipement commercial des groupes immobiliers », in CDC actualité, n°24 septembre 1959, pp. 9-12

Auteur inconnu, « Sceaux « Les Bas Coudrais » 800 logements », in Techniques et architecture, numéro spécial, 1959, pp.45-47, p.72 et p.77
Bref descriptif, liste des entreprises, 7 photographies, un plan masse, plan partiel d'étage courant d'un immeuble, plan des appartements « semi-individuels », des appartements individuels et plan du centre social

Auteur inconnu, « Architecture primaire », in L'Architecture d'Aujourd'hui, n°94 février/mars 1961, p. 46
Article sur l'école maternelle construite aux Blagis accompagné de 7 photographies

Auteur inconnu, « Résidence des Bas Coudrais : un nouveau propriétaire », in Sceaux magazine, n°406 septembre 2010, p.17
Article sur le rachat de l'ensemble des Bas Coudrais par l'OPHLM 92

A propos de la SCIC

CANTEUX, Camille, « Quand la SCIC filmait ses grands ensembles (1959-1973) », in Histoire urbaine, n°23 décembre 2008, pp.109-118

LANDAUER, Paul, « La SCIC, premier promoteur français des grands ensembles (1953-1958) », in Histoire urbaine, n°23 décembre 2008, pp.71-80

TELLIER, Thibault, « Donner une âme aux cités nouvelles - pour une histoire sociale de l'engagement de la Caisse des dépôts et de consignations dans le domaine du logement collectif 1955-1970 », in Histoire urbaine, n°23 décembre 2008, pp.109-118

TRAVAUX D'ETUDIANTS

ASMAE, Rhafes, L' habitat social en Ile-de-France de 1950 à nos jours : (approche historique et comparative à travers la SCIC) , Mémoire, Ecole nationale supérieure de Paris Val-de-Seine, 2005, 50p.

NUSS, Sébastien, L'aménagement des Blagis de Sceaux depuis les débuts de leur urbanisation en 1900 à nos jours, Rapport de stage sous la direction de Vincent COCQUEBERT et Alain RISSEL, Université de Rennes I

ROCQUEMONT, Pascale, Quartier des Blagis (Sceaux) : aménagement d'un espace-animation, TPFE sous la direction de Alain ENARD, Paris : EA Paris-La-Villette, 1983, 131p.

SAVARIN Frédérique et DUBOIS Jean-Marc, Un IUT d'art graphique et une «coulée verte, TPFE sous la direction de Christelle Robin, Paris : EA Paris-La-Villette, 1997, 82p.

STREIFF, Guy, Un grand ensemble à Fontenay-aux-Roses et Sceaux (les Blagis), mémoire de DES sous la direction de Pierre George, Institut de géographie de l'Université de Paris, 1966, 113p.
Etude sur l'ensemble des Blagis et sur les opérations des Bas Coudrais, des Buffets et du Paradis, 12 photographies datées de 1966

LOUVENCOURT Claire, Les Bas Coudrais, qualités d'un grand ensemble, Mémoire de Master d'architecture, sous la direction de Benoît Carrié, ENSAVersailles 2012

SITES INTERNET

Amicale des locataires des Bas-Coudrais, http://www.alrbc.fr/internet3/historique.html, consulté le 11 juillet 2011

KREMER Pascale, « Première visite au Bas Coudrais », http://sceaux.blog.lemonde.fr/2011/07/04/premiere-visite-aux-bas-coudrais/, consulté le 11 juillet 2011

Quartier de Vallières
Metz (57)

1970-1978
Architectes: Jean DUBUISSON, Roger GAERTNER

Cette copie de travail est un extrait de l'étude intitulée «Etude architecturale de 10 ensembles urbains de logements collectifs construits entre 1940 et 1980» réalisée par Benoit Carrié Architecture Urbanisme, mandataire de l'équipe, pour le Ministère de la Culture et de la Communication, Sous-direction de l'architecture, de la qualité de la construction et du cadre de vie, Bureau de la qualité de l'architecture et du paysage, Affaire suivie par Philippe Hénault
Partie réalisée par Lucile Pierron et Benoît Carrié
Experts TSAM Y.Delemontey, B.Reichlin

Une organisation d'ensemble qui exalte le site

L'opération réalisée durant les années 70 relève de la procédure de la Zone d'Aménagement Concerté; elle comprend à la fois des logements HLM et des logements en accession à la propriété. Le terrain anciennement occupé par des vignobles, était très morcelé, ce qui en rendait l'acquisition complexe; Jean Dubuisson interviendra directement pour rassembler les propriétaires au sein d'une Association, et pour mettre au point un montage original leur permettant d'être eux même constructeurs tout en respectant des plans et un cahier des charges très rigoureux. Aujourd'hui encore ce règlement assure une bonne une bonne préservation de l'architecture d'origine.

Le plan d'ensemble prolonge le système de voies étagées à flanc de coteau hérité du parcellaire agricole et déjà repris par les lotissements alentour. La rue de Charrrière qui, depuis le village de Vallières franchit transversalement le coteau, devait servir d'épine dorsale à l'ensemble. L'opération qui devait se développer de l'autre côté de cette voie et lui donner un caractère urbain sera interrompue ce qui donne à ce front sur la campagne un caractère inachevé.

L'opération présente une grande variété typologique, les différents bâtiments étant disposés avec une densité croissante vers la crête, de manière à dégager les vues sur la Moselle pour l'ensemble des habitants et à accentuer le modelé du terrain.
Dans la partie supérieure se trouvent les logements locatifs sous forme de tour et de barres se retournant pour former un vaste espace de parc ouvert. L'immeuble annulaire et les plots adjacents réalisés plus tardivement tentent chacun dans son style de se démarquer d'une architecture qui n'était plus appréciée: ils conservent néanmoins grossièrement les principes du plans masse.
Les plots rassemblés en grappe autour d'une voirie en impasse forment une couronne au sein d'un vaste parc.

Les logements individuels en bande qui enveloppent cet ensemble, sont desservis par une voie paysagère dont le gabarit s'élargit par endroit jusqu'à former un véritable parc. Initialement conçues comme un double front de maisons à patio cette partie sera finalement réalisée sous forme de maisons à double orientation à un ou deux niveaux. Elles bénéficient d'espace extérieurs généreux mais inclus dans la forme générale du bâti que Dubuisson contrôle formellement avec quelques principes simples et efficaces: bandeaux, haies, rythme des refends, enduits.
Sans doute imposées par les négociations avec les propriétaires fonciers, une vingtaine de maisons prennent place entre les maisons en bande et les plots, une situation qui permet d'en neutraliser l'impact visuel. Bien qu'il ait tenté de proposer des plans plus en accord avec l'esthétique architecturale de l'ensemble, Dubuisson pressentait sans doute l'échec d'un tel montage.

Dubuisson pensait s'en remettre aux bailleurs sociaux pour implanter les écoles dans la partie dense du sommet, mais celles-ci seront finalement réalisées sur la partie basse du terrain, entre la zone pavillonnaire et les maisons en bande; des commerces sont prévus dans les rez-de-chaussée de immeubles donnant sur la rue de Charrière.

La première partie de l'étude retrace la genèse de ce projet et sa réalisation.

La continuité du vaste parc lie l'ensemble de la composition et invite à en poursuivre la réalisation

La ville ne s'est pas développée au delà de la rue de Charrière, qui présente toujours un aspect peu urbain. Quelques commerces se trouvent au pied des barres, mais le centre commercial actif se trouve à 500m en contre bas proche du centre ville, tout comme le complexe de cinémas «Kinepolis» sur la route de St Julien les Metz..

La principale évolution est à venir, avec le projet en cours d'urbanisation des terrains prolongeant la rue des Tilleuls jusqu'à la rue de Charrière, terrain inclus du reste dans le projet d'origine. Le projet prévoit exclusivement des maisons accolées orientées vers la vallée ou vers des ruelles transversales à la pente. Si l'intégration de la rue des Tilleuls dans le réseau des voies maillées, actuellement en impasse, suscite des réserves des habitants, ce projet montre la possibilité de poursuivre la construction de la ville en articulant harmonieusement les extensions nouvelles sur les urbanisations existantes. On notera néanmoins que le choix de conserver sous forme de parc ouvert une grande partie du terrain donne à l'opération son caractère spécifique qui est remis en cause dans cette extension.

La végétation a pris aujourd'hui une belle ampleur et le territoire-parc se développe en trois parties connectées entre elles: l'avenue-parc que constitue la rue des Tilleuls, la prairie arborée dans laquelle sont implantés les plots et le vaste espace vert qu'entoure la barre articulée dans la partie supérieure. La végétation dans les espaces privatifs des maisons en bande, très contrôlée par le règlement mis au point par Dubuisson, produit un effet d'ensemble remarquable et concourt largement à l'expression architecturale très tenue de cet ensemble.

Le stationnement est intégré dans les constructions pour les individuels, rassemblée dans un parking souterrain au centre des agrégats de plots, rejeté à l'arrière des barres et au pied de la tour pour la partie supérieure. Cette partie est certainement celle qui nécessiterait une amélioration.

La deuxième partie de l'étude examine les transformation du contexte urbain et du paysage alentour et dans l'opération,.

Des dispositifs architecturaux à l'épreuve du temps

Tant à l'échelle urbaine et paysagère, qu'à l'échelle domestique et à celle du détail constructif, l'architecture de Jean Dubuisson est caractérisée par l'efficacité et la simplicité des dispositifs mis en oeuvre, qui garantissent leur pérennité.

Cette exigence peut se lire ici dans la qualité du parc qui exploite simplement le modelé du terrain, avec un dessin des allées économe et des plantations de haute tige variées, disposées de manière pittoresque en bosquets ou en alignements souples. Ce dispositif a aujourd'hui atteint sa pleine efficacité: les masses végétales composent harmonieusement avec les lignes du bâti, jouant avec les grandes horizontales des barres, la disposition très articulée des plots ou le parcours sinueux de la rue des tilleuls.

A l'échelle des bâtiments, le réglage soigné des dimensions et les rapports de proportion très étudiés des ouvrages entre eux, dessinent un quadrillage rigoureux et un contraste de matières dont l'efficacité plastique demeure.
Même si des maisons individuelles aux plots, aux barres et aux tours, le degré de sophistication de l'architecture diminue pour s'adapter sans doute aux moyens disponibles, la logique d'ensemble n'est jamais perdue.
Les balcons filants, jardinets et courettes donnent à la façade une profondeur qui permet de reléguer dans un second plan les marques d'appropriation. Remarquablement tenu dans les maisons individuelles, cet avant plan est un peu perturbé par la pose de stores dans les plots.

Tant en ce qui concerne les végétaux que l'architecture, la conception d'origine et le règlement mis en place ont permis cette bonne préservation et il ne faut que poursuivre avec vigilance cette discipline.

Ce sont ces questions de transformation et de préservation de la substance qu'aborde la troisième partie

Table des matières

A- CONCEPTION ET RÉALISATION DE L'OEUVRE 7

1 - Données signalétiques 8

a - Site et situation foncière 8

b - Les acteurs 10

c - Données chronologiques principales 10

d - Programme, montage juridique 10

2 - Genèse du projet 12

a - Arrière plan historique et culturel 12

b - Phases de construction et de mise au point 13

c - Réalisation 14

3 - Préconisations: évaluation de la valeur de l'œuvre 16

B - ÉVOLUTION URBAINE ET PAYSAGÈRE 35

1 - Évolution de la situation urbaine 40

a - Situation dans l'armature urbaine 40

b - Évolution du cadre bâti et du paysage 40

2 - Évolution de l'opération 43

a - Évolution administrative et socio-économique 43

b - Évolution des espaces et de l'aménagement paysager 44

c - Problématiques d'usage, d'entretien et de police 47

3 - Réception, protections et urbanisme réglementaire 47

a - Réception, label 47

b - Protections 48

4 - Préconisations 49

a - Qualités spatiales et paysagères à préserver, à restituer 49

b - Moyens de mise en œuvre de cette sauvegarde 49

C - ÉVOLUTION MATÉRIELLE DE L'OPÉRATION 51

1 - Matérialité des espaces extérieurs 52

a - Évolution et état des lieux 52

b - Espaces verts privatifs et privatisés 53

c - Préconisations 53

2 - La séquence d'accès au logement 54

a - Le parcours extérieur et à couvert 54

b - Les espaces d'accueil et distributifs internes 55

c - Gestion, usage et contrôle 55

d - Préconisations 55

3 - Façades : 56

4 - Évolution des logements 58

a - Qualités spatiales et possibilités d'évolution 58

b - Confort et équipement 58

D - BIBLIOGRAPHIE ET SOURCES 59

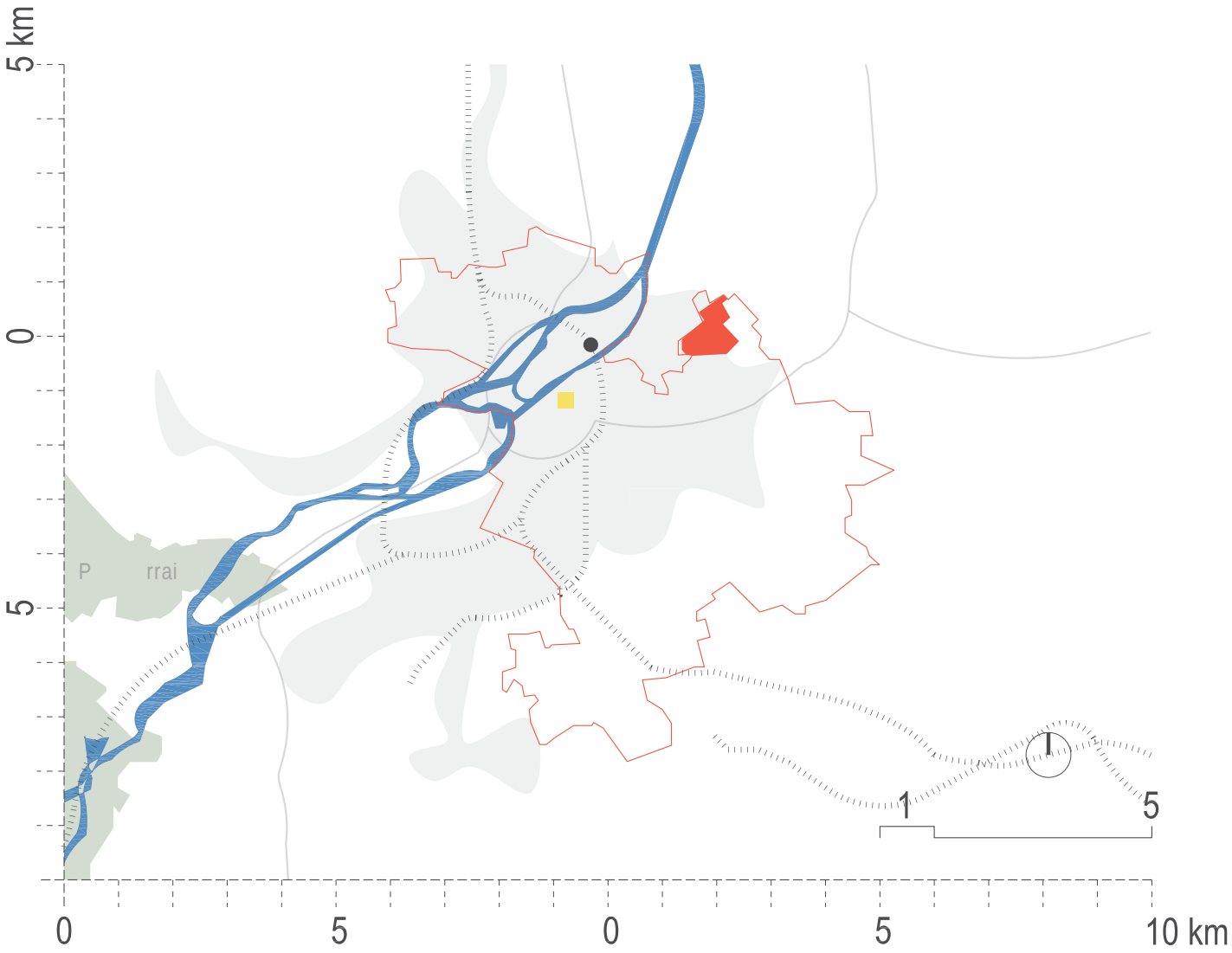
A- CONCEPTION ET RÉALISATION DE L'OEUVRE

A- CONCEPTION ET RÉALISATION DE L'OEUVRE

1 - Données signalétiques

a - Site et situation foncière

Situation actuelle



© Agence BC-A

La ZAC de Saint-Julien / Metz Vallières, réalisée entre 1970 et 1978 à partir des plans de Jean Dubuisson, se situe au nord-est de Metz, la préfecture du département de la Moselle. Metz occupe une position stratégique, puisqu'elle se situe au croisement des grands axes européens de circulation : d'une part, l'axe Nord-Sud Bruxelles-Luxembourg-Metz-Nancy-Dijon; et, d'autre part, l'axe Est-Ouest Paris-Reims-Metz-Strasbourg-Sarrebruck-Francfort-sur-le-Main.

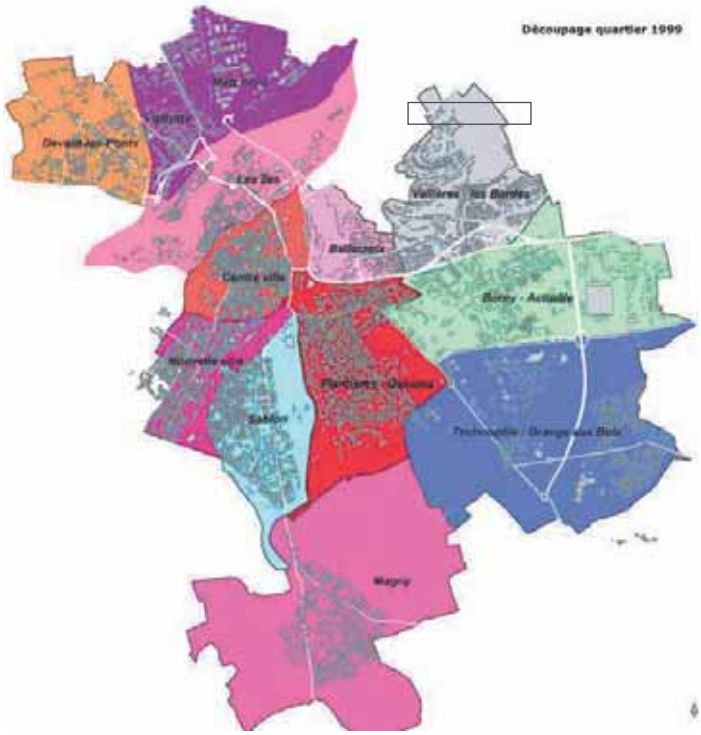
L'agglomération messine est également desservie par une importante infrastructure autoroutière constituée par l'A4, lui permettant d'être à 320 kilomètres de Paris et à 155 kilomètres de Reims, et l'A31, la plaçant à équidistance de Luxembourg et de Nancy situées à environ 55 kilomètres.

Depuis 2007, la gare de Metz accueille également le TGV Est qui relie Paris à Francfort, renforçant les échanges entre l'agglomération lorraine, la région parisienne, l'Allemagne et le Luxembourg.

La ZAC de Metz-Vallières appartient depuis 2000, l'année de la mise en application du Plan Local d'Urbanisme, au quartier de Vallières-les-Bordes qui s'étend au nord de celui de Borny, entre les communes de Saint-Julien-les-Metz et de Vantoux.

Le quartier, qui englobe également le vieux village de Vallières et le secteur des Bordes au Sud-ouest, se caractérise par une géographie de plateaux, organisés autour du ruisseau de Vallières, un affluent de la Moselle.
Le quartier ne bénéficie pas de contact direct avec le centre ville de Metz, puisqu'il en est séparé par la Seille et les imposantes fortifications bastionnées héritées du plan Vanban qui caractérisent le paysage du quartier de Bellecroix.

Il bénéficie néanmoins d'une liaison directe grâce à la départementale 69, tangente au territoire du quartier de Vallières-les-Bordes, lui permettant d'être à moins de deux kilomètres des principaux équipements et services de la commune.



Metz, découpage des quartiers, AGURAM, *http://www.mairie-metz.fr/metz2/actions/plu/mva.php*

Plan de découpage parcellaire avant la construction (Fonds Dubuisson, Objet DUBJE-B-66-6. Dossier 224 Ifa 054.2)

Occupation du site avant l'opération et influence de la structure foncière héritée

Avant la construction de la ZAC, le site de Vallières était dédié à l'activité viticole, dont l'exploitation s'étendait sur de nombreux coteaux de la vallée de la Seille caractérisés par une orientation Sud-est et par un sol argilo-calcaire.

En outre, le site historique d'implantation était caractérisé par l'importance quantitative de parcelles de petite taille, obligeant ainsi Jean Dubuisson à proposer une structure foncière nouvelle et « *un remembrement à l'échelle de toute la colline*» : « *les parcelles étaient devenues si petites, explique l'architecte, qu'elles étaient inexploitables. Il fallait convaincre trois cent cinquante propriétaires à quatre cents propriétaires. J'ai tendance à m'attribuer l'idée que l'on a eue de créer une association syndicale de tous les propriétaires et de refaire une distribution, un remembrement* (…).[1]»

Le site d'implantation était également, avant 1970, très peu viabilisé à l'exception de la rue des Marronniers, de la rue de la Charrière, et de la route de Bouzonville.

Si leurs tracés ont été conservés dans le projet d'aménagement de la zone, il n'en fût pas de même pour l'ancienne route agricole traversant le territoire du Sud-ouest au Nord-est et permettant la liaison entre Metz et le fort Saint-Julien situé au nord du quartier.

Périmètre de l'opération

Le périmètre de l'opération telle qu'elle a été réalisée correspond à une surface d'environ 50 Ha.

Trois axes routiers en constituent les limites : au nord, la route de Bouzonville, à l'ouest, la rue des Frênes, au sud, la rue des Cèdres et à l'est, la rue de la Charrières qui s'inscrit dans le prolongement de la rue des Marronniers. La rue des Frênes et la rue des Cèdres ont été dessinées par l'architecte au moment de la conception du projet : leur tracé, en opposition aux axes existants avant la construction de la ZAC, épouse fidèlement celui des courbes de niveaux.

Le quartier des Haut-de-Vallières constitue enfin, à l'instar du la ZUP de Borny et de la commune de Vantoux, la limite actuelle à l'extension urbaine et périurbaine de l'agglomération messine : le paysage du quartier s'ouvre en effet sur des terrains agricoles qui se développent de part et d'autre de l'autoroute de l'Est.

1 LAVALOU Armelle (texte établi par), *Jean Dubuisson par lui-même*, Paris: Editions du Linteau, 2008, pp. 95-96

A- CONCEPTION ET RÉALISATION DE L'OEUVRE

b - Les acteurs

Architecte en chef : Jean DUBUISSON

Architectes associés (collaborateur) : Roger GAERTNER (Metz)

Maîtres d'ouvrage : Association syndicale de remembrement de Saint-Julien-Metz-Vallières ; Société anonyme d'Habitations à loyer modéré (SAHLM) Logi-Est (Metz, Moselle) ; Société anonyme d'Habitations à loyer modéré (SAHLM) La Moselle (Metz) ; Société civie immobilière (SCI) Saint-Julien-Bellevue ; GECM ; Crédit Immobilier

Projet de densification (en cours) :
Architectes (projet de densification en cours) : Atelier d'Architecture et d'urbanisme Marc Dauber (Metz)
Paysagistes (projet de densification en cours) : Complementerre
Consultant habitat : Urbitat

c - Données chronologiques principales

Désignation de l'architecte : 1966
Projet : 1966-1978
Permis de construire : 1970
Réalisation : 1970-1978
Interruption du projet : 1978

d - Programme, montage juridique

Une opération essentiellement résidentielle

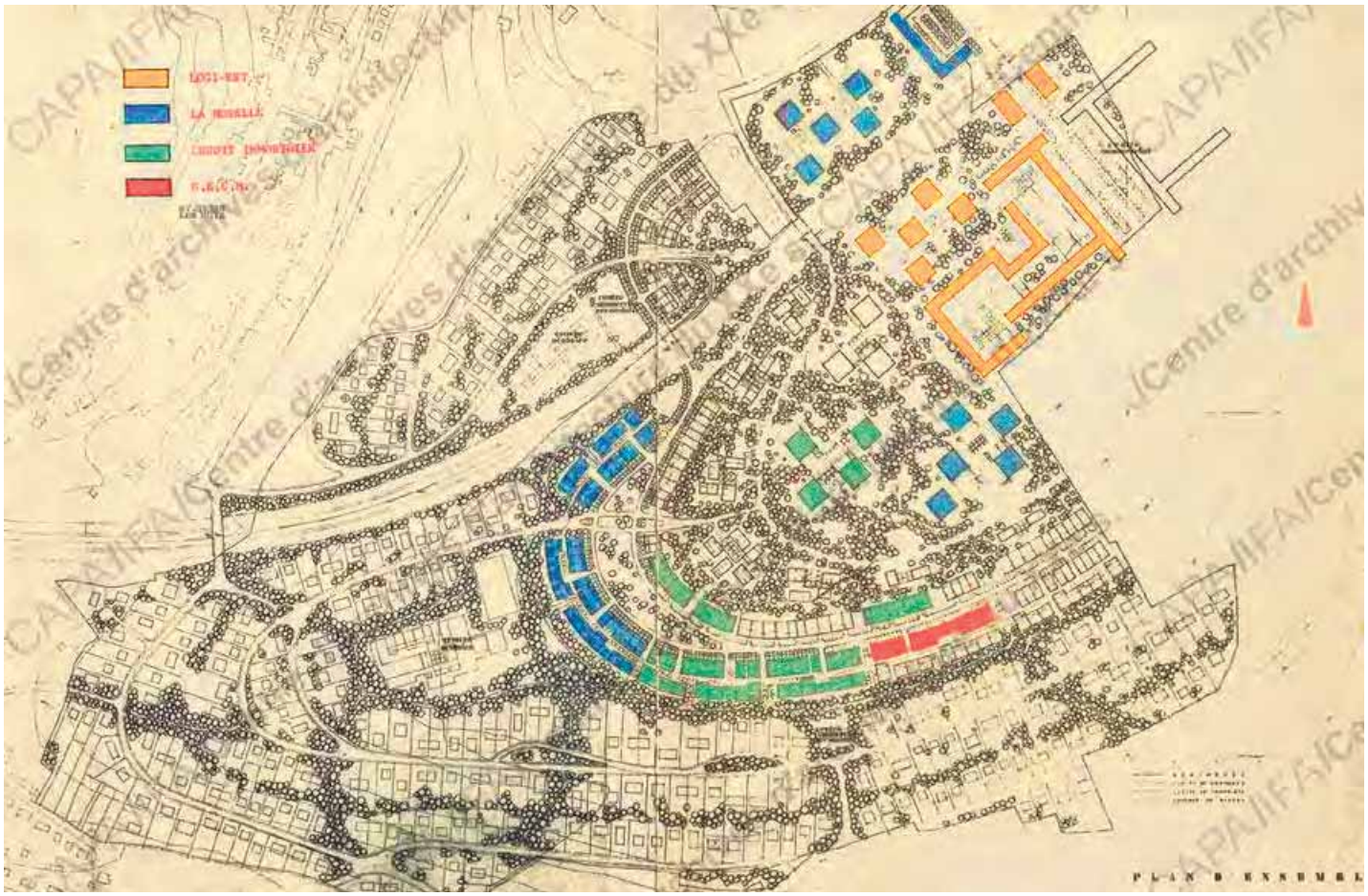
Le plan d'ensemble définitif du lotissement datant de 1969 prévoyait la construction de 1635 logements répartis sur une surface d'environ 90 Ha.

Ce plan groupe les logements projetés en cinq familles typologiques principales : des tours, des barres, des plots, des maisons individuelles isolées, et enfin, des maisons individuelles accolées. Chacune des typologies correspond à un secteur géographique précis, la hauteur de chaque bâtiment étant corollaire à son implantation : les tours de logements, situées sur le point le plus haut de la colline, dominent ainsi l'ensemble, suivis des barres de logements, des plots et enfin des maisons individuelles.

Mixité typologique

Deux tours de logements, placées symétriquement de part et d'autre de la rue des Marronniers, s'élèvent en R + 18 et R + 19 et se composent respectivement de 113 et 131 logements ILM et HLM. L'architecte prévoit également la réalisation de 3 barres en 5 + 4 composées chacun de 533 logements sociaux, et 22 plots en 5 + 3, soit 352 logements destinés à l'accession. À ces logements collectifs s'ajoutent des logements individuels : 194 maisons accolées et 312 pavillons isolés destinés également à l'acquisition par des propriétaires privés.

Maquette du projet, 1966 (Fonds Dubuisson, Objet DUBJE-B-66-6. Dossier 1008 Ifa 11)



Metz-Vallières : plan d'ensemble (avec indications des commanditaires), oct. 1969. (Objet DUBJE-B-66-6. Dossier 224 Ifa 52)

Cette mixité typologique, qui apparaît comme l'une des richesses programmatiques du projet, s'accompagne d'une gestion mixte entre promoteurs immobiliers et propriétaires. Les tours, les barres, les plots et un premier ensemble de maisons sont ainsi construites pour un promoteur immobilier qui les commercialise. Une autre série de maisons est enfin réalisée par des particuliers suivant les plans-types conçus par Jean Dubuisson en collaboration avec Roger Gaertner.

Plus précisément, les propriétaires des terrains se partagent les 1635 logements prévus de la façon suivante : d'une part, des sociétés – Logi Est (2 tours, 2 barres, 5 plots), la SCI Bellevue (4 plots, 54 pavillons), Société « La Moselle » (10 plots, 43 pavillons), GECM (13 pavillons), Société JUVAL (5 pavillons, 1 plot), Société MIROPA (10 pavillons, 1 plot) ; d'autre part, un groupement de propriétaires privés se partageant les 381 logements individuels restants.

Si l'opération des Hauts-de-Vallières est essentiellement conçue comme un ensemble résidentiel, l'architecte y ajoute néanmoins un programme complet d'équipements. Le programme initial prévoyait en effet la construction d'un équipement scolaire primaire localisé à la périphérie extérieure Nord-Est et Ouest de la ZAC pour satisfaire les besoins des localités voisines de Saint-Julien et de Metz-Vallières : une première école primaire était prévue entre la rue des Carrières et la rue des Frênes ; une seconde entre la route de Bouzzonville et la rue des Hêtres.

Une école maternelle figure également sur le plan masse conçu en 1969 comprise dans les emprises réservées aux groupes scolaires primaires.

Néanmoins, « *le plan ne comporte aucune réservation à l'usage* [des équipements socio-culturels] ; *les promoteurs publics des opérations en collectif des secteurs « Collectifs résidentiels ponctuels » et « Collectifs en bandes » qui disposent de grandes surfaces seront appelés à implanter des équipements sociaux en collaboration avec les collectivités.*[1] »

Hors périmètre de la ZAC, le programme prévoit également la réalisation d'un centre commercial principal implanté en bordure de la rue des Marronniers et au sommet de la colline auquel s'ajoutent des équipements sociaux et sportifs (2 gymnases, 1 hall de sport, 1 piscine, 1 centre socio-culturel), correspondant à une surface totale d'une quinzaine d'hectares.

1 Jean Dubuisson, extrait de l'arrêté préfectoral de la création de la ZAC en 1970, signé le 29 nov. 1971

2 - Genèse du projet

a - Arrière plan historique et culturel

Contexte socio-économique

« *La Lorraine a enregistré, si l'on excepte les deux périodes de guerre mondiale, une croissance démographique continue depuis le XIXème siècle, ce qui traduisait un essor économique remarquable ; la région a été longtemps une terre d'accueil pour de nombreux travailleurs étrangers. De 1946 à 1962, la Lorraine a connu une période faste comparable à celle de la fin du XIXème siècle, la région était devenue le « Texas Français ». En 16 ans, la population augmente de 30%, cet accroissement important est dû à la fois au bilan naturel et au bilan migratoire. La Lorraine attire de nombreux français (remembrement) et des étrangers (Italiens, Algériens, Espagnols).*[1] »

Le projet de la ZAC des Hauts-de-Vallières s'inscrit dans ce contexte d'intense croissance démographique qui marque la période des Trente Glorieuses. La construction de masse initiée au sortir de la guerre connaît, à la fin des années 1960 et au début des années 1970, un ralentissement, conséquence des nouvelles orientations en matière d'aménagement du territoire et du changement dans les attentes en matière de typologie de logements.

Les conceptions de l'architecte

Le plan-masse conçu par Jean Dubuisson révèle tout d'abord son attachement à créer un ensemble résidentiel harmonieux où la dimension architecturale serait pensée conjointement avec le paysage.

« Exalter un site »

« L'exaltation » du site des Hauts-de-Vallières, pour reprendre le titre donné à l'un des chapitres de l'ouvrage « Jean Dubuisson par lui-même » est sans aucun doute la donnée primordiale qui a orienté l'architecte dans la composition de son plan-masse. L'implantation de chaque bâtiment, ainsi que sa hauteur, sont en effet définis en fonction du dénivelé du terrain :

« *À l'inverse de ce qui se pratique habituellement, explique l'architecte, le projet commençait avec des maisons isolées qui se densifiaient au fur et à mesure que l'on montait pour devenir des maisons individuelles groupées, puis des collectifs bas dans une partie boisée, enfin en partie haute des bâtiments plus verticaux. Car ma conviction est qu'il fait exalter un site : être plus haut dans les hauteurs, plus bas dans les creux, se servir des qualités intrinsèques d'un paysage, profiter des occasions. (…) C'est le bon sens qui prime, la connaissance du site par ses formes et sa géologie.*[2] »

La connaissance du site est ainsi support à une création où tous les éléments de composition du projet participent à sa mise en valeur. La stratification des différentes zones suivant le dénivelé du terrain assurent des échappées visuelles vers le paysage de la vallée de la Moselle. Les équilibres entre masses bâties et

1 FRECAUT R. (sous la direction de), Géorgraphie lorraine, Presses Universitaires de Nancy, Ed. Serpenoise, 1983

2Jean Dubuisson, extrait de l'arrêté préfectoral de la création de la ZAC en 1970, signé le 29 nov. 1971

Maquette du projet, 1966 (Fonds Dubuisson, Objet DUBJE-B-66-6. Dossier 1008 Ifa 11)

masses végétales sont également ingénieusement proportionnées, de manière à créer des respirations dans la composition de l'espace non bâti. Le tracé des voies secondaires et des chemins piétonniers fait enfin échos aux sinuosités du terrain, qui apparaissent comme des outils majeurs de composition.

b - Phases de construction et de mise au point

Ambition initiale et mise au point de la conception générale

Malgré les qualités indéniables que présente le quartier des Hauts-de-Vallières, la comparaison entre le plan projet initial et sa réalisation met en lumière certains dysfonctionnements.

Le plan de zonage datant 1966 illustre en effet l'ambition initiale de l'architecte, qui prévoyait la réalisation d'un ensemble résidentiel développé sur près de 90 hectares, organisé autour d'un axe de symétrie orienté Nord-Sud, l'actuelle rue des Marronniers. La composition qui transparaît de ce plan suit l'idée d'une organisation «en miroir», avec comme centre de gravité, deux tours et cinq barres de logements suivant un plan en « U » et organisés en rubans continus à ailes de longueurs inégales.

L'axe Nord-Sud apparaissait dès lors comme la colonne vertébrale du projet, à partir duquel s'articulaient les masses bâties et les masses végétales.

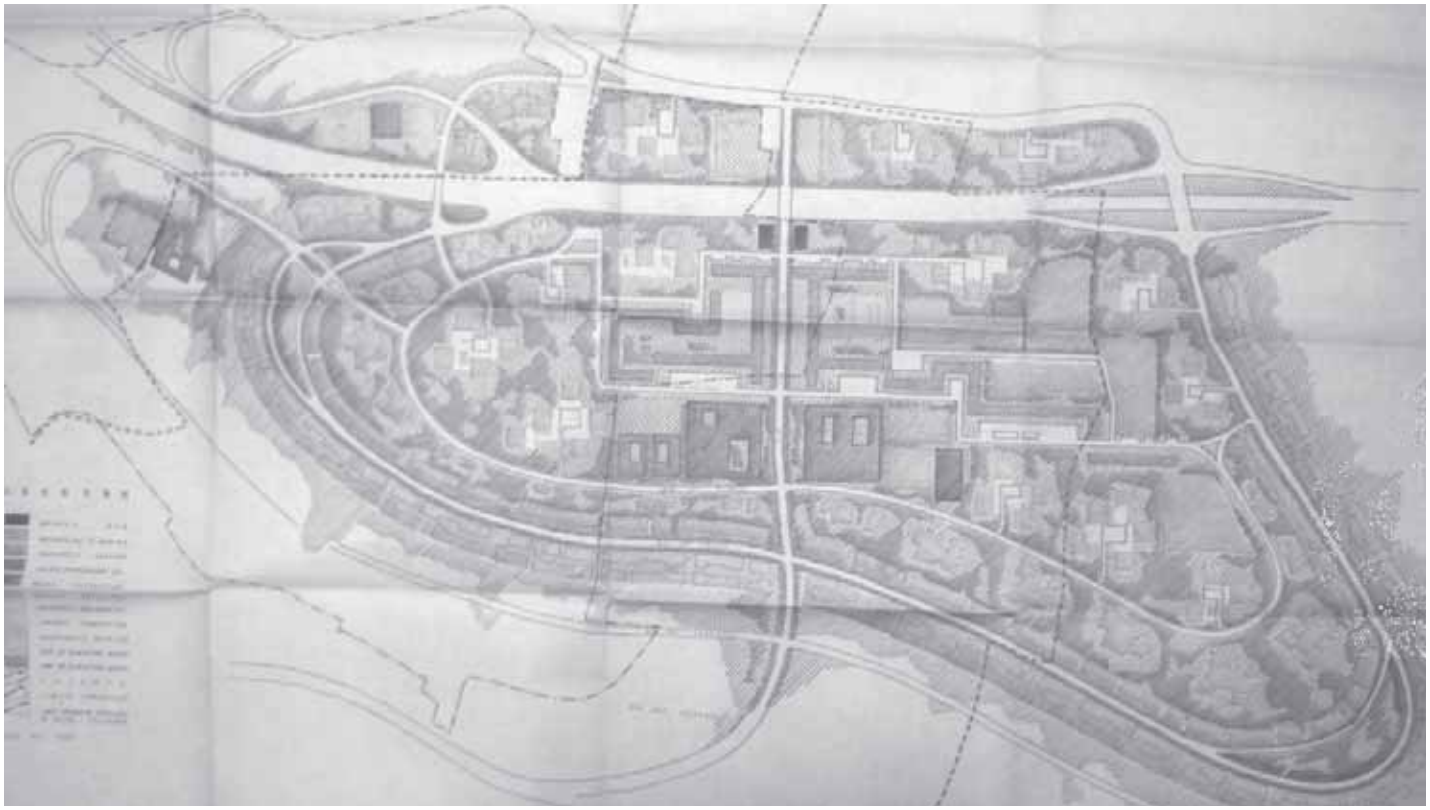
Les barres de logements situées à l'ouest de cet axe trouvaient leur pendant en partie est ; deux groupes scolaires, conçus à partir d'un plan carré d'une superficie quasiment identiques, s'implantaient également de part et d'autre.

L'abandon du projet d'extension projetée symétriquement autour de cet axe principal, faisant suite à la décision prise en 1979 visant à la dé-densification de la ZAC, a profondément remis en cause l'équilibre de la composition, et l'effet de « centralité » recherché par l'architecte dans la zone incluant les édifices les plus élevés. La dévaluation de ce noyau central a été accentuée par l'abandon du projet d'équipements sportifs et sociaux prévus à proximité d'une des tours. Enfin, seule une barre de logements sur les trois prévues initialement a vu le jour.

Le projet prévoyait également dans la zone « Individuels accolées » le prolongement des voies secondaires jusqu'au croisement avec la rue de la Charrière. Aujourd'hui, la rue des Tilleuls, la rue des Frênes, et la rue des Cèdres s'achèvent en impasses, s'ouvrant vers un vaste terrain encore non urbanisé. Les maisons correspondant au dernier lot défini dans le calendrier prévisionnel n'ont en effet pas été réalisées, impactant sur la fluidité des circulations secondaires à l'intérieur de l'opération.

Enfin, l'échec relatif du projet, qui est bien celui d'une réalisation partielle, s'explique par le remaniement du plan de circulation dès 1977, impliquant le renoncement des pouvoirs publics à construire une voie express en tranchée orientée Est-Ouest sur le tracé de l'actuelle route de Bouzonville située au nord de la ZAC.

Metz-Vallières : plan de zonage, 1966. (Objet DUBJE-B-66-6. Dossier 224 Ifa 52)



c - Réalisation

Ainsi, le projet tel qu'il a été réalisé entre 1970 et 1978 correspond uniquement à la partie ouest du plan de zonage défini en 1966.

Si les principales caractéristiques du plan initial ont été respectées – mixité typologique, composition en strates, équilibre entre masses bâties et masses plantées –, le nombre de logements finalement construits est nettement inférieur à celui initialement envisagé : en effet, seule une tour en R + 18 (sur les deux prévues) et une barre en R + 4 (sur les trois envisagées) ont été finalement construites, faute de moyen financier suffisant.

Ainsi, le quartier, qui correspond aujourd'hui à une surface d'environ 50 hectares, est subdivisée en cinq zones principales : zone 1 (une tour R + 18 soit 113 logements, une barre en 5 + 4), zone 2 (22 plots R + 3 soit 352 logements), zone 3 (194 pavillons accolés), zone 3 bis et 4 (312 pavillons isolés).

Phasage et chronologie

Dans un rapport explicatif concernant le programme et l'échéancier de la ZAC de Saint-Julien / Metz-Vallières, les travaux sont échelonnés sur une durée que l'architecte estime à « cinq ou six ans », entre 1970[1] et 1975.

Ce phasage est défini en fonction des principaux financements débloqués pour la réalisation de l'opération : « financements HLM et ILM Locatifs », « primes et prêts promoteurs », et, enfin, « primes et prêts individuels particuliers ».

La tour en R + 18 ILM (Immeubles à Loyer Moyen) est le premier édifice à être réalisé pour le compte de la SAHLM Logi Est (réception en décembre 1971), suivi de la barre de logements, des plots et enfin, des individuels. Le chantier se déroulera finalement en huit ans, l'accession à des propriétaires privés pour les « Individuels accolés » retardant la date prévue pour la réception de l'ensemble.

1 Arrêté préfectoral de la création de la ZAC en date du 29 octobre 1970

Metz-Vallières : plan d'occupation des sols (avec indications des densités) 1970.
(Objet DUBJE-B-66-6. Dossier 224 Ifa 52)

Photographies de chantier

Metz-Vallières : vues aériennse (cliché Le rapport photographique). (Objet DUBJE-B-66-6. Dossier 224 lfa 1008/11)

3 - Préconisations: évaluation de la valeur de l'œuvre

Quelles sont les qualités abouties de l'oeuvre?
La paysage : une donnée Manifeste

La qualité de l'opération de la ZAC de Saint-Julien / Metz-Vallières s'explique tout d'abord par l'articulation particulièrement ingénieuse entre l'espace bâti et l'espace non bâti.

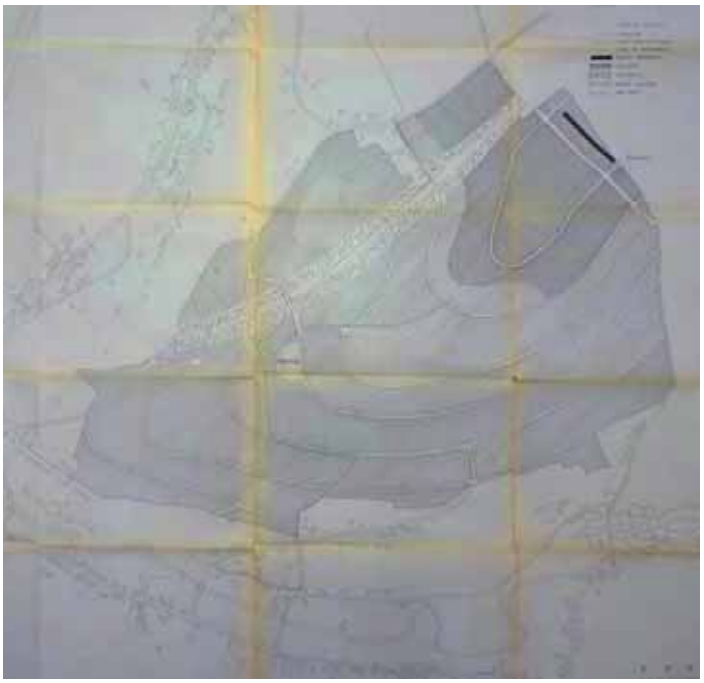
L'architecte conçoit en effet son plan masse à partir d'un système de « *mosaïque de trames de densité et d'intensité variable* (…) [lui permettant] *de traiter dans un même tracé régulateur parties bâties et parties plantées, ce qui leur confère une continuité spatiale et orchestre en elles des rapports de proportion harmonieux*[1]».

Ainsi, l'espace non bâti n'est pas perçu par Jean Dubuisson comme l' « ornement » des bâtiments, mais bien au contraire comme une partie intégrante du projet architectural : la qualité matérielle de l'espace bâti est systématiquement pensée en corrélation avec le grand paysage et l'environnement naturel immédiat.

La trame : un outil de conception à part entière

Cet équilibre entre les trois domaines d'intervention – architecture, urbanité et paysage – s'illustre dans les documents écrits et graphiques produits par l'agence Dubuisson au moment de la conception de la ZAC. Le plan de zonage de 1966, qui apparaît comme l'une des pièces graphiques les plus significatives, met tout d'abord en scène le recours à la trame comme un outil de conception à part entière : de densité variable, elle permet d'assigner à chaque composante une identité formelle, sans pour autant s'orienter vers une rigueur absolue. L'utilisation d'une même logique de représentation pour l'espace bâti et non bâti illustre ainsi avec pertinence une conception globale et harmonieuse en matière d'aménagement du territoire défendue par Jean Dubuisson.

1Collectif (Auteur), *Les grands ensembles , Une architecture du XXème siècle*, Paris, Ed. Dominique Carre, octobre 2011, p. 229

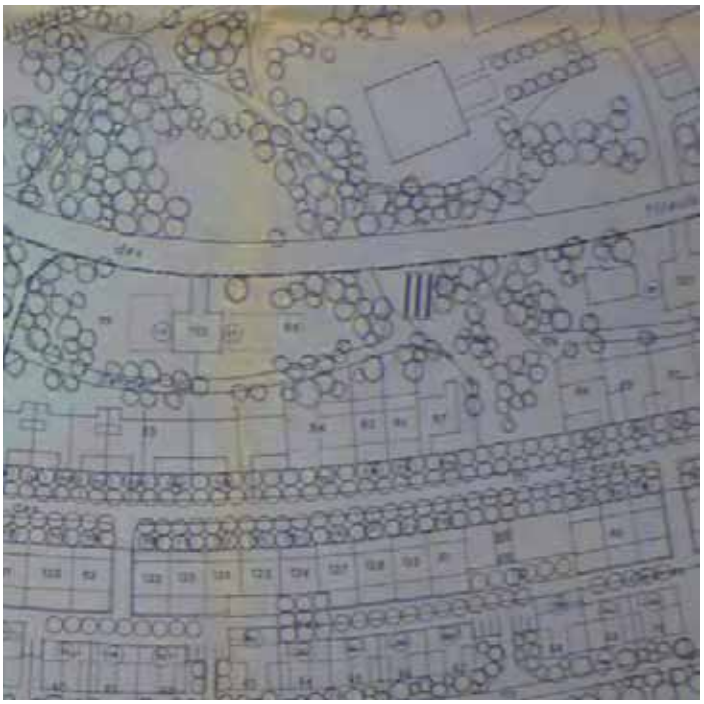


- En haut à droite : Metz-Vallières : plan masse (avec indications des typologies), (Objet DUBJE-B-66-6. Dossier 224 Ifa 52)
- En bas à droite : Metz-Vallières, extrait du plan de zonage, 1966. (Objet DUBJE-B-66-6. Dossier 224 Ifa 52)

Ci-dessus : Metz-Vallières, coupe transversale entre zone « Collectifs en plots » et « individuels isolés » (Objet DUBJE-B-66-6. Dossier 224 Ifa 52)

Cette recherche d'équilibre se justifie également par l'importance quantitative des dessins de l'espace public : le plan de découpage parcellaire datant de 1967 illustre par exemple la précision apportée par l'architecte dans la position des arbres et arbustes, qui suivent une même logique d'implantation : les plantations linéaires accompagnent la sinuosité des voies de communication secondaires, tandis que le regroupement en masse est privilégiée à l'intérieur des îlots.
Les plans de plantations, traités par l'architecte à l'échelle du quartier jusqu'à celle de la cellule du logement, apportent quant à eux des indications sur les essences et l'architecture des arbres.

La qualité de l'espace public passe enfin par la diversité des ambiances, alternant séquences boisées et séquences de clairières très ouvertes.
Les promenades vertes traversant l'opération permettent, encore aujourd'hui, d'apprécier la qualité du travail de Jean Dubuisson en matière d'aménagement des espace publics, semi-publics et privés, dont l'articulation est signifiée par un traitement du sol et de la masse végétale qui en constitue généralement les limites.

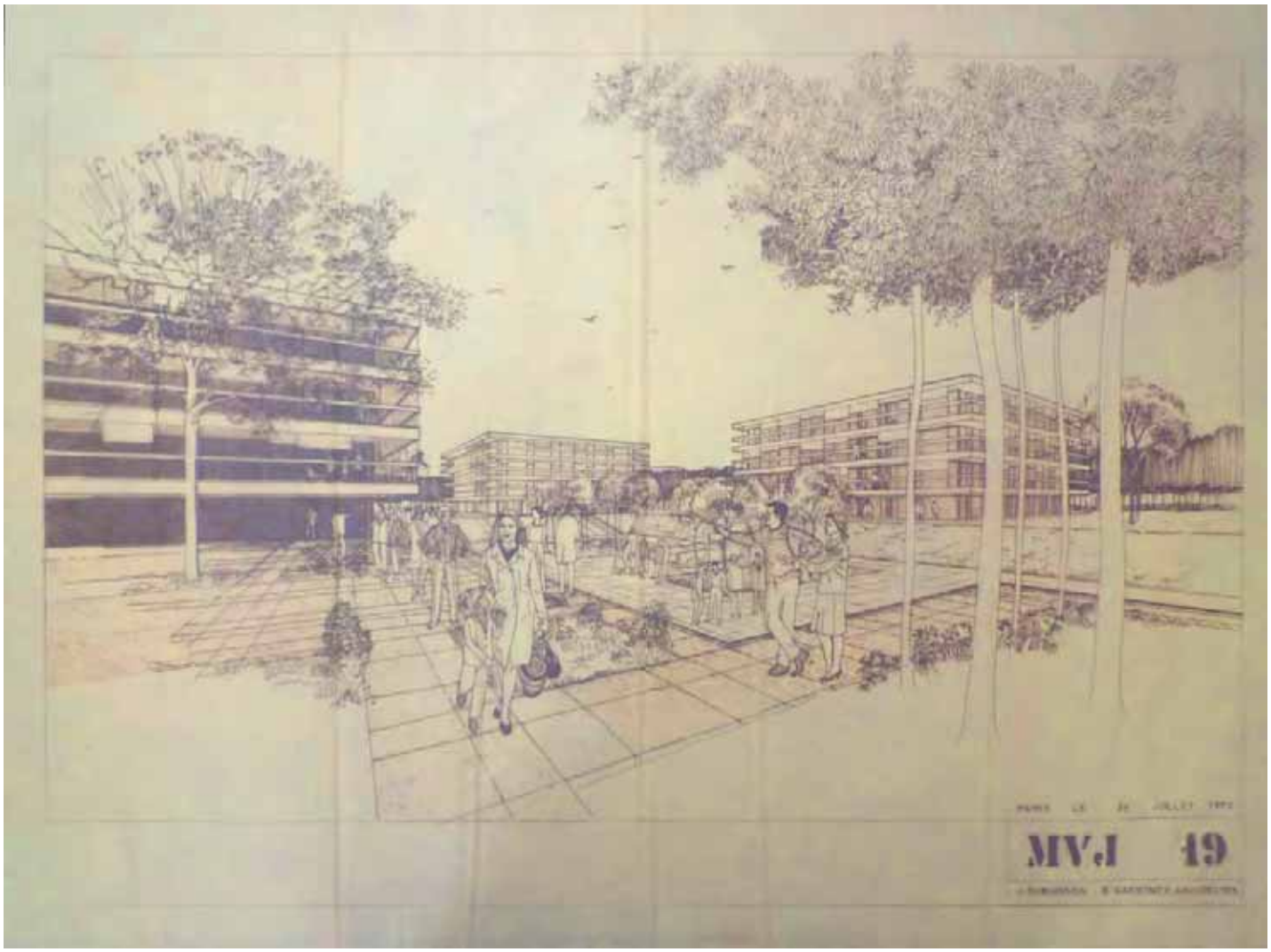


Ci-dessus : Metz-Vallières, extrait du plan de plantations (Objet DUBJE-B-66-6. Dossier 224 Ifa 52)

Ci-dessus : Metz-Vallières, plan d'ensemble, 31 mars 1967. (Objet DUBJE-B-66-6. Dossier 224 Ifa 52)

A- CONCEPTION ET RÉALISATION DE L'OEUVRE

Le paysage : une donnée Manifeste



Ci-dessus : Metz-Vallières, perspective, 24 juillet 1970 (Objet DUBJE-B-66-6. Dossier 224 Ifa 52)

Ci-dessus : photographie actuelle de l'espace public attenant aux bâtiments en plots
Une aire ouverte, sans clôture, compose le paysage autour les logements collectifs

Ci-dessus : photographie actuelle de la rue des Frênes
Les voies de desserte des unités individuelles, largement plantées, sont dotées de trottoirs bien séparés de la chaussée.

Diversité et harmonie

Outre les qualités indéniables que présente l'opération en matière d'aménagement paysager, la ZAC des Hauts-de-Vallières est significative dans les recherches menées par Jean Dubuisson en vue d'une mixité programmatique et typologique.

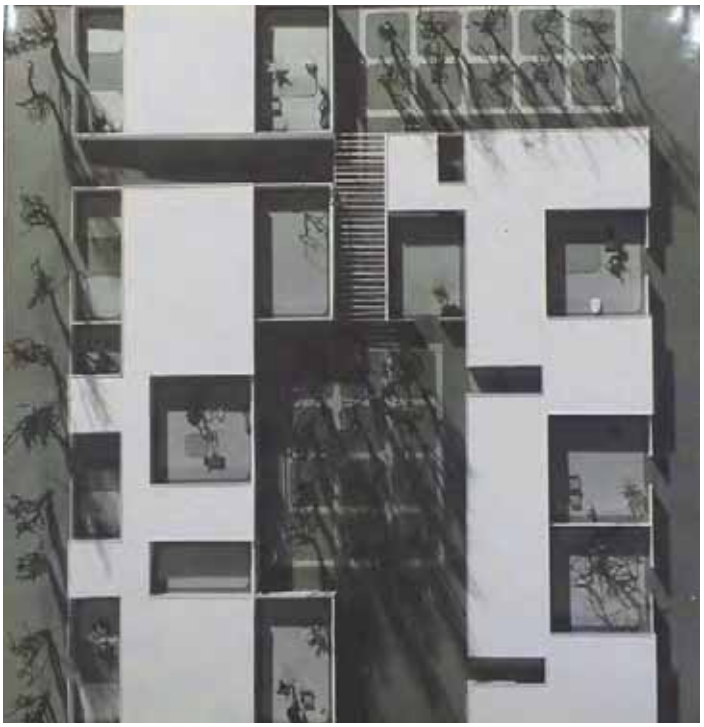
Les « Individuels accolés »

La zone des « Individuels accolés » est sans doute celle qui illustre le mieux ce souci de proposer une palette diversifiée de logements, adaptée d'une part, aux contraintes du site, et d'autre part, aux attentes particulières de propriétaires indépendants.

L'architecte opte en effet pour deux typologies de pavillons individuels : la première sur un unique niveau qui regroupe espaces de réception et espaces privatifs séparés par un patio central ; la seconde en duplex caractérisée par une séparation plus franche des fonctions, implantées sur les terrains où le dénivelé est le plus important. Chacune des familles typologiques fait l'objet de légères variations programmatiques, mais sont systématiquement conçues dans un souci d'intégration à l'environnement naturel.

Si Jean Dubuisson poursuit ainsi le rêve d'un habitat individuel singulier et adapté aux modes de vie particuliers de ses usagers, il n'adhère pour autant pas à la vision d'une architecture qui présenterait des physionomies antagonistes. L'harmonie matérielle des constructions est en effet envisagée dans la perspective d'un plan d'ensemble, régi par une réglementation précisant la hauteur des constructions, les matériaux en façades, les proportions des ouvertures, etc.

Photographie de maquettes, étude des maisons individuelles (clichés J. Pinsard) (Objet DUBJE-B-66-6. Dossier 224 Ifa 1008/11)



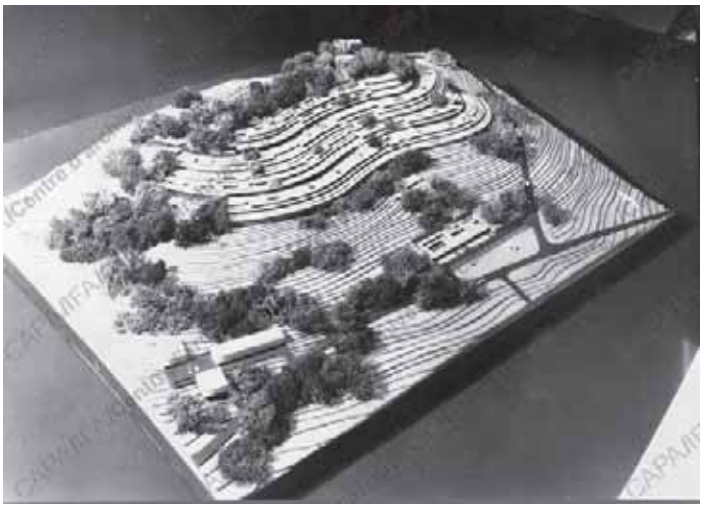
Ci-dessus : photographie actuelle, maisons individuelles en duplex, façade arrière, rue des Cèdres

Une réalisation homogène et ordonnée : le rôle du Cahier des charges

Ces données, qui s'appliquent à l'ensemble de l'opération, sont consignées dans un Cahier des charges, défini par l'architecte et approuvé par les membres de l'Association syndicale de Saint-Julien-lès-Metz, dont le rôle est particulièrement décisif dans l'élaboration du projet ainsi que dans sa gestion.

Le cahier des charges, dont les principales directives sont approuvées lors de l'assemblée générale de l'Association syndicale du 14 novembre 1970[1] , précise que l'objet même de cette réglementation n'est pas de « *restreindre les possibilités de chacun, mais de créer une discipline librement construite et nécessaire afin de parvenir à une réalisation homogène, ordonnées et agréable dans l'intérêt du bien-être individuel. La qualité de l'ensemble dépendra du respect des règles de construction établies avec soin et adoptées de bon gré par tous. La création et l'entretien d'une structure végétale contribueront à l'agrément de chaque résidence, il est pour cela indispensable de préserver les proportions des plantations prévues. L'architecture sera sobre et élégante. Toute expression maniérée et de mode passagère sera rejetée.* »

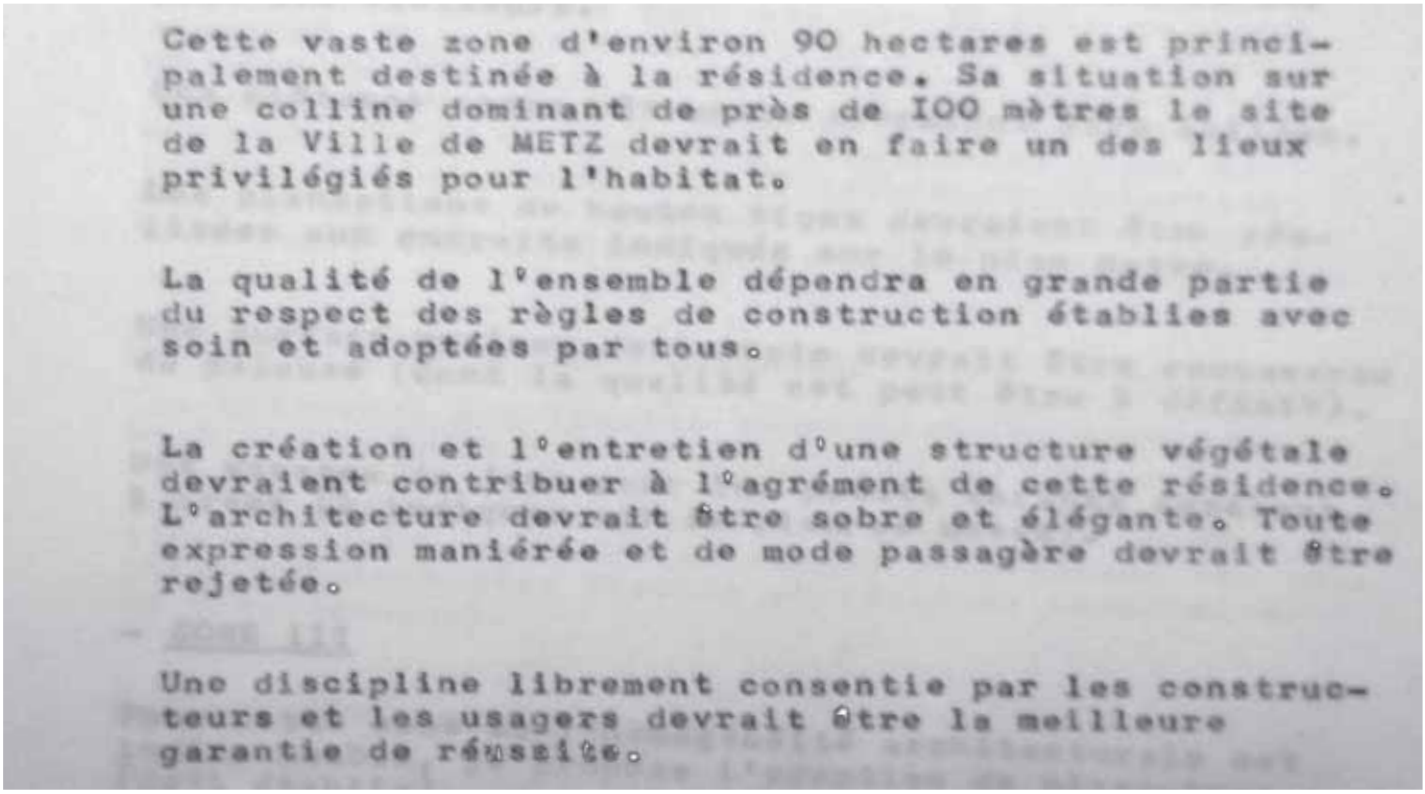
1 Le cahier des charges fera l'objet d'une remise à jour lors de l'assemblée générale de l'Association syndicale du 8 juin 1974



1965-1982. A la même époque Dubuisson travaille au projet de résidence de loisirs «Le Bois-Maurin» à Bandol selon une conception proche de celle mise en oeuvre pour les maisons en bande de Metz.
Vue de la maquette, n.d. (cliché anonyme). (Objet DUBJE-B-65-7. Dossier 224 Ifa 1007/9)

La mise en place de cet outil réglementaire, qui apparaît comme l'une des singularités du projet en matière de conception et de gestion, assure ainsi la préservation des ambitions initiales du projet, à savoir le développement d'une zone résidentielle à la fois diversifiée dans ses typologies mais harmonieuse dans sa physionomie globale.

Ci-dessous : extrait du Cahier des Charges, 1970 (Objet DUBJE-B-66-6. Dossier 224 Ifa 53)



Cette vaste zone d'environ 90 hectares est principalement destinée à la résidence. Sa situation sur une colline dominant de près de 100 mètres le site de la Ville de METZ devrait en faire un des lieux privilégiés pour l'habitat.

La qualité de l'ensemble dépendra en grande partie du respect des règles de construction établies avec soin et adoptées par tous.

La création et l'entretien d'une structure végétale devraient contribuer à l'agrément de cette résidence. L'architecture devrait être sobre et élégante. Toute expression maniérée et de mode passagère devrait être rejetée.

Une discipline librement consentie par les constructeurs et les usagers devrait être la meilleure garantie de réussite.

Valeur de l'œuvre dans la production de l'architecte

La ZAC de Saint-Julien / Metz-Vallières s'inscrit dans les principaux préceptes qui guident la production de Jean Dubuisson en matière d'opération de logements collectifs tout au long de sa carrière.

Réceptionnée en 1978, elle marque l'achèvement d'une période de grande activité initiée au début des années 1950 et poursuivie dans les années 1960.
Durant ces deux décennies, l'architecte reçoit de nombreuses commandes à tous les points de l'hexagone, qui sont autant d'occasions de renouveler sa pratique et sa vision en matière d'habitat. Parmi ces commandes d'envergure, on peut citer : le Shape Village à Saint-Germain-en-Laye, la Résidence du Parc à Croix, l'opération des Mille logements à Maine-Montparnasse ou encore la ZUP de Chambéry.

Fort de ses nombreuses expériences, Jean Dubuisson emploie à Metz un phrasé architectural déjà utilisé pour ses projets antérieurs, en l'améliorant et en le complexifiant tant au niveau typologique qu'architectural : typologique d'abord dans l'emploie à grande échelle du pavillon ; architectural ensuite, dans la variation apportée au dessin des façades.

En effet, l'habitat individuel devient au début des années 1970 l'une des orientations dans le travail de l'architecte, qui présente d'ailleurs, lors des Villages-Expo organisés à Pontoise en 1973, à Verneuil-en-Halatte en 1975 et à Camiers en 1977 plusieurs prototypes expérimentaux préfabriqués en plastique ou en acier réalisés en étroite collaboration avec l'architecte Charles Rostain et les entreprises de Constructions métalliques Fillod.

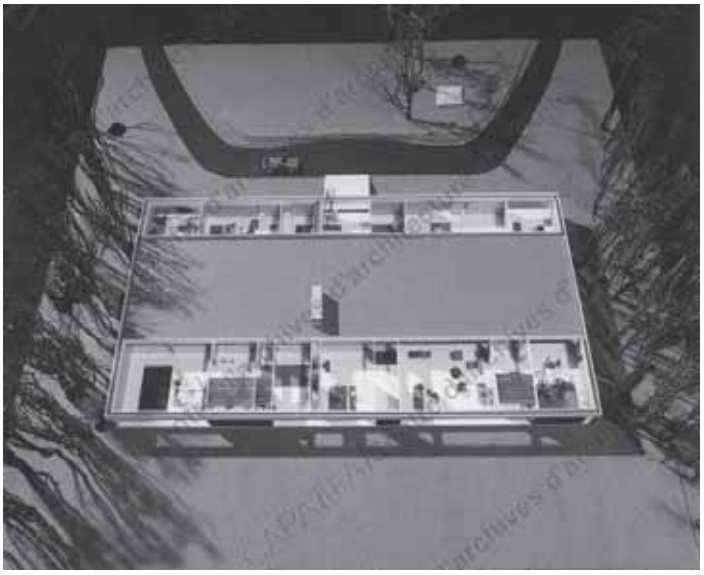
C'est également durant cette période, au tournant des décennies 1960-1970, que Jean Dubuisson réalise la villa personnelle d'André Weil à Pontpoint dans l'Oise (1966-1970): cette villa, unique dans toute sa production, concilie « *confort opulent et recherche d'épure. Couvrant 2000 mètres carrés, l'édifice entièrement de plain-pied offre des pièces ouvrant chacune sur un patio, imbriquant l'intérieur et l'extérieur, comme autant de pièces à vivre.*[1] »

Si le cadre financier et les possibilités offertes dans le cadre d'une commande privée n'est bien évidemment pas à mettre en rapport avec les conditions de réalisation qui sont celles d'une ZAC, il est cependant possible de percevoir certaines constantes : la recherche d'un bon ensoleillement, d'une orientation adaptée à chaque espace ainsi que le souci de mettre en interaction l'intérieur du logement et son environnement naturel.

1973-1977. Bâtiments expérimentaux Plastacier et Phenacier : vue d'une perspective (cliché anonyme). (Objet DUBJE-B-73-4. Dossier 224 Ifa 1010/1. Doc. EG-20-03-08-01).

1966-1970. Villa pour André Weil, domaine de Frapotel, Pontpoint (Oise) : vue ext., n.d. (cliché anonyme). (Objet DUBJE-B-66-4. Dossier 224 Ifa 1008/10. Doc. AR-01-06-11-01).

1966-1970. Villa pour André Weil, Pontpoint (opération Frapotel) : vue de la maquette, n.d. (cliché anonyme). (Objet DUBJE-B-66-4. Dossier 224 Ifa 1008/10. Doc. NR-19-07-04-01



1 GUILLERM Élise, Jean Dubuisson, Paris :InFolio/Éditions du patrimoine, septembre 2011, p. 35

La façade : équilibre et plasticité

En outre, pour ce projet, Jean Dubuisson simplifie le dessin apporté à la composition des élévations : les menuiseries, désormais en acier, s'affinent ; le vide domine le plein, s'éloignant ainsi des compositions alliant de façon plus équilibrée les parties vitrées et les parties pleines, conception qui domine la production de Jean Dubuisson dans les années 1950 (ex. : Résidence du Parc à Croix, 1950-1957 ; Shape Village à Saint-Geramin-en-Laye, 1951-1952).

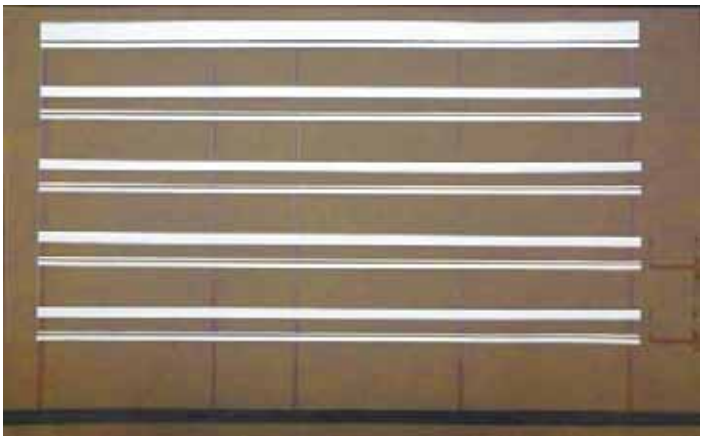
Malgré ces singularités, la ZAC de Metz-Vallières s'inscrit néanmoins dans une continuité plastique évidente caractérisée par l'harmonie géométrique et la syntaxe compositionnelle, chers à l'architecte.

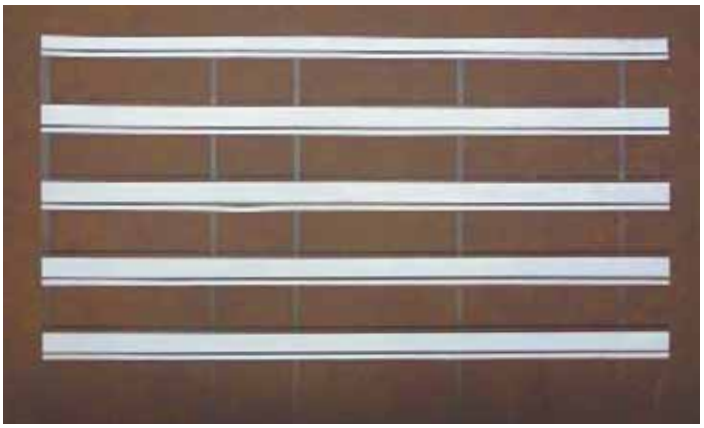
Les façades des plots de la ZAC illustrent particulièrement bien cette recherche d'un équilibre des lignes de compositions dominées par les horizontales, qui apparaissent comme les principaux leitmotivs de ce qu'Elise Guillerm définit comme « l'ordre écossais ». Cet amincissement du second œuvre, qui caractérise les façades de la tour et des plots de l'opération, est le résultat du soin apporté par Jean Dubuisson aux détails constructifs.

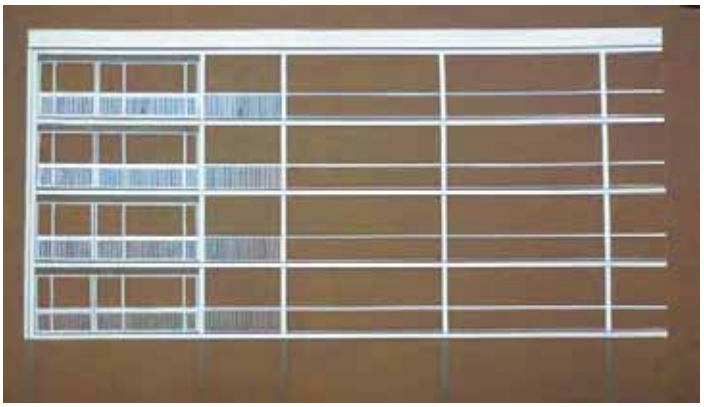
La libération de la façade de toute fonction porteuse générant ainsi une liberté dans le dessin des élévations rappelle également l'intérêt développé par l'architecte pour l'art abstrait : le raffinement des motifs employés n'est effectivement pas sans échos avec les compositions rigoureuses adoptées par Mondrian.

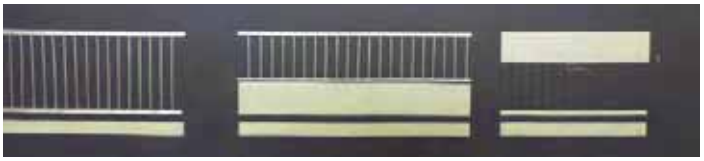
Cette dimension plastique passe d'ailleurs par un travail qui nécessite le recours à de nouveaux moyens expressifs. Les archives du projet des Hauts-de-Vallières conservées à l'Ifa contiennent effectivement un ensemble de collages permettant de restituer les différentes phases de conception des façades, allant d'une étude simplifiée du rapport entre pleins et vides, en passant par des études sur la position des garde-corps. Pour ces explorations plastiques, Jean Dubuisson juxtapose des bandes de Canson de couleur claire sur un cadre foncée représentant les proportions globales de l'édifice.

Ainsi, la ZAC de Metz-Vallières ne présente pas d'innovations majeures en matière d'expression architecturale. Néanmoins, elle marque un tournant dans la carrière de l'architecte, qui se tourne à cette époque vers l'enjeu que constitue l'intégration de l'habitat individuel dans ses opérations de logements collectifs.









Ci-contre: études sur la composition des façades des immeubles en plots, date inconnue (Objet DUBJE-B-66-6. Dossier 1008 Ifa 11)

Valeur de l'œuvre dans l'histoire de l'architecture contemporaine

Cette mixité typologique et ce regain d'intérêt pour l'habitat individuel font échos aux nouvelles préoccupations initiées à la fin des années 1960 et qui trouvent leur accomplissement dans les années 1970.

Les premières critiques dénonçant le gigantisme des grands ensembles et la difficulté d'y voir se développer une vie sociale et un plaisir d'habiter commencent à émerger durant cette période. À l'Atelier d'urbanisme et d'architecture (l'AUA) comme à l'Atelier de Montrouge, les architectes défendent l'idée d'une architecture capable de produire de la ville et pas seulement des grands ensembles. À Vigneux puis à Bagnolet pour l'AUA, à Ivry (logements EDF) pour l'atelier de Montrouge, ces architectes et urbanistes proches du PCF proposent des opérations composées d'unités plus réduites ou de bâtiments plots, étudiées finement pour favoriser tout à la fois l'intimité du logement et les bonnes relations de voisinage.

Les pouvoirs publics, qui se semblent pas encore dans les années 1960 s'inquiéter des dysfonctionnements crées par certains grands ensembles, se soucie néanmoins de relancer le construction individuelle.

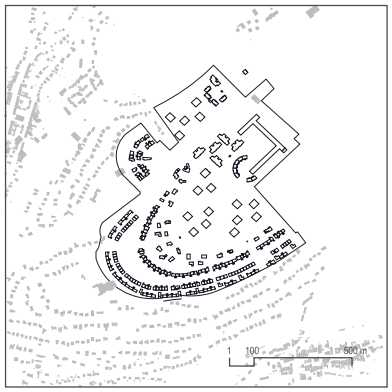
Des premières expériences d'habitat intermédiaire voient le jour, mixant individuel et petit collectif, comme par exemple à Boussy-Saint-Antoine avec le Menhir de Heikki Siren et la Nérac. Du concept de « villages urbains », en 1964, le ministère s'oriente progressivement à celui de Village-Expo : en 1969, le concours international pour la maison, plus connu sous le nom de concours Chalandon, creuse le sillon.

À Villepinte, Marcel Lods s'y illustre aux côtés de Jean Prouvé et Louis Arretche au Village-Expo de Saint-Michel sur-Orge, tandis qu'émerge une nouvelle génération d'architectes et d'urbanistes portées par Mai 1968. Succédant ainsi à la mise en œuvre à grande échelle des théories corbuséennes illustrées dans les propositions d'étirements des volumes construits dans le paysage, la seconde moitié des années 1960 amorce ainsi un retour vers le logement individuel.

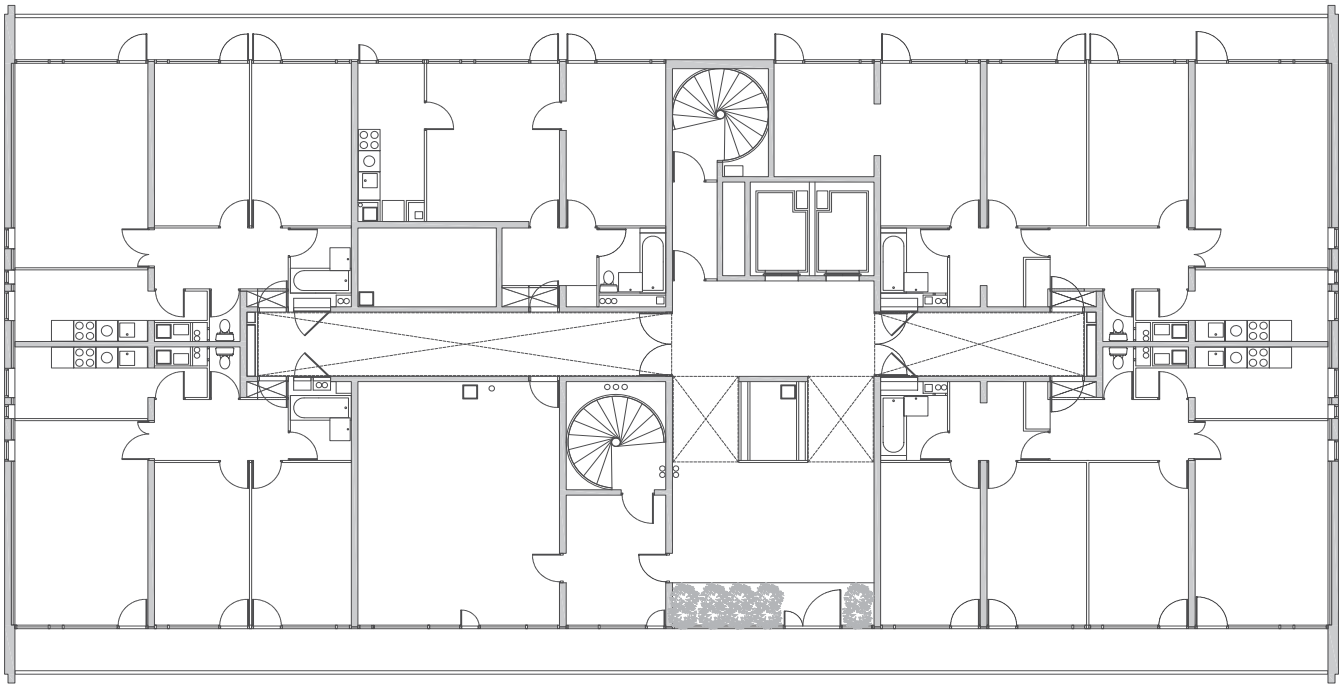
La réalisation du quartier des Hauts-de-Vallières est également contemporaine à la mise en œuvre des Zone d'aménagement concerté (ZAC). Instituée en 1967, la ZAC se substitue aux Zones à urbaniser en priorité (ZUP) et a pour objectif principal de faciliter la concertation entre les collectivités publiques et les promoteurs privés ; il s'agissement également, mais dans une moindre mesure, de procéder à une déconcentration des contrôles étatiques sur les opérations d'aménagement urbain et à une uniformisation de ceux-ci.

L'opération de Metz constitue ainsi une première expérience dans la matière : elle s'impose aujourd'hui comme une alternative à celle du lotissement, qui est généralement d'initiative privée, alors que la ZAC nécessite la volonté d'agir d'une collectivité publique. La mise en place d'un Plan d'aménagement de zone (PAZ) a enfin permis de consigner les principales directives concernant la construction et la gestion de l'ensemble.

Typologie Zone « Colletifs tour » LOGI EST - R+18 131 logements HLM

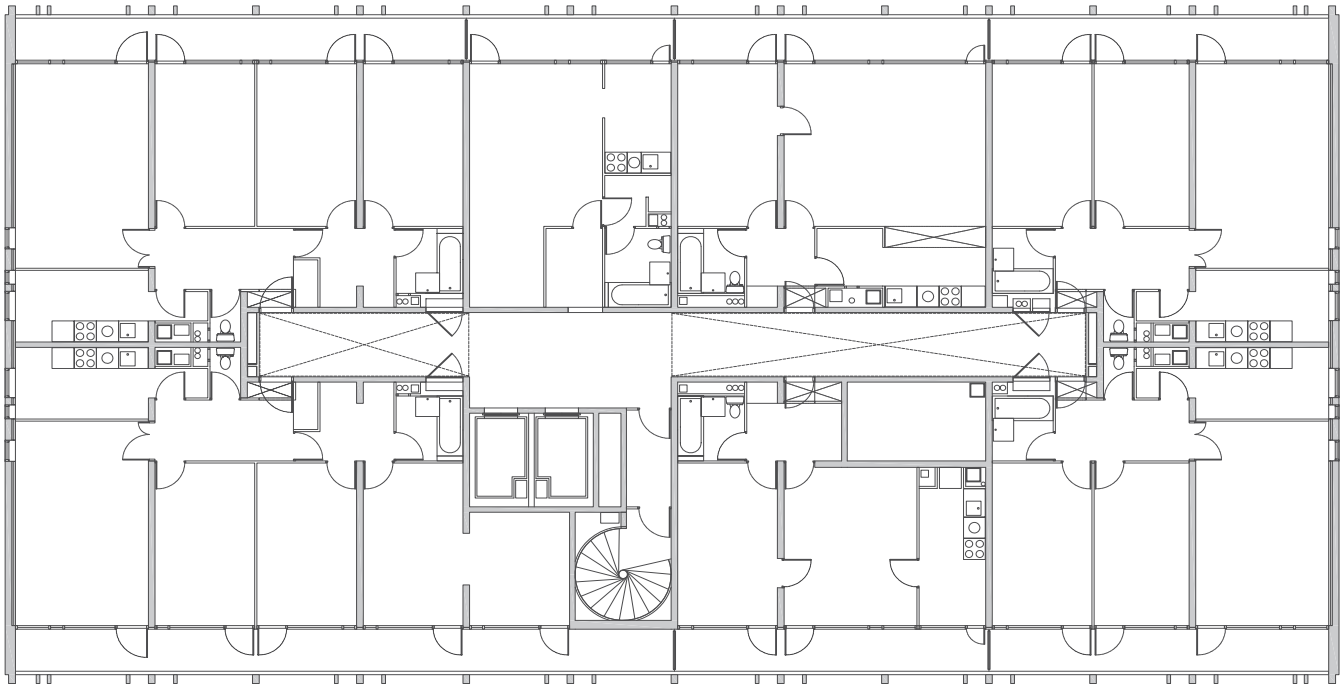


© Agence BC-A



100 300
0 200 400

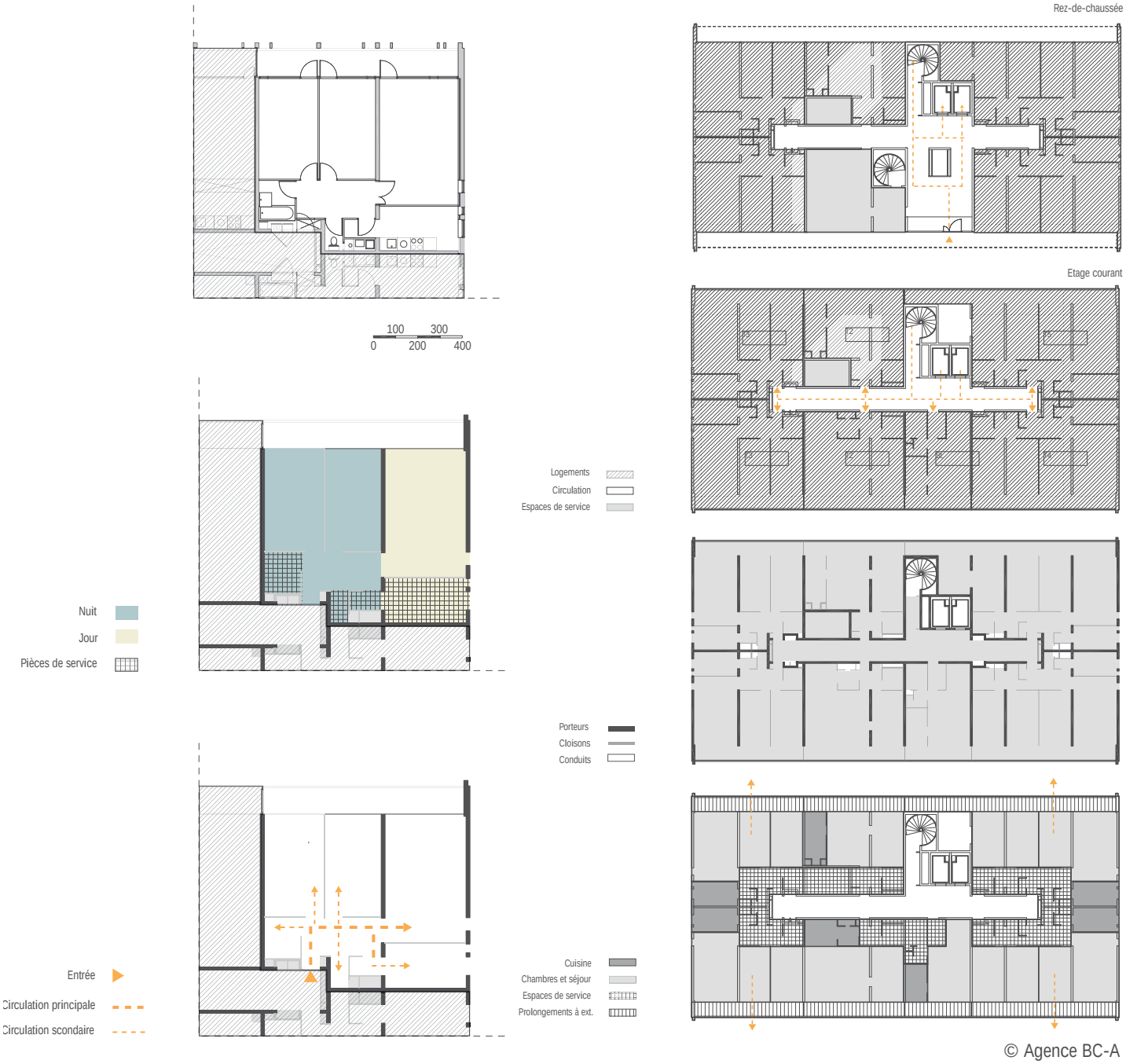
Plan rez-de-chaussée



100 300
0 200 400

Plan étage courant

Typologie Zone « Colletifs tour »



© Agence BC-A

Analyse fonctionnelle et distributive de la cellule

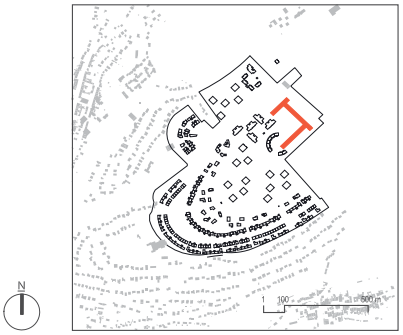
La configuration des pièces se caractérise par des proportions simples et équilibrées; la distribution respecte une séparation jour-nuit et refuse toute ouverture des pièces sur des couloirs étroits.

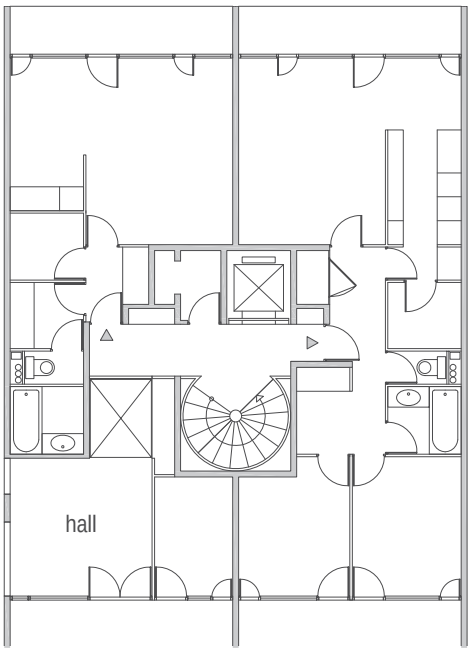
Analyse fonctionnelle, structurelle et distributive de l'immeuble

L'organisation rigoureuse du plan est en parfaite cohérence avec la trame des refends porteurs; conformément à un principe affirmé dès le projet de Saint Germain en Laye, Dubuisson ouvre complètement la façade sur les vastes balcons filants, dispositif qui outre ses qualités d'usage et distributives, lui permet de structurer la façade selon une géométrie vigoureuse.

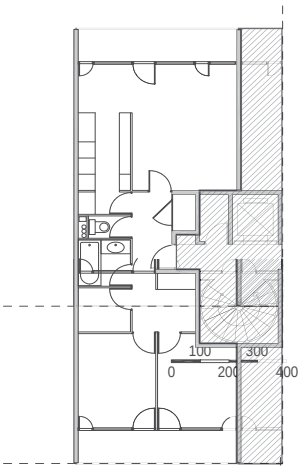
En façade, alors que sur les barres et les plots, l'architecte souligne les horizontales, il accentue ici la verticalité de la tour en insérant en complétant la trame des refends porteurs des potelets destinés à en régulariser et à en accélérer le rythme.

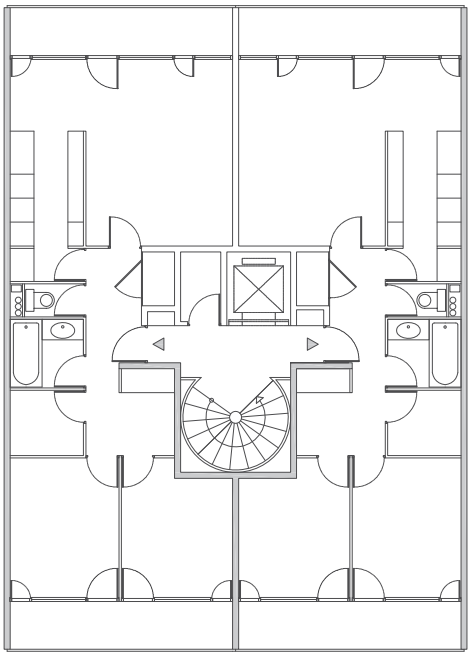
Typologie Zone « Colletifs barre» LOGI EST - R+4 533 logements HLM locatifs





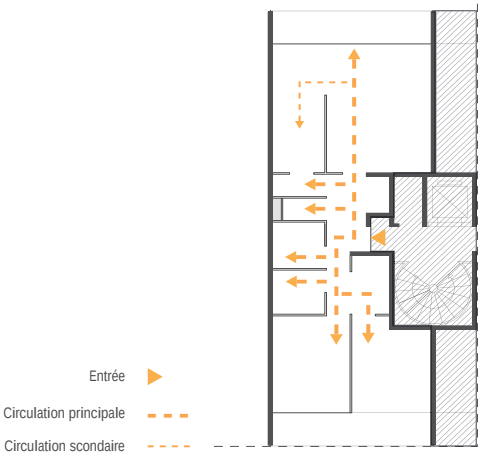
Plan rez-de-chaussée





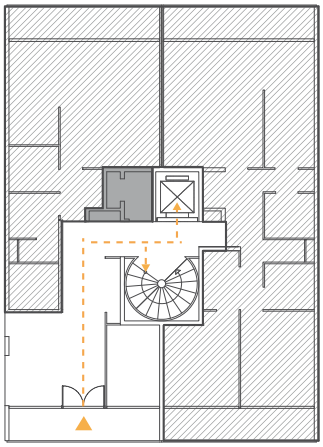
Plan étage courant

100 300
0 200 400

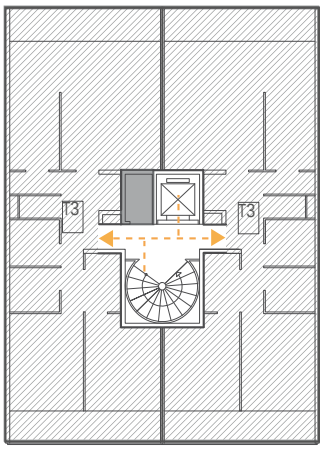


© Agence BC-A

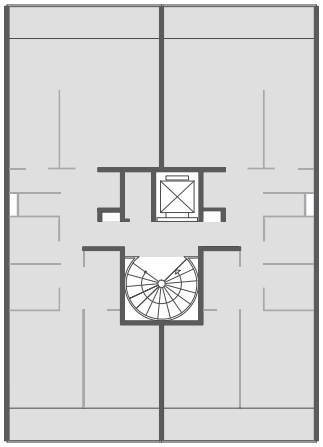
Rez-de-chaussée



Etage courant



Logements
Circulation
Espaces de service



Porteurs
Cloisons
Conduits

Analyse fonctionnelle et distributive de la cellule

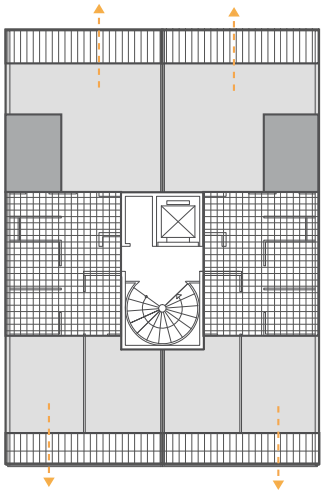
La cellule de base (ci-contre) est un 3 pièces très compact mais où néanmoins les espaces de distribution ne se réduisent jamais à un couloir.
Les logements plus petits ou plus grands sont ajout d'une fausse trame correspondant à l'escalier (deux 4 pièces).
La cuisine ouverte sur le séjour et les balcons filants introduisent une distribution secondaire.

Refusant la typologie de barre rectiligne, Dubuisson retourne les immeubles en angle ou en T (page suivante) avec de grands logements de 5 pièces disposant d'une entrée principale et d'une entrée de service. Ces logements sont traversant et la partie jour ouvre sur un grand balcon d'angle.

Analyse fonctionnelle distributive et structurelle de l'immeuble

Les liaisons verticales très compactes n'apparaissent pas en façade; elles sont pourvues d'un ascenseur distribuent deux logements.
Les halls à rez-de-chaussée rassemble deux liaisons afin de donner plus d'ampleur au hall.

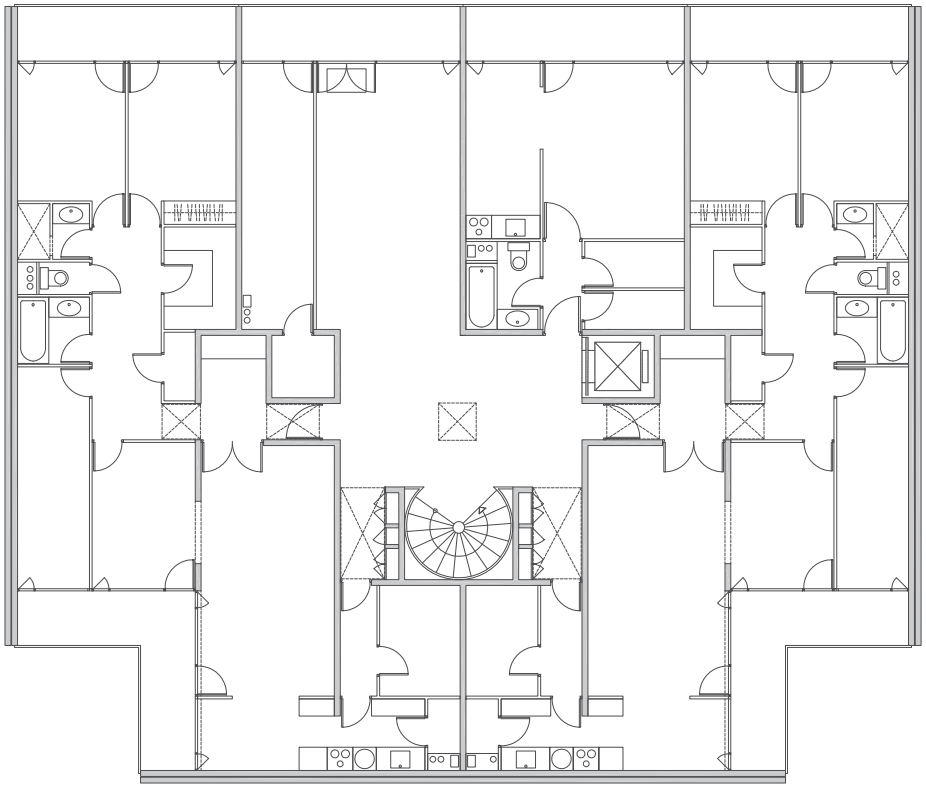
La trame de 5.60 m permet ici de tenir l'ensemble du logement entre deux refends porteur.
Ici les refends sont prolongés jusqu'au nu extérieur donnant à la façade des proportions rectangulaires.



Cuisine
Chambres et séjour
Espaces de service
Prolongements à ext.

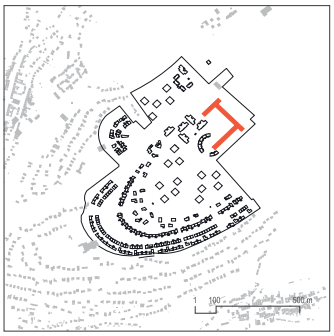
© Agence BC-A

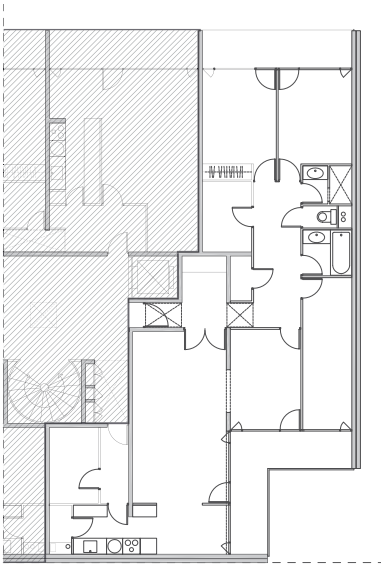
Typologie Zone « Colletifs barre» LOGI EST -
R+4 533 logements HLM locatifs - solution d'angle



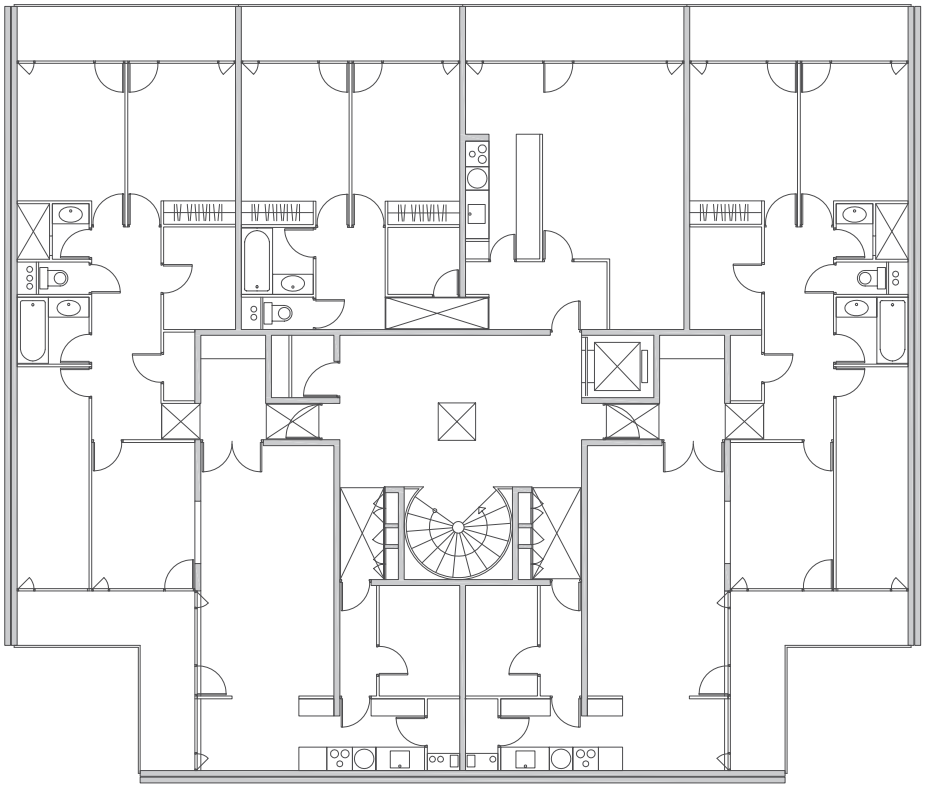
Plan étage courant

100 300
0 200 400



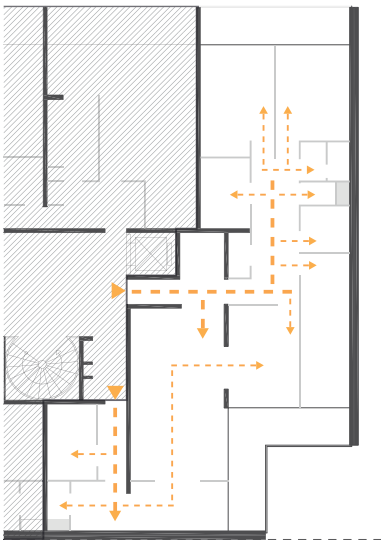


100 300
0 200 400



Plan étage courant

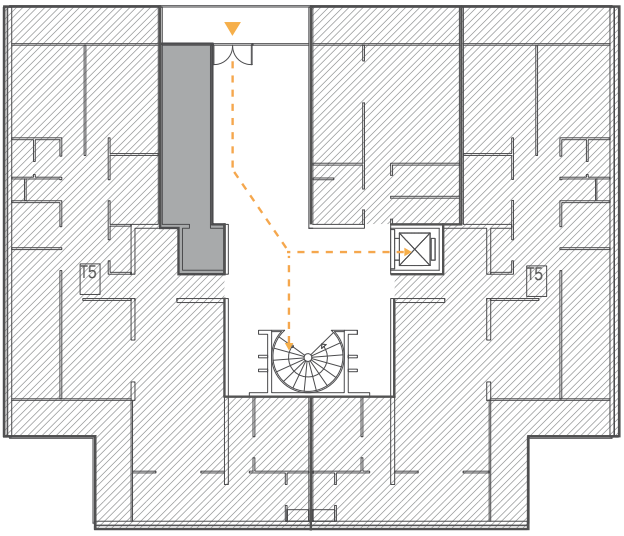
100 300
0 200 400



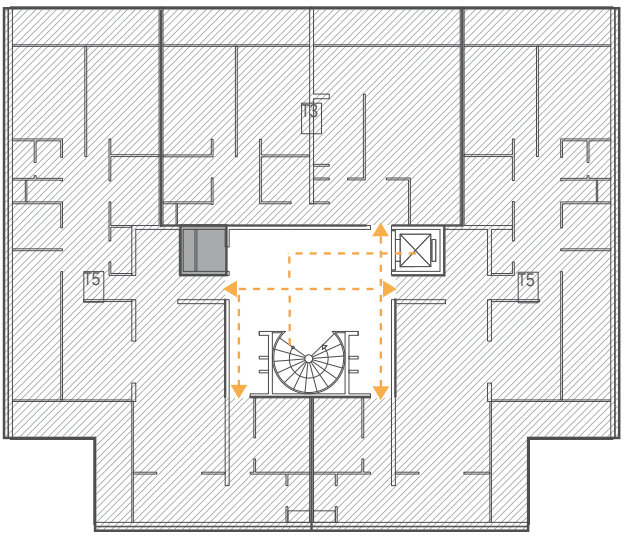
Entrée
Circulation principale
Circulation scondaire

© Agence BC-A

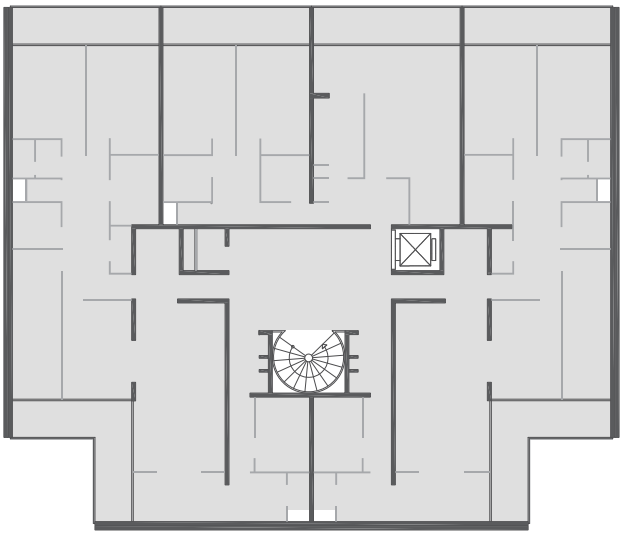
Rez-de-chaussée



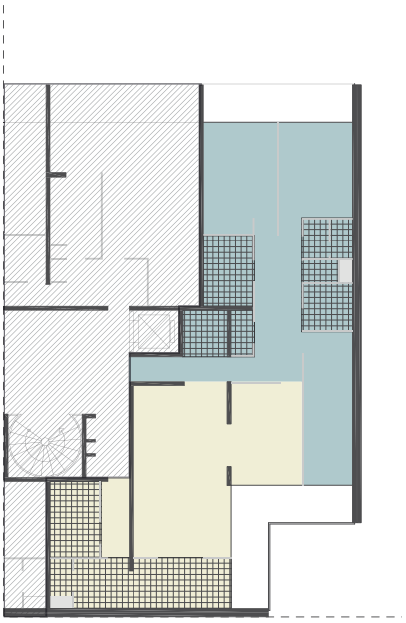
Etage courant

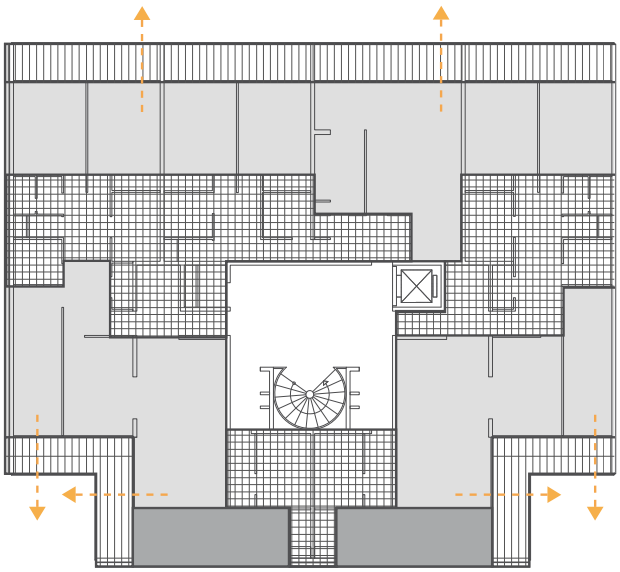


Logements
Circulation
Espaces de service



Porteurs
Cloisons
Conduits



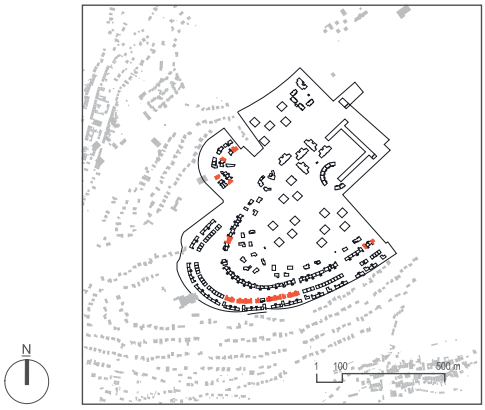


Nuit
Jour
Pièces de service

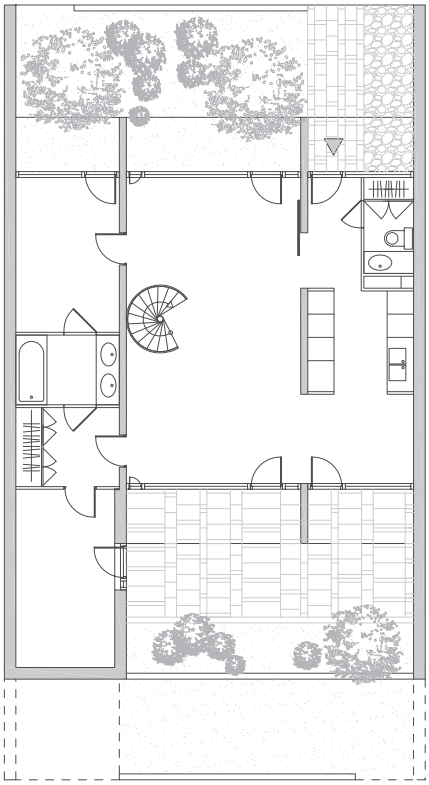
Cuisine
Chambres et séjour
Espaces de service
Prolongements à ext.

© Agence BC-A

Typologie Zone « Individuels accolés » (version Duplex)

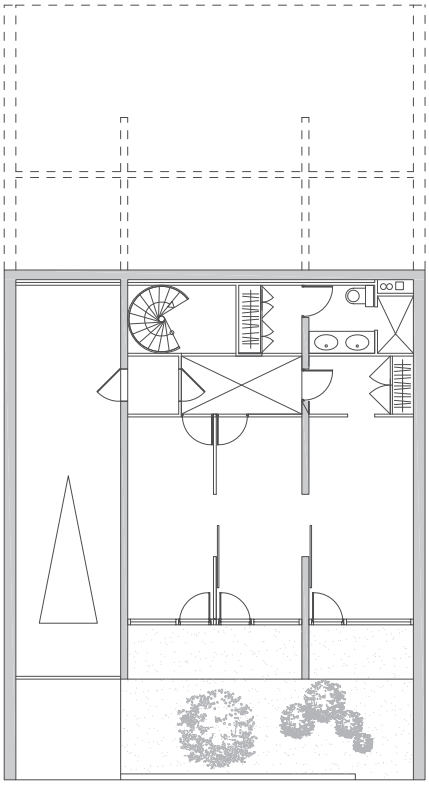


Bénéficiant d'un double accès, piéton dans la partie haute, automobile en bas, la maison exploite cette particularité; dans la partie haute, le séjour définit avec la chambre en retour, une vaste terrasse côté vallée tandis qu'un étroit jardinet partiellement fermé d'un mur sépare la maison du chemin piéton.
Le profond garage dans la partie basse jouxte les chambres d'enfant modulables et séparées là encore de la voirie par un dispositif végétal soigneusement réglé.
Là encore la trame rigoureuse des refends porteurs et l'ouverture totale de la façade structurent le plan.



Plan niveau haut

100 300
0 200 400

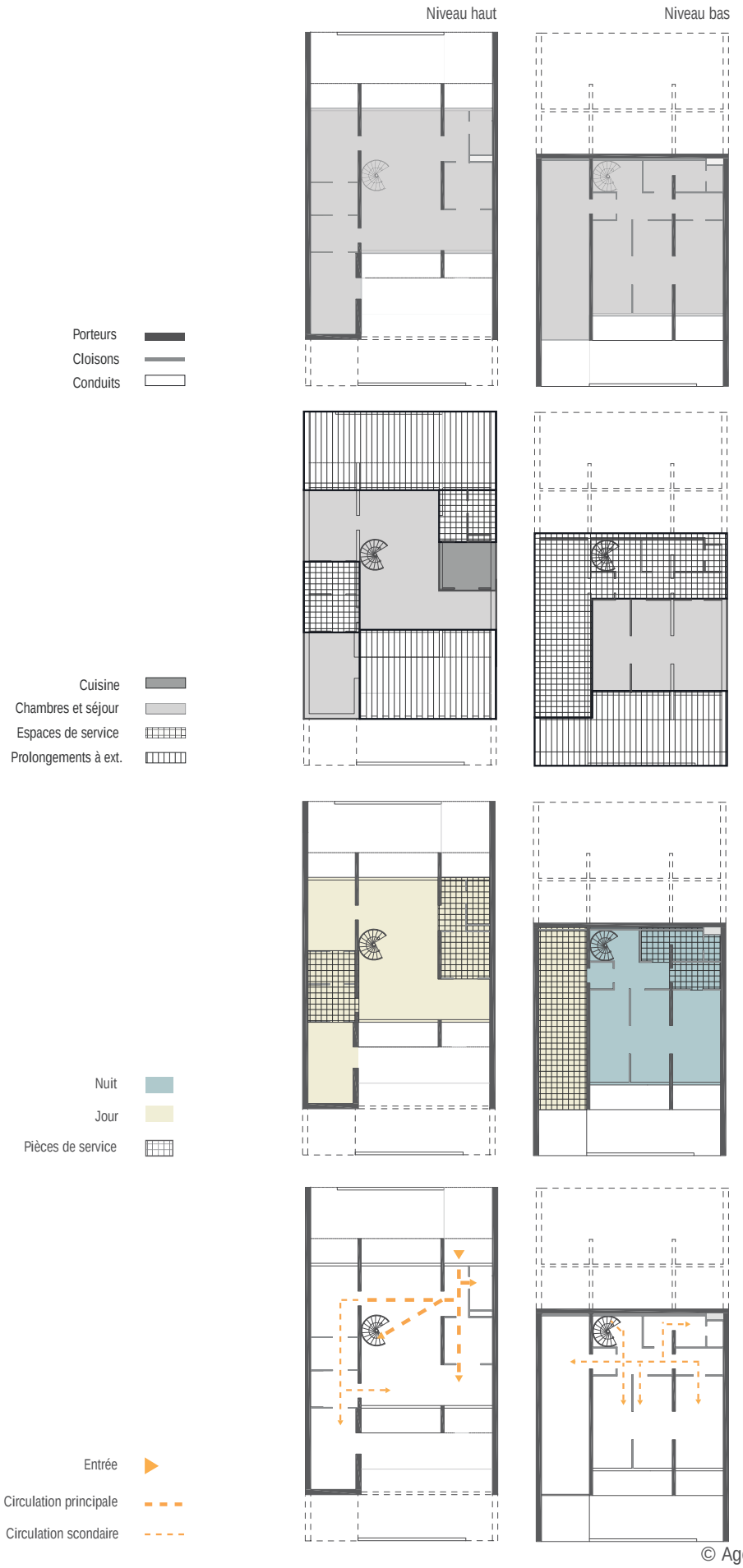


Plan niveau bas

100 300
0 200 400

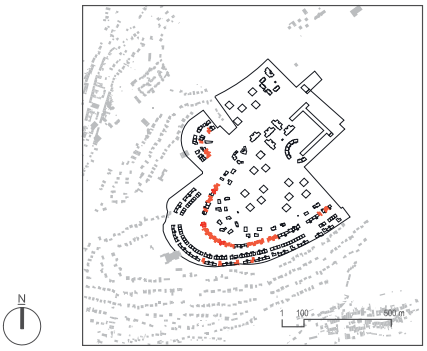
© Agence BC-A

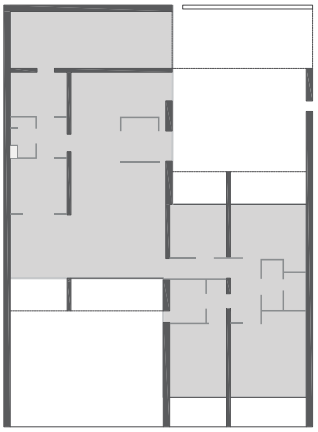
Typologie Zone « Individuels accolés » (version A sur un unique niveau)



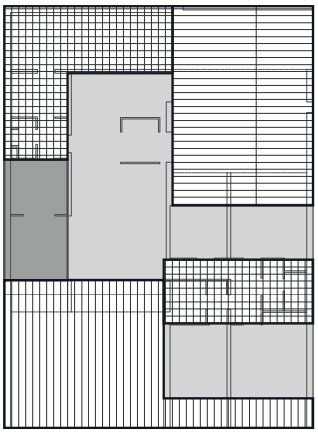
© Agence BC-A

Typologie Zone « Individuels accolés » (version B sur un unique niveau)

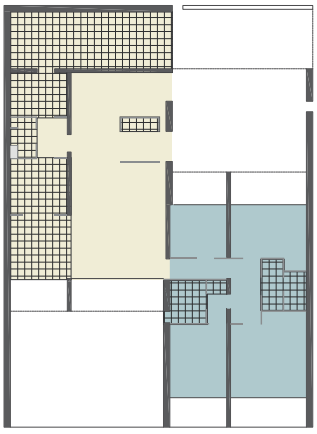




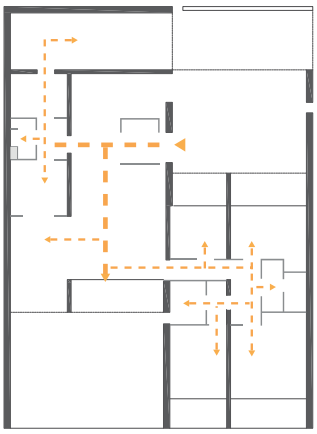
Porteurs
Cloisons
Conduits



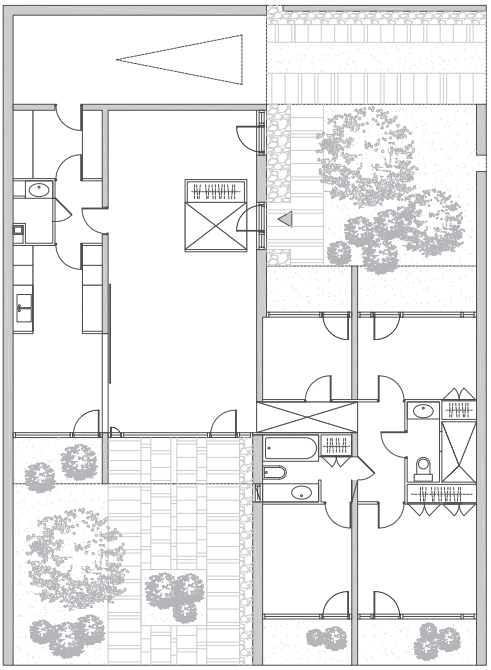
Cuisine
Chambres et séjour
Espaces de service
Prolongements à ext.



Nuit
Jour
Pièces de service



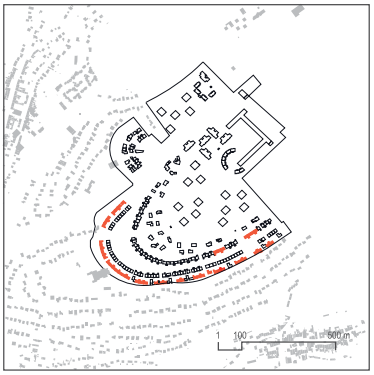
Entrée
Circulation principale
Circulation scondaire

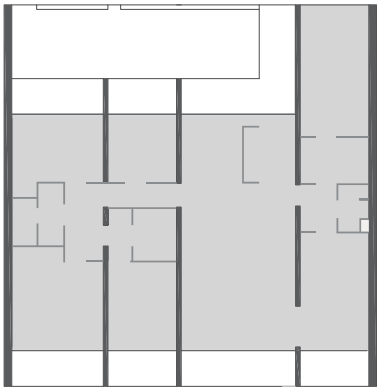


100 300
0 200 400

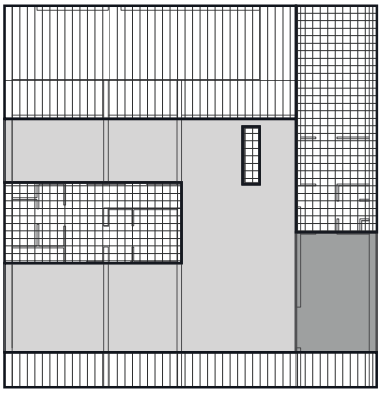
© Agence BC-A

Typologie Zone « Individuels accolés » (version A sur un unique niveau)

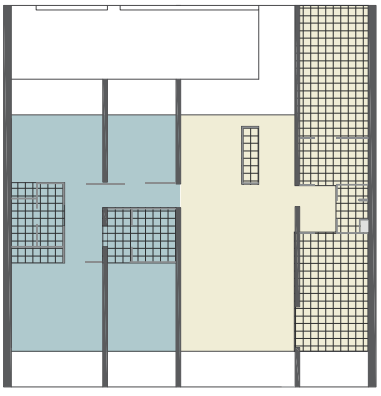




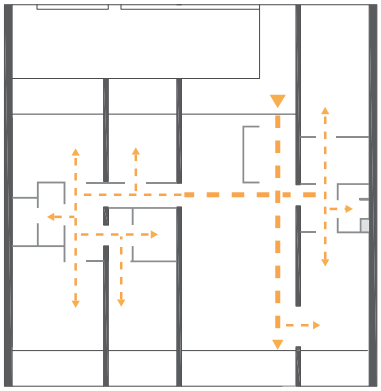
Porteurs
Cloisons
Conduits



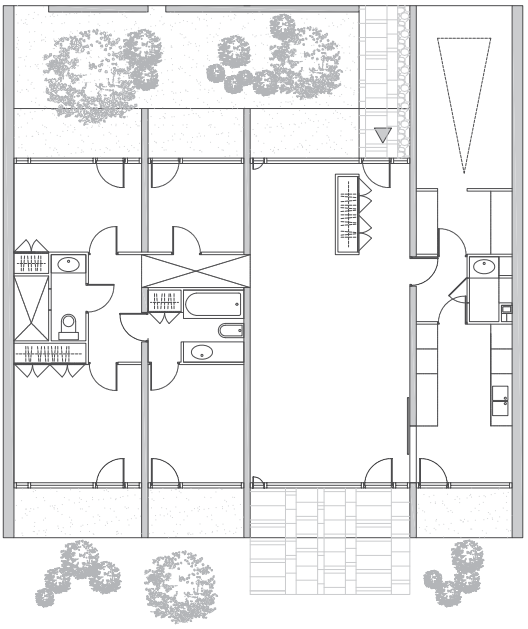
Cuisine
Chambres et séjour
Espaces de service
Prolongements à ext.



Nuit
Jour
Pièces de service



Entrée
Circulation principale
Circulation scondaire



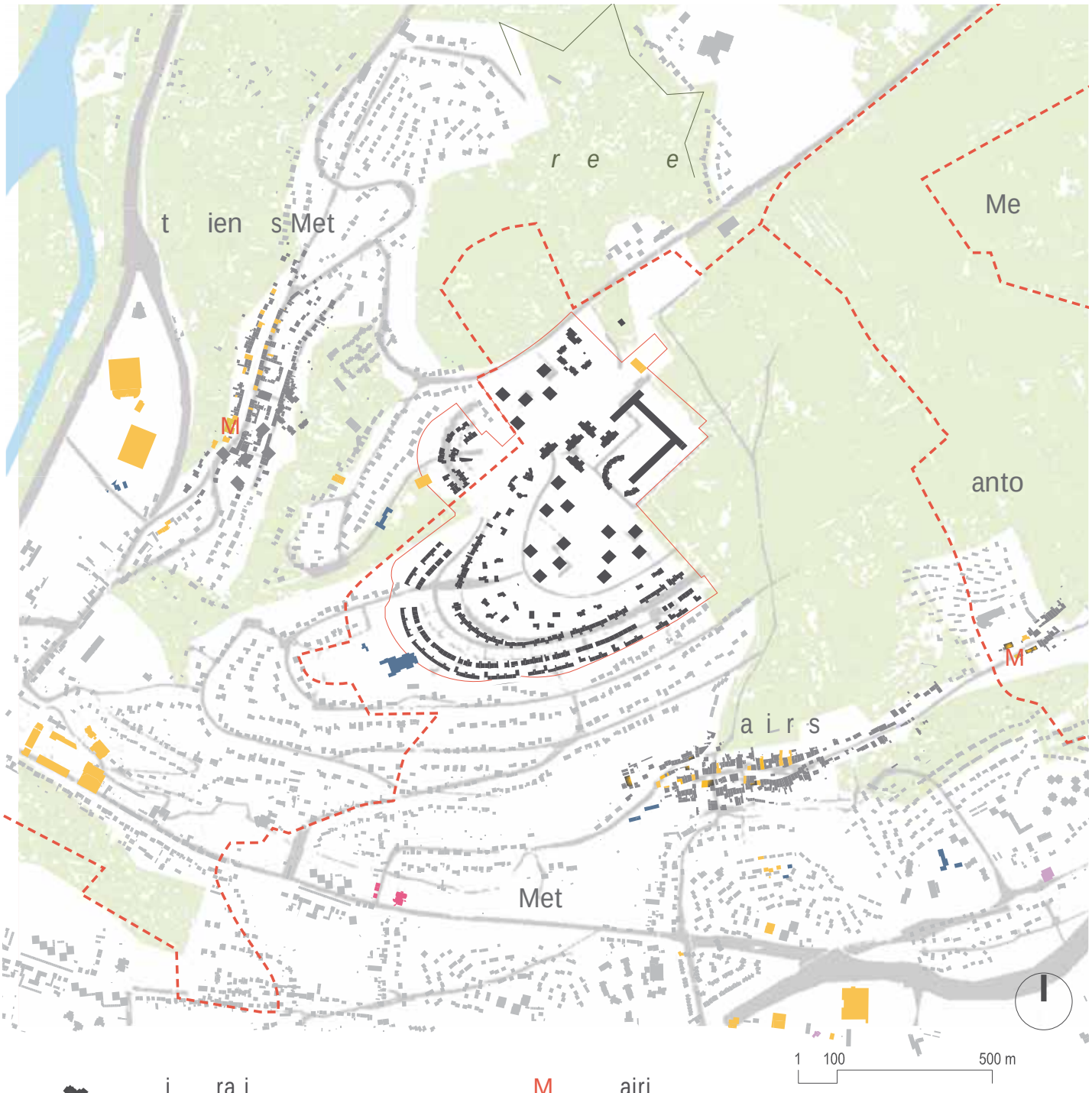
© Agence BC-A

B - ÉVOLUTION URBAINE ET PAYSAGÈRE

1972

1981

2012



i ra i
P ri r ra i
i i a
P ri r P
i
iss r ai i
i
ar s a i

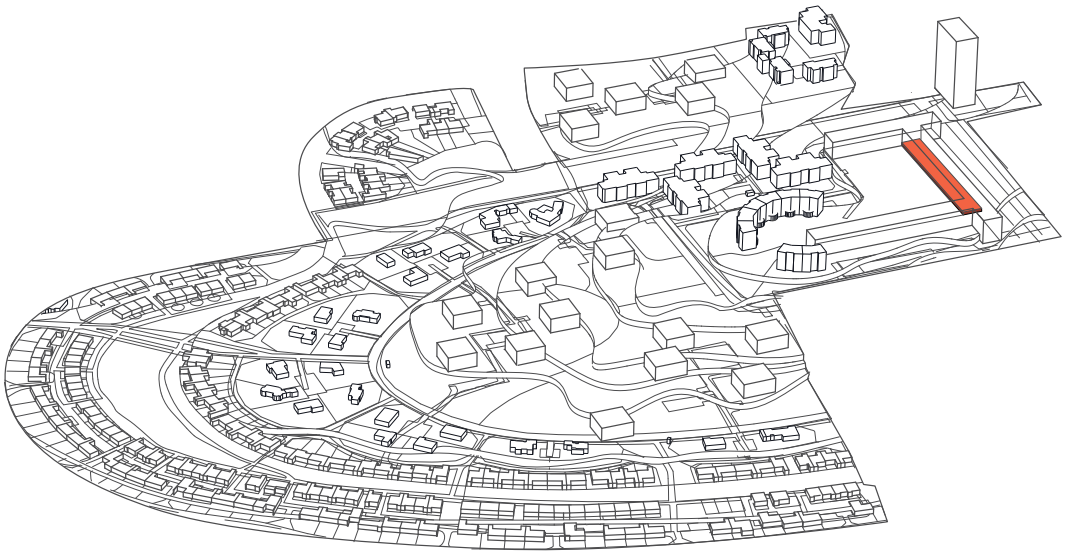
M airi
a iss s air
s i s ri r r r
a iss i a sa i air
i r
r ia a i i s i s
a iss s r i
ir s a r

© Agence BC-A

B- ÉVOLUTION URBAINE ET PAYSAGÈRE

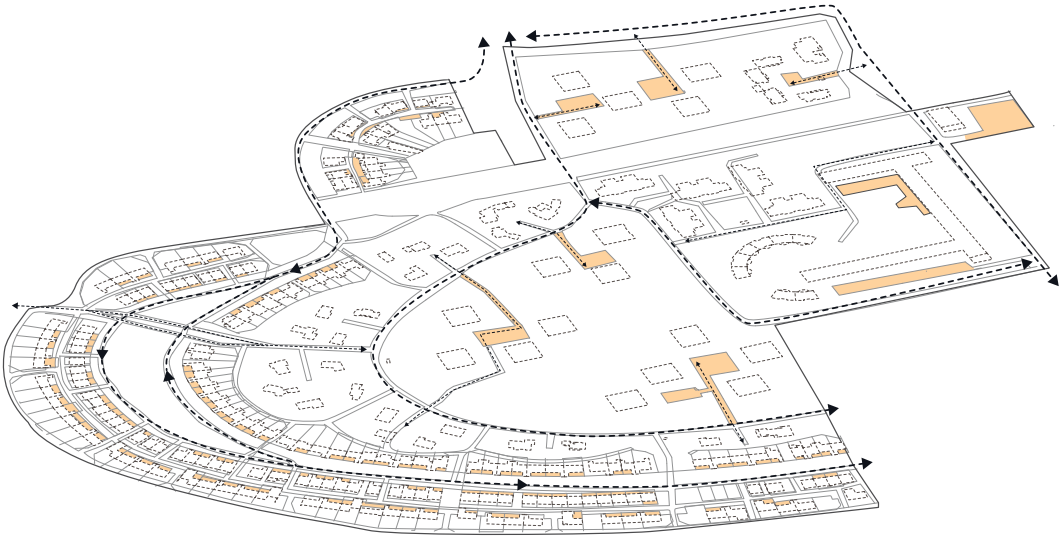
Programmes

- Equipements
- Bureaux
- Commerces
- locaux techn.



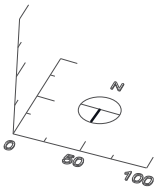
Voirie

- Parking
- Circ. voitures

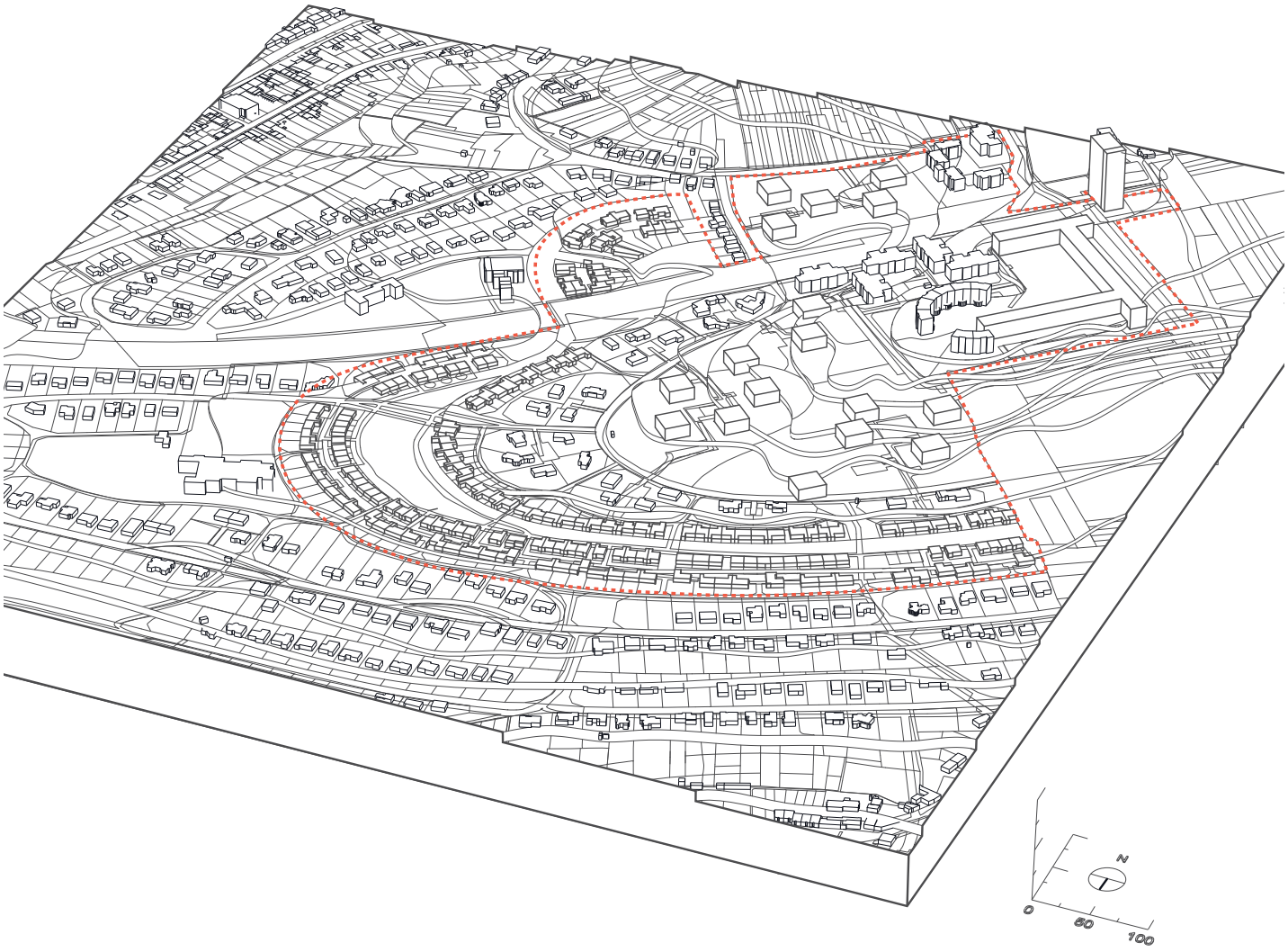


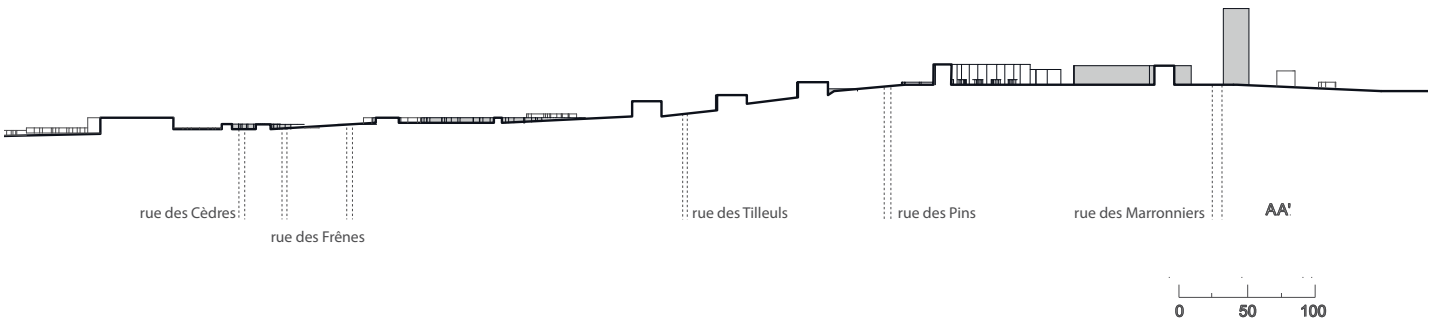
Matérialité des sols

- Sol minéral
- Sol végétal
- Eau
- Circ. piétons



© Agence BC-A


N
0
50
100


rue des Cèdres
rue des Frênes
rue des Tilleuls
rue des Pins
rue des Marronniers
AA'
0
50
100

© Agence BC-A

B- ÉVOLUTION URBAINE ET PAYSAGÈRE

1 - Évolution de la situation urbaine

a - Situation dans l'armature urbaine

Situation par rapport aux lieux de centralité et équipements

La situation du quartier des Haut-de-Vallières bénéficie actuellement de nombreux équipements, garantissant son autonomie par rapport au centre ville de Metz, à savoir : un groupe scolaire composée de quatre classes élémentaires et de quatre classes maternelles, deux centres socio-culturels, une maison de retraite, une église, etc. Outre les équipements présents dans le quartier – groupe scolaire, commerces de proximité, etc. –, les habitants des Hauts-de-Vallières peuvent bénéficier des services et des équipements proposés sur la commune voisine de Saint-Julien-les-Metz.

Transports en commun

La liaison entre le quartier et le centre ville de Metz est assurée par un réseau de bus, qui permet aux habitants de rejoindre le centre ville en moins d'un quart d'heure. La ligne 18 en direction de Saint-Julien-les-Metz assure en effet la liaison entre la rue François Simon – l'un des axes structurants principaux de la commune – et la route de Bouzzonville, en passant par la rue des Mélèzes, la rue des Carrières, et la rue des Frênes. Le tracé de la ligne d'autobus ainsi permet une desserte sur l'ensemble du quartier.
À noter : le quartier des Hauts-de-Vallières n'est pas concerné par le projet de construction des deux futures lignes de tram « Mettis ».

Ci-dessus : extrait du plan du réseau de bus (source : http://www.tcrm-metz.fr/Se-deplacer/Plan-du-reseau-Septembre-2012)

Ci-dessus : Photographie actuelle, depuis le village de Vallières, au sud (source :http://www.quartiers.fr/projets/etude.php?id=136&img=1

b - Évolution du cadre bâti et du paysage

Évolution de l'environnement urbain construit

L'environnement urbain construit a peu évolué depuis la construction de la ZAC. À l'exception de la densification de la zone pavillonnaire sur les franges Sud et Sud-ouest, l'environnement naturel a été préservé au Nord et à l'Est de l'opération. À l'Est, le quartier s'ouvre vers une zone non urbanisée composée de terrains agricoles ; derrière les grands collectifs, la grande plaine d'herbe crée un effet de parvis. Depuis le versant urbanisé au nord, l'effet de contraste avec le site du Fort Saint-Julien et la colline boisée est saisissant.

Photographie actuelle, depuis la zone non urbanisée, à l'est (source : http://ncometz.over-blog.com/article-I-urbanisation-des-hauts-de-vallieres-quand-les-associations-disent-non-104907808.html)

Évolution du contexte paysager

Les qualités paysagères, compte tenu de l'absence de projet de densification d'envergure, ont ainsi été préservées. Les vues s'ouvrent encore aujourd'hui vers la vallée de la Moselle et vers l'agglomération messine depuis les grands collectifs, dont la silhouette marque l'identité visuelle du quartier. La réserve foncière que représente la vaste pleine à l'Est de l'opération, ainsi que le secteur situé entre la rue des Carrières et la rue des Pins – secteurs qui étaient d'ailleurs pris en compte dans la définition du plan-projet réalisé par Jean Dubuisson dès 1967 – fait depuis 2009 l'objet d'un projet de densification.

2008-2015 : un projet de densification du quartier

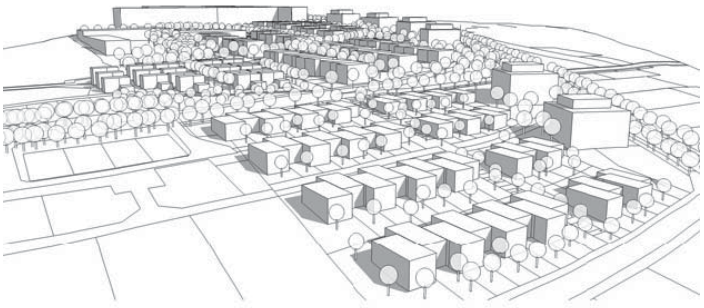
La ville de Metz prévoit en effet de créer un nouveau quartier à forte dimension environnementale sur le site des Hauts-de-Vallières. À terme, 57 hectares seront aménagés pour accueillir des logements et des équipements. La ville de Metz a confié l'étude du futur quartier à une équipe d'urbanistes, d'architectes, de paysagistes et de spécialistes de l'immobilier.

Une première tranche, qui couvre un périmètre de 6,5 hectares, doit être réalisée sur les terrains situés en frange du quartier des Hauts-de-Vallières à l'Ouest de la rue de la Charrière.

Délimitation de la zone à urbaniser (1ère tranche) sur photographie aérienne actuelle (source : http://www.architectures-marcdauber.fr/actualites/projets/metz/)

Les principales directives du projet, proposées par la ville en concertation avec l'Agence d'Urbanisme des Agglomérations de Moselle (AGURAM) sont les suivantes :

a. La composition urbaine
La composition urbaine s'appuie, entre autres sur :
- un plan structuré par le paysage – privilégiant une implantation suivant la pente, des hauteurs et dispositions des constructions ménageant des vues lointaines, la constitution progressive des échelles urbaines, etc....;



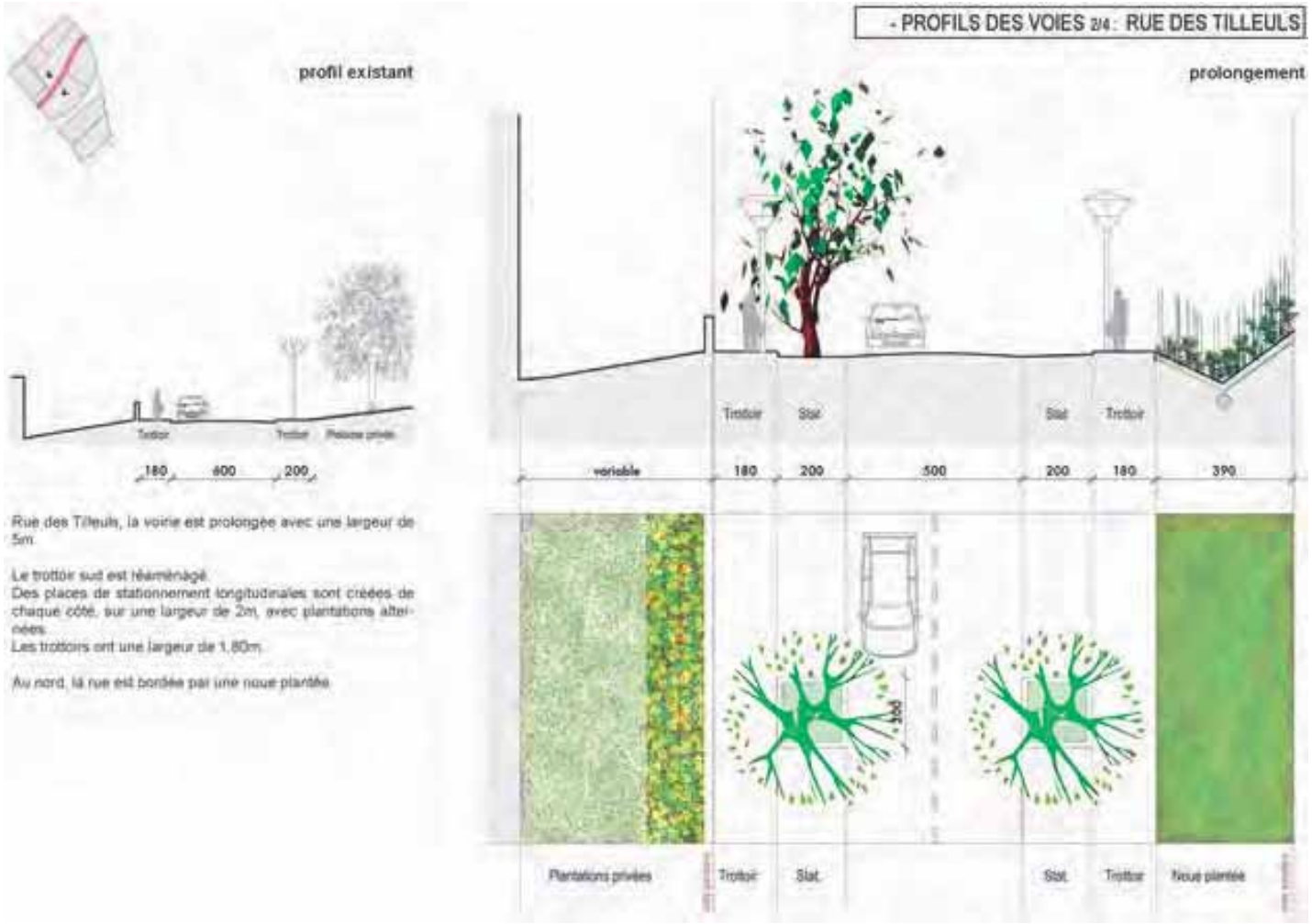
Perspective du projet, dessin Agence d'Architecture Marc Dauber (source : http://www.architectures-marcdauber.fr/actualites/projets/metz)

- de nouvelles dessertes – organisées depuis la rue des Pins au nord, la rue des Tilleuls prolongée jusqu'à la rue de la Charrière, la rue des Frênes prolongée jusqu'à la rue de la Charrières, la rue des Carrières au sud ;
- enfin, un maillage de cheminements piétons à l'image de ce qui existe déjà dans le quartier. Les chemins des Cornouillers et des Baguenaudiers seront ainsi prolongés vers l'Est.

Plan masse du projet, dessin Agence d'Architecture Marc Dauber (source : http://www.architectures-marcdauber.fr/actualites/projets/metz)

Perspective du projet, dessin Agence d'Architecture Marc Dauber (source : http://www.architectures-marcdauber.fr/actualites/projets/metz)

Coupe transversale et plan de voierie du projet, dessin Agence d'Architecture Marc Dauber (source : http://www.architectures-marcdauber.fr/actualites/projets/metz)



b - Diversité et Mixité de l'habitat

Les principaux objectifs sont :
- diversifier l'offre de logements par la réalisation d'immeubles collectifs implantés en bordure de la rue de la Charrière, des logements intermédiaires en continuités, et implantés perpendiculairement à la pente de manière à ménager des vues lointaines;
et enfin, des maisons individuelles groupées implantées majoritairement au sud assurant une transition avec l'existant.
- proposer différentes formes urbaines associées à ces typologies
- diversifier les statuts d'occupation

Ci-dessous, la note explicative accompagnant les documents du projet :
« *La trame paysagère propose deux directions principales :*
- dans le sens Ouest, en prolongement des rues et chemins existants
- dans le sens Nord Sud en reprenant la typologie des anciens vergers encore partiellement présents sur le site.
Pour les constructions, 3 typologies sont proposées :
- les plots d'immeubles collectifs à R + 3 + attique
- les logements intermédiaires
- les maisons individuelles groupées

Les dessertes se font simplement par les quatre rues du site. Il n'y a donc que deux voiries à réaliser et deux voiries à reprofiler par la collectivité. Toutes les autres dessertes se feront à l'intérieur des lots. Des chemins piétons irrigueront en outre le quartier à l'image de ce qui existe dans le quartier Dubuisson. Le stationnement public est localisé simplement le long des voiries. Le stationnement privé se fera sur domaine privé. Un terrain d'un hectare environ est réservé dans l'angle Nord Ouest du terrain, en vue de l'implantation d'un futur équipement public.[1] »

Un projet en débat

Ce projet fait aujourd'hui débat au sein des membres du comité de quartier et des adhérents de l'association Pic'Asso, qui se prononcent majoritairement en défaveur du projet.

Ils expriment notamment des craintes sur la gestion future du trafic routier. Le percement de la rue des Tilleuls et de la rue des Frênes jusqu'à la rue de la Charrière inquiète ses usagers, qui redoutent une augmentation des accidents sur ces voies, jusqu'à alors en impasses, conséquence d'une vitesse excessive des automobilistes. La création d'un giratoire est envisagée par la ville de Metz, mais cette solution ne semble pas convenir aux habitants: en 2011, une pétition contre ce projet a circulé recueillant plus de 380 signatures.

Ainsi, c'est bien la volonté de s'inscrire dans la continuité du projet de Jean Dubuisson qui suscite des oppositions.

1 http://www.architectures-marcdauber.fr/actualites/projets/metz/

2 - Évolution de l'opération

a - Évolution administrative et socio-économique

Changements de propriétaire, fragmentation

Le quartier est aujourd'hui géré essentiellement pas deux bailleurs sociaux, des copropriétaires et des propriétaires privés. Cette gestion à plusieurs mains était l'une des données du projet initial, engendré par la mixité typologique chère à l'architecte. La gestion des ensembles de logements collectifs (tour, et barre en « U ») est ainsi assurée par Logi Est, qui était d'ailleurs l'un des commanditaires du projet d'origine. Moselis est quant à lui le gestionnaire de 49 logements sociaux situés au 2,4,6 et 8 rue des Marronniers. Les 22 plots sont gérés en copropriétés, tandis que les maisons individuelles ont conservées leur statut d'habitations privées.

La seule évolution administrative notable est la diminution du nombre de gestionnaires des plots assurée à l'origine par trois groupes de promoteurs : l'ensemble des appartements ont aujourd'hui été vendus, excluant de cette typologie les logements destinés à la location.

Statut juridique des espaces et bâtiments

Compte tenu de cette continuité en matière de gestion, le statut juridique des espaces et des bâtiments a peu évolué : les logements de la barre et de la tour ont conservé leur statut de logements sociaux, tandis que les maisons individuelles sont, comme cela était prévu dans le cahier des charges défini en 1970, gérés exclusivement par des particuliers. Les plots, soumis à un régime de copropriété, sont ainsi gérés par les différents syndicats, qui impulsent les principales politiques d'entretien (espaces communs, prairie centrale) en tenant compte de la réglementation de la zone définie dans le Plan local d'urbanisme.

Mutations du bâti : reconversions, vacances

Le quartier ne connaît pas de problèmes de vacances : la rotation des locataires dans les collectifs sont faibles, et quasiment inexistant dans les plots et les maisons individuelles. Le quartier des Hauts-de-Vallières s'impose, par sa position géographique stratégique et son cadre paysager d'exception, comme un des secteurs les plus prisés de l'agglomération messine.

b - Évolution des espaces et de l'aménagement paysager

Changement des dispositions spatiales : démolitions et constructions

Si aucune démolition n'est à signaler dans le quartier, la partie Nord de la ZAC réservée aux collectifs a néanmoins subi des transformations suite à la construction en 1994 de six bâtiments à l'arrière de la barre en « U ».

L'abandon du projet des trois barres conçues par Dubuisson a ainsi profondément déséquilibré la composition de cette zone, qui se présentait dans le plan masse initial comme un îlot fermé avec un vaste espace vert central. Cette conception n'est aujourd'hui plus visible : les cinq nouveaux bâtiments – quatre identiques sur plan parallélépipédique, le dernier sur plan semi-circulaire – ponctuent l'espace central réservé initialement aux jeux pour enfants et à la promenade.

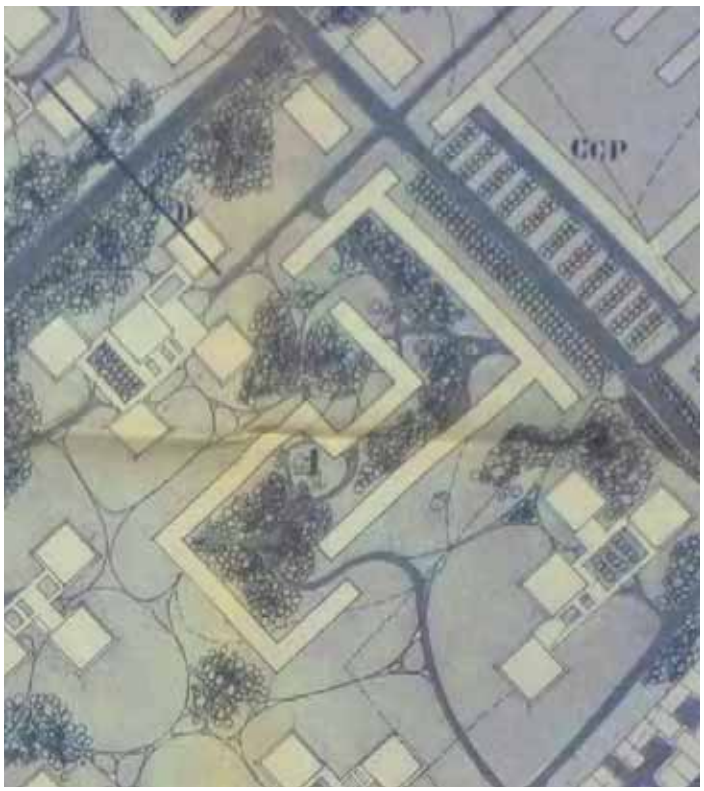
Ces nouvelles constructions ont également perturbé le dessin de l'espace public, qui ne présente aujourd'hui plus de cohérence spatiale.

En haut à droite : photographie actuelle du bâtiment sur plan semi-circulaire

Ci-contre : photographie actuelle, centre de la zone « Individuels collectifs »

En bas à droite: Metz-Vallières, photographie aérienne actuelle

Ci-dessous : Metz-Vallières, extrait du plan d'ensemble, 31 mars 1967. (Objet DUBJE-B-66-6. Dossier 224 Ifa 52)



Clôtures et fragmentation de l'espace

L'espace non bâti du quartier des Hauts-de-Vallières se présente, malgré une gestion partagée, comme un vaste espace ouvert. L'espace, dont les limites sont matérialisées essentiellement pas des barrières végétales, est structuré par une réseau de promenades vertes qui forme un maillage tantôt resserré, tantôt souple. Le tracé de ces allées piétonnes a quelque peu évolué suite à la définition d'un nouveau parcellaire, mais sa densité générale et ses principes d'orientation ont été conservés.

Cette préservation assez remarquable des qualités paysagères et urbaines du site des Hauts-de-Vallières s'explique par la précision et le soin apporté par l'architecte dans la définition du Cahier des charges.

En effet, les réglementations contenues dans ce document, d'une importance capitale dans la compréhension de l'opération, assurent une évolution cohérente du quartier dans le temps en balayant, d'une manière quasi exhaustive, toutes les problématiques de gestion tant du point de vue de l'architecture, que de celui de l'urbain ou du paysage.
Sur la question des limites, il est précisé que :

« Les clôtures sur rue et sur limites séparatives devront être évitées. Lorsqu'elles existeront, elles ne seront composées que de haies vives dont la hauteur aura :
- soit 1,40 m
- soit 2,00 m

En cas de nécessité :

- pour les clôtures sur rue, un muret de 40 cm de hauteur au-dessus du niveau du trottoir pourra être toléré en limite de propriété uniquement et en avant des haies vives qui demeureront obligatoires;

- un grillage discret n'excédant pas 90 cm de hauteur à partir du sol sera toléré dans la mesure où il sera intégré aux haies vives qui clôturent les parcelles ;

- des plots de maçonnerie dont l'épaisseur n'excédera en aucun cas 20 à 40 cm et la hauteur 1,20 seront tolérés sur une largeur de façade maximale de 1 m de part et d'autre des portes donnant accès à la propriété ;

- les pentes de terre supérieures à 45% en bordure de rue seront écrêtées, afin que les dispositions précédemment énumérées puissent être appliquées ».

Ainsi, les limites et clôtures sont envisagées dans une perspective essentiellement végétale permettant une préservation des échappées visuelles, les ouvrages de maçonnerie étant réservés uniquement aux « cas de force majeure ».

Ci-dessus : Metz-Vallières, état actuel, emprise végétale: un vaste espace ouvert

Ci-dessus : Metz-Vallières, photographie d'une maison individuelle
Des haies vives assurent la délimitation entre espace public et privé.

Ci-dessus : Metz-Vallières, photographie actuelle
Les plots délimitent une vaste aire ouverte ponctuée d'arbres alignés ou groupés.

Évolution des circulations fonctionnelles : stationnement, voies

La conception de Jean Dubuisson est assez remarquable sur la question des circulations et du stationnement. Deux voies primaires assurent la desserte du quartier sur le versant Est, grâce à la rue des Marronniers, et sur le versant Nord, grâce à la route de Bouzzonville.

Ces axes, qui sont aujourd'hui très empruntés, sont relégués en périphérie préservant ainsi la tranquillité des logements en cœur d'îlot. Le territoire de la ZAC est, en outre, desservi par un important maillage de voies secondaires parallèles aux courbes de niveaux à partir desquelles se greffent maisons accolées et pavillons isolés.

Cette composition très volontaire de l'architecte « *semble compenser ainsi le caractère diffus du programme*.[1] » L'opération est enfin traversée par un riche réseau de promenades vertes internes formant un maillage souple permettant de relier les différentes zones du quartier. Si le tracé de ces dernières a quelque peu évolué, cette hiérarchisation des voies est encore perceptible aujourd'hui.

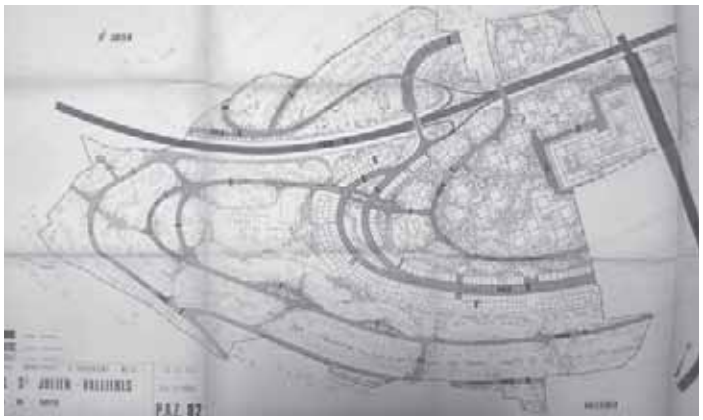
Concernant le stationnement, l'architecte opte pour une gestion efficace de l'automobile à l'échelle du quartier. Les parkings, prévus dès le plan projet, sont majoritairement enterrés (Zone collectifs en barre et plots), soit incorporés au logement (Zone Individuels accolés). Néanmoins, l'architecte prévoit quelques places de parkings au sol pour les visiteurs.

Malgré l'augmentation du parc automobile, les zones des individuels et des collectifs en plots ont conservées leur caractère piéton. Seule la zone des collectifs en barre est aujourd'hui parsemée de places de parkings selon une organisation plus disparate et occupant l'ensemble de leur parvis, conséquence de l'abandon du projet de parkings en sous-sol.

1 Collectif (Auteur), Les grands ensembles , Une architecture du XXème siècle, Paris, Ed. Dominique Carre, octobre 2011, p. 231

© Paysage et Lumière

Ci-dessus : Metz-Vallières, état actuel, voierie et stationnement



Ci-dessus : Metz-Vallières, plan de voierie, 17 novembre 1970 (Objet DUBJE-B-66-6. Dossier 224 Ifa 52)

Ci-dessus : photographie actuelle de la rue des Frênes
Chaque maison dispose d'un garage intégré à l'habitation. Des places de stationnement supplémentaires ont néanmoins été aménagées pour les visiteurs.

Ci-dessus : photographie actuelle de des Tilleuls
Les plots disposent aux pieds de chaque immeuble d'aires de stationnement résidentialisées et plantées, ainsi que des parkings enterrés accessibles par le rez-de-chaussée.

c - Problématiques d'usage, d'entretien et de police

Dans son cahier des charges, Jean Dubuisson anticipe les futures évolutions paysagères en précisant, une nouvelle fois, un cadre réglementaire pour l'entretien des masses plantées : « L'entretien des plantations pourra être confié à un pépiniériste ou au service des espaces verts de la Ville de Metz par l'intermédiaire des communs ou du comité de gestion qu'il sera indispensable de créer pour le respect de ce cahier des charges à travers le temps et la sauvegarde des intérêts communs. »

Aujourd'hui, les services municipaux assurent, comme l'avait annoncé le Cahier des Charges, l'entretien de toutes les plantations à savoir : les mails réguliers accompagnant les voierie et les parkings ; les bosquets et les arbres isolés ponctuant les parcs et les squares ; enfin, les rubans arborés qui longent les promenades piétonnes internes.

3 - Réception, protections et urbanisme réglementaire

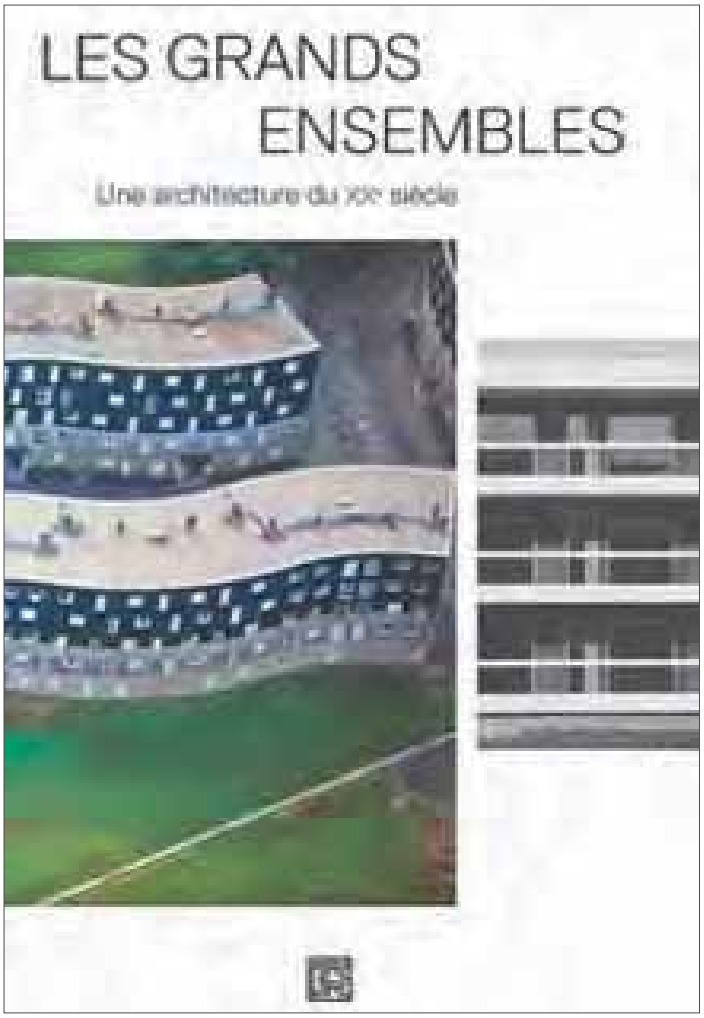
a - Réception, label

Publications spécialisées et savantes, état de la connaissance

La réception immédiate de l'opération n'est sans aucune mesure avec l'attention que les pouvoirs publics et les habitants lui portent aujourd'hui. En effet, l'opération de Metz-Vallières n'a pas fait l'objet de publication dans les revues spécialisées au moment de sa construction. Les recherches récentes sur les ensembles de logements collectifs d'après guerre ont permis de redonner toute sa place à cette opération dans la production architecturale de la période des Trente Glorieuses : la contribution de Bernadette Blanchon, Denis Delbaere, Jörn Garleff à l'ouvrage Les grands ensembles, Une architecture du XXème siècle invite par exemple le lecteur à appréhender cette réalisation sous l'angle du paysage par une analyse très fine de ses principales composantes.

Label xxème siècle et autres reconnaissances

L'opération a également obtenu le label « Patrimoine XXème siècle ». Cette procédure, impulsée par le Ministère de la Culture et administrée par la DRAC Lorraine, s'impose comme une première reconnaissance des qualités intrinsèques de cette œuvre, particulièrement bien conservée. La préservation de l'opération est assez remarquable, au regard de l'état sanitaire inquiétant des autres ensembles construits dans l'Est par Jean Dubuisson. Les opérations de Fameck et Commercy ont en effet fait l'objet de réhabilitations lourdes. À Uckange, les démolitions progressives ont eu raison d'un millier de logements au cours des années 1990 suite à la crise sidérurgique.



Ci-dessus : couverture de Collectif (Auteur), *Les grands ensembles , Une architecture du XXème siècle,* Paris, Ed. Dominique Carre, octobre 2011

b - Protections

Si le quartier des Haut-de-Vallières n'est soumis à aucune réglementation particulière au titre du patrimoine construit et du patrimoine naturel, il suit néanmoins, mais de manière partielle, une réglementation assez complète au regard des règlement d'urbanisme.

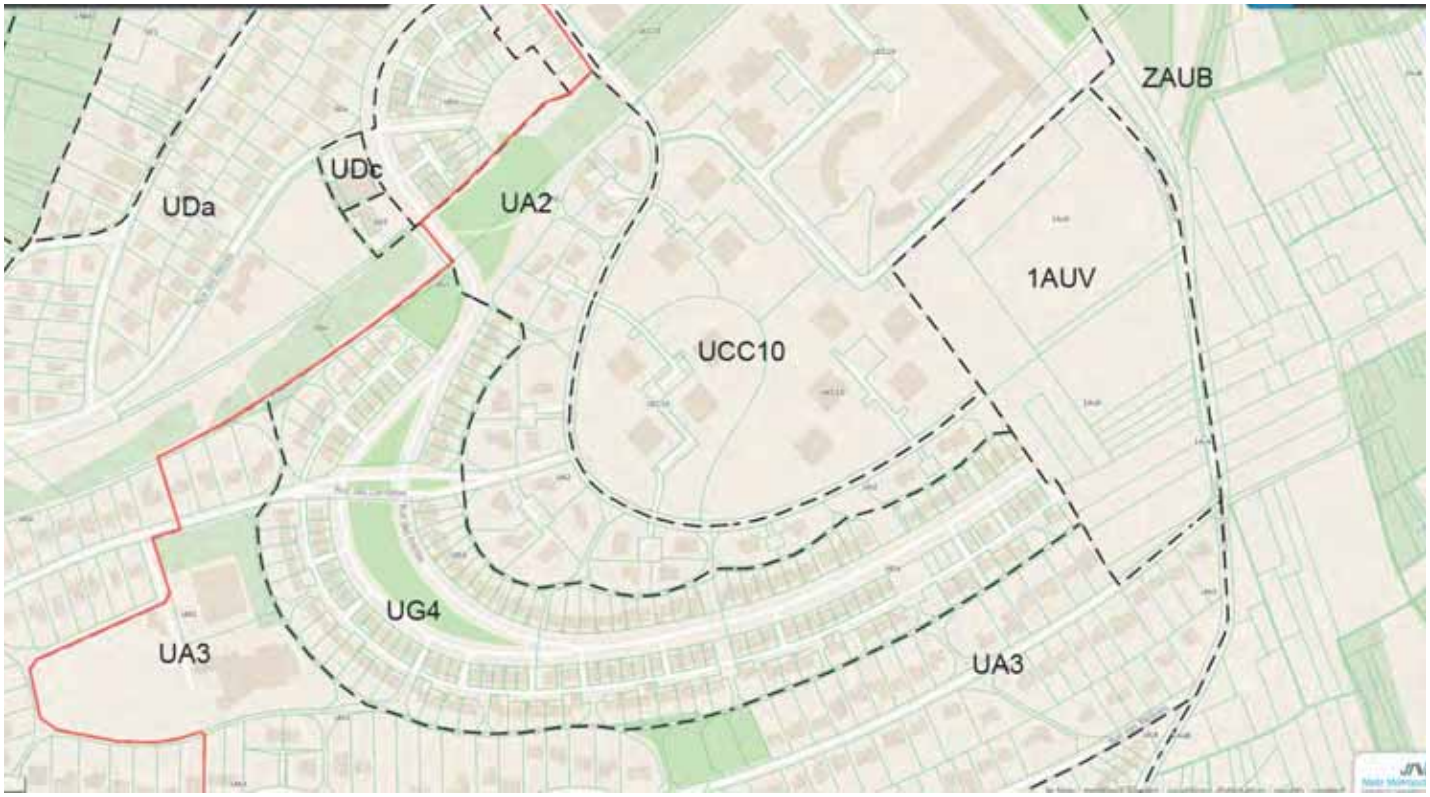
Dans le PLU, l'opération de Metz-Vallières est subdivisée entre trois zones principales : UIG4 (maisons accolées) ; UIA2 (pavillons isolés) ; UCC10 (plots, barre et tour).

Dans la zone UIG4, la précision apportée dans la définition des cadres réglementaires assure le maintien des qualités urbaines et paysagères de l'ensemble. Il est notamment précisé, dans l'article 11 concernant « L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords », que « lorsqu'il existe une cohérence de traitement des clôtures dans la rue, les nouvelles clôtures devront être édifiées suivant des dispositions similaires. Dans les autres cas, les clôtures sur rue : seront soit végétales, éventuellement doublées d'un grillage, soit formées d'un muret plein enduit d'une hauteur maximale de 0,60 m, éventuellement surmonté d'un barreaudage vertical ou horizontal en bois ou en métal. La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,40 m. Les portails et portillons seront réalisés avec un barreaudage vertical à claire-voie, de préférence en bois peint ou en métal ; ils ne peuvent en aucun cas être accrochés à des piles en maçonnerie (…) ».

Le long de la rue des Frênes et de la rue des Cèdres, le PLU précise également que « les clôtures doivent s'inscrire dans l'aménagement paysager de ces deux rues (alignement d'arbres, allées engazonnées, etc.). Elles peuvent être absentes afin de réaliser un espace vert homogène et continu (public-privé) ou d'être constituées de végétaux plantés ponctuellement, ou enfin être constituées par une haie végétale (haie taillée ou haie libre) continue. »
La réglementation en vigueur sur ce secteur concernant la question des limites séparatives illustre l'engagement du Service d'urbanisme de la ville de Metz dans la préservation des échappées visuelles dans ce secteur, et le maintien d'une articulation fluide entre espace public et espace privé.

À l'inverse, le PLU applicable pour la zone UCC10 (plots, barre et tour) ne fait état d'aucune mesure particulière concernant une gestion respectueuse des abords ou des clôtures séparatives.

Metz, PLU, plan de répartition des zones (source : http://geo.metzmetropole.fr)



4 - Préconisations

a - Qualités spatiales et paysagères à préserver, à restituer

De manière non exhaustive, les qualités spatiales et paysagères à préserver sont les suivantes :

- les vues vers la vallée de la Moselle et sur l'agglomération messine ;
- les données topographiques ;
- la hiérarchisation des voies de communication ;
- l'implantation des masses végétales ;
- le rapport harmonieux entre bâti et non bâti ;
- articulation entre espace privé et public ;

b - Moyens de mise en œuvre de cette sauvegarde

Traduction réglementaire : Plan de site, règlement architectural

Un PLU précisé dans la zone UCC10

Le cadre réglementaire défini dans le PLU présente des inégalités dans les directives mises en œuvre. Il serait donc envisageable, de manière à assurer une meilleure cohérence dans la gestion des différents secteurs du quartier, d'apporter la même précision à la zone UCC10 qu'à la zone UIG4, notamment en ce qui concerne la gestion des abords.

De plus, certains ajouts dans le PLU peuvent être envisagés dans le respect des indications présentes dans le cahier des Charges, à savoir :

Pour le secteur des « individuels accolés » :
- conservation d'une plantation d'alignement continue en bordure de la voie publique et d'une plantation soutenue dans l'emprise de la voie privée interne, et des plantations plus libres de part et d'autre des groupements ;
- les espaces de circulation et de parkings devront être traités avec élégance et sobriété, afin de conserver au secteur son unité au sol;

Pour le secteur collectifs en bandes et tours :
- les cheminements piétonniers reliant les groupes entre eux et figurés au plan masse devront subsister après découpage éventuel en plusieurs opérations.

Enfin, une conservation du rapport entre bâti et non bâti doit être prescrite : aucune construction nouvelle ne peut être envisagée dans la prairie qui compose le cœur de l'opération.

Diffusion des connaissances et actions de médiation

Une meilleure diffusion de la connaissance, qui peut par exemple passer par un renforcement des actions de sensibilisation des CAUE, doit être envisagée dans une politique de concertation des gestionnaires et des propriétaires. Une publication du Cahier des Charges pourrait également ouvrir la voie vers une gestion plus cohérente de la matérialité des espaces extérieurs et du paysage.

C - ÉVOLUTION MATÉRIELLE DE L'OPÉRATION

C - ÉVOLUTION MATÉRIELLE DE L'OPÉRATION

1 - Matérialité des espaces extérieurs

a - Évolution et état des lieux

Qualité des essences et des formes végétales, état sanitaire

À l'instar de la réalité urbaine et paysagère, la matérialité des espaces extérieurs conçue initialement est globalement respectée. De la même manière que pour la question des abords, le Cahier des charges définit en détail les essences et la hauteur des arbres et des arbustes. Chaque essence correspond à un secteur précisé défini dans un plan de plantations.

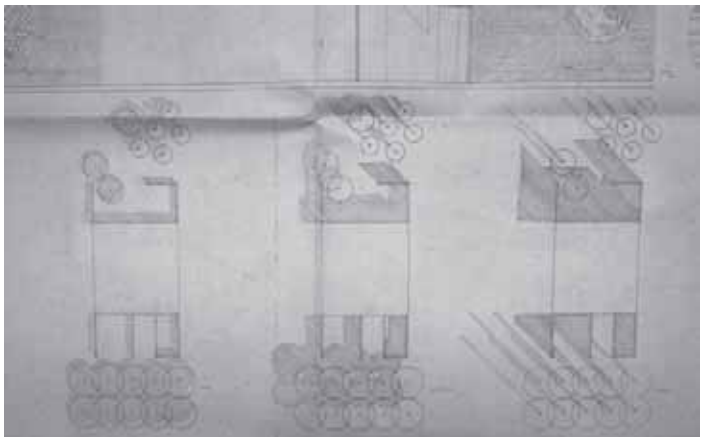
Ci-dessus : Metz-Vallières, plan d'ensemble (avec indications des voieries et des plantations), 20 octobre 1966 (Objet DUBJE-B-66-6. Dossier 224 Ifa 52)

Dans le Cahier des charges, Jean Dubuisson précise :

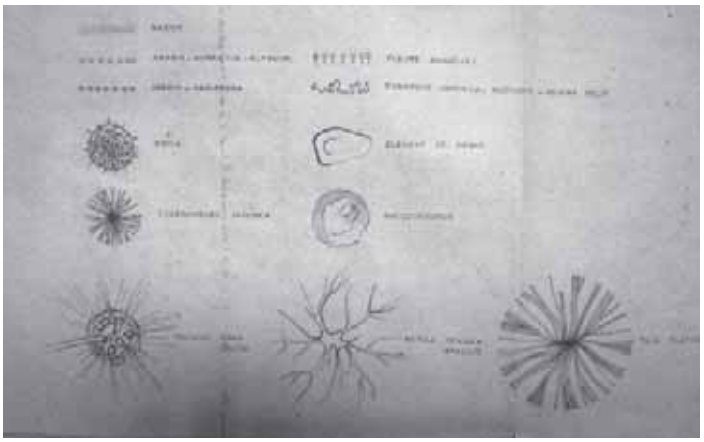
« Les plantations de hautes tiges seront obligatoirement réalisées dans les zones indiquées sur le plan d'ensemble du lotissement. Les variétés seront choisies parmi les essences d'arbres suivantes : érables, cerisiers, pommiers, acacias, hêtres, frênes, bouleaux, magnolias, etc…
Des futaies accompagneront ces plantations de hautes tiges et seront constituées par : du buis, des cornouillers, des aubépines, du jasmin, des mille-pertuis, des corètes du Japon, des groseilliers, etc. »

Aujourd'hui encore, le quartier présente une riche diversité des essences, en respect avec les directives du Cahier des Charges.

Ci-dessus et ci-dessous : Metz-Vallières, photographies actuelles : à chaque secteur correspond une essence d'arbres ou de plantations



Ci-dessus : Metz-Vallières, plan de Plantations et d'Ensoleillement, 1970 (Objet DUBJE-B-66-6. Dossier 224 Ifa 56) : études de l'implantation des arbres à l'avant et à l'arrière des maisons individuelles accolées en fonction des saisons



Ci-dessus : Metz-Vallières, plan de Plantations et d'Ensoleillement, 1970 (Objet DUBJE-B-66-6. Dossier 224 Ifa 56) : légende indiquant les essences d'arbres et d'arbustes choisies

b - Espaces verts privatifs et privatisés

Les espaces verts privatifs qui ne concernent que les individuels accolés, ont subi de légères modifications. La tendance à la fermeture des jardinets avant et de la terrasse arrière se généralise : les limites entre les propriétés s'accentuent par la plantation d'arbustes dont la hauteur dépasse celle qui étaient autorisée par le Cahier des Charges, à savoir 1,60m.

En outre, des potagers ont été crées à l'avant de certaines maisons. Cette possibilité ne semble pas avoir été envisagée lors de la rédaction du Cahier des charges, malgré le désaccord de certains propriétaires au moment de sa mise en application.

Dans un courrier adressé à l'Association syndicale de Saint-Julien-Metz-Vallières, M. Victor Scoumacher, l'un des propriétaires, exprime son souhait de bénéficier de plus de liberté dans le traitement et dans l'usage de ses espaces privatifs.

Il écrit : « *Plantations. Tout en admettant le respect du plan d'ensemble du lotissement, notamment en ce qui concerne les plantations de hautes tiges, chaque propriétaire doit cependant rester libre de conserver une partie de son terrain pour y faire un potager.*
Un ensemble dans lequel on n'aurait d'autre souci que l'esthétique, en y faisant abstraction des besoins d'épanouissement corporel de l'homme n'est pas souhaitable. Dans un souci d'équilibre entre le paysage et l'homme on préconise une liberté relative dans ce domaine. »

Ci-dessus et ci-dessous : Metz-Vallières, photographies actuelles dans la zone « Individuels accolés »

c - Préconisations

Compte tenu de la qualité des essences des plantations existantes dans le quartier, il serait souhaitable d'intégrer cet élément dans le PLU applicable aux trois principales zones qui composent le quartier. De plus, toute nouvelle plantation devra se conformer au plan de plantation de 1967, ainsi qu'aux essences énumérées dans le Cahier des charges.

2 - La séquence d'accès au logement

a - Le parcours extérieur et à couvert

Accès : identification des accès

L'une des richesses du travail de Jean Dubuisson passe par l'importance accordée à l'articulation entre l'espace non bâti et l'espace bâti. Les maisons individuelles, et dans une moindre mesure les collectifs, entretiennent une relation très forte à la voierie interne qui assure leur desserte.

Un traitement différentiel des matériaux au sol confère un statut semi privatif aux espaces attenant aux limites parcellaires des pavillons. Leur accès est matérialisée par une voie piétonne accessible depuis le trottoir et traversant une bande gazonnée. De la même manière, l'architecte dégage des allées pour chacune des entrées, ce qui assure à chaque habitation une identification claire.

Dans les individuels : identification des accès essentiellement par un traitement singulier de l'espace attenant au logement par rapport à la voierie

Ci-dessus : Metz-Vallières, photographies actuelles dans la zone « Individuels accolés » : les accès sont matérialisés par un traitement singulier des chemins piétonniers

La relation entre les collectifs et l'espace public présente une relation beaucoup plus faible avec l'extérieur : le traitement des abords et la séquence d'accès n'ont pas fait l'objet de la même attention que pour les individuels.

Dans les collectifs : une identification des accès qui fait l'objet d'une attention moins que dans les « Individuels »

Ci-dessus : photographies actuelles dans la zone des collectifs : les accès sont traités avec moins de subtilité que dans les « Individuels » (peu de traitement paysager, aucune différentiation entre les matériaux du trottoir et ceux de la voierie piétonne d'accès, peu de signes architecturaux visibles en façades, etc.)

b - Les espaces d'accueil et distributifs internes

Qualité architecturale et fonctionnelle des halls

Dans les immeubles collectifs, les parties communes bénéficient d'une attention soutenue de la part de l'architecte : dans la palette de matériaux choisie tout d'abord dominée par les bois exotiques au plafond et le marbre au sol ; dans la préoccupation constante du détail ergonomique d'autre part : tablettes, boîtes aux lettres, gaines dissimulées dans les faux plafonds et luminaires intégrés, autant de détails qui participent à la qualité de ces espaces.

Néanmoins, les halls des collectifs, plus petits que dans d'autres opérations de Jean Dubuisson comme à Rocquencourt, n'illustrent pas pleinement le potentiel de l'architecte sur la conception des espaces communs. Pour d'autres réalisations, Jean Dubuisson travaille davantage sur le parcours d'entrée, qui est comme ce fût le cas à Croix, Montparnasse ou à Lyon-la-Duchère, renforcé par la présence d'oeuvres d'art offertes aux usagers.

c - Gestion, usage et contrôle

Contrôles d'accès

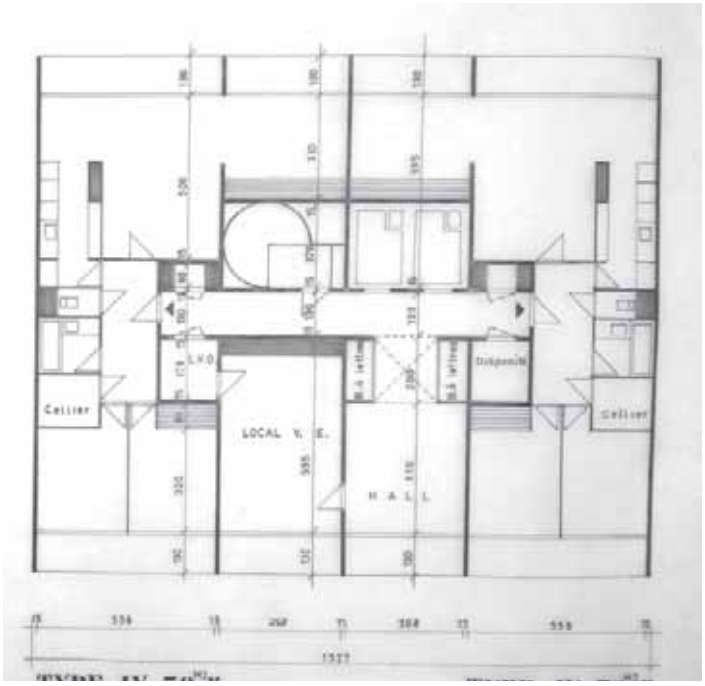
La mise en place d'un digicode assure le contrôle des accès aux logements collectifs.

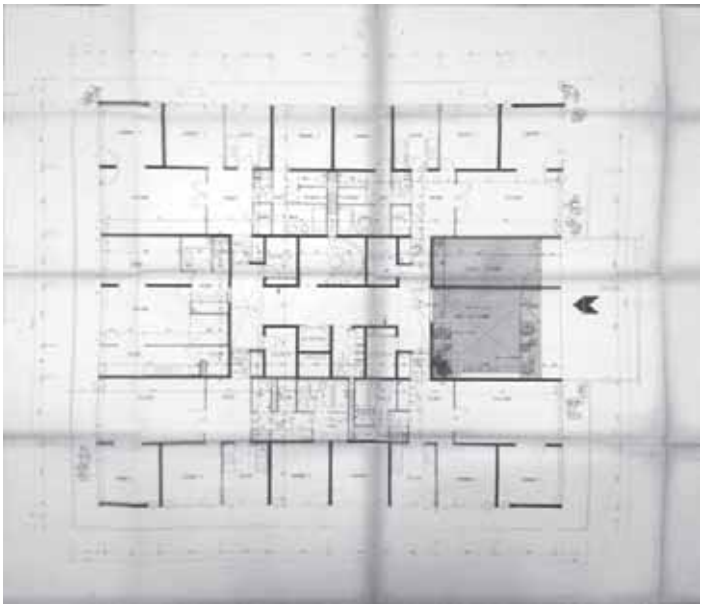
Sécurité

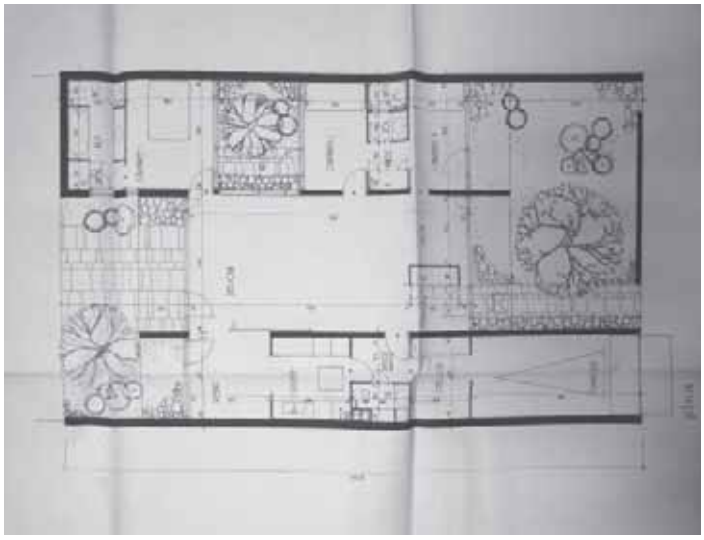
La sécurité est assurée dans les collectifs par la présence d'un gardien qui gère le parc des logements sociaux. Selon les bailleurs, la sécurité ne semble pas dans le quartier un enjeu prioritaire.

d - Préconisations

- Une meilleure composition des espaces attenant aux logements collectifs serait souhaitable : la création d'un jardinet à l'avant, qui pourrait être gérée soit par les copropriétaires, soit par les locataires des logements en rez-de-chaussée pourraient par exemple permettre une meilleure articulation entre bâti et non bâti.
- Pour les individuels, les qualités que présente le dessin de l'espace public doivent être conservées.







Ci-contre :

- en haut à doite : Metz-Vallières, plan de rez-de-chaussée d'une barre (Objet DUBJE-B-66-6. Dossier 224 Ifa 2046)
- au milieu : Metz-Vallières, plan de rez-de-chaussée d'un plot (Objet DUBJE-B-66-6. Dossier 224 Ifa 56)
- en bas à droite : Metz-Vallières, plan de rez-de-chaussée d'une maison individuelle (Objet DUBJE-B-66-6. Dossier 224 Ifa 56)

3 - Façades : un rapport harmonique remis en cause ?

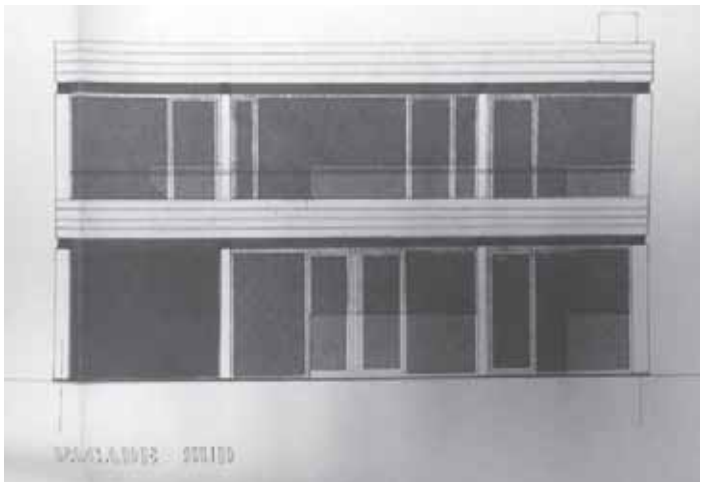
Pour la composition des façades, Jean Dubuisson s'éloigne des thèses fonctionnalistes : la façade ne doit pas être, selon lui, la stricte représentation de l'espace intérieur mais le moyen de s'affranchir des problèmes que posent le nombre et la répétition. Ainsi, la façade composée d'éléments industrialisés s'isole, « s'abstrait », atteignant sa propre autonomie technique et plastique. Les détails techniques prennent une importance capitale dans l'élaboration du projet.

La rigueur apportée au dimensionnement des éléments de composition s'exprime avec pertinence dans la zone des « Individuels Groupés », où les rapports harmoniques entre plein et vide sont rigoureusement étudiés.

Grâce à l'utilisation des refends porteurs, la façade, dégagée de toute fonction porteuse, offre de généreux pans de verre. Sa composition est régie par un rythme ternaire qui fait ainsi alterner des bandeaux vitrés et des lignes saillantes, enduites de blanc, formées par les acrotères et les toits plats à débord. Les rapports harmoniques entre ces éléments ainsi que les matériaux choisis par Jean Dubuisson font l'objet d'un article spécifique dans le PLU de Metz en vue de leur conservation. Il est en effet précisé :

« - la structure des constructions (murs de refend, murs extérieurs) doit être réalisée en maçonnerie en revêtue d'un enduit clair à texture forte et à base de sables naturels. Tout autre revêtement (bardage, etc.) est interdit ;
- les bandeaux d'acrotère doivent être réalisés en maçonnerie et revêtus d'un bardage bois horizontal de couleur sombre (bois teinté, bois naturel foncé, etc.) ;
- les murs de refend doivent être apparents en façade principale (baies en retrait) et supporter la toiture terrasse qui doit former un surplomb ;
- les menuiseries doivent être en bois de couleur sombre. »

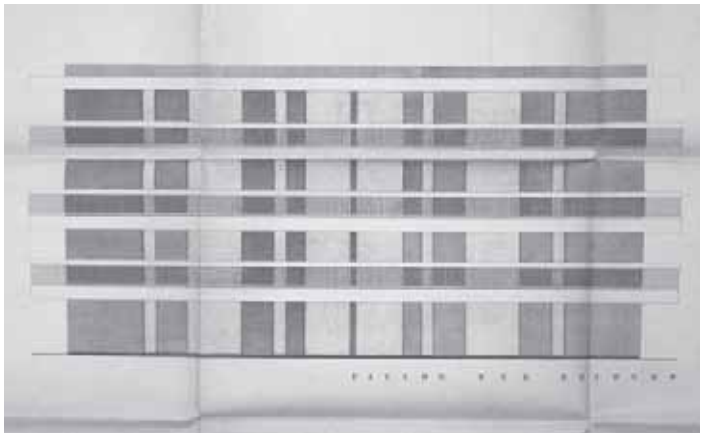
Ci-dessus : photographies actuelles des « Individuels »
Les matériaux d'origine ont été conservés. Seules quelques modifications peuvent être observées : ajouts d'un auvent, parties originellement brutes peintes, etc.)



Ci-dessus : façade sud (arrière) d'une maison individuelle (Objet DUBJE-B-66-6. Dossier 224 Ifa 56)

Ce cadre réglementaire, qui a permis de conserver l'homogénéité architecturale de ce secteur, ne trouve cependant pas de répondant pour le secteur des immeubles collectifs.

En effet, l'article qui concerne « L'aspect extérieur des constructions » est restreint dans ses prérogatives à des dispositions générales – « interdiction de pastiches d'architecture typique » ; « traitement des façades latérales avec les même soin que les façades principales, etc. » – sans prendre en compte les spécificités de l'architecture de Jean Dubuisson. Les rapports harmoniques des façades des plots, conçues initialement telle une composition plastique alternant les horizontales claires et foncées, ne sont en effet aujourd'hui plus perceptibles. Un ravalement de toutes les façades des immeubles collectifs suivant une palette de teintes claires et pastelles perturbe aujourd'hui la qualité du dessin original, qui s'en voit profondément appauvri.



Ci-contre, ci-dessus et ci-dessous : photographies actuelles des plots de la barre de logements
En haut à gauche : façade sur séjours d'un plot (Objet DUBJE-B-66-6. Dossier 224 Ifa 56)

4 - Évolution des logements

a - Qualités spatiales et possibilités d'évolution

Évolution des typologies

Les cellules de logements prévues par Jean Dubuisson ont été conservées. La richesse du plan masse s'exprime, encore aujourd'hui, dans la variété des plans types proposés par l'architecte, perceptible dans la diversité des compositions en façades des pavillons accolés. Aucune modification pour les typologies des plots, barres et tour n'est également à signaler.

Adéquation aux usages et évolution des espaces et de la distribution

Pour la ZAC de Metz-Vallières, Jean Dubuisson s'efforce d'individualiser les logements et de satisfaire une demande extensive, en proposant des appartements allant du studio jusqu'au six pièces. Cette diversité des cellules de logements est illustrée dans chacune des typologies.

Ainsi, un étage courant d'un plot de logements collectifs en R + 4 comporte six appartements par niveau allant de deux pièces, pour une surface habitable de 30,28 m2, à cinq pièces, correspondant à une surface habitable de 99,60 m2. Cette offre diversifiée se confirme dans la barre en R + 4, qui propose aux habitants des appartements allant du R + 1 au R + 6, d'une surface allant de 45,20 m2 (R + 1) à 123,09 m2 (R + 6). En outre, tous les logements se prolongent par une loggia filante sur toute la longueur des façades.

À cette diversité des cellules du logement s'ajoute le soin apporté à la composition des espaces et à la distribution des surfaces. Jean Dubuisson s'efforce en effet de composer le plan des cellules dans un souci constant de praticité et d'usage. Dans sa conception, les déplacements de la maîtresse de la maison sont rigoureusement étudiés, et les parcours s'efforcent de relier les activités hygiéniques et nourricières. Dans les logements de la barre par exemple, une liaison interne entre cuisine, salle d'eau et chambre d'enfants le long de la façade est instaurée, de « façon que la maîtresse de maison puisse laver les enfants, les nourrir, et aller directement dans la chambre des enfants pour les coucher. »

Enfin, dans tous les logements, les pièces à vivre procurent une sensation d'espace d'autant plus grande qu'elles sont généralement précédées d'un palier symbolique (souvent avec placard) et sont tournées vers l'extérieur. Les logements se caractérisent enfin par une générosité des solutions de confort vouées à l'espace familial : l'orientation Nord-Sud des unités linéaires collectives et individuelles permet à chaque cellule d'ouvrir sur le soleil et la verdure grâce à une loggia.

Système porteur, technologie des fluides et souplesse d'adaptation

L'utilisation de murs intérieurs en refends porteurs, qui permet de disposer de larges baies en façades, assigne dans le même temps une fonction à chaque espace et une certaine rigidité dans l'adaptation des espaces intérieurs.

Ci-dessus : photographie actuelle d'un séjour d'une maison en duplex, rue des Frênes

b - Confort et équipement

Évolution des éléments de confort acoustique, sanitaire, climatique.

Les installations de ventilation ont été rénovées dans . les logements collectifs. Les portes d'entrée ont fait l'objet d'un traitement acoustique plus efficace, diminuant considérablement les nuisances sonores depuis les espaces de circulation.

Préservation des éléments d'agencement fixes.

Dans les espaces communs des logements collectifs, les agencements fixes ont été conservés (boîtes aux lettres, tablettes, etc.). Cependant, des travaux de rénovation, réalisés par les bailleurs sociaux, ont engendré la suppression du mobilier intégré des cuisines et des salles de bain, pour laisser la place à des installations plus modernes.

D - BIBLIOGRAPHIE ET SOURCES

BIBLIOGRAPHIE ET SOURCES

Sources archivistiques

- Fonds Dubuisson, Jean (1914-), cote 224 Ifa.
Inventaire complet, réalisé par Pascal PERRIS, Valérie AIGROT, Virginie MOREIRA sous la direction de David PEYCERE. Mis à jour le : 2000-12-15

- Archives Départementales de Savoie, fonds ZUP de Chambéry-le-Haut, 16 J
Répertoire sommaire par Francine GILIERE, septembre 2004 [intro et répertoire figurent dans F:/Sonia/Invent et dans le classeur de l'inventaire].

- Archives départementales de la Moselle (recherches en cours, mais certainement dossier DDE et les fonds de la Préfecture)

Ouvrages

- Auteur inconnu, *Jean Dubuisson, architecte*, plaquette présentant les grandes lignes de la carrière de l'architecte Jean Dubuisson. (ENSAN, Fonds courant 3/4094 A)

- GUILLERM Élise, *Jean Dubuisson,* Paris :InFolio/Éditions du patrimoine (sortie prévue le 8/09/2011).

- LAVALOU Armelle, *Jean Dubuisson par lui-même*, Paris : Editions du Linteau, 2008, 169 p.
(ENSAN, Fonds courant, 72.01.1 DUBU)

- MONNIER Gérard, ABRAM Joseph, *L'architecture moderne en France, tome 2 du chaos à la croissance*. 1940-1966, Paris : Picard, 1999, p. 104. (ENSAN, BPI 724.407 MON, cote document 45021261)

- MONNIER Gérard (sous la direction de Klein Richard), *Les architectures de la croissance*, Versailles: Ville Recherche Diffusion, 2001.

- MONNIER Gérard (sous la direction de Klein Richard), *Les Années ZUP: architectures de la croissance: 1960-1973*, Paris: Picard, 2002.

Articles de Revues

A propos de l'architecte et/ou de son œuvre complète

- Auteur inconnu, « A 2 », in Techniques et architecture, numéro spécial, janv. 1964, p. 68.

- Auteur inconnu, « *J. Dubuisson* », in Techniques et architecture, n°2, juil. 1967, p. 151.

- Auteur inconnu, « *Années 1950* », in AMC, avril 1986, n°11, pp. 6-31.

- LUCAN Jacques, PERRIS Pascal, « *Jean Dubuisson: le bruit des chantiers* », « Logements de Jean Dubuisson », in L'Architecture d'aujourd'hui, n° 314, déc. 1997.

- PERRIS Pascal, « *Jean Dubuisson* », in Colonnes, Paris, IFA, n° 11, janvier 1998.
Numéro spécial accompagnant l'exposition Jean Dubuisson à l'IFA, décembre 1997 - février 1998)

- ROBICHON François, « *Jean Dubuisson l'esthète du grand ensemble* », in D'A, n° 81, mars 1998, Paris : SEA, 1998, pp. 38-39.

- Auteur inconnu, « *Jean Dubuisson* », in Colonnes n°11, février 1998, Paris : Cité de l'Architecture et du Patrimoine/Ifa, 40 p.

A propos de l'opération

a) Revues spécialisées

b) Revues locales

Catalogues d'exposition

- A.G.U.R.A.M., « *Architecture contemporaine dans l'agglomération messine… un parcours* », catalogue d'exposition présentée en octobre 2004.

- Auteur inconnu, « *Jean Dubuisson : projets et réalisations* », exposition, Paris : IFA, 1997-1998. (ENSAN Fonds courant, 3/5280)

Conférences

- Conférence de Jean Dubuisson à l'Ecole d'Architecture de Nancy le 23 mai 1995, Villers-Lès-Nancy, Ecole d'Architecture de Nancy, 1995, 29 p.
(ENSAN, Fonds courant, 3/5185)

Travaux d'étudiants

- GUILLERM Élise, *Jean Dubuisson : Étude biographique à travers l'œuvre de logements*, Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne, juin 2007, mémoire Master 2 d'histoire de l'art sous la direction de Claude Massu.

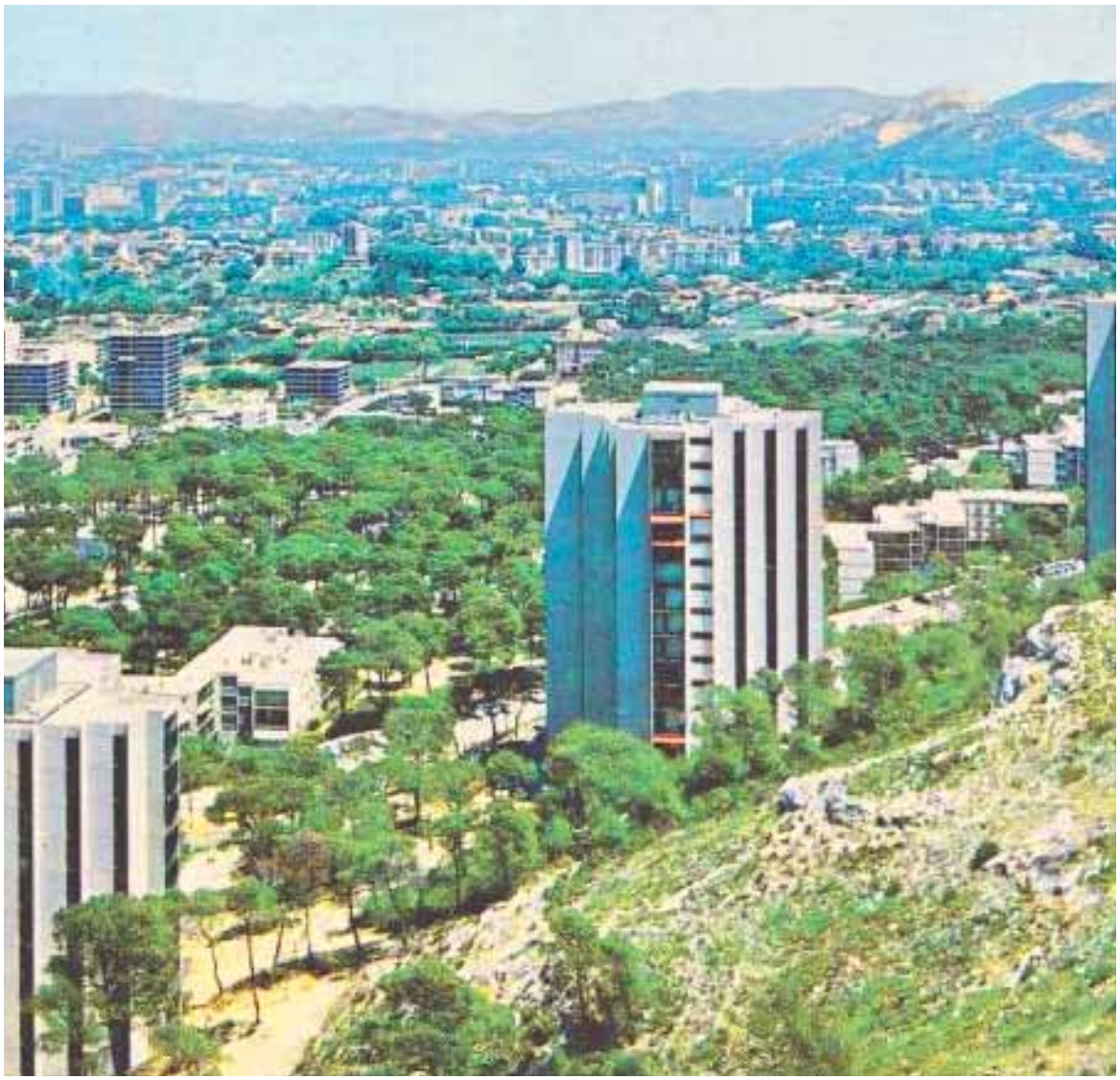
- PERRIS Pascal, *Jean Dubuisson,* Université Paris-I Sorbonne, 1995, mémoire DEA, 3 volumes.

Site internet

http://www.citechaillot.fr/exposition/expositions_virtuelles/les_logements_sociaux/presentation03-documents.html, informations sur d'autres logements construits par Jean Dubuisson, notice réalisé dans le cadre de l'exposition Les logements sociaux en France, Paris : Cité de l'architecture et du Patrimoine, (consulté le 13/07/11)

http://www.citechaillot.fr/ouvrage/colonnes__periodique_.php?id=57, fiche de présentation du numéro 11 de la revue Colonnes consacré à Jean Dubuisson (consulté le 13/07/11).

http://www.quartiers.fr/projets/etude.php?id=136&img=5, site sur les projets en cours, extension de l'urbanisation du quartier des Hauts de Vallières (consulté le 13/07/11)



PARC DU ROY D'ESPAGNE

Marseille, Bouches du Rhône (13)

1958-1973

Architectes: Guillaume GILLET et Louis OLMETA

Cette copie de travail est un extrait de l'étude intitulée «Etude architecturale de 10 ensembles urbains de logements collectifs construits entre 1940 et 1980» réalisée par Benoit Carrié Architecture Urbanisme, mandataire de l'équipe, pour le Ministère de la Culture et de la Communication, Sous-direction de l'architecture, de la qualité de la construction et du cadre de vie, Bureau de la qualité de l'architecture et du paysage, Affaire suivie par Philippe Hénault
Partie réalisée par Sharam Hossein-Abadi, Raphael Labrunye, Benoit Carrié
Experts TSAM Y.Delemontey, B.Reichlin

Des formes urbaines et architecturales variées dans un site naturel préservé

L'opération du Parc du Roy d'Espagne s'installe à la fin des années 1950 sur deux vastes domaines délaissés de 250 hectares au sud de Marseille ; une carrière de sable et une pinède constituent la majeure partie de ce foncier, au pied du versant nord du massif de Marseilleveyre. Les architectes, Guillaume Gillet et Louis Olmeta, vont partir du site et de ses qualités paysagères pour élaborer leur projet. Le programme, porté par la SCIC (filiale de la Caisse des Dépôts) traduit à la fois la constante augmentation des échelles d'intervention, l'ouverture des financements au privé, et l'intégration des équipements. Il était en effet initialement prévu 5000 logements, vendus en accession à la propriété, et associés à des écoles, équipements sportifs et cultuels, commerces et activités. La logique programmatique de la «grille Dupont», qui vise à assurer aux ensembles de logements les équipements nécessaires aux habitants, est suivie à la lettre avec une répartition dans le site par unité de 1000 logements. La première tranche est réalisée très rapidement sur le terrain le plus accessible, la carrière de sable. Pour la suite, les plans d'archives montrent une attention extrême à l'existant, avec un relevé exhaustif des plantations présentes, et une installation qui préserve le plus possible la pinède. Cette bienveillance au site s'inscrit dans les productions contemporaines de grande qualité qui ont cherché à traiter à l'économie l'immensité des espaces paysagers des grands ensembles compte tenu de l'absence de budget sur ce poste.
La particularité du projet est d'être composé de programmes d'habitats très variés (immeubles, tours, maisons individuels) et réalisés sur une longue période s'étalant de 1958 à 1977. Les premiers immeubles de 3 étages sont réalisés avec un cadre économique restreint, en utilisant la pierre en façade et les chemins de grue. Le plan masse propose une organisation de blocs en quinconce qui permet de multiplier les points de vue et les orientations. Ce principe générique est aussi développé en coupe avec la création de demi-niveaux et d'un rez-de-chaussée sur pilotis. La distribution de deux appartements par palier permet de proposer des logements traversants. La deuxième tranche voit la construction notamment de maisons individuelles de plain pied dispersées comme un chapelet dans la pinède. A l'origine les terrains en sont ni clôturés ni plantés et permettent les continuités paysagères au travers des arbres. Les maisons proposent des plans simples et élégants rappelant les case study houses de la côte ouest américaine. Les dernières tranches de l'opération sont constituées de tours en béton armé, installées au pied du massif montagneux dans un savant skyline répondant à la crète du Marseilleveyre. Les appartements d'angle concentrent les pièces humides autour de la colonne de distribution centrale et libèrent les façades pour les pièces d'habitation, orientées alternativement sur la montagne ou vers la mer.
Si la «tabula rasa» du mouvement moderne a souvent été dénoncée, le Parc du Roy d'Espagne démontre au contraire une recherche de valorisation des éléments préexistants et l'intégration des constructions neuves dans le paysage..

Une cohérence d'ensemble à maintenir et à développer

Tout au long de la réalisation des tranches, les architectes vont faire évoluer le plan masse général de l'opération. Cette généalogie de projets a pu être reconstituée grâce aux archives des architectes. Elle est particulièrement intéressante car elle montre des phases de nature très différentes. Les premières esquisses proposent des installations monumentales avec de grandes barres qui cisaillent la pente du massif montagneux. Le démarrage progressif par tranche semble avoir eu raison de ces projets mégastructurels ; les dernières tranches situées sur le massif ne seront d'ailleurs pas réalisées. Cette succession de projets urbains démontre la recherche permanente d'une cohérence de l'ensemble. Les tours qui constituent l'écran de fond du projet ont ainsi connu des évolutions successives afin d'être intégrées à l'ensemble de la composition et au paysage. Toutes les esquisses proposent un point focal de l'opération à l'extrémité de l'axe d'entrée de la résidence. Cet élément a pris successivement la forme d'une tour, d'immeubles en «bannane», ou d'un centre commercial, pour finalement être réduit à un ensemble banal et discret d'équipements épars. Cette perte de substance du projet d'origine s'explique en grande partie par l'étalement du projet dans le temps et probablement à l'absence de financements lié à la crise des années 1970 et l'arrêt de la politique d'État des grands ensembles.
La dispersion du projet au cours de sa réalisation s'est poursuivi dans les années 1980 avec la construction d'équipements de moindre qualité, ou l'installation de grandes surfaces commerciales à la périphérie qui ont fait péricliter les commerces du Parc. On peut aussi observer quelques évolutions particulières, comme les propriétaires de maisons qui ont pu déroger à l'interdiction de cloisonnement des jardins ; une frontière paysagère et visuelle s'est alors créée au centre de la pinède.
Le Parc du Roy d'Espagne est l'une des nombreuses enclaves en copropriété privée qui parsèment le territoire de la ville de Marseille. Sa particularité est cependant de disposer d'équipements publics qui s'adressent à l'ensemble du quartier, et d'une voirie utilisée en tant que voie de transit. Cette situation crée une ambiguïté sur la nature et la gestion des espaces non bâtis, en partie seulement pris en charge par la municipalité. Surtout, l'organisation de la copropriété ne permet pas une gestion d'ensemble. La structure qui fédère les 17 copropriétés a très peu de budget et de compétences ; l'entretien des espaces verts ou la gestion des projets architecturaux se fait différemment selon chacune des copropriétés. La répartition des charges d'entretien se fait selon une clé de répartition qui prend d'abord en compte la surface du terrain de chaque copropriété. Un même appartement peut donc être grevé de charges différentes sans bénéficier pour autant concrètement de services supplémentaires puisque les espaces extérieurs sont libres à la circulation.

En ce sens, au regard de l'étendue de l'opération et de la diversité des formes, il semble nécessaire de concevoir une structure de gestion d'ensemble.

Perspectives de développement

Malgré les évolutions disparates, le Parc du Roy d'Espagne est resté dans son ensemble très proche de l'état d'origine. Une communauté d'habitats s'est forgée grâce notamment à la présence des écoles et des équipements associatifs et sportifs. Si la revue interne au Parc a cessé sa publication, un blog participatif maintient une forme collective informelle d'informations et d'échanges. Les différents projets municipaux, comme la création du Boulevard Urbain Sud, les modifications du Plan Local Urbain ou la récente création du Parc National des Calanques a pu mobiliser les habitants pour la préservation de leur quartier. Cette appropriation par les habitants de leur environnement est un atout face aux perspectives de transformations à venir. Aucun projet d'ampleur n'est certes à venir, et une grande partie des terrains étant classés «espaces boisés» au PLU, il ne semble pas qu'une modification profonde du Parc soit envisageable à court terme. Cependant, quelques copropriétés ont commencé à étudier ou à réaliser les premiers travaux en vue d'améliorer les performances énergétiques des édifices qui sont très faibles sur ce point. Les premières études semblent évoquer une isolation par l'extérieur de la première tranche qui est réalisée en partie en pierre. L'équilibre économique n'étant pas assuré pour une telle opération, les travaux n'ont pas été engagés alors que les tours démarrent leurs ravalements et leurs modifications de menuiseries extérieures, soumises à de fortes contraintes thermique et de vent. Une partie de la pinède a été analysée par l'ONF dans le but de maintenir son état. Si la matérialité des édifices et des paysages semblent pouvoir bénéficier d'une relative attention, les exemples de rénovation urbaine à Marseille sur ce type de construction nous incite à la prudence.

Le Parc du Roy d'Espagne est emblématique des réalisations de grandes ampleurs au tournant des années 1960. La caractéristique de ces projets à grande échelle réalisés par une même équipe de concepteurs est l'interpénétrations des échelles urbaines, paysagères et architecturales. La taille très importante du foncier initial autorise les architectes à des libertés d'aménagement qu'ils ne pouvaient trouver dans les réalisations de centre-ville avec alignements et contraintes formelles. C'est ainsi que Gillet et Olmeta ont pu déployer dans le Parc un ensemble de dispositifs très différents selon le type d'habitat et la localisation dans le site. Au regard des nécessité d'évolution que connaissent les ensembles de logements, tant la densification que l'amélioration thermique, il semble absolument nécessaire de les inscrire dans un système de protection urbaine. A l'image des «plans de gestion» mis en place sur ces structures par l'administration suisse, il s'agirait de définir les édifices et les caractéristiques générales devant être conservés, et de tracer les contours d'une évolution possible.

Table des matières

A- CONCEPTION ET RÉALISATION DE L'OEUVRE 7

1 - Données signalétiques 8

a - Site et situation foncière 8

b - Les acteurs 11

c - Données chronologiques principales 12

d - Programme, montage juridique 18

2 - Genèse du projet 21

a - Arrière plan historique et culturel 21

b - Phases de conception et de mise au point 24

c - Réalisation 33

3 - Préconisations: évaluation de la valeur de l'oeuvre 60

a - Valeur de l'oeuvre 60

b - Préconisations 60

B - ÉVOLUTIONS URBANISTIQUES ET PAYSAGÈRE 61

1 - Évolution de la situation urbaine 64

a - Situation dans l'armature urbaine 64

b - Évolutions urbaines en cours ou projetées, conséquences prévisibles 66

2 - Évolution de l'opération 67

a - Évolution administrative et socio-économique 67

b - Évolution des espaces et équipements 68

3 - Réception, protection et urbanisme réglementaire 70

a - Réception, label 70

b - Protections 71

4 - Préconisations 73

a - Qualité spatiales et paysagères à préserver, à restituer 73

b - Moyens de mise en oeuvre de cette sauvegarde 74

C- ÉVOLUTION MATÉRIELLE DE L'OPÉRATION 77

1 - Matérialité des espaces extérieurs 78

a - Évolution et état des lieux 78

b- problématiques d'entretien et de surveillance 78

2 - La séquence d'accès au logement 79

a - Les petits collectifs de la première tranche 79

b - Les villas de la deuxième tranche 80

c - Les tours de la troisième tranche 81

3 - L'enveloppe : Façades, couvertures, retraits et sous-faces 82

a - Qualités des matériaux, qualité architecturale, qualité énergétique. 82

b - Préconisations 83

4 - Les qualités des logements 84

a - Qualités spatiales et possibilités d'évolution 84

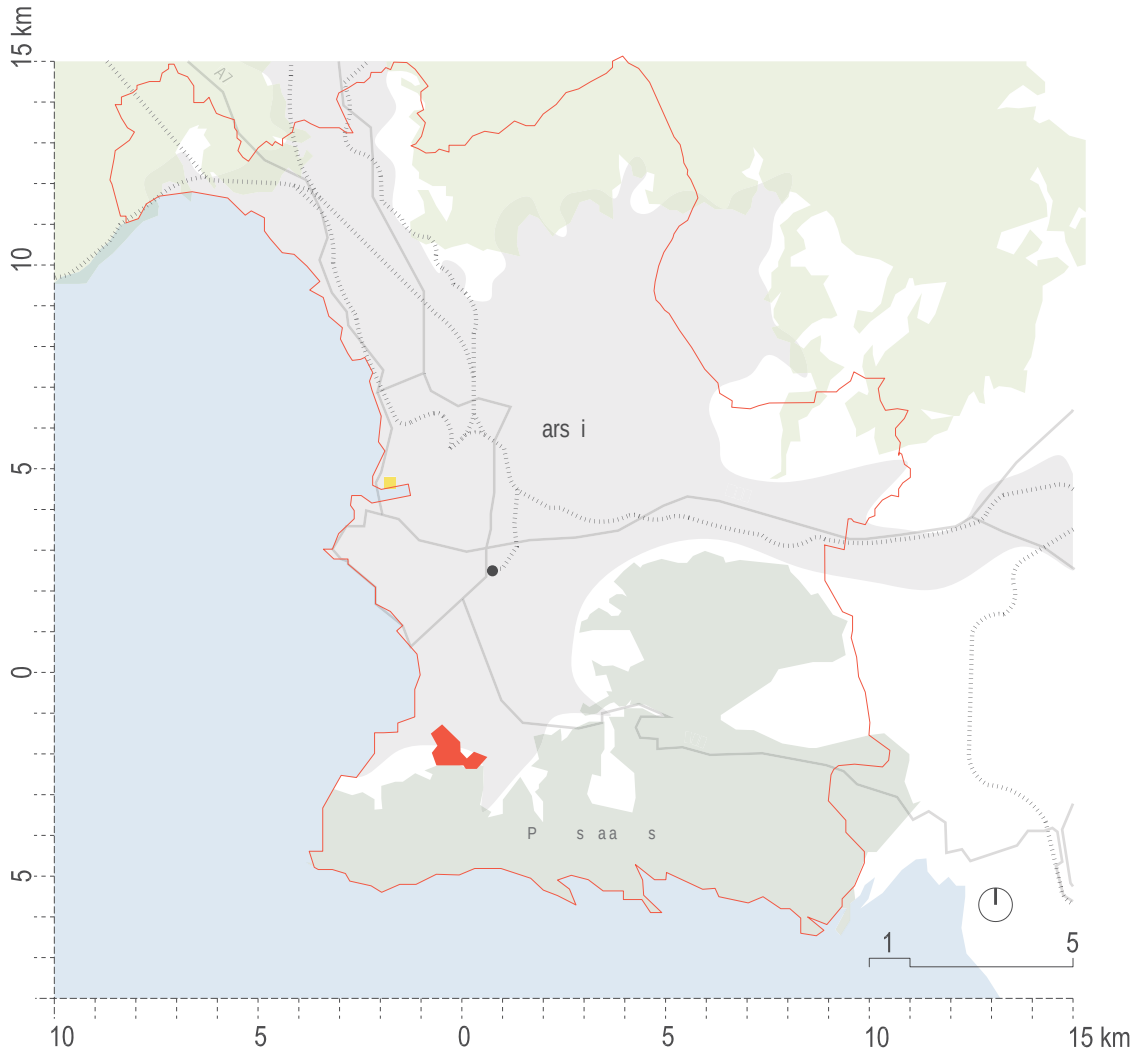
D - BIBLIOGRAPHIE ET SOURCES ARCHIVISTIQUES 87

A- CONCEPTION ET RÉALISATION DE L'OEUVRE

A- CONCEPTION ET RÉALISATION DE L'OEUVRE

1 - Données signalétiques

a - Site et situation foncière



P ri r ra i

airi

ar a s r

i i s a s

i rr

r

r is ar

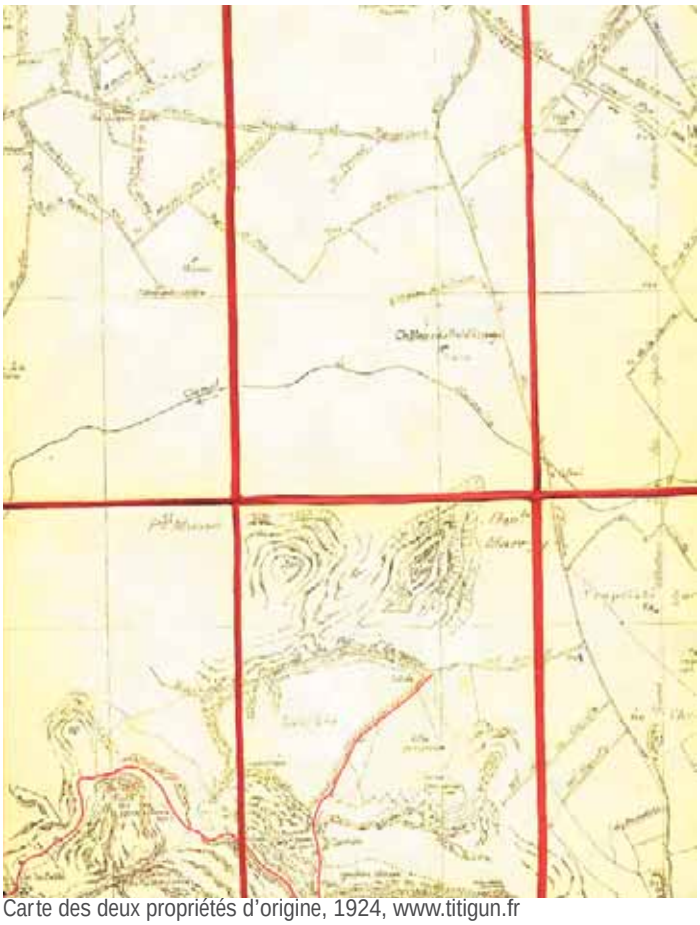
Par a r i a ai a

r i r i r ai a

iss i

Situation

Le terrain d'assiette de 30 hectares au sein d'un parc boisé de 250 hectares est situé au pied des calanques à l'extrémité sud de la ville, adossé au versant nord du massif de Marseilleveyre et traversé par le canal de Marseille. Ce terrain se composait initialement de deux propriétés contiguës : la Campagne de Musso située dans le quartier de la Pointe Rouge du 8e arrondissement et la Campagne Bastide, dite du Roi d'Espagne située dans le quartier de Sormiou du 9e arrondissement de Marseille. La pente du terrain s'adoucie au fur et à mesure que l'on s'éloigne du massif mais le site domine néanmoins la plaine du Prado et s'étend jusqu'à la colline de Notre Dame.



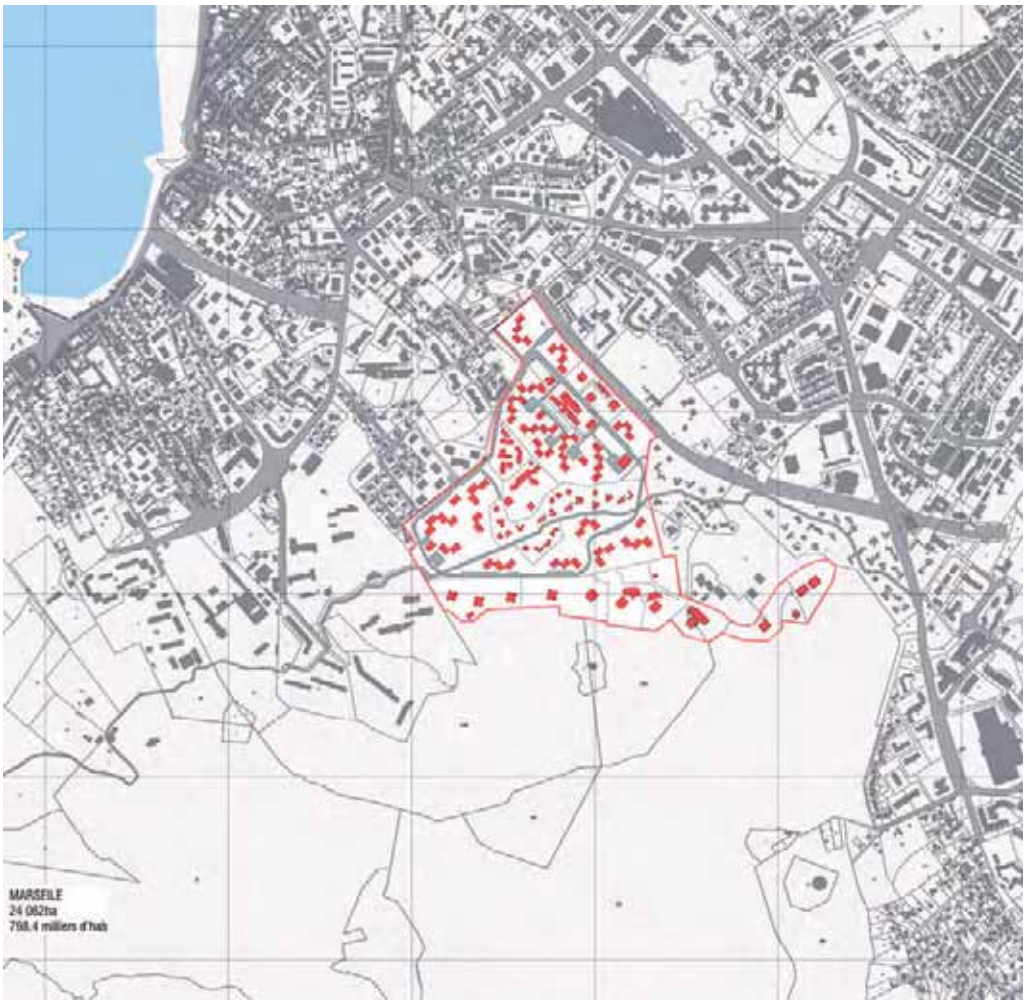
Carte des deux propriétés d'origine, 1924, www.titigun.fr

Périmètre et état du site avant l'opération

Les deux propriétés sont acquises par la Caisse des Dépôts et des Consignations en juillet 1958 auprès des consorts Barry, vieille famille estimée de Marseille. Mais au moment de cette acquisition, les propriétaires n'y demeuraient pas. En effet, hormis quelques fermettes exploitées par des maraîchers ou des éleveurs, le reste des bâtiments était alors en ruine : le château dit du Roi d'Espagne était un quasi roncier d'où émergeaient çà et là quelques pans de murs et le Château Musso était une bâtisse délabrée occupée par des familles de gitans. Le parc possédait deux entrées : celle du Roi d'Espagne existant toujours et donnant sur le chemin éponyme, celle du Château Musso sur la Traverse Pourrières.

Photographie du terrain avant la construction, IFA, Fonds Gillet, 152 Ifa 8/4

Château du Roi d'Espagne, mai 1927, www.titidegun.fr



Plan de situation, Échelle 1/ 20000

b - Les acteurs

Architectes:

- Guillaume Gillet & Louis Olmeta (architectes en chef)
- Gilbert Bonnardel (architecte), associé pour le projet de résidence pour personnes âgées.
- Alain Figarella (architecte), associé pour le projet de village d'accueil pour enfants.
- Charles Lestrade (architecte), architecte collaborateur 3e tranche.
- André Rivoire (architecte), associé pour le projet de résidence pour personnes âgées.

Autre(s) protagoniste(s) :

- Atelier 9. Architectes urbanistes associés (Marseille), auteur du projet d'église en décembre 1969.
- Benoit Delarozière (architecte), auteur du projet d'église en août 1971.
- Mme Claude Colle (paysagiste), concepteur espace extérieurs.

Commanditaire(s) :

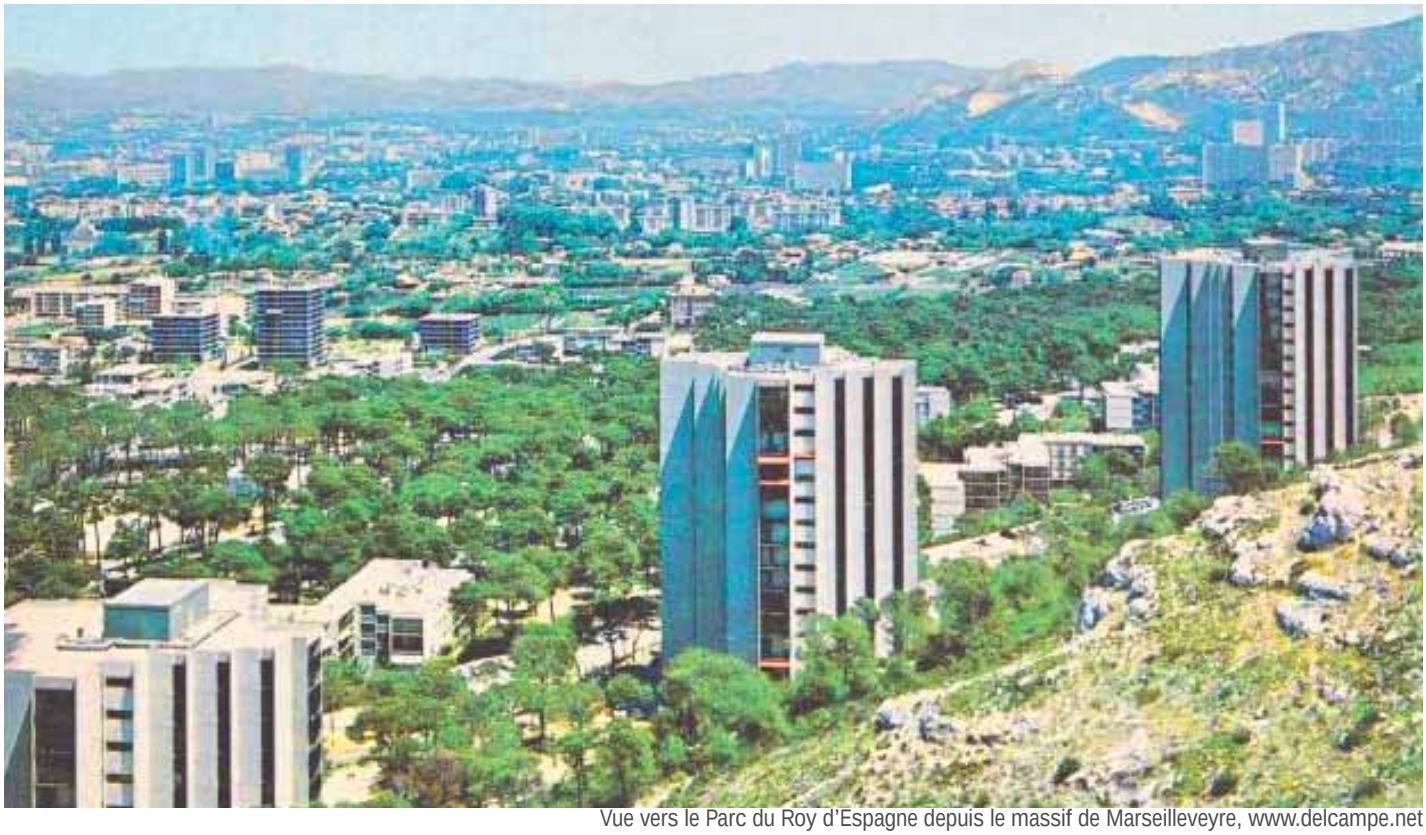
- Association Mon Foyer, commanditaire du projet de résidence pour personnes âgées.
- Société centrale immobilière (SCIC) de la Caisse des dépôts et consignations, propriétaire des terrains.
- Société marseillaise mixte de constructions et d'amé nagements communaux (SOMICA), commanditaire de la première tranche de 450 logements.
- Société provençale de construction immobilière, commanditaire de l'extension de 87 logements de la première tranche.
- Association Villages d'enfants SOS de France, com manditaire du projet de village pour enfants orphelins.

Entreprise(s) :

- Entreprise Fautrier, projet de village d'accueil pour enfants.
- Société auxiliaire d'entreprise du sud-est (SAE).

Photographes :

- Henri Baranger et Cie
- Henri Delleuse (photographe)
- Monsieur Lafargue (photographe)



Vue vers le Parc du Roy d'Espagne depuis le massif de Marseilleveyre, www.delcampe.net

c - Données chronologiques principales

Projet

• Juin 1958 : Acquisition par la SCIC du terrain.

• Désignation de Guillaume Gillet et Louis Olmetta pour l'urbanisation et la construction d'un programme immo bilier sur ce terrain boisé de 240 hectares.

Le projet est réalisé en plusieurs tranches :

• 1959-1960 : La première tranche consistant en la construction de 450 logements collectifs en petits immeubles dont des logements LOGECO, suivie d'une extension comprenant 87 logements dite tranche 1 bis (1963-1965).

• 1962 : Un centre commercial.

• 1962-1964 : La deuxième tranche qui consiste en l'édification de 386 logements collectifs en petits immeubles et de 60 pavillons individuels.

• 1966 : Un centre socio-culturel.

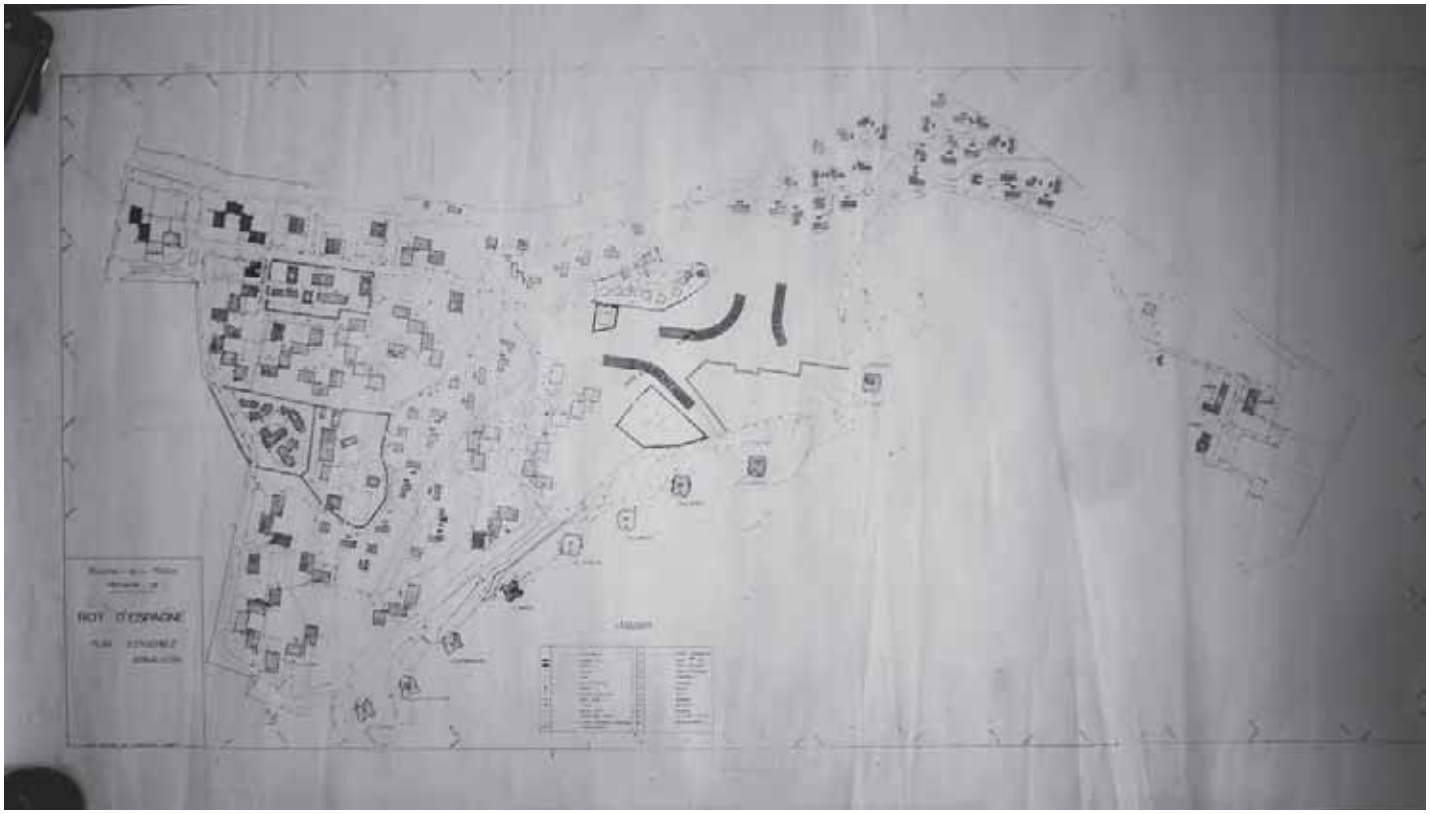
• 1969-1970 : La troisième tranche composée de 782 logements répartis dans dix tours construites en plusieurs étapes.

Photographie du terrain avant la construction, IFA, Fonds Gillet, 152 Ifa 8/4

• 1970-1973 : Une quatrième tranche de 200 loge ments est également projetée mais abandonnée après le refus du permis de construire en septembre 1973.

• 1969-1973 : Un village d'accueil pour enfants orphe lins de dix maisons, inscrit dans le périmètre de la quatrième tranche.

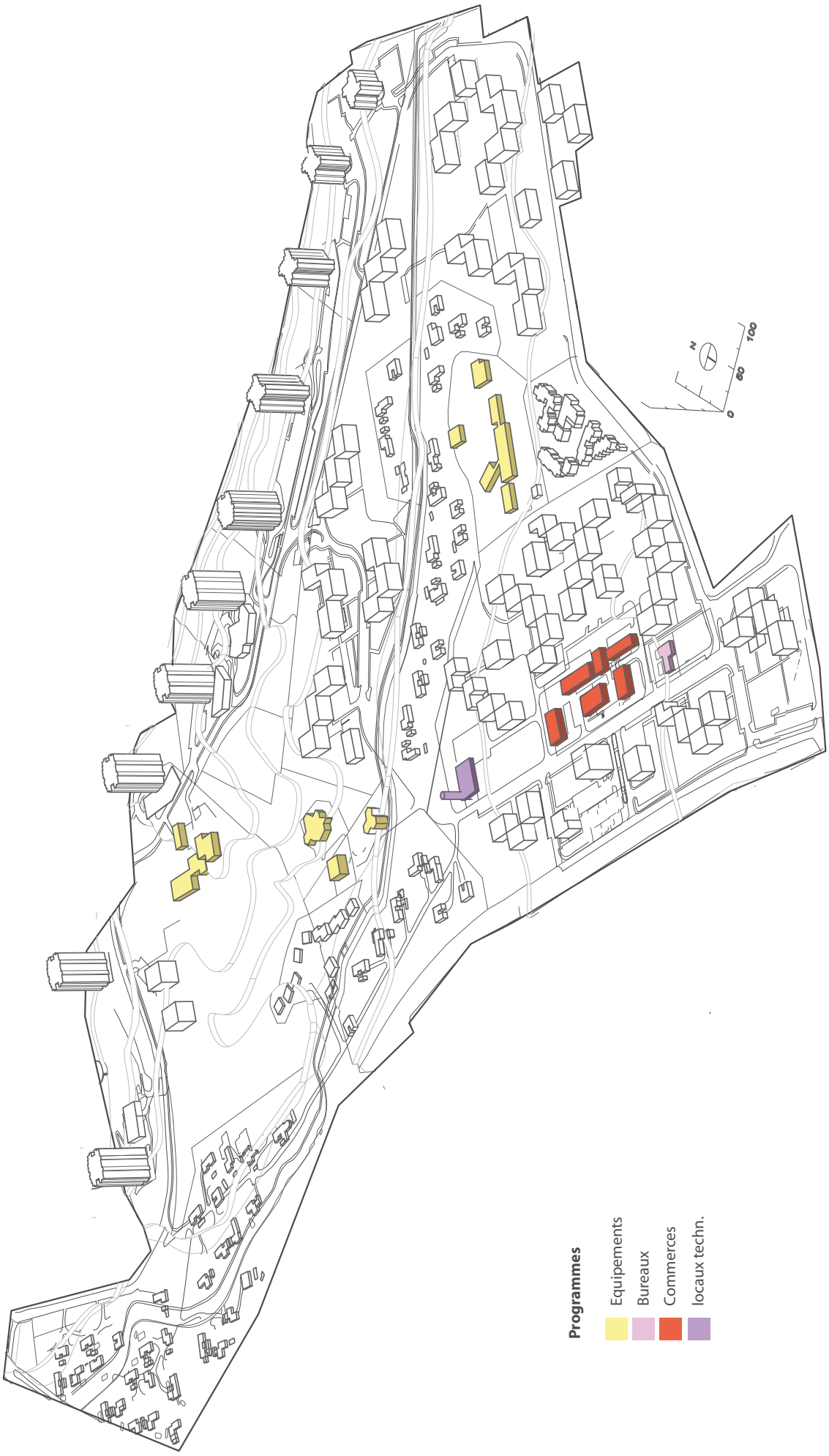
• 1976-1977 : Un centre paroissial avec église et une résidence pour personnes âgées et des bureaux pour la direction régionale de la SCIC complètent l'opération.



Plan de masse de l'ensemble des quatre tranches, 1965, AD, Fonds Olmeta, 172J89

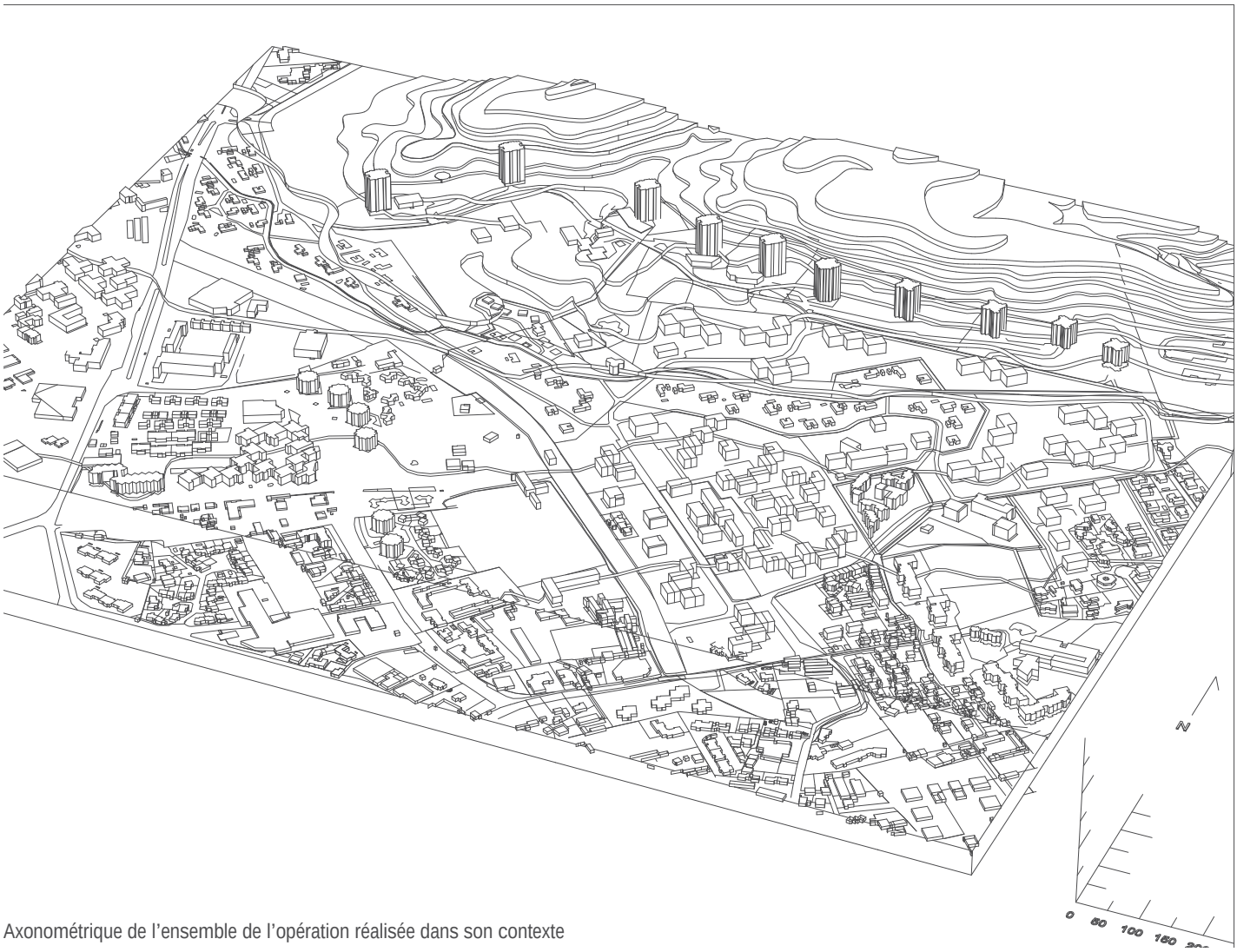
N
0
80
100
Matérialité des sols
Sol minéral
Sol végétal
Eau

PARC DU ROY D'ESPAGNE - MARSEILLE



N
0
50
100
Voirie
Parking
Circ. voitures

Deux premières tranches réalisées et habitées, troisième tranche en construction, juin 1969, IFA, Fonds Gillet, 152 Ifa 8



Axonométrique de l'ensemble de l'opération réalisée dans son contexte

d - Programme, montage juridique

Répartition typologique et surfaces

Il s'agit au départ d'un vaste projet d'urbanisation proposé par les architectes prévoyant «tous les services généraux communs nécessaires à un ensemble de 5000 logements au point de vue culturel, cultuel, administratif, sportif et commercial». En effet, comme le laisse voir le plan ci-dessous datant de 1963, le programme se caractérise par une mixité comprenant trois types de fonction (du moins jusqu'au milieu des années 60) : l'habitat, indiqué sur le plan avec un contour rouge, réparti en 4 tranches de 1000 logements et une de 500, implantées au pied du massif, autour de la Sablière et sur la frontière sud de la propriété ; les équipements scolaires, indiqués en bleu sur le plan, répartis en six groupes admettant chacun entre 700 et un millier d'élèves, implantés à proximité immédiate des logements ; enfin, les espaces de service et de loisirs, indiqués en jaune, composés de trois centres commerciaux, deux centres attractifs et un centre cultuel, concentrés principalement sur l'axe de l'entrée du parc et dans une moindre échelle, au sud de la Sablière. Ainsi, ce programme intermédiaire prévoit 4800 logements au total répartis sur une surface de 240 hectares ce dont il résulterait une densité de 20 logements par hectare.
Les deux premières tranches sont effectivement réalisées suivant ce plan. Composées d'habitat mixte (collectif et individuel), elles devraient constituer le noyau de cette organisation générale qui comprend par ailleurs un centre social, un groupe scolaire et un centre commercial. Or, dans la suite de l'opération, après de multiples vicissitudes, le programme initial sera modifié et en grande partie abandonné. Des 5000 logements prévus, ne seront finalement réalisés que 1525 répartis comme suit :

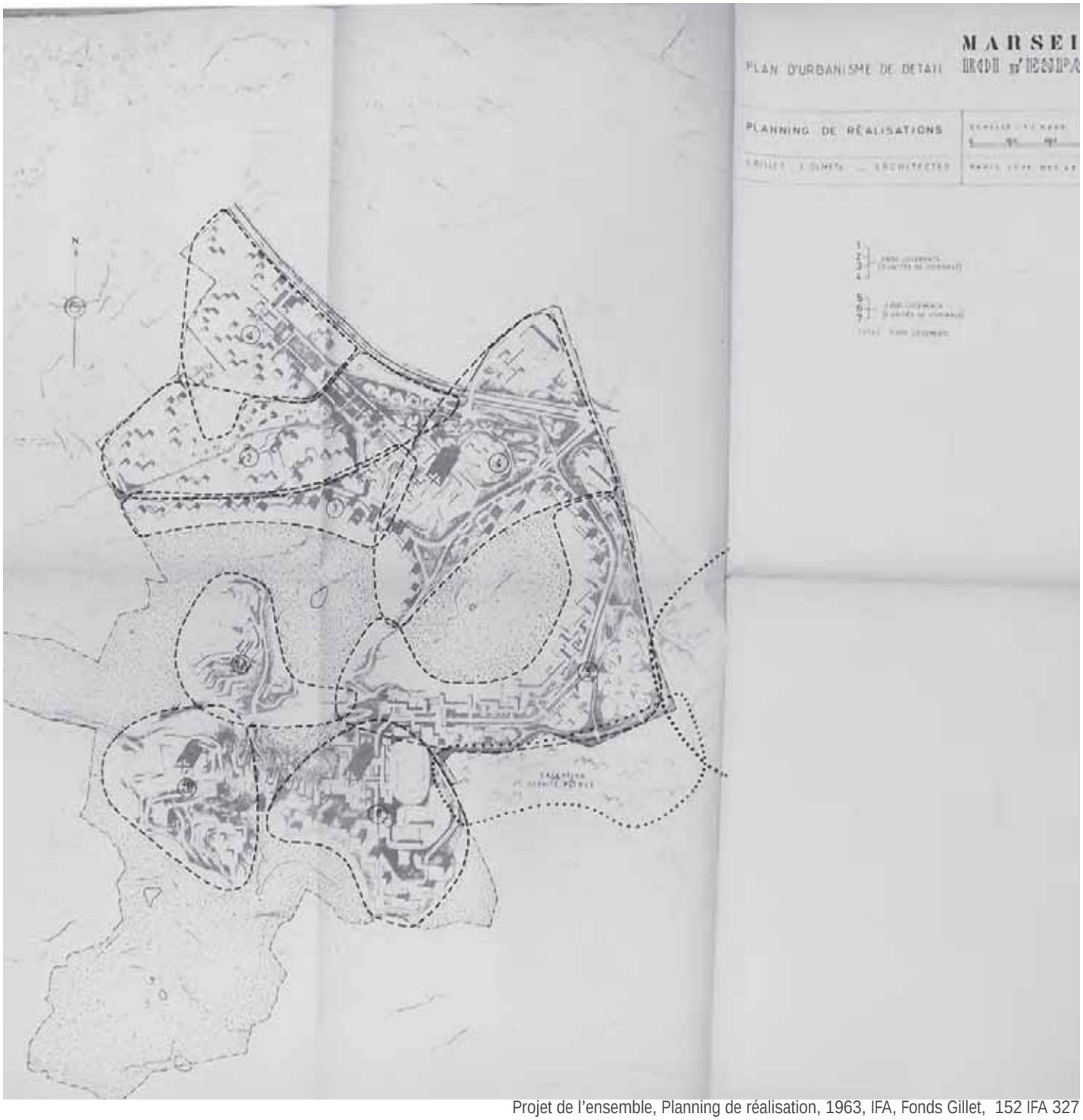
Tranche 1 et 2 :
836 logements collectifs et 60 logements individuels:
- plots (R + 2) et (R + 3)regroupés autour des patios,
- 60 villas dans la pinède

Tranche 3 :
689 logements collectifs:
- 10 tours reparties sur 1 km, dont la hauteur va decrescendo de R + 17 (6 tours) à R + 7.

Quant aux équipements, seuls un centre commercial, un centre socioculturel, un centre paroissial et un groupe scolaire seront construits.

Implantation des équipements et répartition des logements, 1963, AD, Fonds Olmeta, 172J89.

Projet de l'ensemble, Plan de relief, 1963, IFA, Fonds Gillet, 152 IFA 327



Projet de l'ensemble, Planning de réalisation, 1963, IFA, Fonds Gillet, 152 IFA 327

2 - Genèse du projet

a - Arrière plan historique et culturel

Contexte socio-économique

Marquée par la réalisation emblématique de Le Corbusier, l'Unité d'Habitation, la reconstruction de Marseille s'enchaîne, dans les années 1950, par une série d'opérations d'institution privée comprenant souvent quelques centaines de logements. Or, la crise de logement s'avérant structurelle et générale en France, Eugène Claudius Petit, alors Ministre de la Reconstruction et de l'Urbanisme voit dans les grands ensembles de construction, «le seul moyen pour diminuer à la fois le coût de production et pour obtenir l'amélioration de la qualité». Cette approche massive de la question du logement entraîne une concentration des moyens financiers de l'État avec la création, dès 1954, par la Caisse des dépôts et consignations de deux sociétés civiles, l'une immobilière (SCIC), l'autre d'équipement (SCET), assistées de bureaux d'étude internes. L'ensemble, adossé localement aux Caisses d'Épargne, forme le premier maître d'ouvrage de France.

Avec 661000 habitants en 1954, Marseille passe de 3328 logements par an en 1954, à 6000 en 1958 et plus de 9000 en 1962, alors que la ville compte 782000 habitants. De plus, la qualité de cette production serait nettement supérieure à ce que l'on voit alors dans l'ensemble de la France, d'après le témoignage de Pierre Sudreau, ministre de la Construction, en visite à Marseille en 1958. Ainsi, au tournant des années soixante, comme le montre une enquête menée au niveau de la région, d'une part, Marseille est l'un des plus gros chantiers de France, et d'autre part, les élites locales sont tout à fait conscientes des conséquences de cette urbanisation.

Le tournant des années soixante restera pourtant comme un épisode dramatique dans l'histoire de Marseille, lorsque la fin de la guerre d'Algérie va faire transiter par la cité phocéenne le cortège douloureux des rapatriés. Un million de personnes y passeront, 130000 s'y installeront. A l'urgence de la reconstruction qui avait fait passer le rythme des livraisons annuelles de logements à Marseille de 2500 en 1955 à 9500 en 1960, succède immédiatement une nouvelle urgence : loger les rapatriés d'Algérie. Dans cette surchauffe immobilière, les solutions d'urbanisme ont le plus grand mal à s'élaborer. Les ZUP n°2 et n°3 de Marseille ne verront le jour que beaucoup plus tard et sous forme de ZAC. Dans ce contexte, le Roy d'Espagne, devant comprendre initialement environ 5000 logements dédiés aux classes moyennes, s'inscrit dans un véritable urbanisme de secteur.

Parc du Roy d'Espagne, Durousseau 2009.

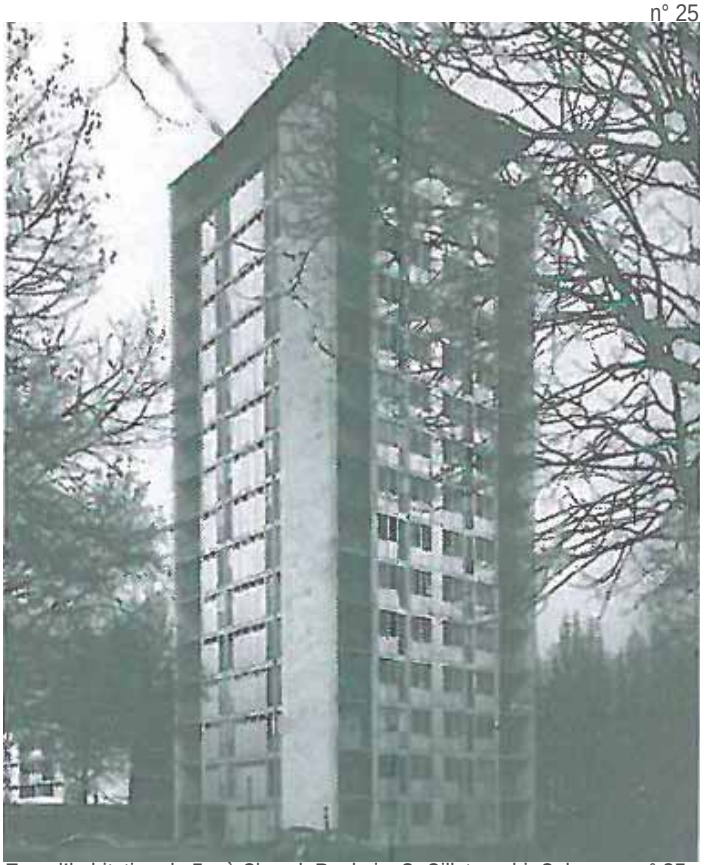
Antériorité du projet

Le massif de Marseilleveyre qui sépare la ville des calanques a suscité divers projets, à commencer par celui de Gaston Castel, un premier projet dans la perspective de la Porte d'Aix – Obélisque de Mazargues, puis celui de Le Corbusier qui distribue 23 Unités d'Habitations pour 50 000 habitants le long d'une rocade. C'est là que la SCIC va implanter une unité de voisinage, forme la plus élaborée des ensembles d'habitations, dont la caractéristique est d'allier services publics et privés, activités tertiaires et logements. Pour cela, elle sollicite le Prix de Rome, Guillaume Gillet, déjà l'architecte en chef de la Z.U.P. N°1 de Marseille. Une des particularités de la ZUP conçue par Gillet sera d'appliquer la «grille Dupont» (du nom de son concepteur, Gérard Dupont) qui vise à assurer aux ensembles de logements les équipements nécessaires aux habitants. Cette norme d'équipement établie en 1959 cherchait à éviter l'effet «cité dortoir» des ensembles de périphérie. Par ailleurs, l'architecte Gillet est alors surtout connu pour son église de Royan et son Pavillon français à l'Exposition internationale de Bruxelles, tous deux inaugurés en 1958. Cependant, l'activité multiple et diversifiée de son agence commence dès le début de la décennie et se concentre principalement dans deux domaines : reconstruction et rénovation urbaine, et construction de logements collectifs. Ainsi, Gillet se trouve en charge d'autres ZUP et de nombreux projets d'ensembles de logements plus ou moins importants au cours des années 1950 et surtout 1960, entre autres à Tourcoing, Bagneux, Cannes, Massy et Roubaix.

Pour le projet du Roy d'Espagne, Guillaume Gillet est associé à un architecte local, Louis Olmeta, aîné de Gillet de trois ans. Ce dernier a été élève de Paul Tournon à Paris et a débuté sa carrière professionnelle à Marseille, en 1937. Ses réalisations se concentrent surtout dans les années cinquante et soixante, au moment de la forte augmentation de la population de la ville, et sous la municipalité de Gaston Defferre, qui lance un important programme quinquennal de grands travaux d'aménagement urbain et de vastes opérations d'ensembles de logements. Travaillant exclusivement à Marseille (excepté quelques projets à Aix-en-provence et à Montpellier) et construisant uniquement des logements, Olmeta participe à de nombreux projets d'ensembles immobiliers parmi lesquels celui du Bois Lemaître, en 1954. Pour cette opération, comprenant 933 logements, il reprend partiellement le projet de Jean de Mailly et réalise un tracé de très grande ampleur, dominé par une tour aux accents «speeriens». En fait, de nombreuses opérations marseillaises des années 1950 sont marquées par les plans de masse de l'architecte-conseil Jean de Mailly dont la conception se caractérise par une barre monumentale flanquée d'immeubles de moindre ampleur. Cela dit, le dispositif adopté par Olmeta permettra de ménager une belle bande de pinède formant une armature aux espaces verts.
En parallèle de l'opération du Roy d'Espagne, Olmeta participe à la construction d'autres projets de logements, notamment La Viste 1962, un ensemble de 700 logements, réalisé en association avec l'équipe Georges Candilis, Alexis Josic & Shadrach Woods. Ils

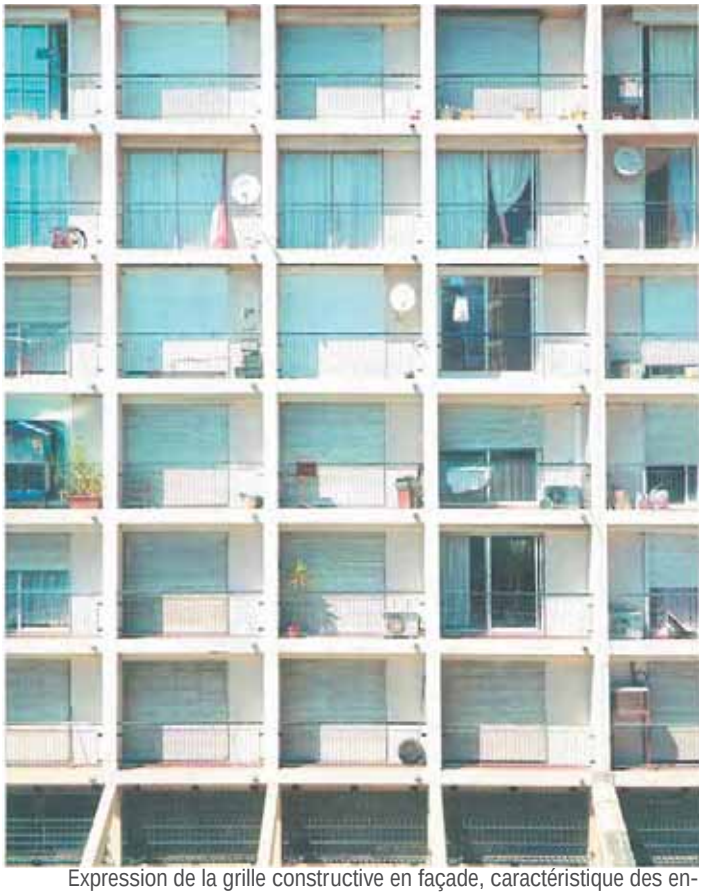
Pavillon de France à l'Exposition 1958 de Bruxelles, G. Gillet, archi. Colonnes, n° 25

Maquette de la ZUP n°1 de Marseille, 1960-1966, G. Gillet, archi. Colonnes, n° 25



Tour d'habitation du Fer à Cheval, Roubaix, G. Gillet, archi. Colonnes, n° 25

poursuivent ici une expérience antérieure dans l'articulation des volumes et des tours à trois branches et des bâtiments bas, entre la coloration néo-constructiviste (recours au noir) et des façades cinétiques (volets coulissants) qui «effacent la façade dessinée par l'architecte afin que l'immeuble devienne l'image d'un organisme vivant». A cette même époque, Olmeta construit la Grande Corniche un ensemble de 277 logements, achevé en 1964 ; cette réalisation manifeste un trait typique de l'architecture française des ensembles de logements de l'époque : expressivité des loggias comme révélatrice de la grille constructive, un principe issu d'un académisme moderne, inspiré à la fois de la Charte d'Athènes et de l'héritage de l'école des Beaux arts, académisme moderne dont l'un des meilleurs représentants reste Jean Dubuisson. En effet, dans ces réalisations, Louis Olmeta associe, à la manière de Fernand Pouillon, les critères du confort moderne et de l'esthétique traditionnelle par le choix des matériaux de façade (pierre) et de leur dessin (horizontales affirmées, corniches, grands aplats en pierre apparente). Cette filiation est aussi perceptible dans le soin apporté à la liaison avec la rue (gros murs, plans inclinés ou escaliers en pierre, avec éléments en saillie) pour associer la cité à son environnement.



Expression de la grille constructive en façade, caractéristique des ensembles ; La Bourse, Marseille, 1962, Boileau & Henri-Labourdette, archi. Durousseau 2009.

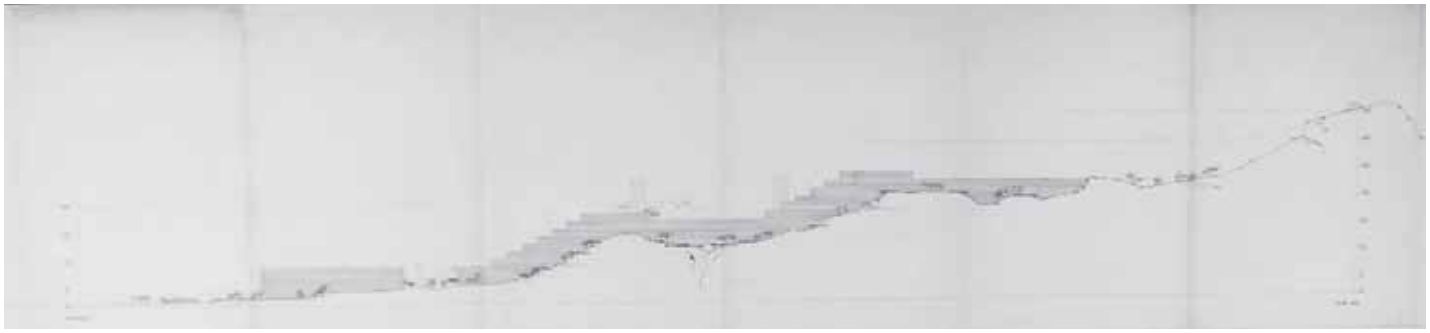
Ensemble de Bois Lemaître, Marseille, 1954, L. Olmeta, archi. Durousseau 2009.

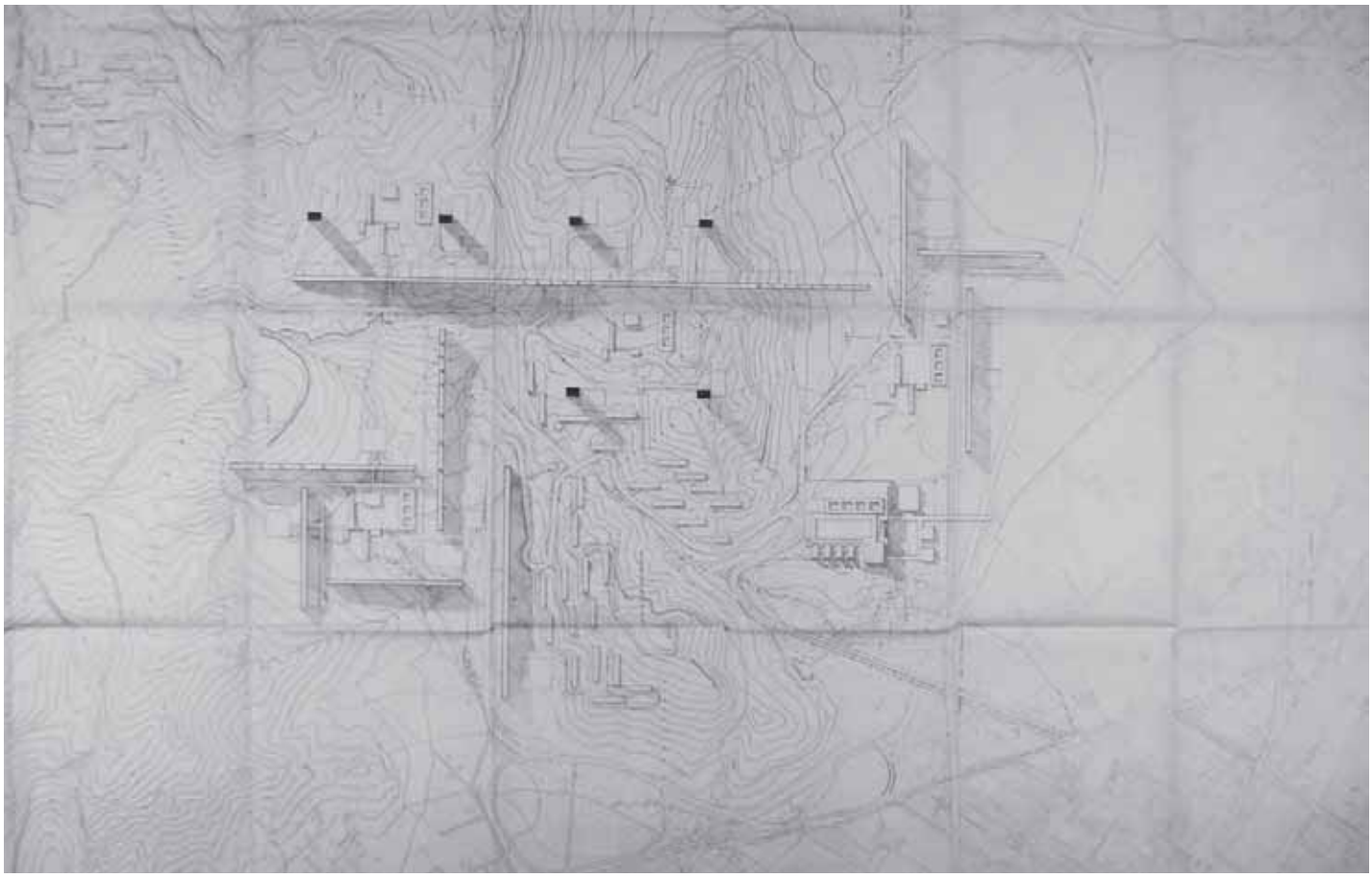
b - Phases de conception et de mise au point

Ambition et mise au point de la conception générale

Dans la conception de l'ensemble du Roy d'Espagne, à travers les archives de Gillet et d'Olmeta, deux phases différentes se distinguent. Les premières esquisses témoignent de l'idée d'un ensemble compact et monumental, composé d'énormes barres tranchant les coteaux, s'imposant à la topographie suivant une géométrie très rigoureuse. Deux projets dans ce même esprit sont repérés dans les archives des architectes. Cependant, l'idée d'un tel projet grandiose semble assez tôt abandonnée pour un ensemble d'objets dispersés dans le parc selon des plans plus irréguliers et mieux adaptés au site.

Ce revirement pourrait s'expliquer, en partie, par le fait que les terrains du Roy d'Espagne et de la campagne de Musso sont de vastes pinèdes, un cadre peu urbain qui favorise le modèle des cités jardins. L'influence d'un modèle nordique est en outre souvent évoquée ; l'idée de la « forest town » préconisée dès les années 1930 par Alvar Aalto, basée sur le principe d'une ville dispersée et discontinue qui s'étende vers la campagne, l'air, la lumière et la nature. L'exemple par excellence de cette conception, la Tapiola, est réalisé peu auparavant, dans les années cinquante, aux portes de Helsinky.

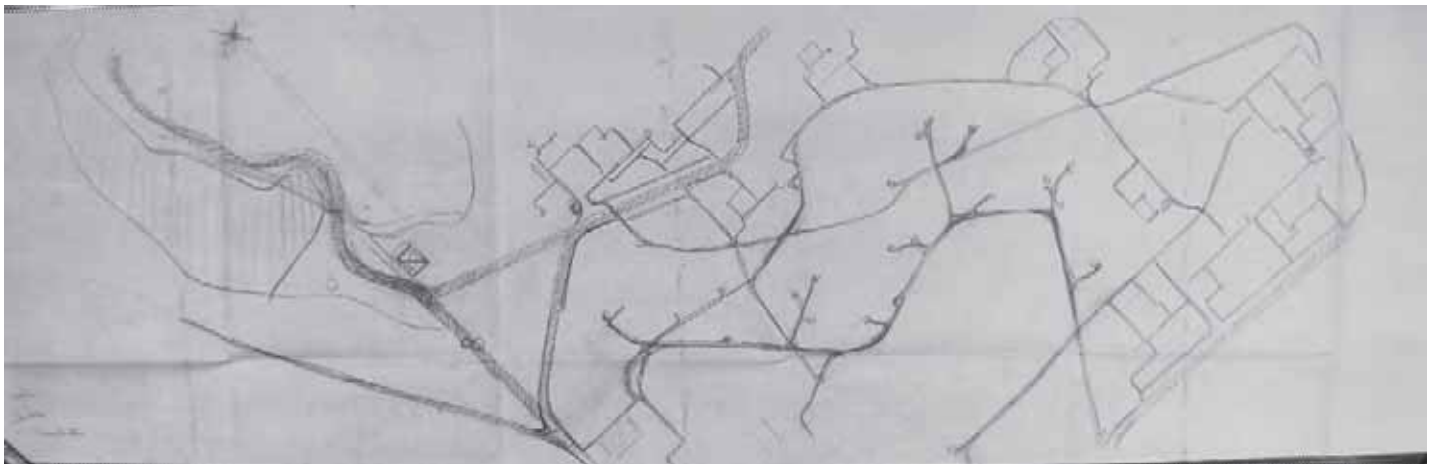


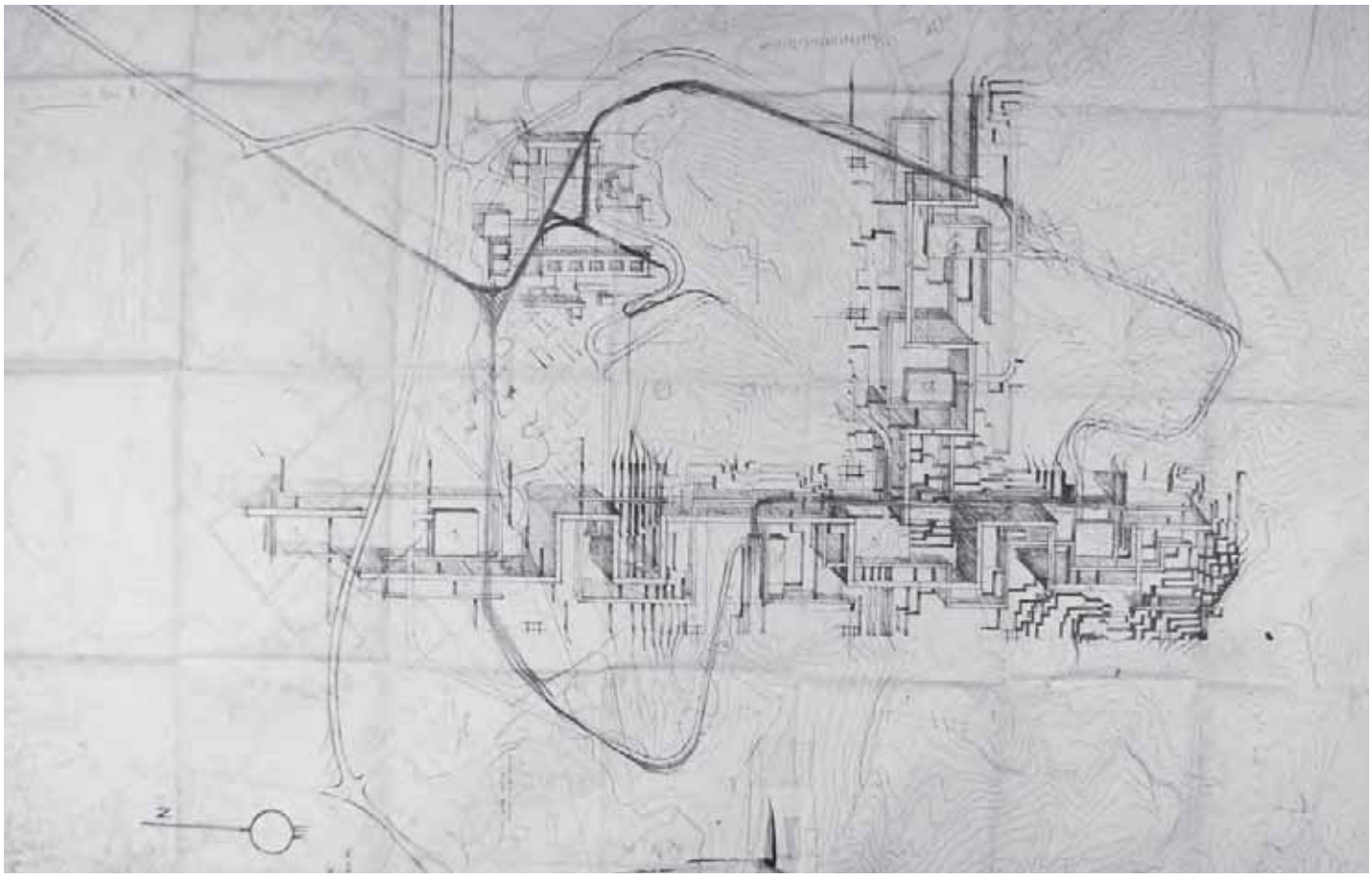


Plan de masse, 1er projet, Fonds Gillet, IFA, 152 Ifa 326/3

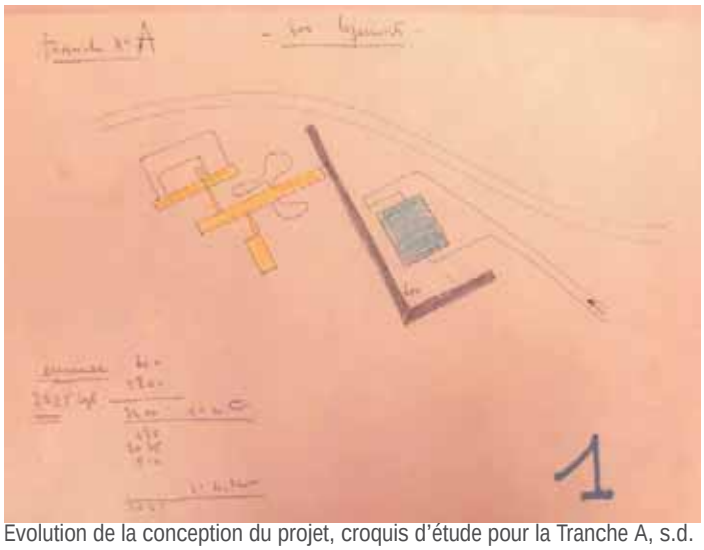
Cette cité-jardin devient en effet lieu de voyage de tous les aménageurs français du moment et l'un des modèles des villes nouvelles parisiennes. De plus, en 1965, une exposition sur l'architecture finlandaise est tenue à l'école des Beaux arts qui connaît un grand succès et attire l'attention des architectes français. Cela dit, les immeubles de la première tranche de l'opération du Roy d'Espagne sont réalisés et même livrés aux habitants en 1961, et les plans finaux de l'ensemble datent de 1963, ce qui laisse émettre des réserves quant à l'influence directe de ladite exposition sur la conception de cet ensemble.

En tout cas, les premières tranches de l'ensemble du Roy d'Espagne sont réalisées dans les collines boisées dont les espaces découverts en clairières contiennent des petits groupements isolés les uns des autres. Petits groupes d'échelle réduite, une dizaine de grappes de 3 à 7 blocs de 2 à 3 étages assemblés aux angles et à des niveaux différents pour composer avec la topographie. Aussi, le report systématique des courbes de niveau sur les calques et dessins révèle l'attention particulière qu'accordent désormais les architectes à la conception du projet en harmonie avec la pente du terrain.

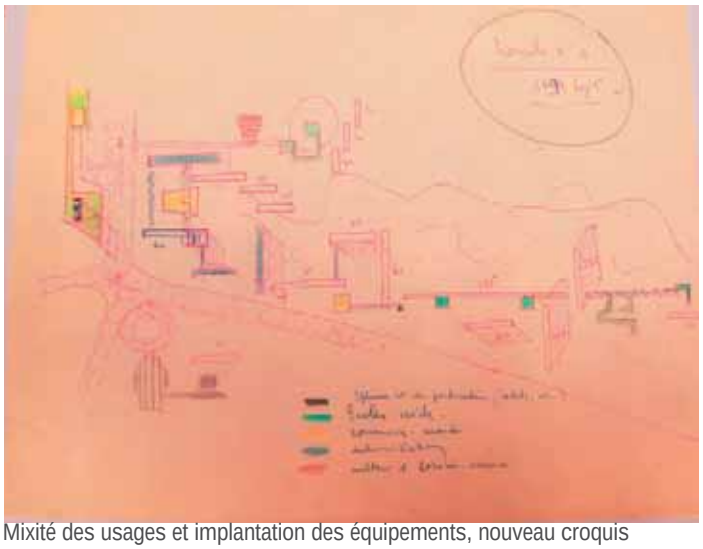




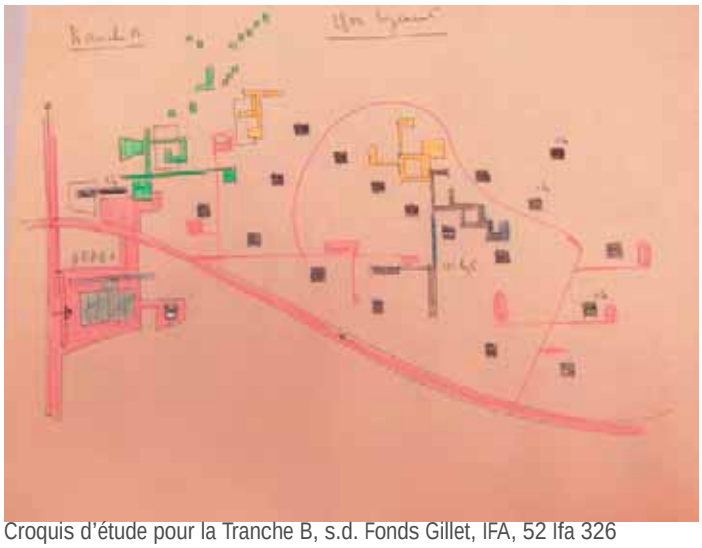
Plan de masse deuxième projet, Fonds Gillet, IFA, 152 Ifa 326/3



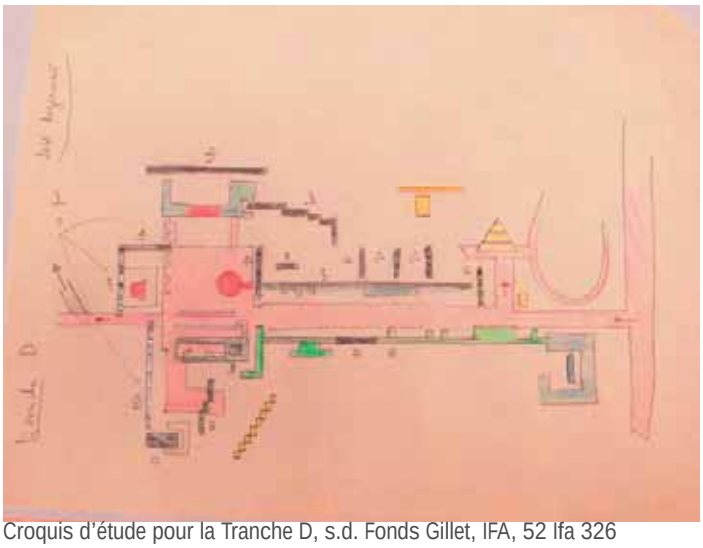
Evolution de la conception du projet, croquis d'étude pour la Tranche A, s.d. Fonds Gillet, IFA, 52 Ifa 326.



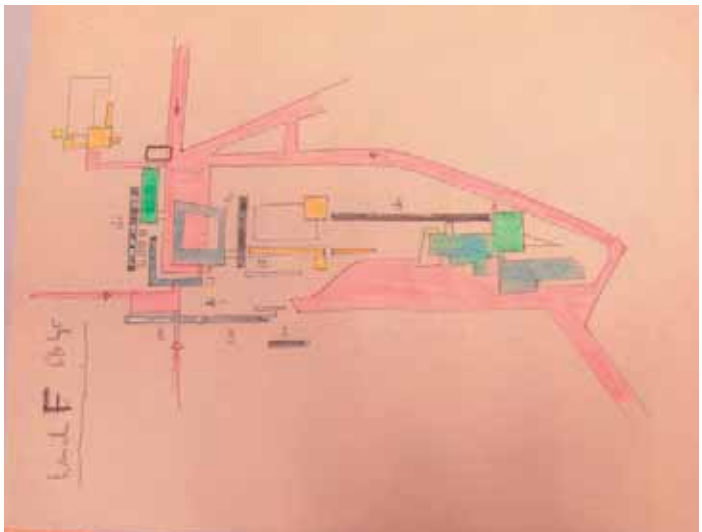
Mixité des usages et implantation des équipements, nouveau croquis d'étude pour la Tranche A, s.d. Fonds Gillet, IFA, 52 Ifa 326



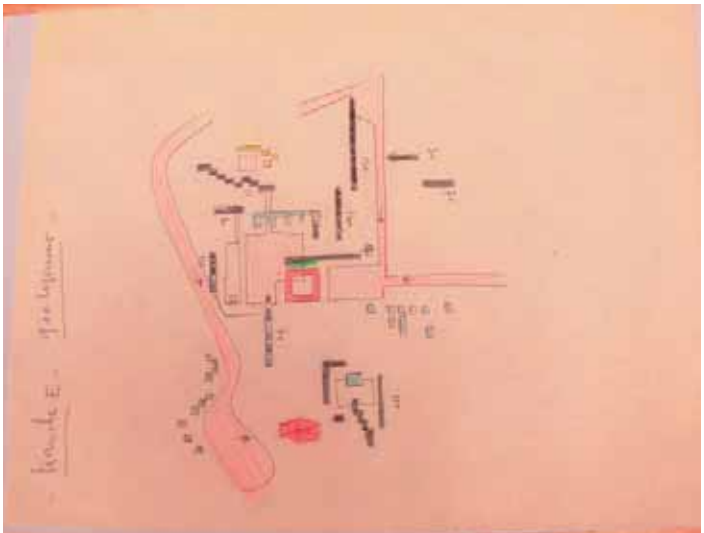
Croquis d'étude pour la Tranche B, s.d. Fonds Gillet, IFA, 52 Ifa 326



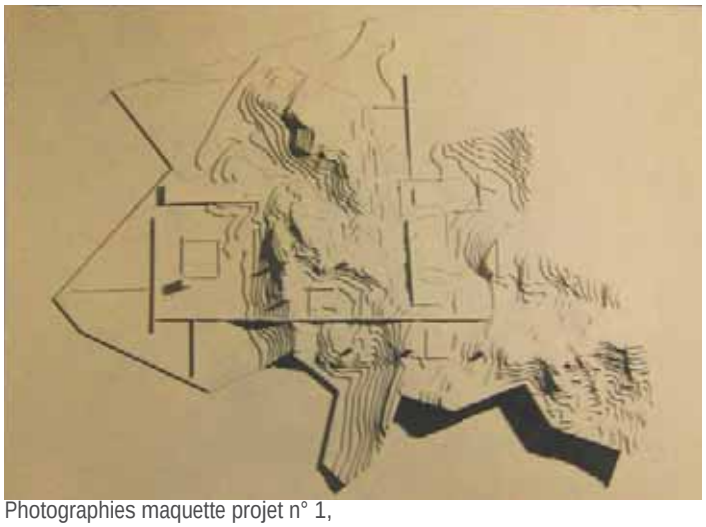
Croquis d'étude pour la Tranche D, s.d. Fonds Gillet, IFA, 52 Ifa 326



Croquis d'étude pour la Tranche F, s.d. Fonds Gillet, IFA, 52 Ifa 326



Croquis d'étude pour la Tranche E, s.d. Fonds Gillet, IFA, 52 Ifa 326



Photographies maquette projet n° 1,
Fonds Gillet, IFA, 152 Ifa 8/2

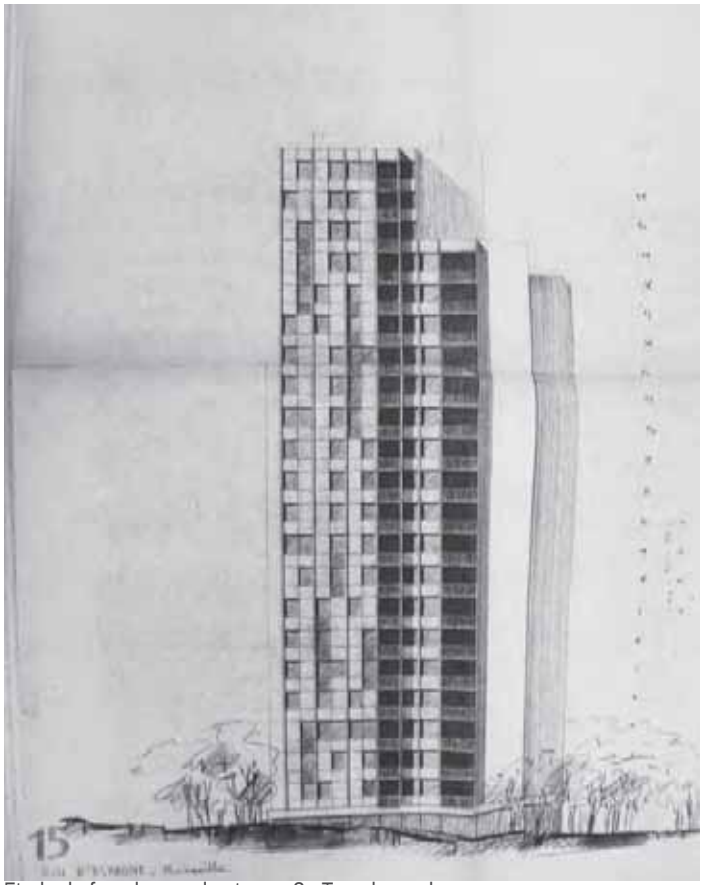
Photographies maquette projet n° 4,
Fonds Gillet, IFA, 152 Ifa 8/2

Photographies maquette projet n° 3,
Fonds Gillet, IFA, 152 Ifa 8/2

Photographies maquette projet n° 6,
Fonds Gillet, IFA, 152 Ifa 8/2

Photographies maquette d'ensemble, Fonds Gillet, IFA, 152 Ifa 8/3

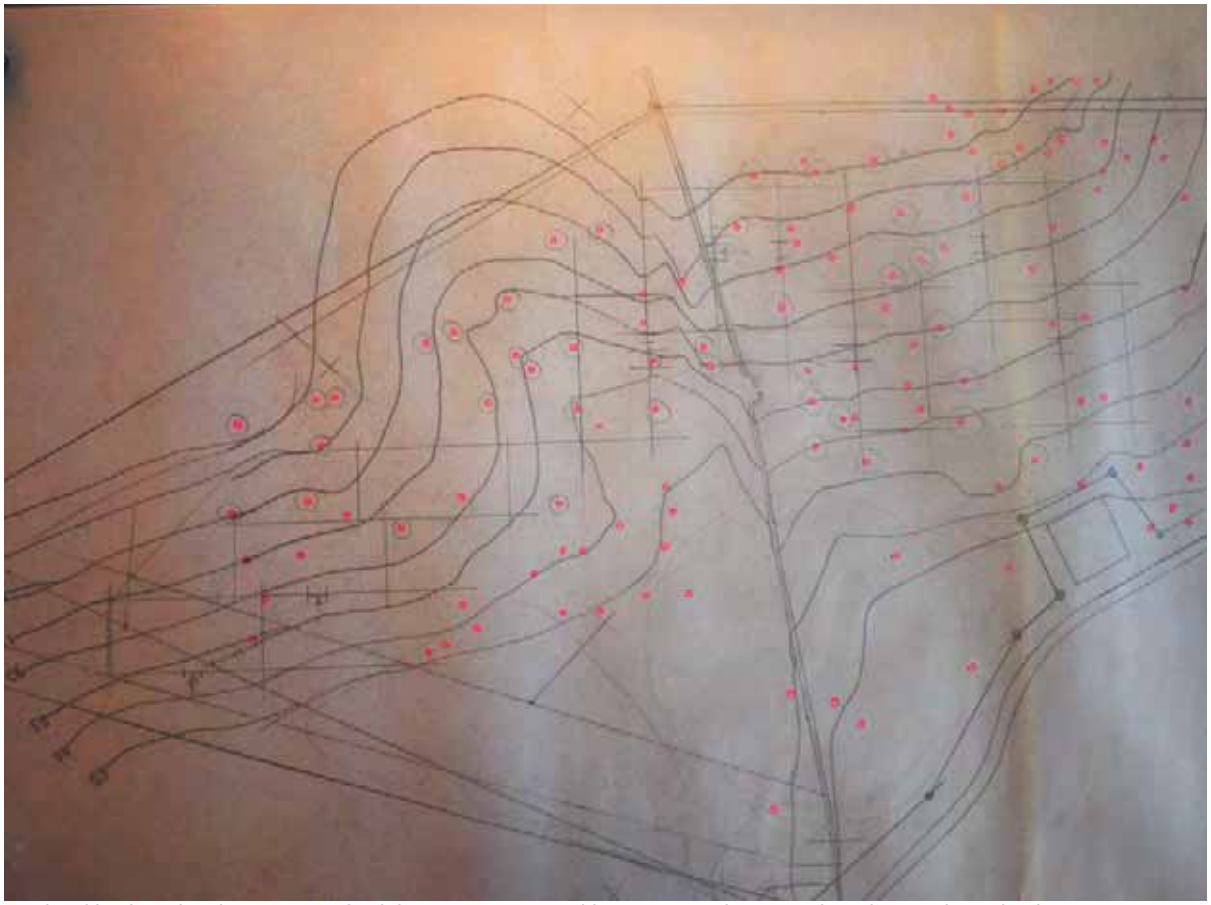
De même, l'implantation est attentive à l'exposition, avec de plus, une disposition méthodique pour ne pas détruire la végétation sur le terrain, comme en témoigne le plan d'étude d'implantation des tours de la troisième tranche où l'emplacement des arbres est soigneusement indiqué sur les courbes de niveau. De tous ces efforts résulte un plan de masse disséminé qui fait penser aux jeux vidéos de la première heure tout en pixels associés par la pointe. Les façades qui cherchent à rompre les alignements et les travéations sont elles aussi comme pixellisées. La qualité de ces petits blocs, organisés en demi niveaux, est de dégager largement le rez-de-chaussée par des pilotis formant des galeries continues, très lumineuses sous les groupes d'immeubles organisés autour de patios ouverts. Thierry Durousseau, architecte ayant mené des recherches sur les ensembles marseillais, reconnaît dans ces modèles d'immeubles-villas la main de Louis Olmeta, dont certains projets antérieurs annonceraient des organisations similaires. Néanmoins, il paraît difficile de définir la part exacte de chacun des deux architectes dans le projet final ; d'autant plus que quelques croquis d'étude sur calque repérés dans les archives de Guillaume Gillet permettent d'imaginer que l'idée d'un plan de masse «en pixels» est également présente dans le travail du Grand Prix de Rome dès ses premiers essais. Quoi qu'il en soit, une chose est certaine, c'est que le projet final résulte d'un travail d'équipe mené en parallèle et vraisemblablement en concertation permanente entre les agences parisienne et marseillaise. Ceci est particulièrement remarquable dans la mise au point des plans de la troisième et de la quatrième tranche de l'ensemble, pour lesquelles différentes études de plan et de façade sont dessinées chez chacun des deux architectes (voir illustrations page suivante).



Etude de façade pour les tours, 3e Tranche, s.d.
Fonds Gillet, IFA, 52 Ifa 335

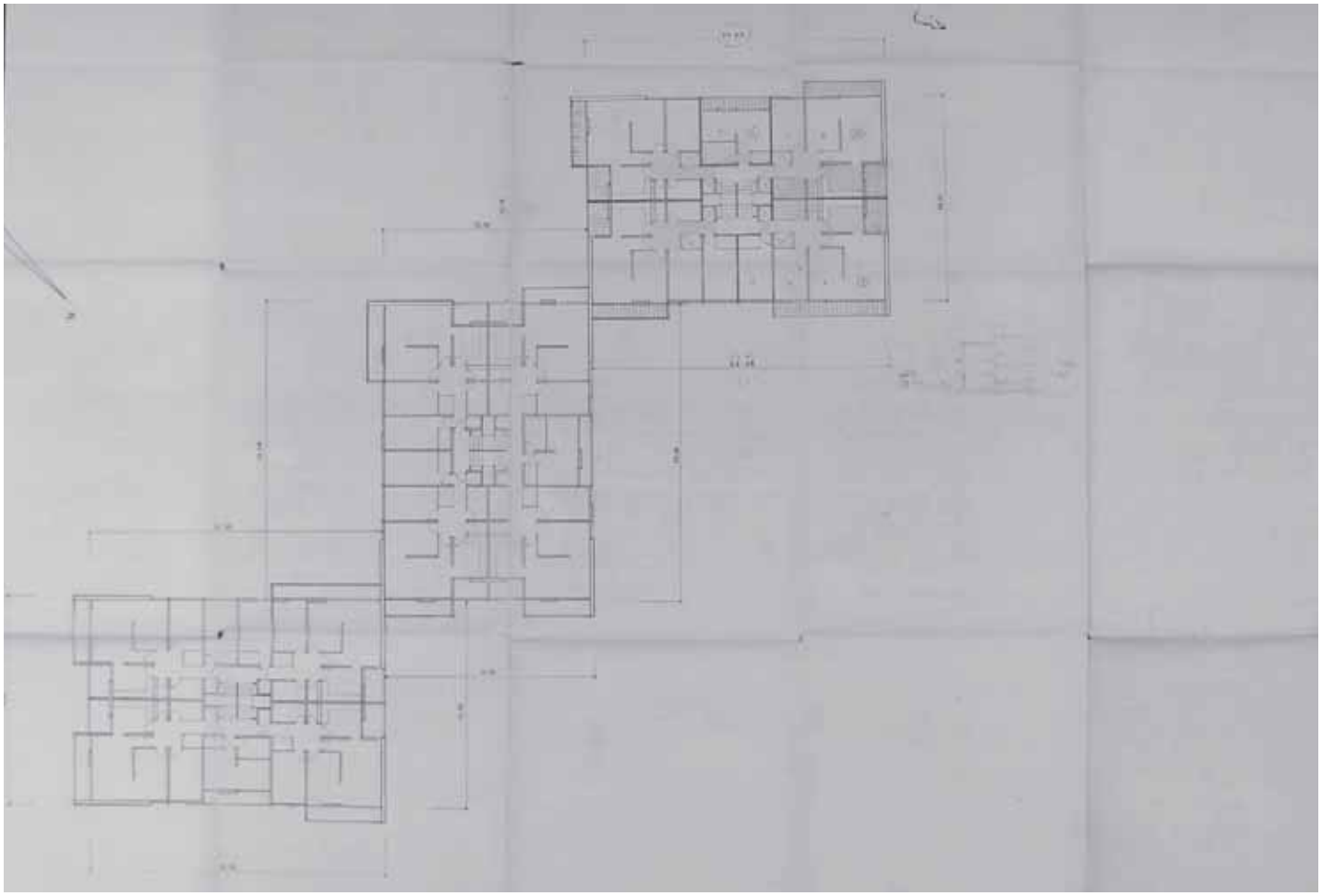
Etude de façade pour les tours, 3e Tranche, s.d.
Fonds Olmeta, AD, 172J222

Plan détaillé de la topographie du site, relevé par les maîtres d'oeuvre, Fonds Olmeta, AD, 172J85

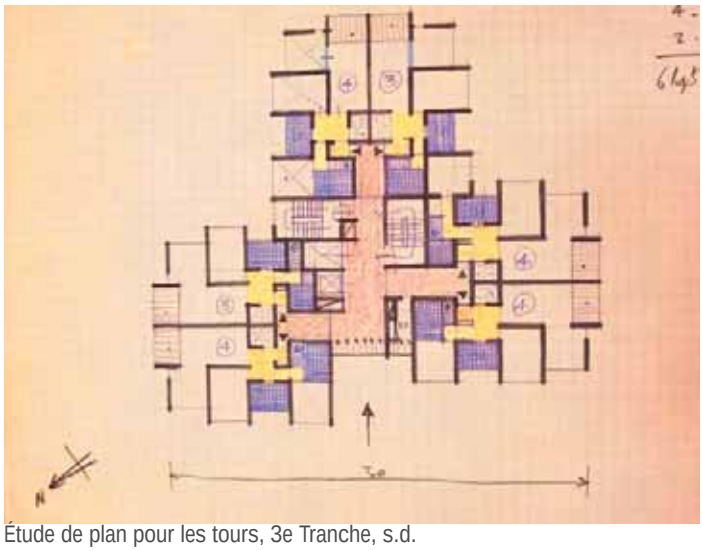


Plan d'implantation des tours, sur fond d'une carte topographique avec emplacement des arbres, s.d. Fonds Olmeta, AD, 172J86

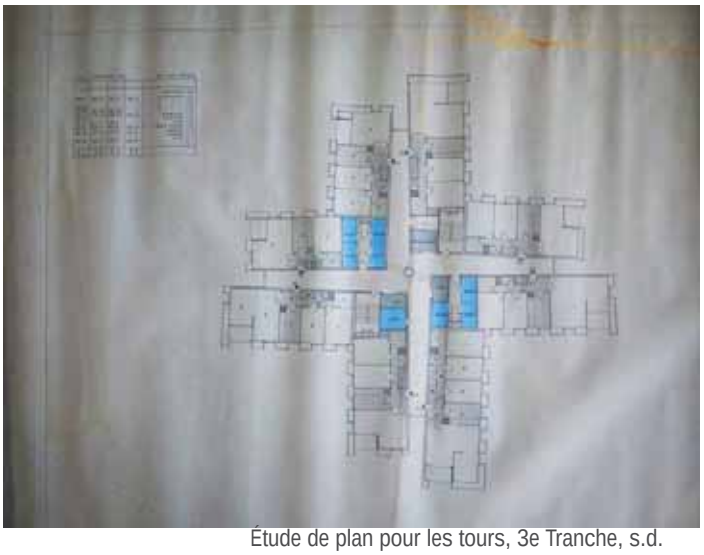
Plan «en pixels» des immeubles-villas, croquis d'étude, s.d. Fonds Olmeta, AD, 172J89



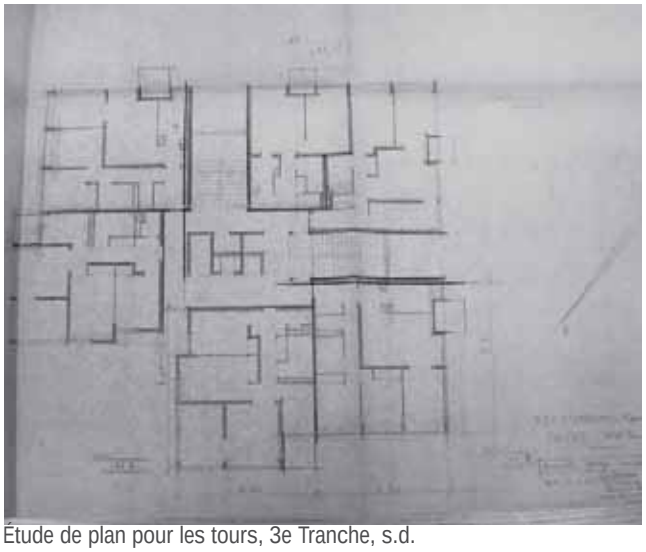
Plan d'une unité d'immeuble-villa constituée de trois blocs réunis par angle s.d. Fonds Gillet, IFA, 152 Ifa 326



Étude de plan pour les tours, 3e Tranche, s.d.
Fonds Gillet, IFA, 52 Ifa 335

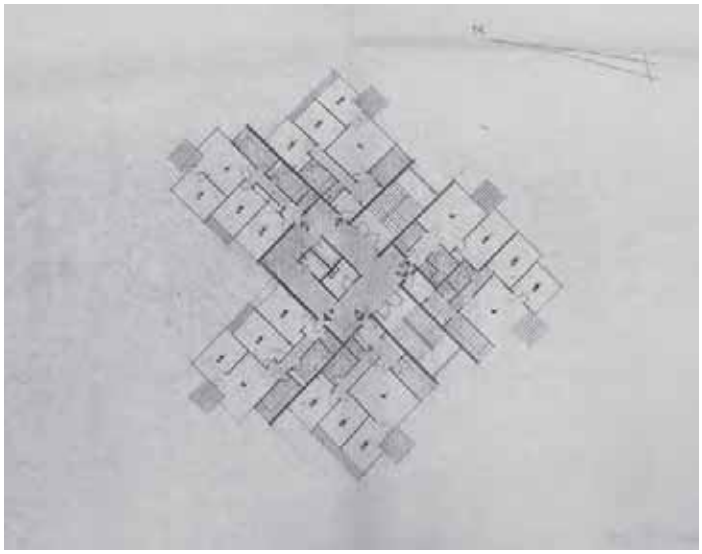


Étude de plan pour les tours, 3e Tranche, s.d.
Fonds Olmeta, AD, 172J153

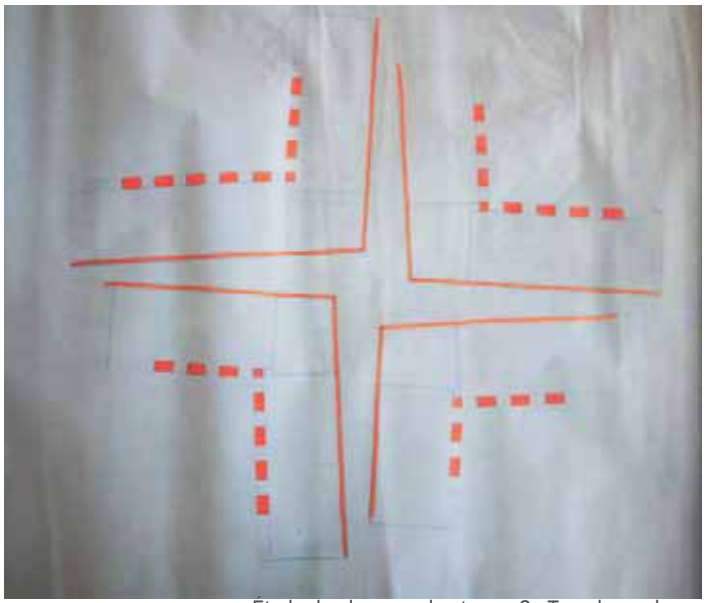


Étude de plan pour les tours, 3e Tranche, s.d.
Fonds Gillet, IFA, 52 Ifa 335

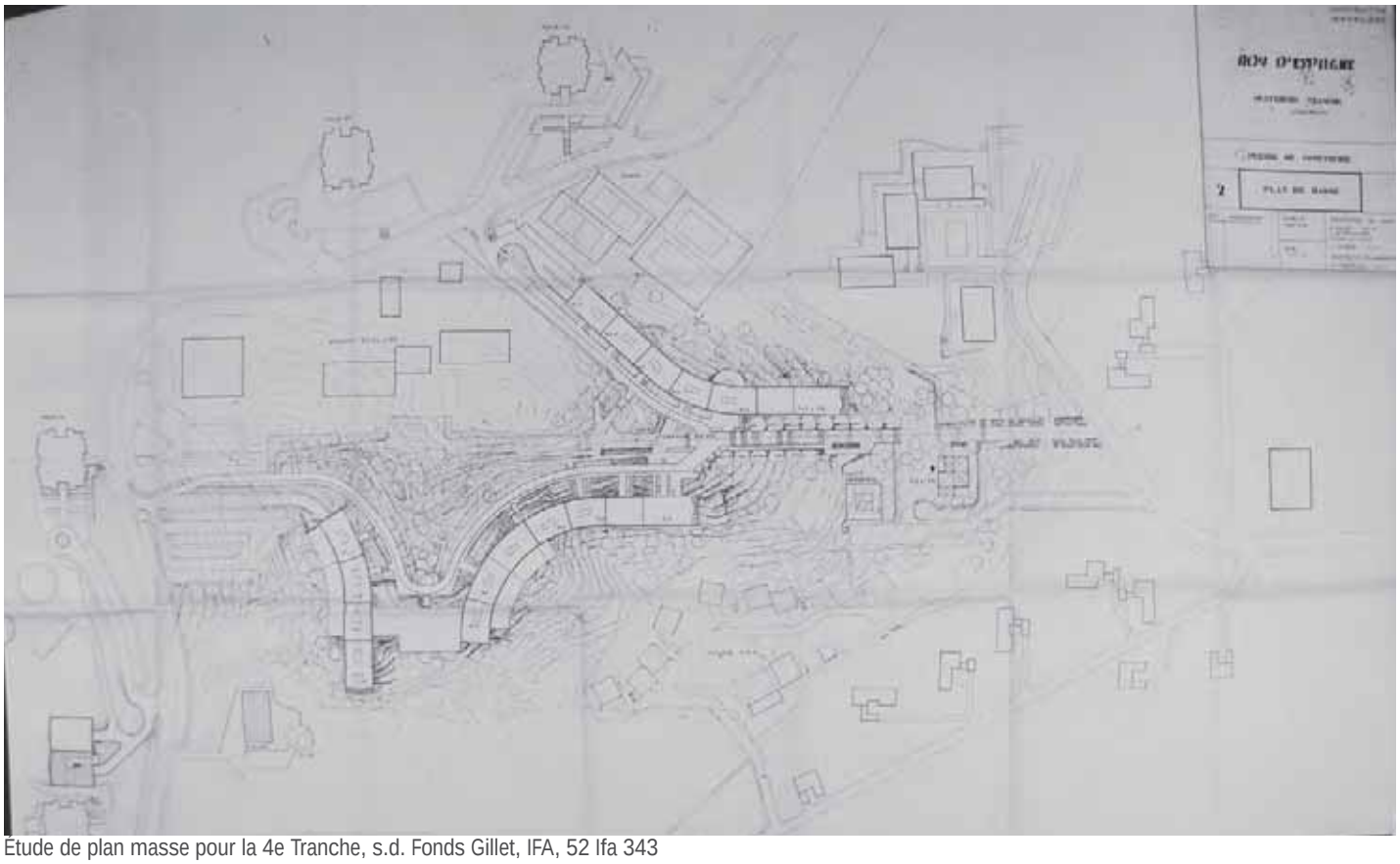
Étude de plan pour les tours, 3e Tranche, s.d.
Fonds Olmeta, AD, 172J153



Étude de plan pour les tours, 3e Tranche, s.d.
Fonds Gillet, IFA, 52 Ifa 335



Étude de plan pour les tours, 3e Tranche, s.d.
Fonds Olmeta, AD, 172J153



Étude de plan masse pour la 4e Tranche, s.d. Fonds Gillet, IFA, 52 Ifa 343

Etude de plan masse pour la 4e Tranche, s.d. Fonds Olmeta, AD, 172J158

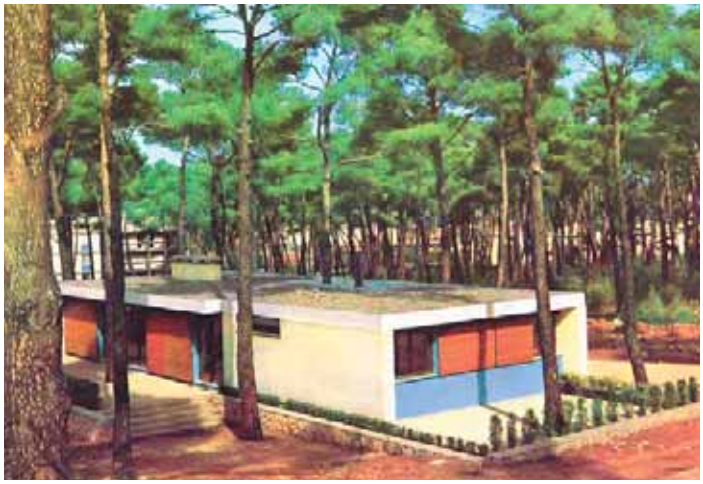
c - Réalisation

Le projet définitif

C'est à travers cette collaboration étroite mais souvent difficile à mettre en évidence que le projet définitif voit le jour. Vu l'étendue de l'opération, le projet est naturellement décomposé en plusieurs tranches dont chacune continue à évoluer au cours de la construction des précédentes ; cela marque une conception dynamique et évolutive du projet ainsi qu'une volonté de mixité d'échelle et de diversité des formes, tout en cherchant l'unité de l'ensemble.

Ainsi sont définies et mises au point les trois tranches avec une extension de la première tranche et une quatrième tranche qui ne sera pas finalement réalisée. Les deux premières tranches ont leurs groupes scolaires et leur petit centre commercial, mais l'essentiel est constitué de ce tissu proliférant de blocs assez bas. Une des extensions sera un groupe de pavillons isolés, non clôturés, organisés sur des patios entrouverts et dont la bonne facture ne s'est pas démentie avec le temps. Dans la suite de l'opération, les architectes ont dû revoir la hauteur du projet construit dans le massif de Marseilleveyre : la partie basse se centrait sur une tour de 100m, de la même famille que celles que Gillet prévoyait sur la Z.U.P. N°1. Cette tour de la 4° tranche sera abandonnée ; c'est sur la 3° tranche que se reportera la densité. Une première étude de 9 tours réparties sur 1km de long, entre la rocade R2 et les premiers contreforts de la colline constituée de massifs rocheux sera réalisée. Parmi les essais de plan des tours, une proposition est basée sur une forme à trois éléments détachés gravitant autour d'un noyau central dans lequel sont groupées les communications verticales.

Première tranche ; Brochure de la SCIC pour la publicité de la 2e tranche



Deuxième tranche ; Brochure de la SCIC pour la publicité de la 2e tranche

L'entrée du Parc et de l'ensemble du Roy d'Espagne ; www.titidegun.fr

Troisième tranche ; Brochure de la SCIC pour la publicité de la 2e tranche

L'objectif de cette distribution étant de donner les meilleures conditions de vues sur la rade tout en ménageant des doubles et triples orientations. Bien que publié, ce projet non plus ne verra pas le jour suite au refus du permis de construire en 1966. Le projet final évite les hauteurs uniformes par un épannelage dégressif vers l'Ouest et propose une composition en tuyau d'orgue qui s'harmonise avec les lignes mouvementées du massif de Marseilleveyre. La série de tours sera réalisée sur la base d'immeubles qui tentent de former des profils variées par des agencements d'appartements combinés différemment. Les variations restent néanmoins faibles, mais les tours au pied des collines peuvent rappeler les projets antérieurs.

Plan de situation 1ère et 2ème tranches,
Fonds Gillet, IFA, 152 Ifa 326/1

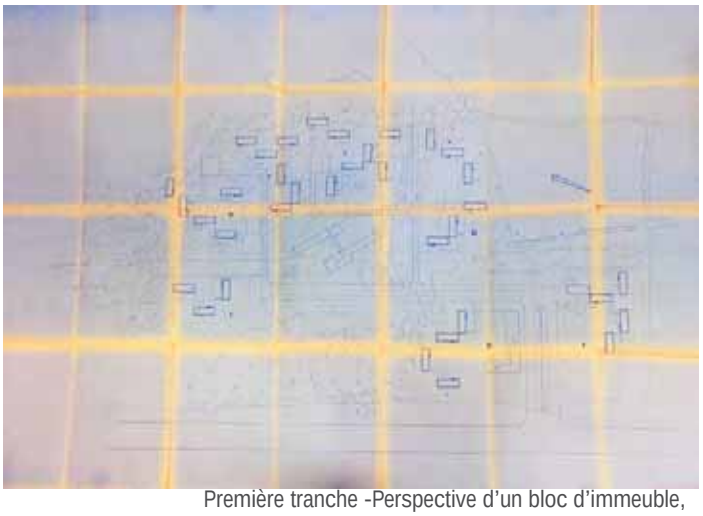
Plan parcellaire, 1ère, 2ème et 3ème tranches, Fonds Gillet, IFA, 152 Ifa 326/1

Phasage et chronologie

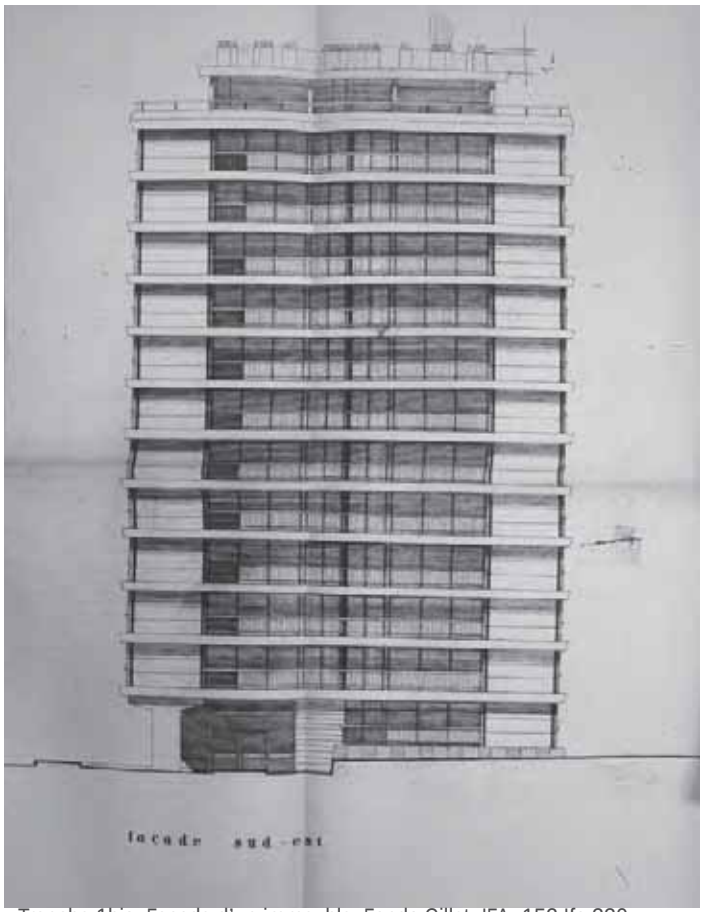
Première tranche

La réalisation de la première tranche est commencé dès 1959. Elle regroupe 450 logements collectifs répartis en petits immeubles disposés sur une grille «en pixels». Les immeubles, le plus souvent de trois étages, comprennent cinq appartements. Ceux-ci sont disposés à demi étage de différence de niveau, autour d'un espace de distribution et un escalier central. Les appartements sont pour la plupart grands, trois ou quatre pièces, cependant à chaque étage, est également prévu un studio voire un F2. Une extension comprenant 87 logements dite tranche 1bis, réalisée de 1963 à 1965, viendra compléter cet ensemble. Ici, il s'agira d'immeubles plus hauts, de quatre à douze étages. La répartition des appartements par demi niveau est ici aussi respectée et à chaque étage sont aménagés quatre appartements de trois et de quatre pièces.

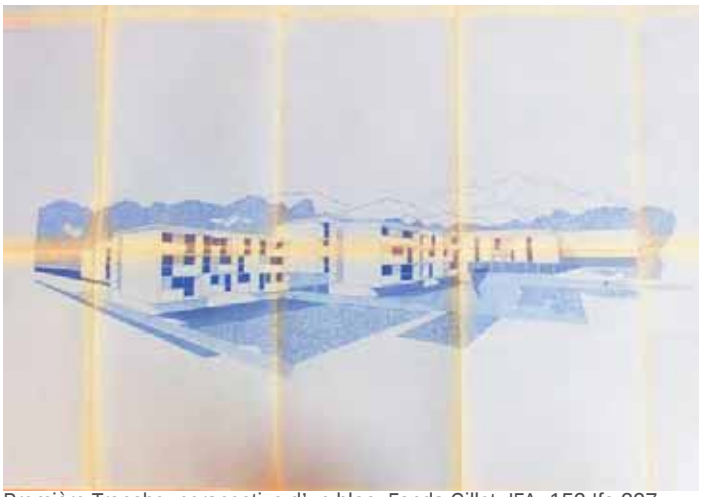
Première tranche - Photographie Implantation sur le site, Fonds Gillet, IFA, 152 Ifa 8/5



Première tranche -Perspective d'un bloc d'immeuble, Plan masse, Fonds Gillet, IFA, 152 Ifa 327/2

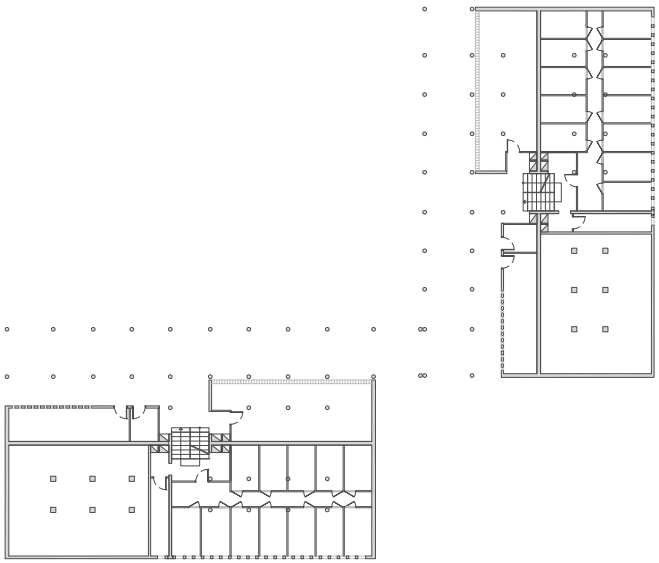


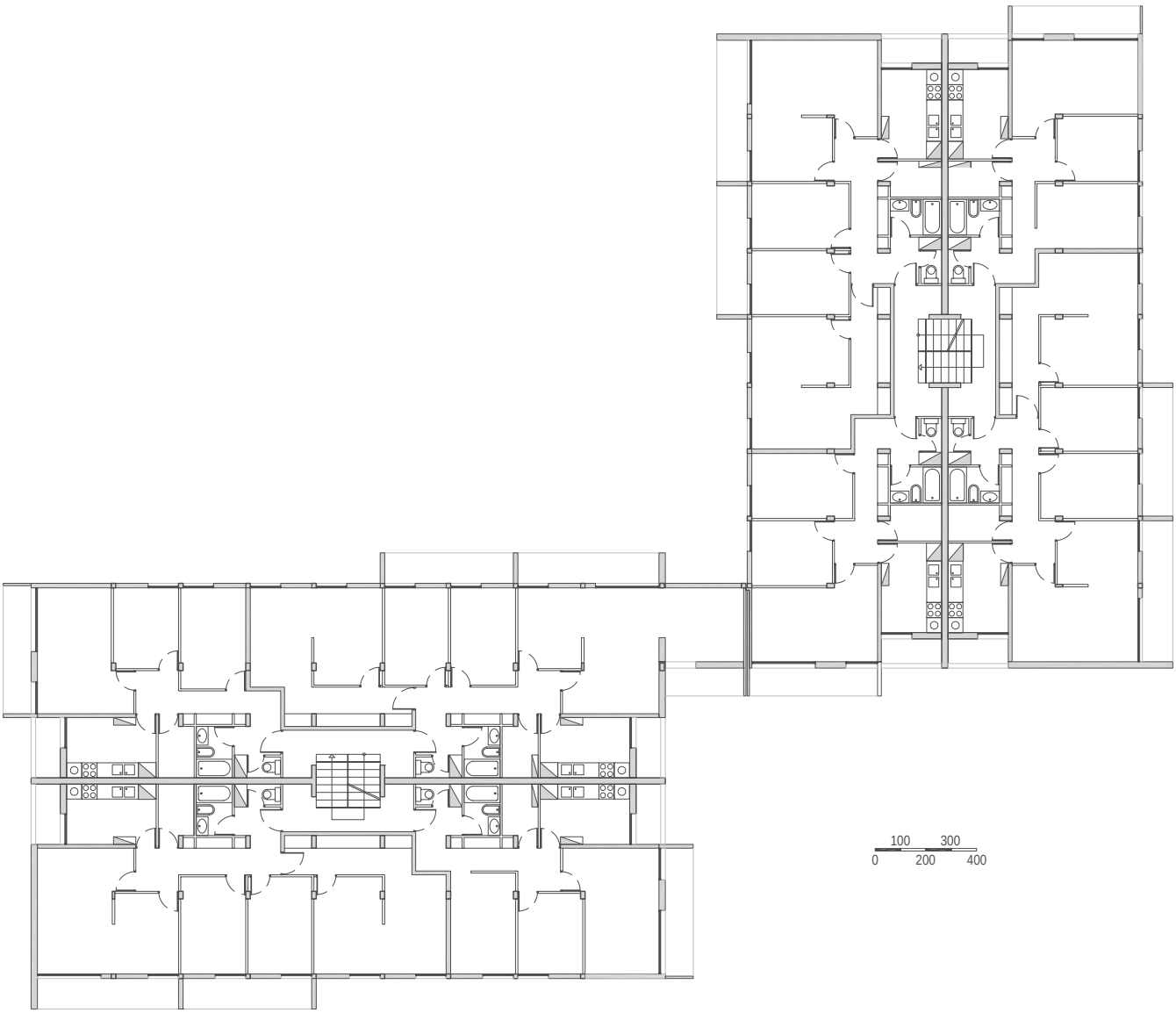
Tranche 1bis, Façade d'un immeuble, Fonds Gillet, IFA, 152 Ifa 330



Première Tranche, perspective d'un bloc, Fonds Gillet, IFA, 152 Ifa 327

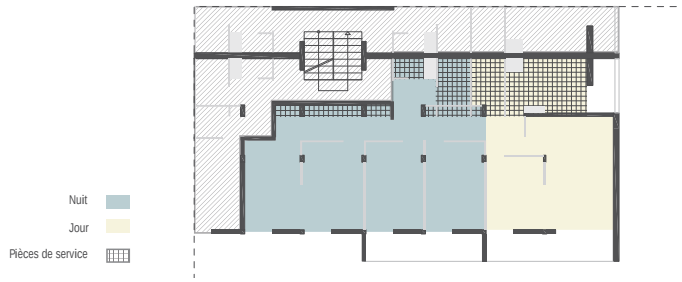
Première tranche
Immeubles bas

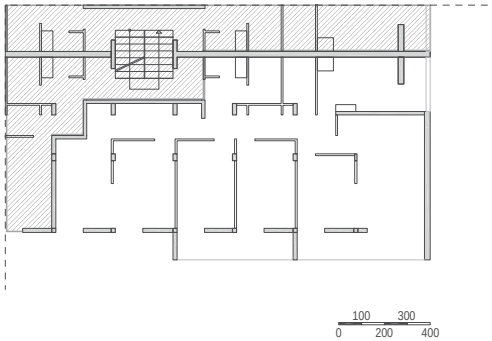


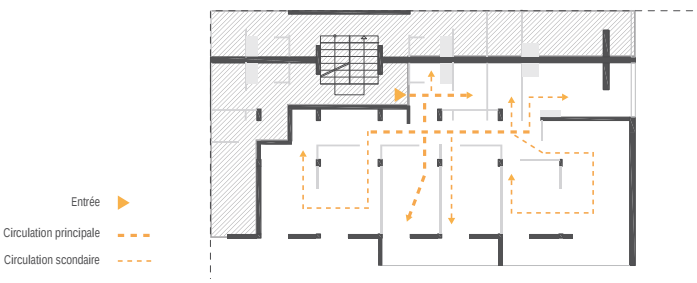


Rez-de-chaussée
Etage courant
Logements
Circulation
Espaces de service

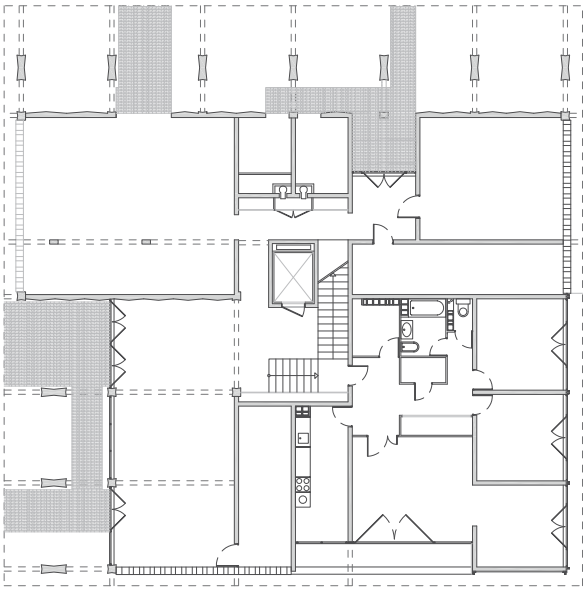
Porteurs
Cloisons
Conduits
Cuisine
Chambres et séjour
Espaces de service
Prolongements à ext.


Nuit
Jour
Pièces de service

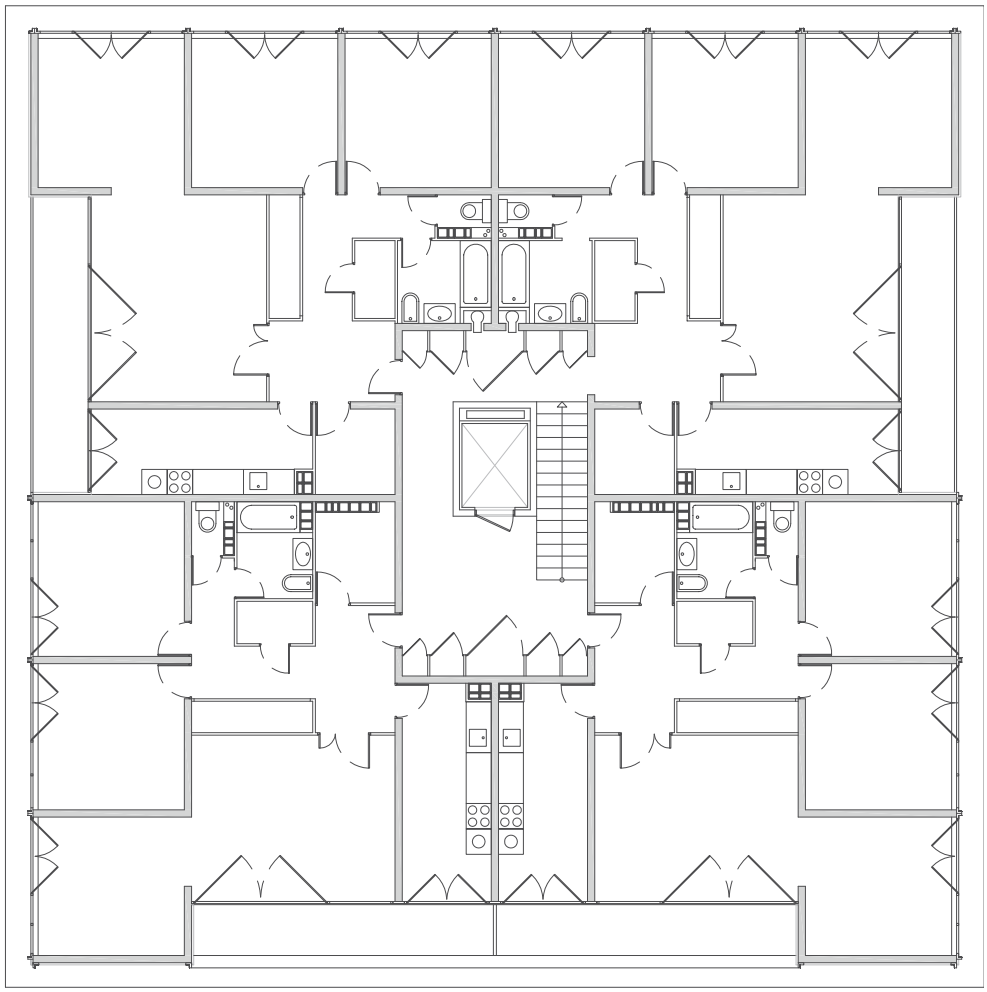

100
300
0
200
400


Entrée
Circulation principale
Circulation scondaire

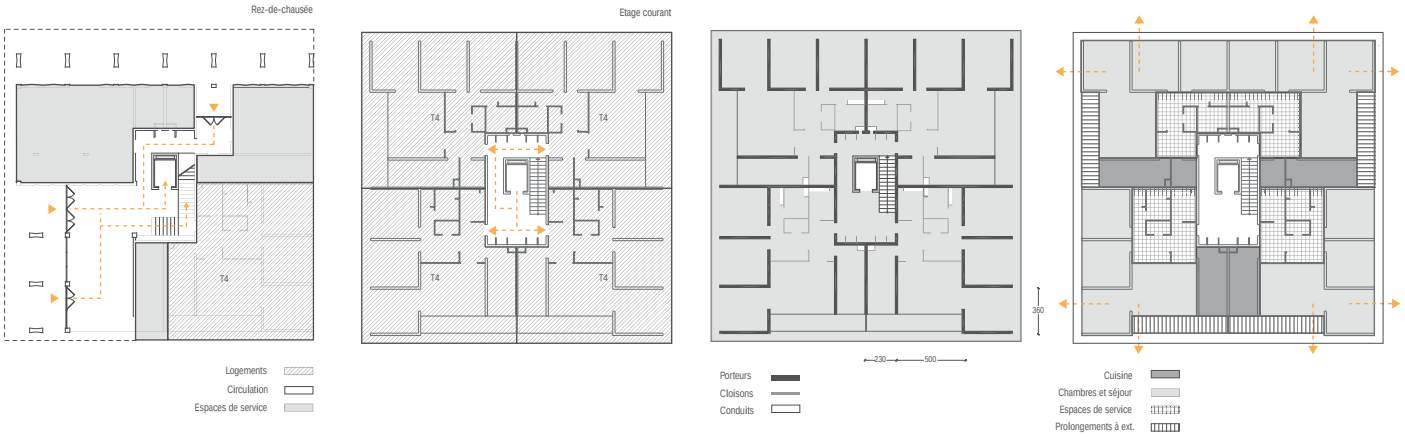
Première tranche bis
tours



Plan rez-de-chaussée



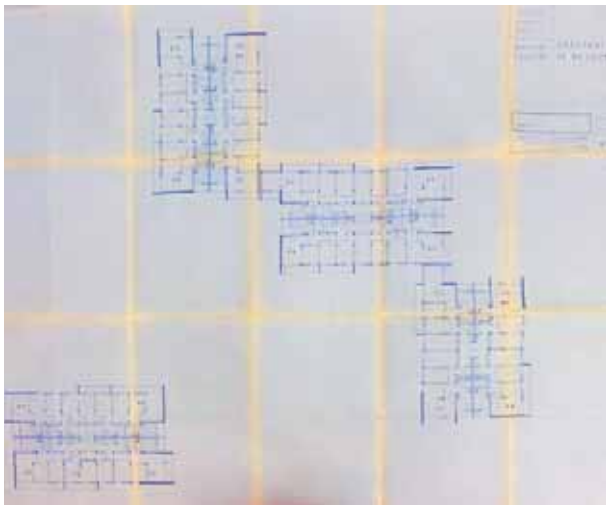
Plan étage courant


Rez-de-chausée
T4
Logements
Circulation
Espaces de service
Etage courant
T4
T4
T4
T4
230
500
360
Porteurs
Cloisons
Conduits
Cuisine
Chambres et séjour
Espaces de service
Prolongements à ext.

100
300
0
200
400
Nuit
Jour
Pièces de service
Entrée
Circulation principale
Circulation scondaire

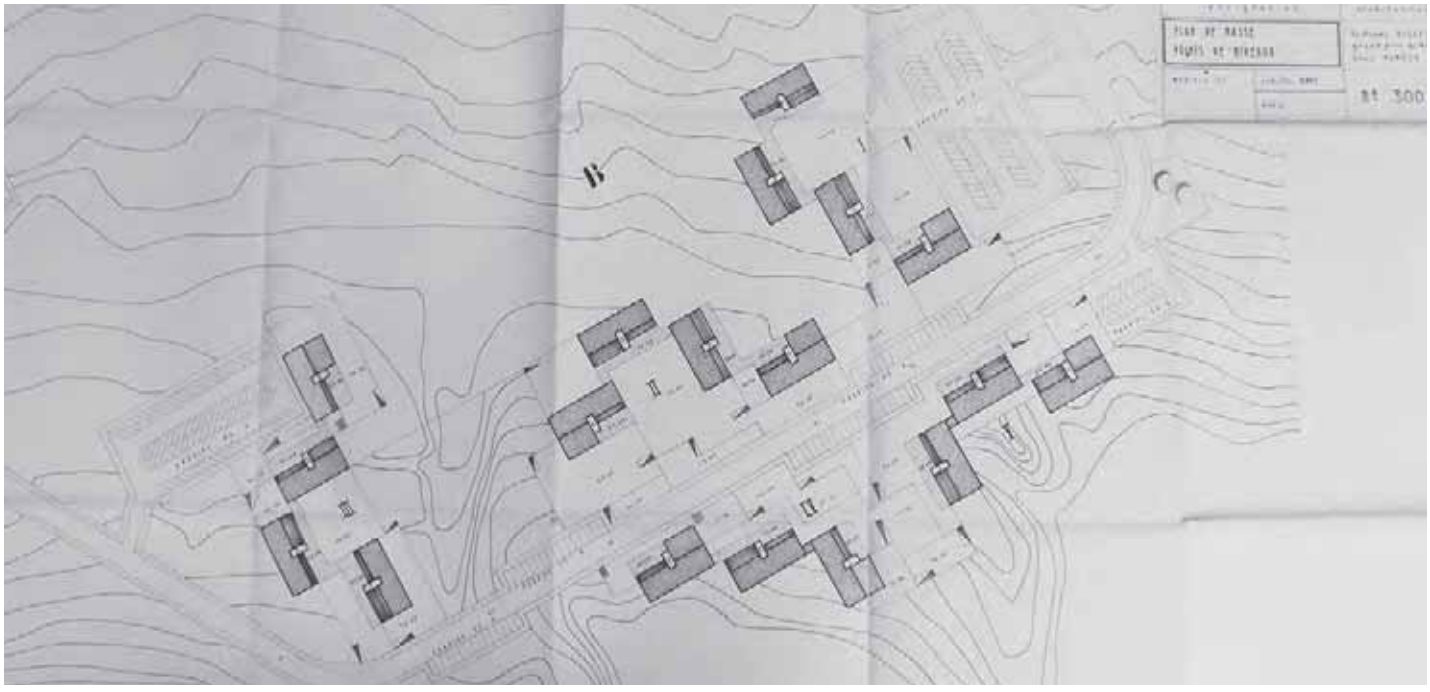
Deuxième tranche

La deuxième tranche, réalisée de 1962 à 1964, comprend 386 logements collectifs répartis en de petits immeubles et 60 pavillons individuels. Les immeubles sont conçus sur le même modèle que ceux de la première tranche ; de quatre étages au plus, répartis en demi niveau, avec deux appartements à chaque niveau. Ceux-ci sont d'une grande diversité de surface, de 2 à 6 pièces. Le plan général est symétrique, composé de trois travées longitudinales dont la centrale comporte l'escalier central de l'immeuble avec les espaces de distribution et dans son prolongement les espaces sanitaires et les cuisines. Dans chaque appartement, un couloir longitudinal sépare les pièces d'habitation des espaces de service (WC, salle de bain, cuisine). Quant aux pavillons, ils sont dispersés en partie dans la pinède, en partie au nord-est du domaine, le long du chemin du Roy d'Espagne. Il s'agit de maisons familiales relativement grandes, de 5 à 7 pièces, conçues sur un plan en L dont l'aile la plus courte contient la cuisine, le séjour et une chambre d'ami (salle à manger), et l'autre, le long d'un couloir, de 2 à 5 chambres à coucher. Au niveau de la construction, les murs extérieurs sont en pierre et briques creuses entièrement doublés par une contre-cloison avec vide-d'air. Les murs de refend sont en aggloméré plein. Les prolongements de chaque villa sont traités en terrasse extérieures formant une partie privative limitée par des incertum, et par des plantations en haies. Les toitures en terrasse comportent en plus d'une étanchéité multicolore une isolation phonique et calorique en polystyrène expansé.

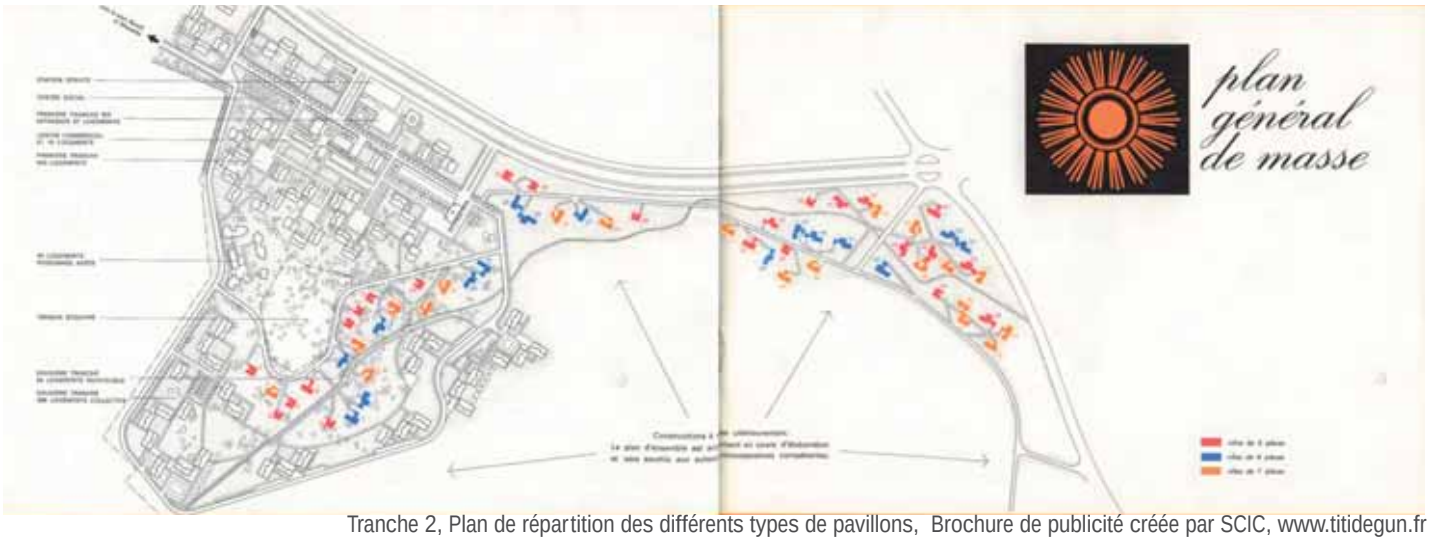


Tranche 2, plans de deux blocs, Fonds Gillet, IFA, 152 ifa 331.

Photographie d'un immeuble de la 2e tranche, 1964, www.titidegun.fr

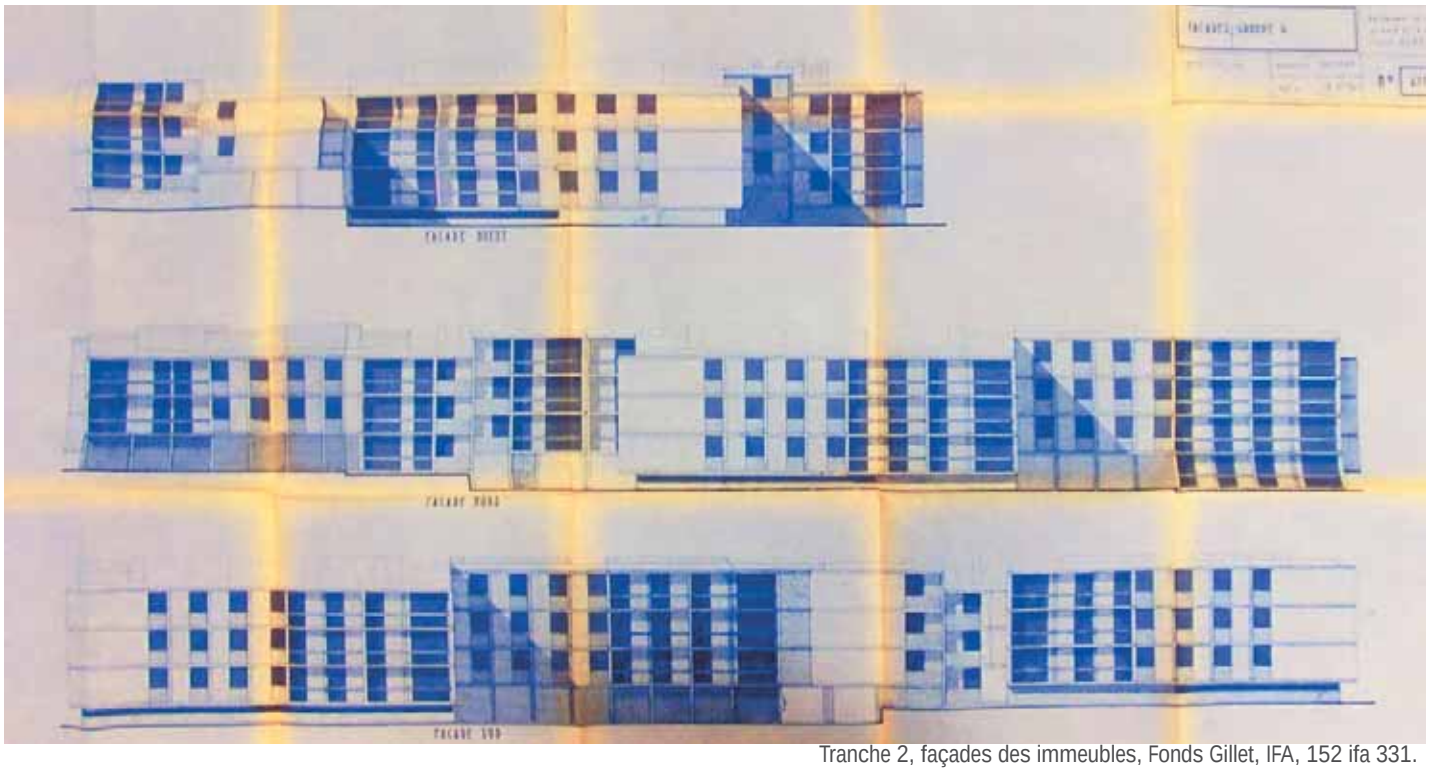


Tranche 2, plan de masse, Fonds Gillet, IFA, 152 ifa 331.

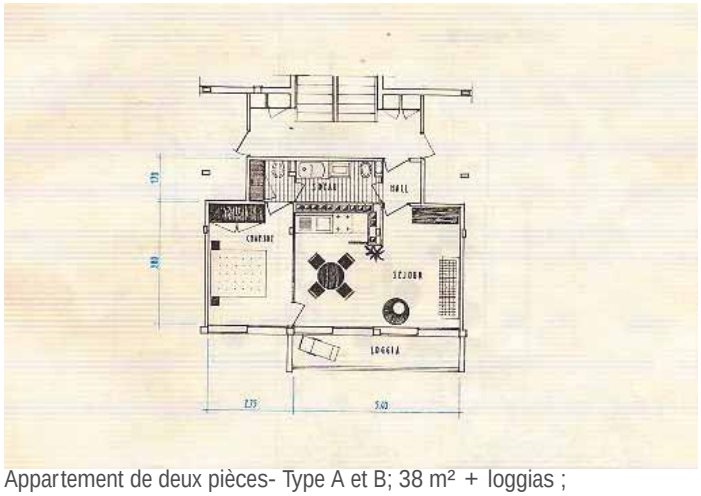


Tranche 2, Plan de répartition des différents types de pavillons, Brochure de publicité créée par SCIC, www.titidegun.fr

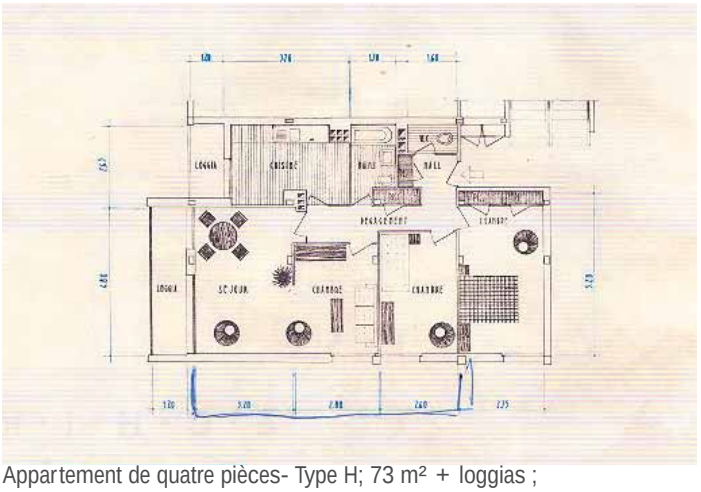
Tranche 2, les pavillons, photo extraite de la brochure créée par SCIC www.titidegun.fr



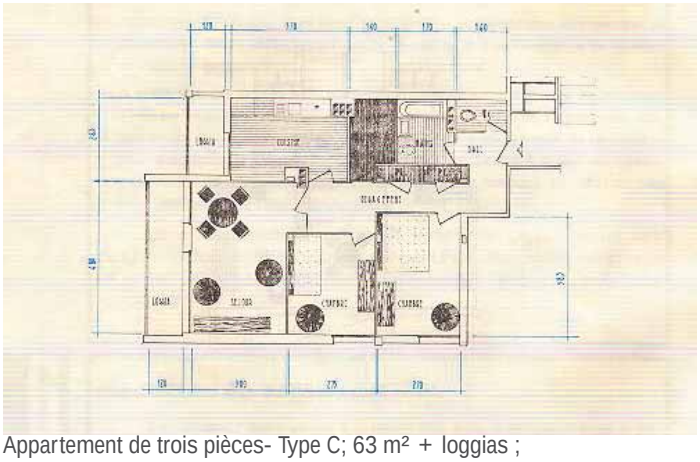
Tranche 2, façades des immeubles, Fonds Gillet, IFA, 152 ifa 331.



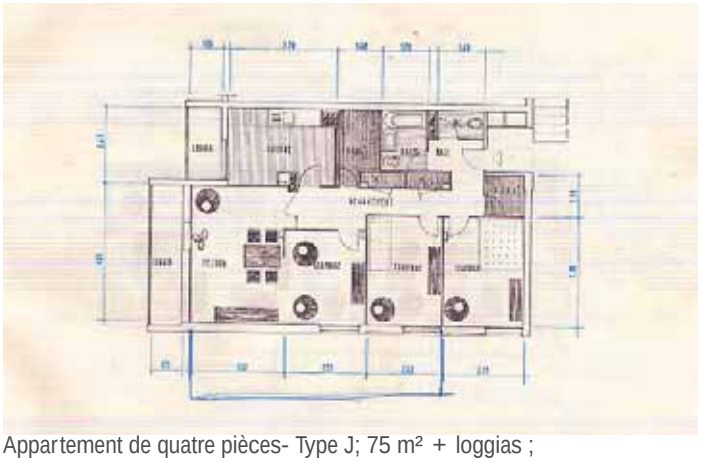
Appartement de deux pièces- Type A et B; 38 m² + loggias ;
Brochure de la SCIC pour la publicité de la 2e tranche



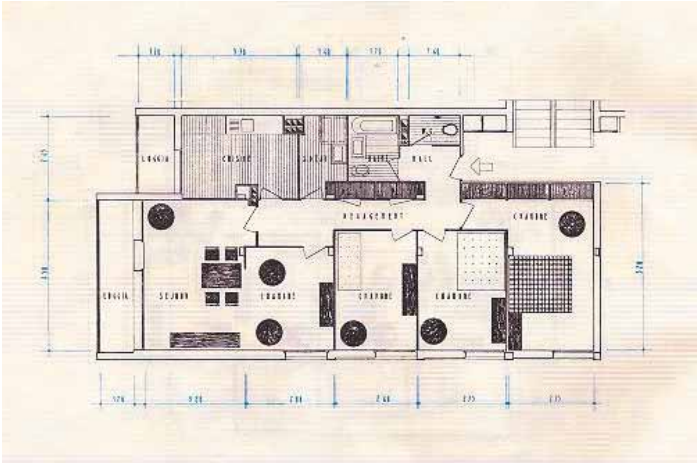
Appartement de quatre pièces- Type H; 73 m² + loggias ;
Brochure de la SCIC pour la publicité de la 2e tranche



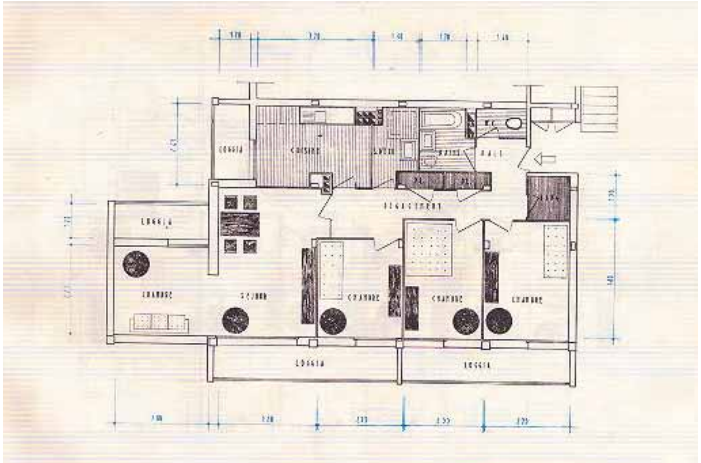
Appartement de trois pièces- Type C; 63 m² + loggias ;
Brochure de la SCIC pour la publicité de la 2e tranche



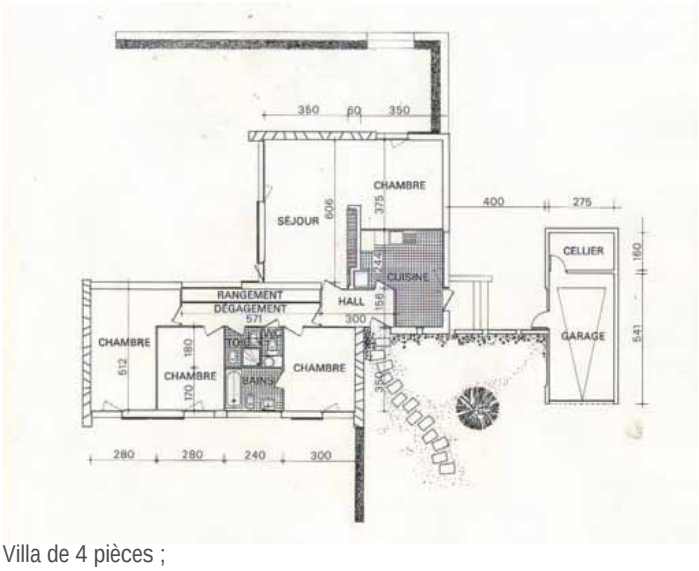
Appartement de quatre pièces- Type J; 75 m² + loggias ;
Brochure de la SCIC pour la publicité de la 2e tranche



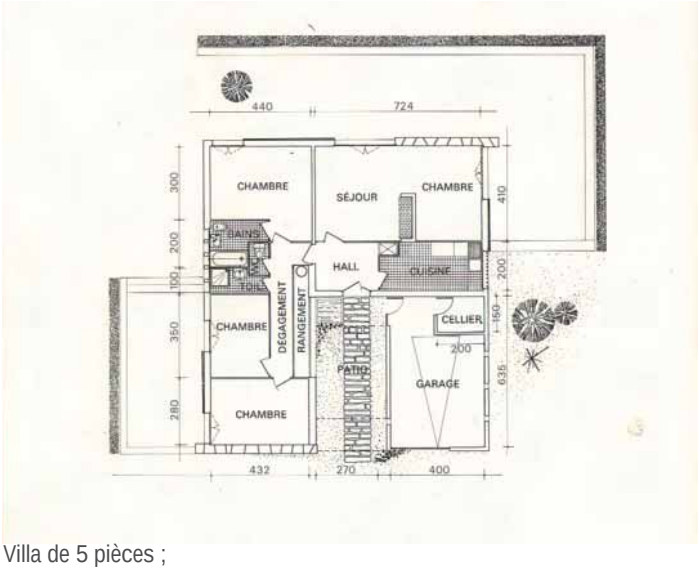
Appartement de cinq pièces- Type K; 89 m² + loggias ;
Brochure de la SCIC pour la publicité de la 2e tranche



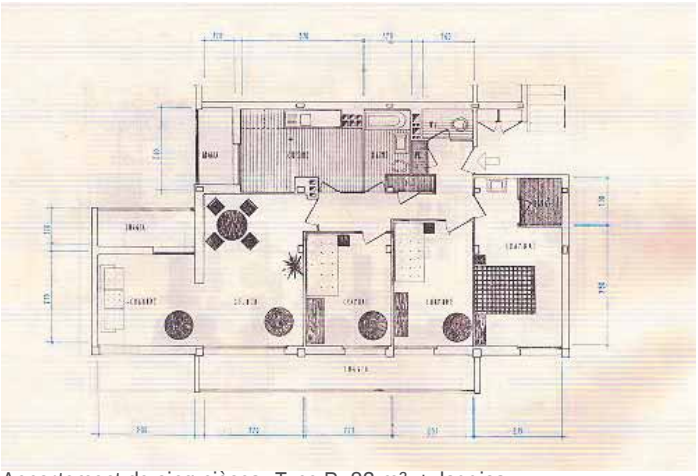
Appartement de cinq pièces- Type M; 84 m² + loggias ;
Brochure de la SCIC pour la publicité de la 2e tranche



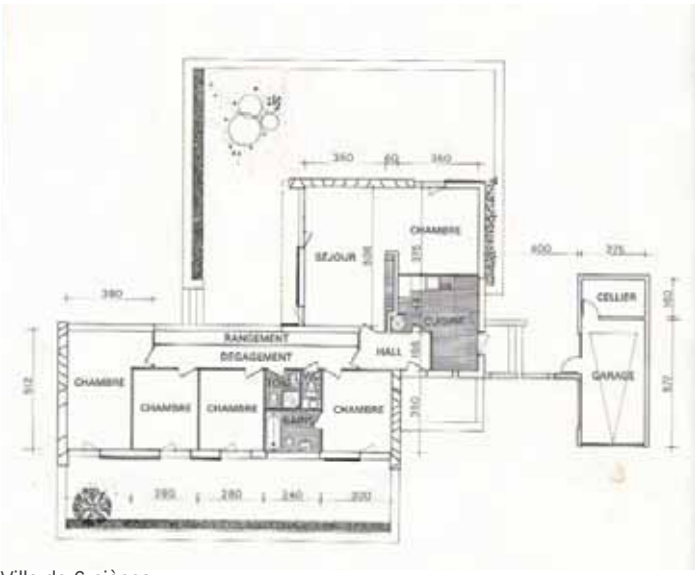
Villa de 4 pièces ;
Brochure de la SCIC pour la publicité de la 2e tranche



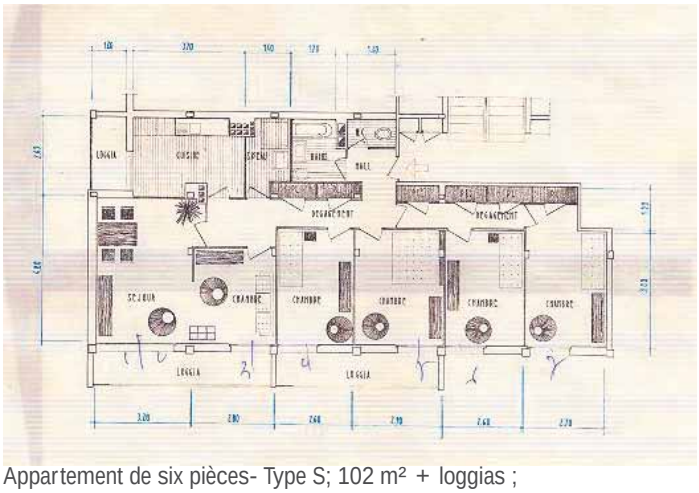
Villa de 5 pièces ;
Brochure de la SCIC pour la publicité de la 2e tranche



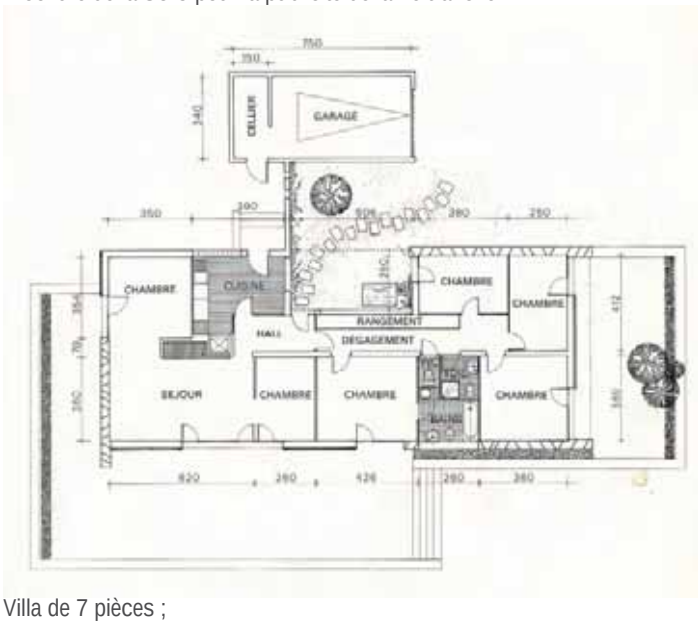
Appartement de cinq pièces- Type R; 82 m² + loggias ;
Brochure de la SCIC pour la publicité de la 2e tranche



Villa de 6 pièces ;
Brochure de la SCIC pour la publicité de la 2e tranche

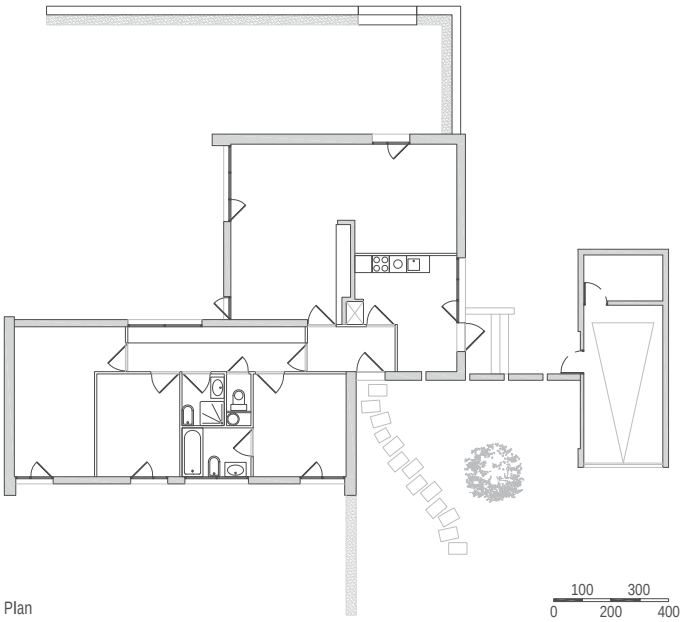


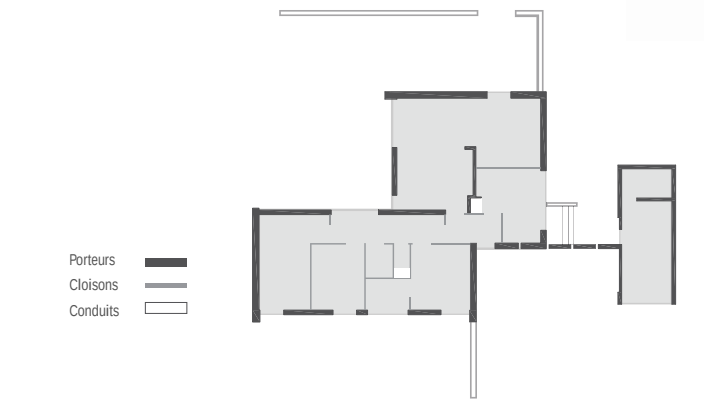
Appartement de six pièces- Type S; 102 m² + loggias ;
Brochure de la SCIC pour la publicité de la 2e tranche

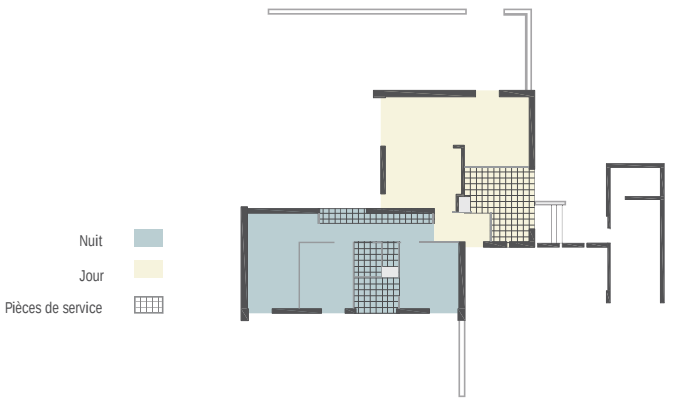


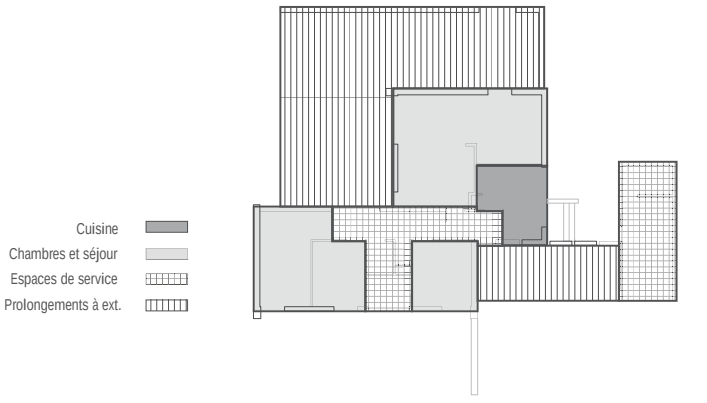
Villa de 7 pièces ;
Brochure de la SCIC pour la publicité de la 2e tranche

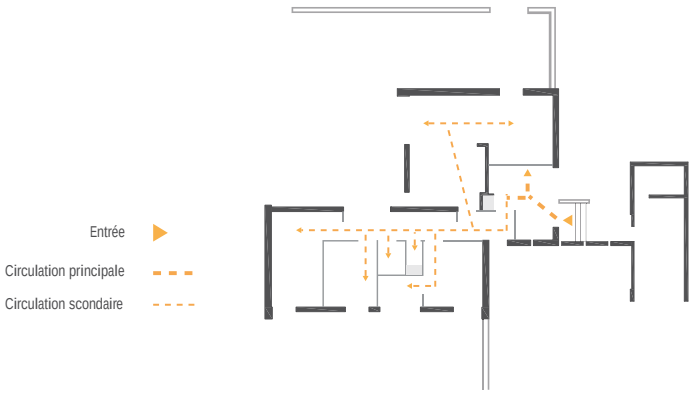
Deuxième tranche
Villa T4



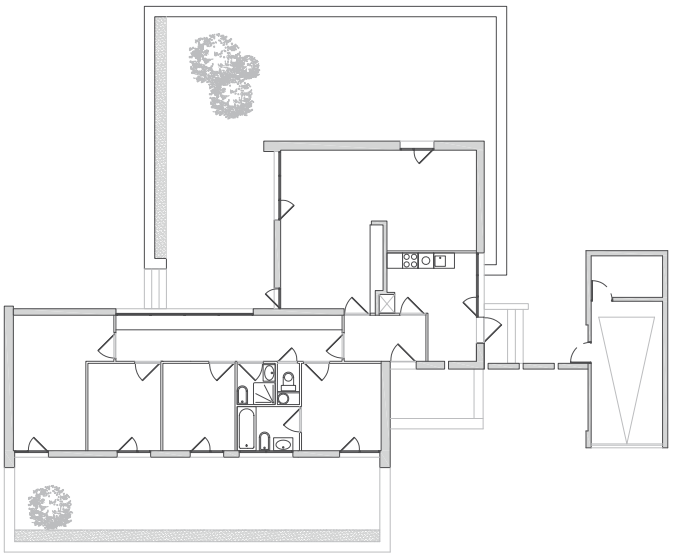








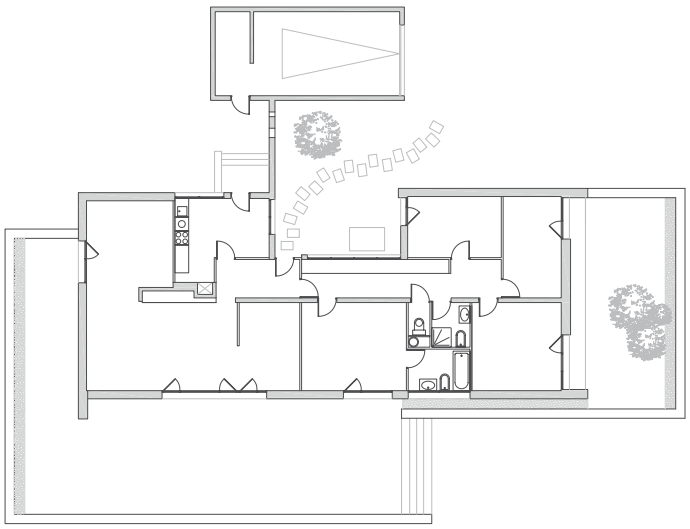
Deuxième tranche
Villa T5



Plan

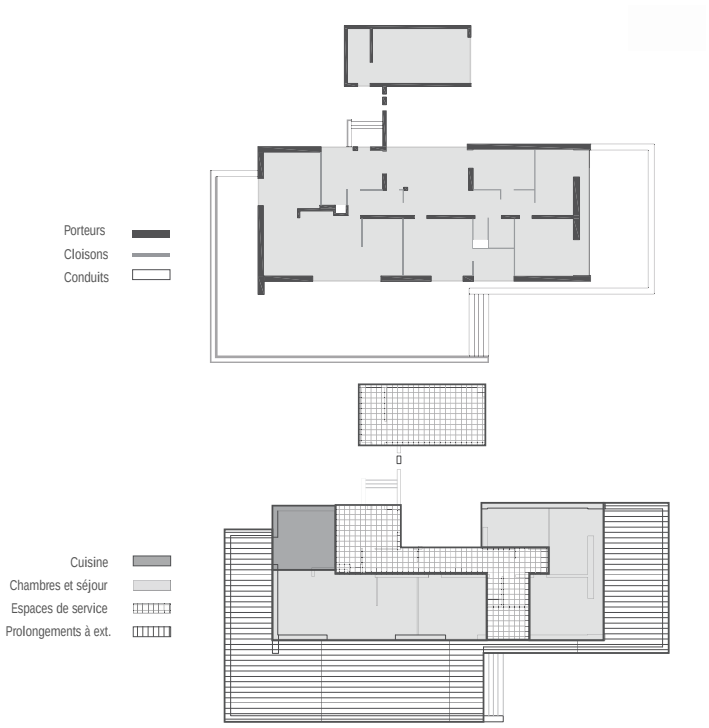
100 300
0 200 400

Deuxième tranche
Villa T6



Plan

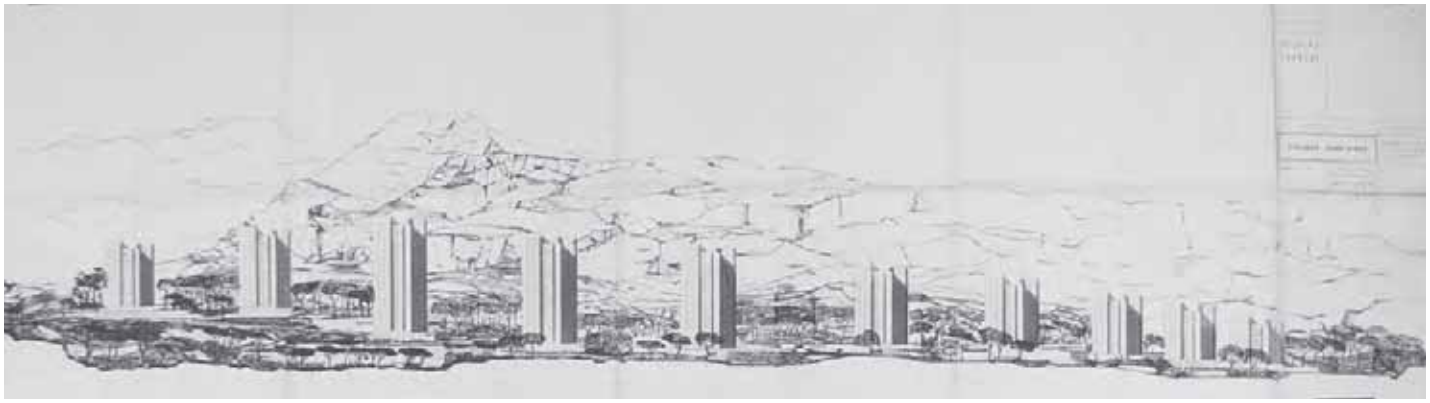
0 100 200 300 400



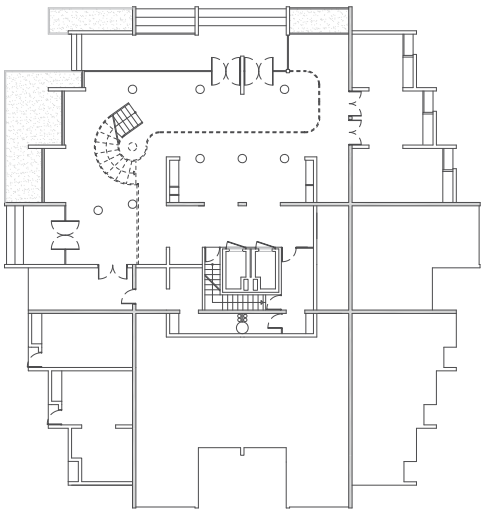
Troisième tranche

La troisième tranche est composée de 782 logements répartis dans dix tours construites en 1969-1970. Après de multiples études, deux types de plan sont adoptés pour les tours, tous deux structurés suivant une forme en croix avec au centre, l'espace de distribution, les ascenseurs et les escaliers. Tout autour de ces parties communes, sont installés les espaces sanitaires des appartements qui à leur tour, sont contournés par les couloirs de desserte des pièces d'habitation. Les quatre cuisines, symétriques et identiques sont placées sur l'axe principal du plan. L'implantation et la hauteur des tours sont définies en tenant compte de l'ombre de chacune et donc de manière à éviter toute privation d'ensoleillement des unes par les autres. La volonté de composer avec le paysage des massifs est également manifeste à travers les multiples croquis et esquisses repérées dans les archives des architectes ; ceci est, d'ailleurs, entre autres à l'origine des hauteurs différentes et la dégradée qu'elles forment.

Troisième tranche, deux types de plan pour les dix tours d'habitation, Fonds Gillet, IFA, 152 Ifa 335

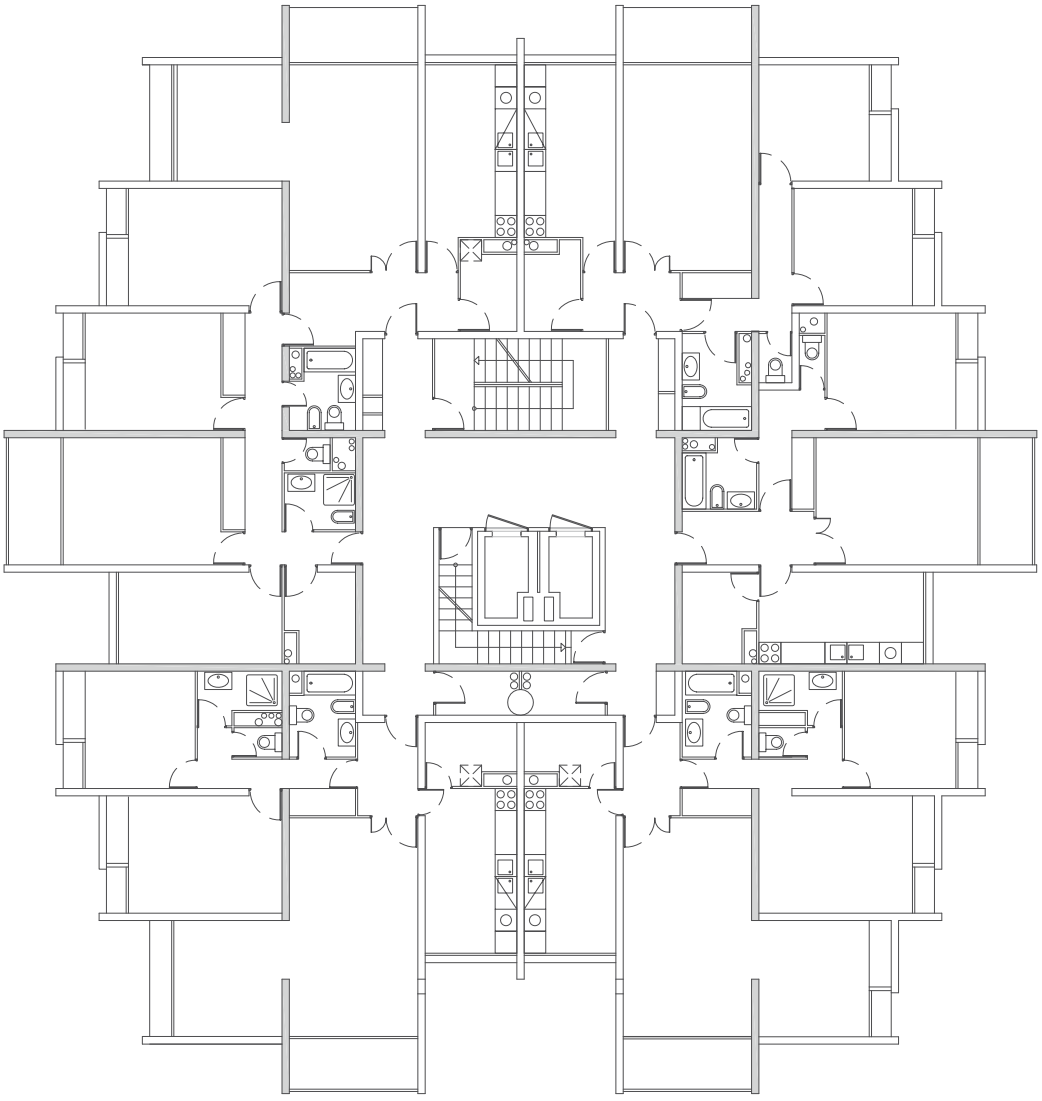


Élévation et plan de masse, Troisième tranche, Fonds Gillet, IFA, 152 Ifa 335/1-2



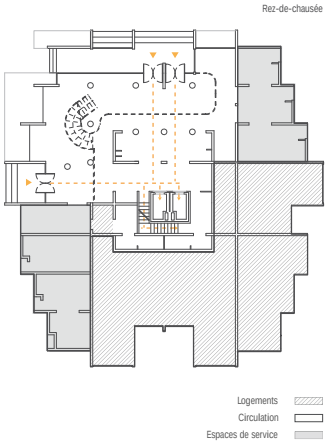
Plan rez-de-chaussée

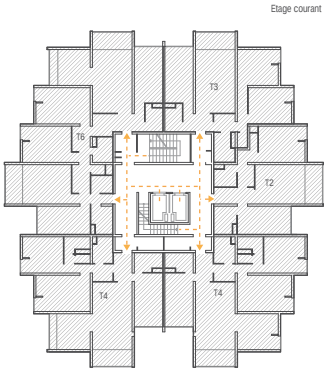
100 300
0 200 400

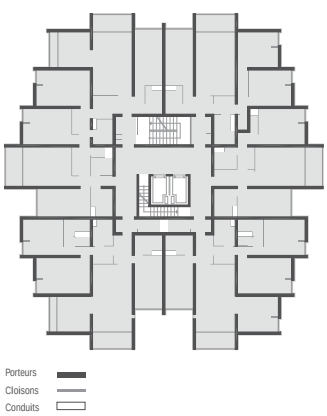


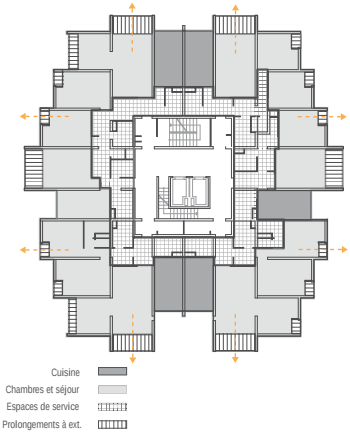
Plan étage courant

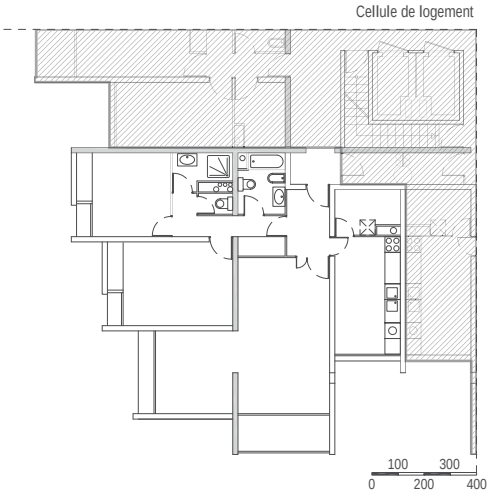
100 300
0 200 400

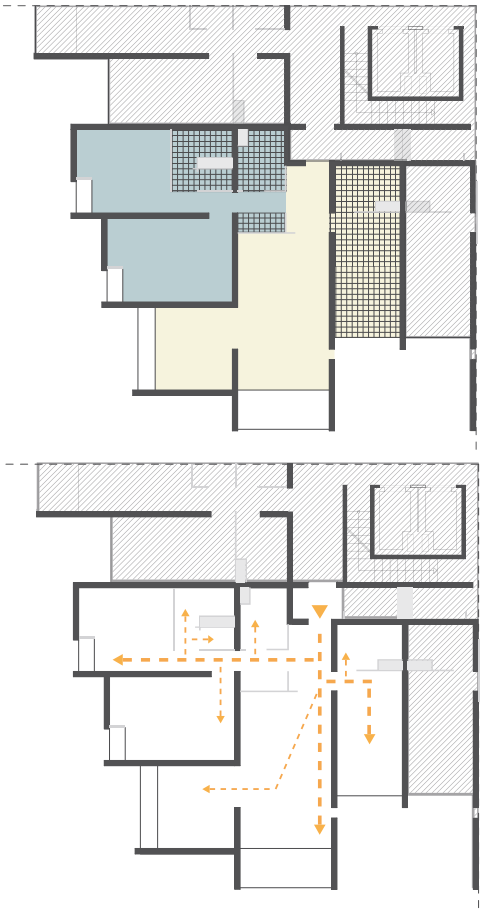

Rez-de-chausée
Logements
Circulation
Espaces de service


Etage courant
T3
T6
T2
T4
T4


Porteurs
Cloisons
Conduits

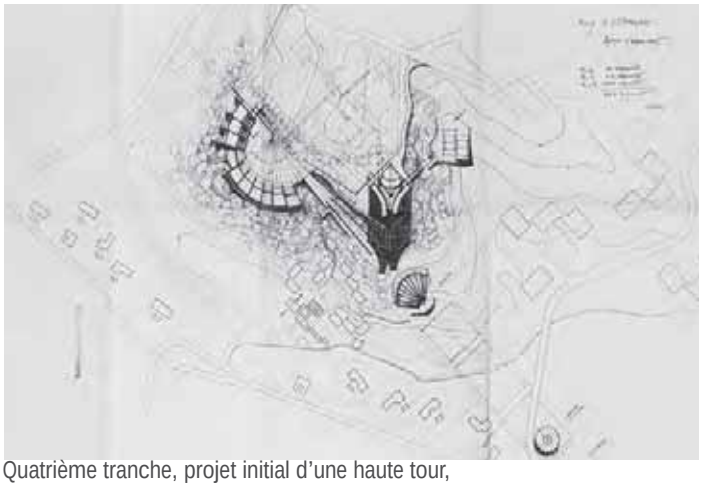

Cuisine
Chambres et séjour
Espaces de service
Prolongements à ext.


Cellule de logement
100
300
0
200
400

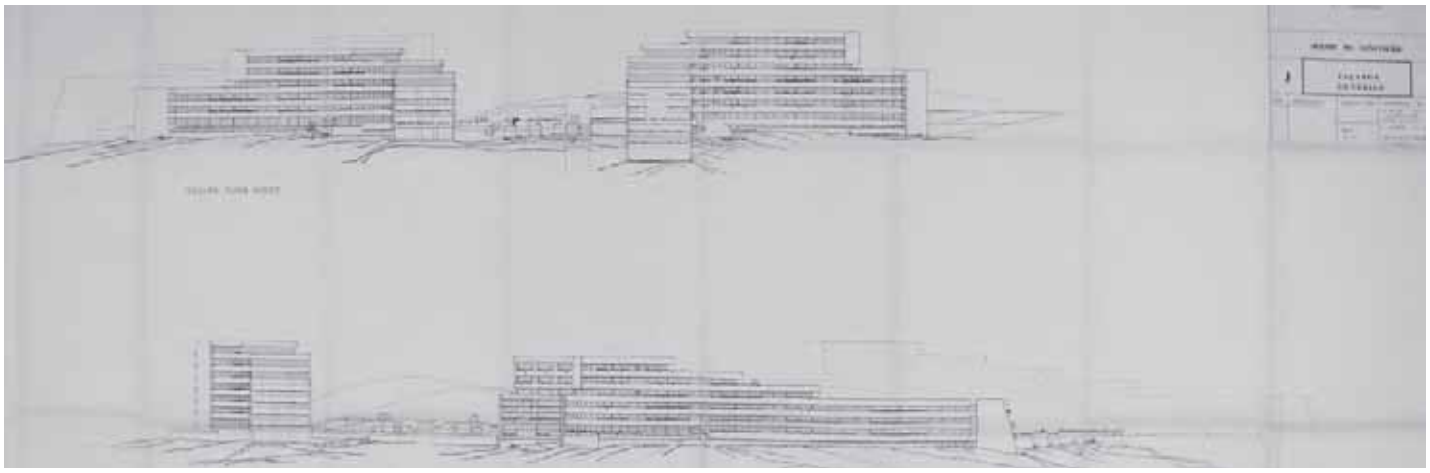

Nuit
Jour
Pièces de service
Entrée
Circulation principale
Circulation scondaire

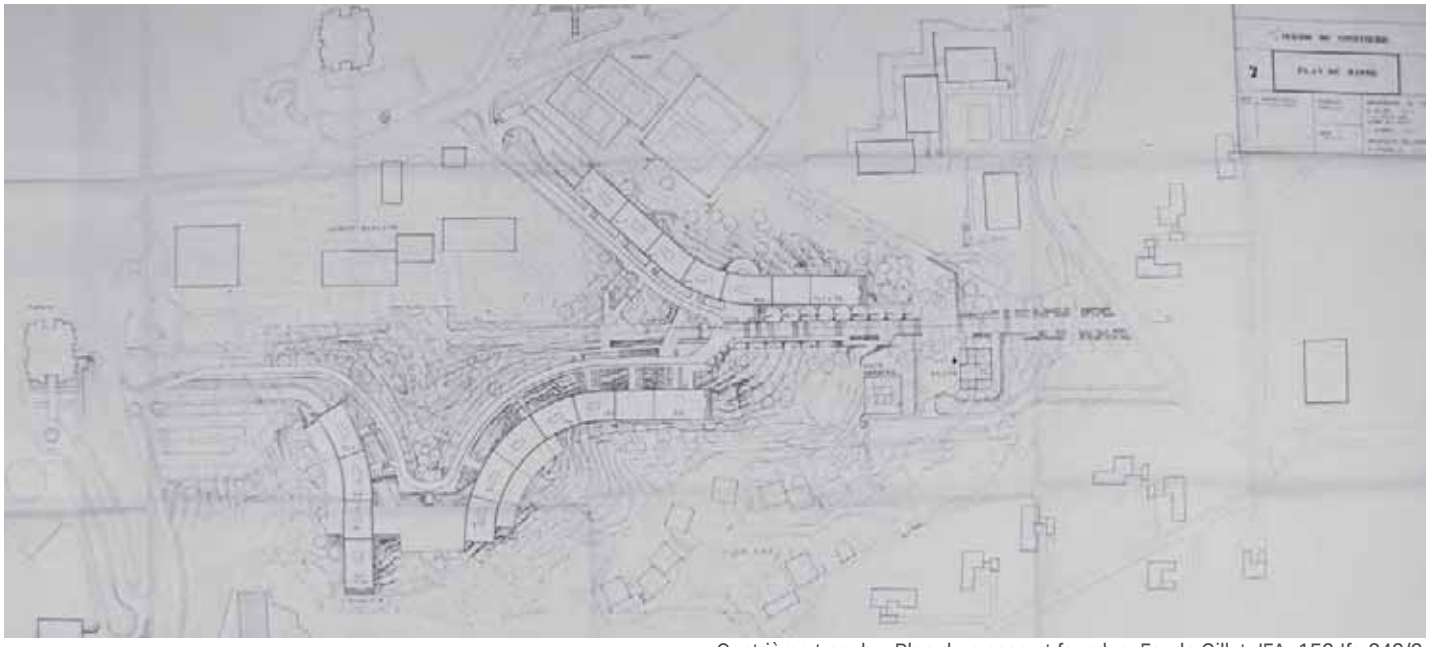
Quatrième tranche

Après la réalisation de la troisième tranche de l'opération, une quatrième tranche comprenant 200 logements est envisagée. Divers projets sont dessinés dont le plus marquant est caractérisé par une tour de plan triangulaire élancée sur plus de trente étages atteignant cent mètres de hauteur. Mais, le projet final est une composition très souple de trois barres courbes, censées visiblement accentuer l'axe principal de l'ensemble du Roy d'Espagne. Ces barres remontant en gradins des extrémités vers le centre, iraient de quatre à neuf étages et proposeraient des appartements de trois à six pièces. Une différence remarquable de cette tranche réside dans le fait que les futurs barres seraient dotées de parking contrairement aux immeubles et tours déjà réalisées. En effet, pour 204 appartements de cette tranche 195 box sont prévus.



Quatrième tranche, projet initial d'une haute tour,
Fonds Gillet, IFA, 152 Ifa 342





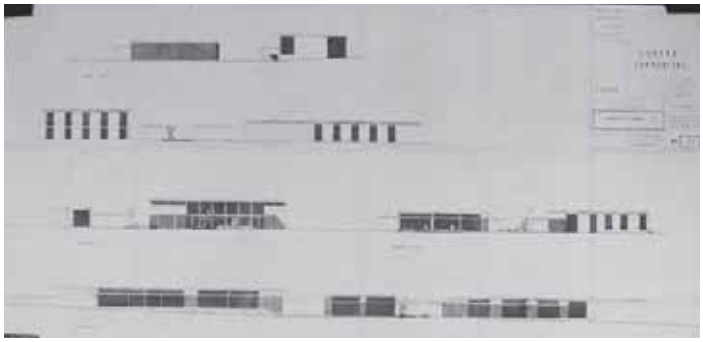
Quatrième tranche, Plan de masse et façades, Fonds Gillet, IFA, 152 Ifa 343/3

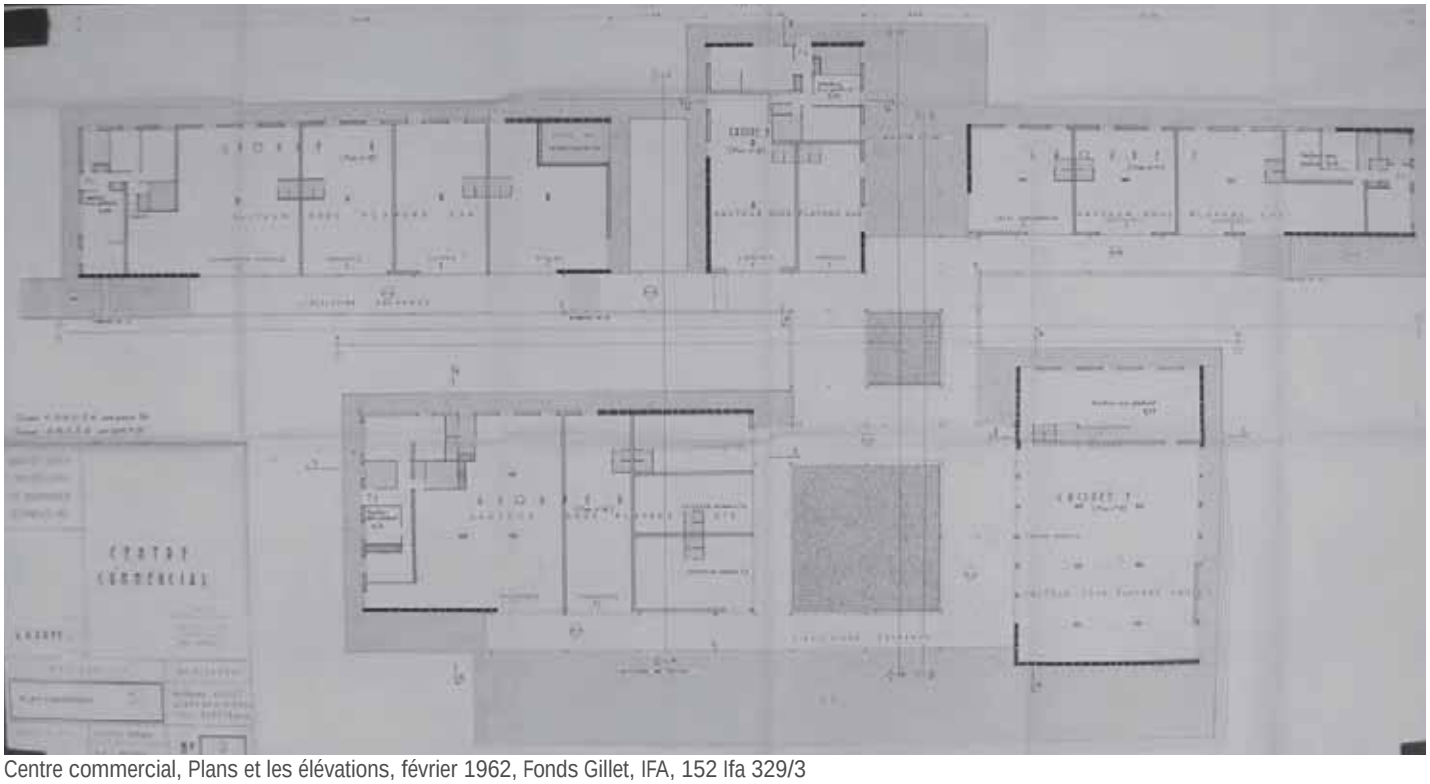
Équipements
Centre commercial

Comme cela a été déjà évoqué, l'ambition de cette opération était dès le départ d'intégrer dans cet ensemble «tous les services généraux communs nécessaires à un ensemble de 5000 logements au point de vue culturel, cultuel, administratif, sportif et commercial». Ainsi, en parallèle de la réalisation des trois tranches d'habitation, divers équipements sont construits et en premier lieu, un petit centre commercial dès 1962 alors que l'édification de la deuxième tranche vient d'être commencée. Le centre commercial est à l'origine composé de cinq «groupes» de boutiques reliés entre eux par un circuit de circulation couverte, percé par endroit pour permettre la traversée des arbres. Cette circulation couverte est aujourd'hui entièrement supprimée.

Le centre commercial, vue actuelle

Le centre commercial, milieu des années 1960, www.titidegun.fr

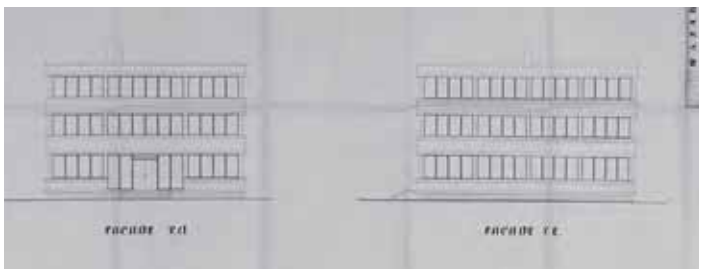


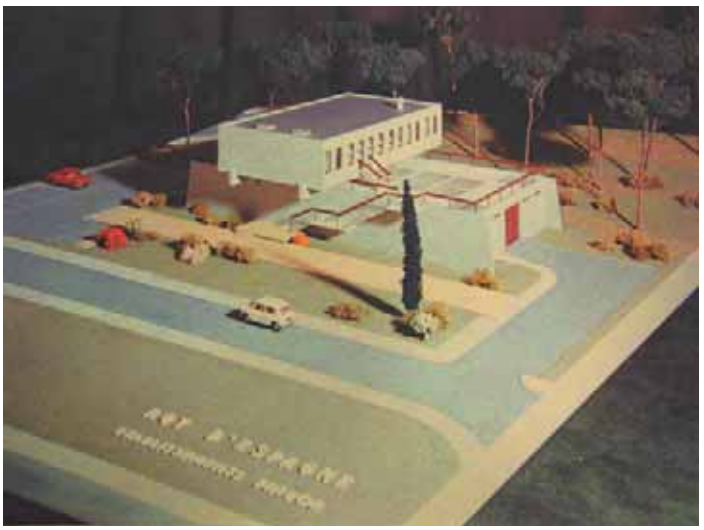

Centre commercial, Plans et les élévations, février 1962, Fonds Gillet, IFA, 152 Ifa 329/3

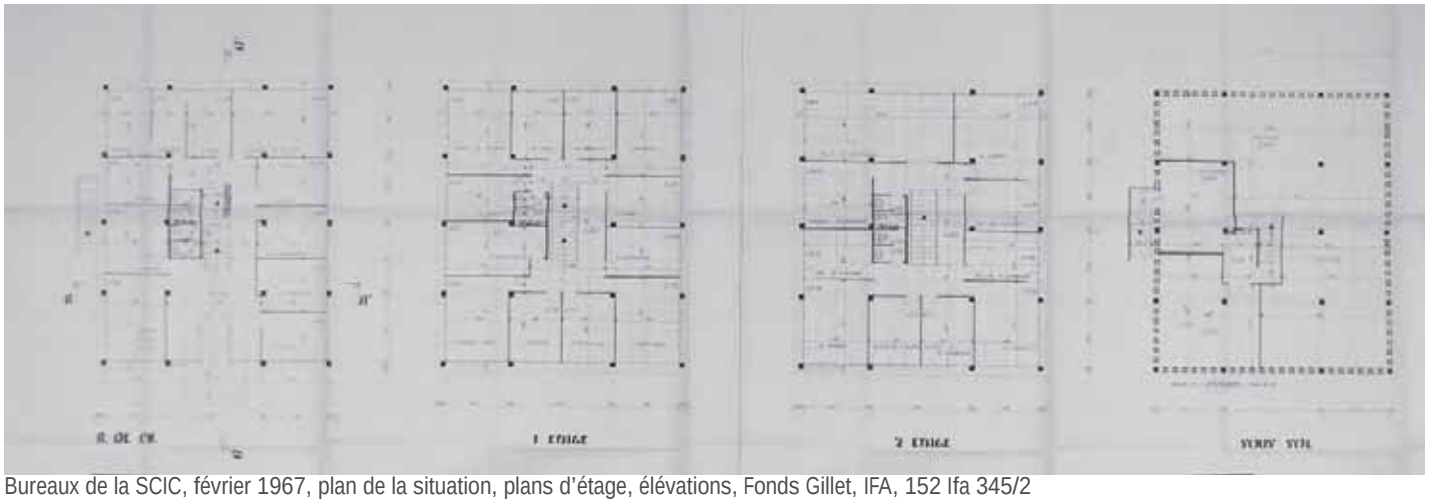
Bureaux

Dans la perspective de la mixité voulue de l'ensemble, différents projets de bureaux sont dessinés en 1966-1967. D'abord, un siège est projeté pour les Etablissements Phibor, une entreprise générale d'électricité ayant décidé de s'installer dans le domaine du Roy d'Espagne ; projet qui finalement ne sera pas réalisé. L'année suivante, il s'agit de créer un ensemble de bureaux pour la Société centrale des caisses de dépôts et consignations, commanditaire de l'opération. Ces bureaux non plus ne verront pas le jour, pas plus qu'une station service qui est envisagée à cette même époque et dont les plans figurent dans les Archives de Guillaume Gillet. Il paraît en tous les cas que les projets de ces équipements sont généralement établis dans l'agence parisienne.

Bureaux des Etablissements Phibor, mai 1966, perspective et photographie de la maquette , Fonds Gillet, IFA, 152 ifa 332



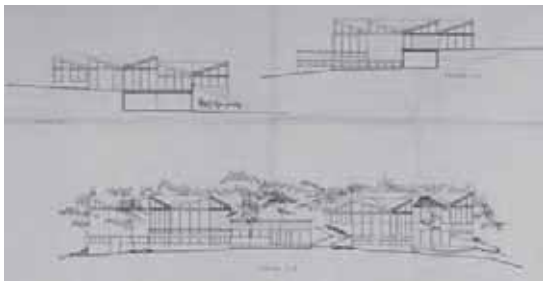


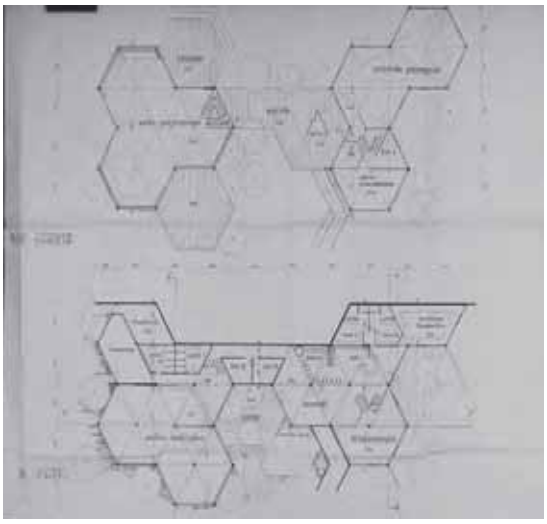


Bureaux de la SCIC, février 1967, plan de la situation, plans d'étage, élévations, Fonds Gillet, IFA, 152 Ifa 345/2

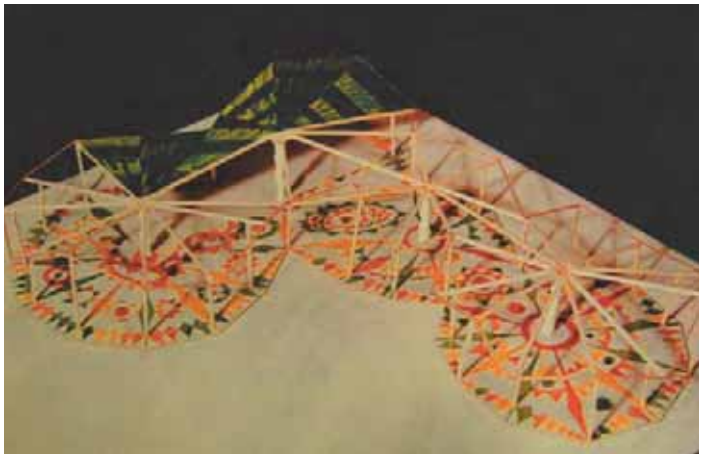
Centre socioculturel

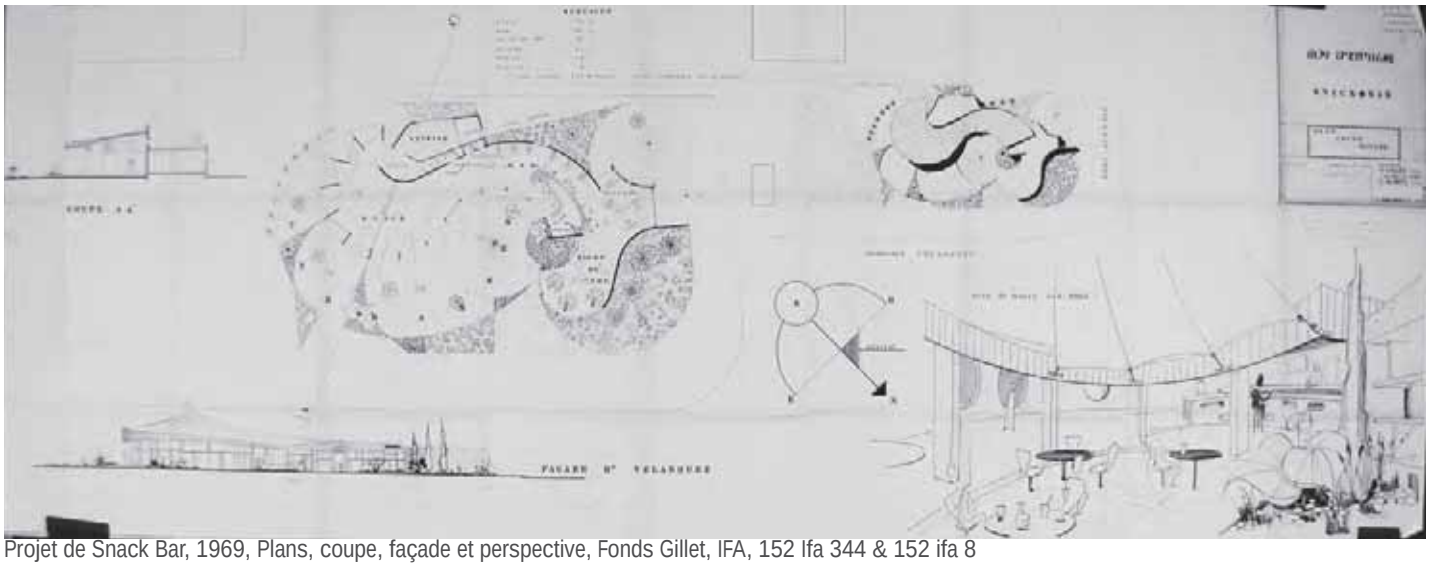
Alors que la quatrième tranche de l'opération est abandonnée, en raison de refus du permis de construire en 1973, le projet d'un centre socioculturel est entrepris. Cet ensemble se situera en plein milieu du parc, à mi chemin entre les tours et les villas de la deuxième tranche, sur une partie de l'emplacement auparavant prévu pour les barres de la quatrième tranche. Dessiné sur un plan à module hexagonal, le centre culturel comprend entre autres une bibliothèque et une salle polyvalente. Quelques années avant sa construction en 1974, un projet de Snack Bar avait été proposé sur un plan composé de cercles et de volutes. Bien que n'ayant pas été réalisé, ce projet, manifestement dans le même esprit que les barres de la quatrième tranche, révèle la recherche de la diversité formelle par les architectes, en particulier dans la conception des équipements.





Centre socioculturel, 1974, plans, élévations, photographie de la maquette, Fonds Gillet, IFA, 152 Ifa 344 ; photographie de l'état actuel.

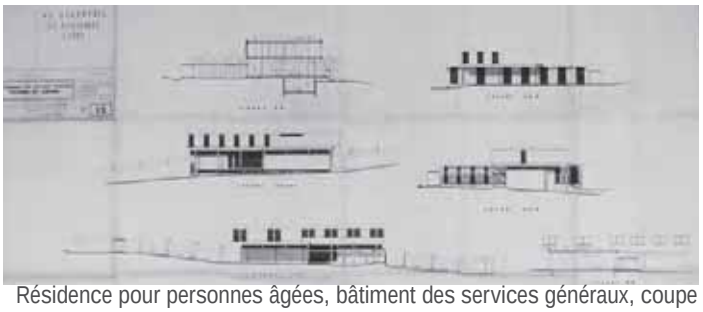




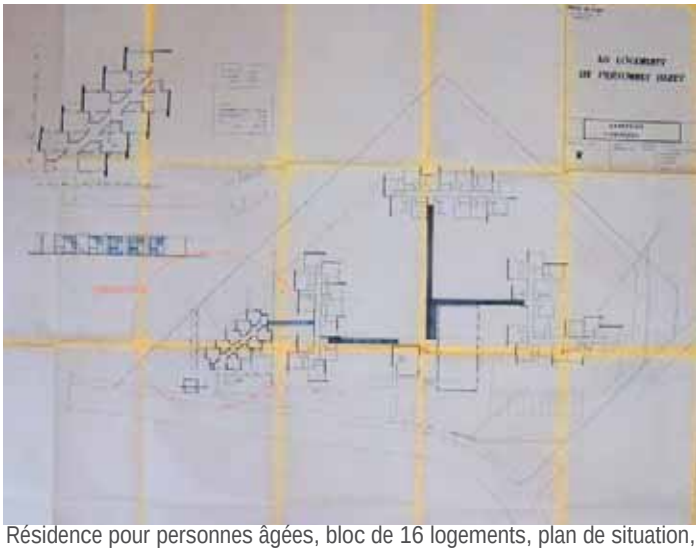
Projet de Snack Bar, 1969, Plans, coupe, façade et perspective, Fonds Gillet, IFA, 152 Ifa 344 & 152 ifa 8

Résidence pour personnes âgées

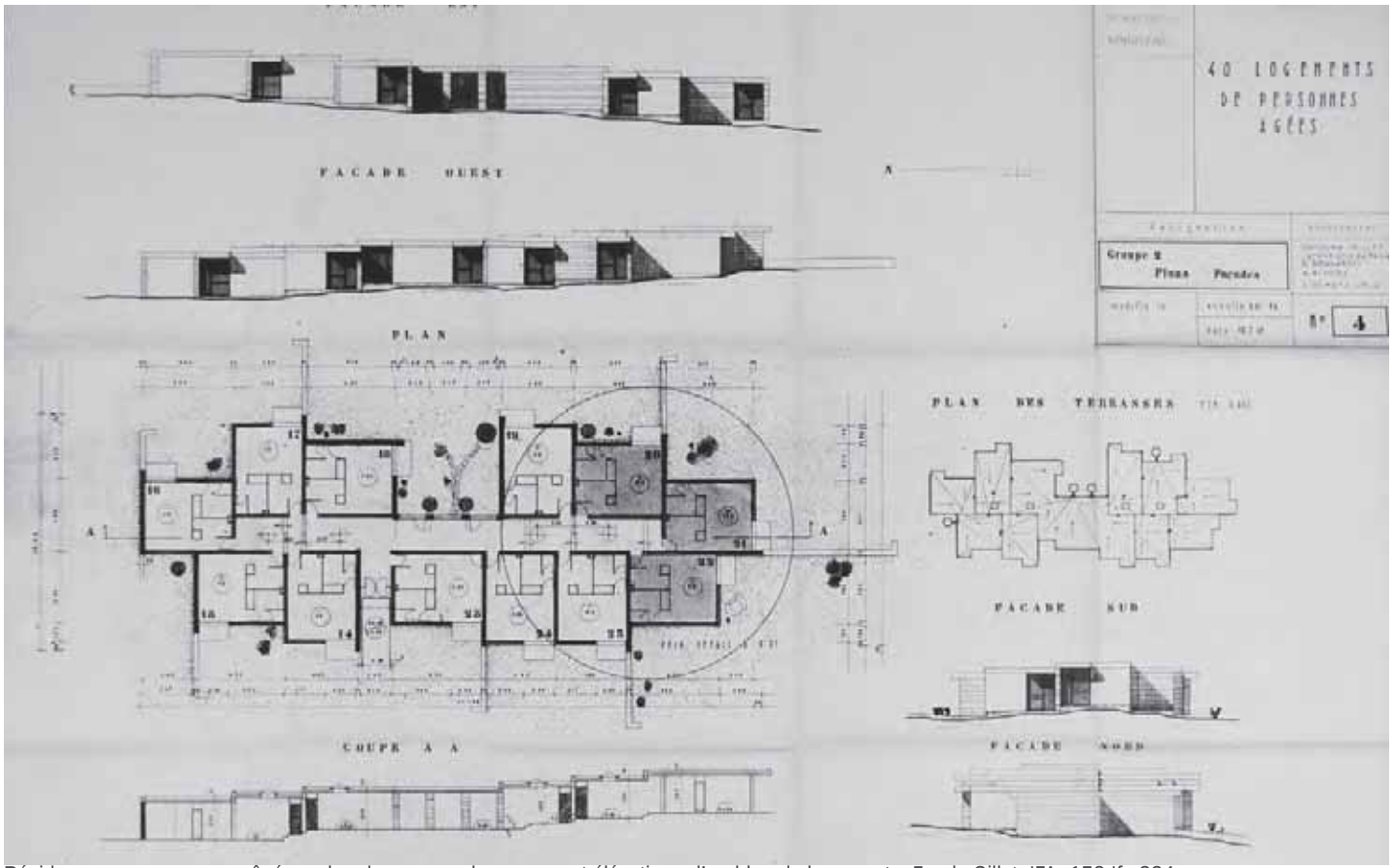
Dès 1963, la première phase d'une résidence pour personnes âgées au sein de l'ensemble est mise en oeuvre. Il s'agit à ce stade de construire 40 logements sous forme de studios regroupés dans des bâtiments de plein pied à l'extrémité ouest du site, entre les immeubles de la première et de la deuxième tranche. La volumétrie générale rappelle la composition «en pixels» des immeubles précédents à une plus petite échelle. Chaque studio comprend une pièce d'habitation, une cuisine, une salle de bain avec WC. En 1965, cette résidence est complétée par un bâtiment de services généraux implanté au milieu des trois blocs de logements déjà construits. Ce bâtiment à deux étages comporte au rez-de-chaussée, une cantine (cuisine et salle de repas), le bureau de la direction et un groupe sanitaire, à l'étage, le logement du directeur et des chambres pour les employés ainsi qu'une salle de consultation médicale. Un quatrième bloc de 16 logements répartis en deux étages, projetés et construits de 1965 à 1969, vient enfin s'ajouter à cet ensemble. Malgré de nombreuses modifications et la longue durée de la mise au point du projet, le parti général basé sur une composition de formes à redans ne change guère, assurant ainsi l'unité de cette résidence et l'harmonie de l'ensemble.



Résidence pour personnes âgées, bâtiment des services généraux, coupe et élévations, Fonds Gillet, IFA, 152 Ifa 345.



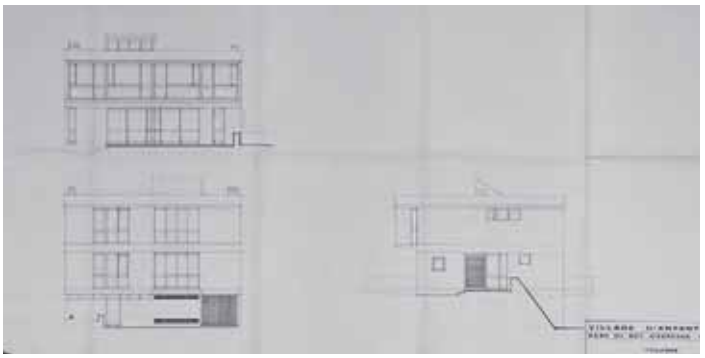
Résidence pour personnes âgées, bloc de 16 logements, plan de situation, plan et élévation, Fonds Gillet, IFA, 152 Ifa 345.

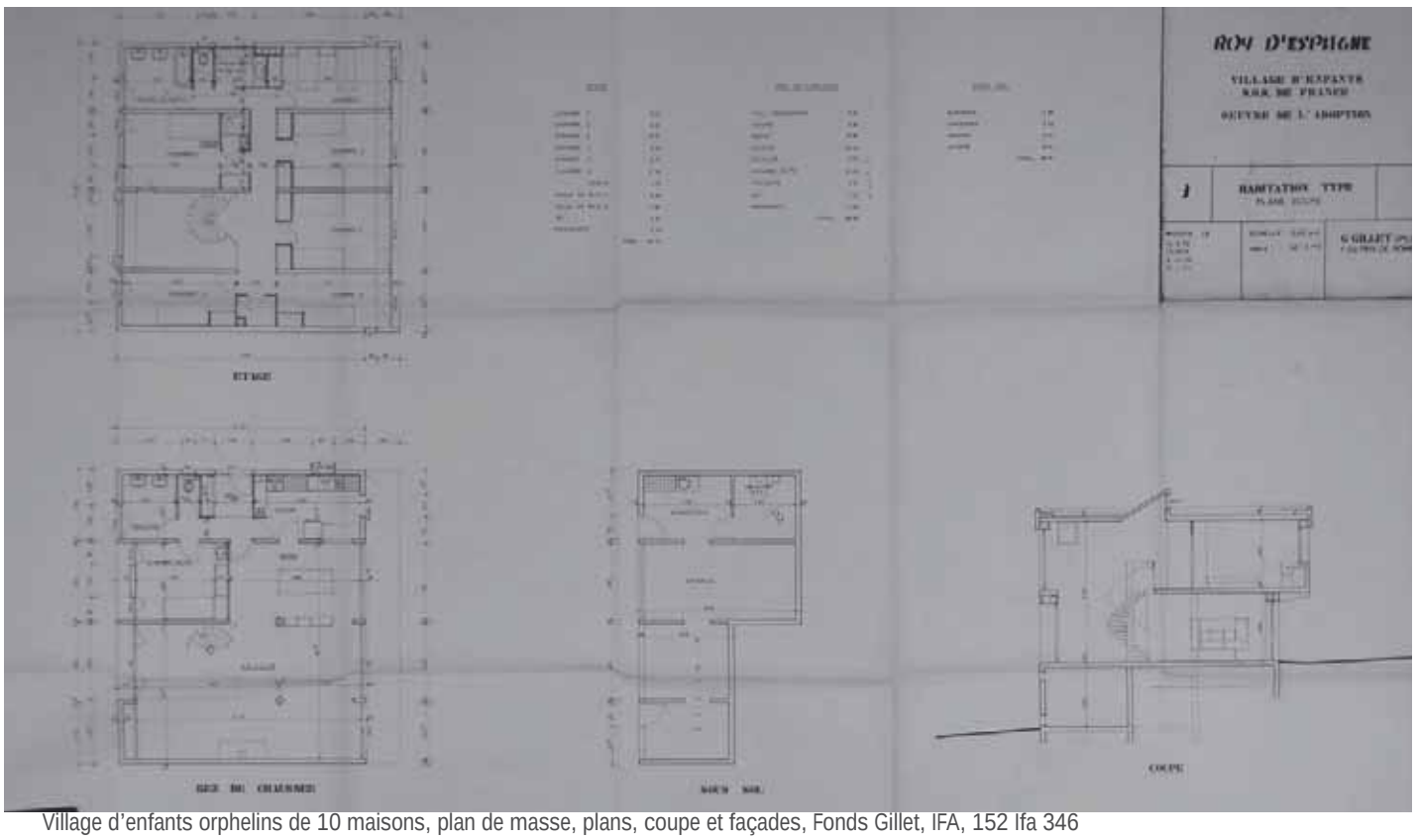


Résidence pour personnes âgées, plan de masse, plan, coupe et élévations d'un bloc de logements, Fonds Gillet, IFA, 152 Ifa 334

Village d'accueil des enfants orphelins

Après l'achèvement de l'édification des tours en 1970, un village d'accueil pour les enfants orphelins est commandé aux architectes. Cet ensemble de dix maisons formant une bande sinueuse dans la pinède, occupe la partie nord du site, non loin du futur emplacement du centre socioculturel. Le «village» est composé des blocs à deux étages, parfois jumelés, dont chacun comprend un garage, une buanderie et un séchoir au sous-sol, un grand séjour, une cuisine et une chambre d'invité au rez-de-chaussée, et six chambres doubles et simples à l'étage. La construction de ce village d'enfants, faisant pendant à la résidence pour personnes âgées, est sans doute censée conforter la diversité et la mixité de la population de l'ensemble du Roy d'Espagne.

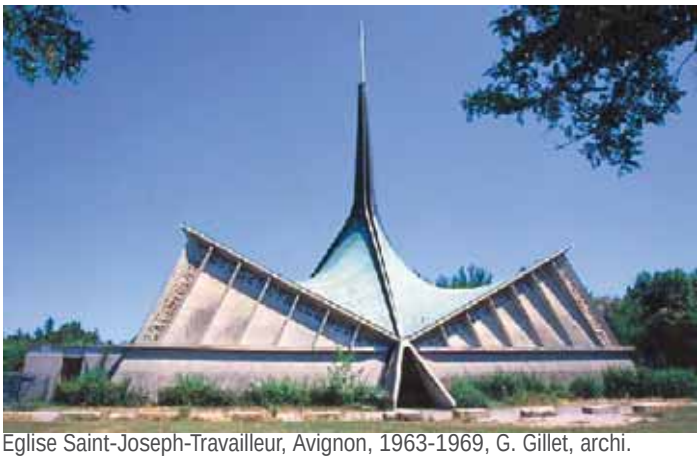




Village d'enfants orphelins de 10 maisons, plan de masse, plans, coupe et façades, Fonds Gillet, IFA, 152 Ifa 346

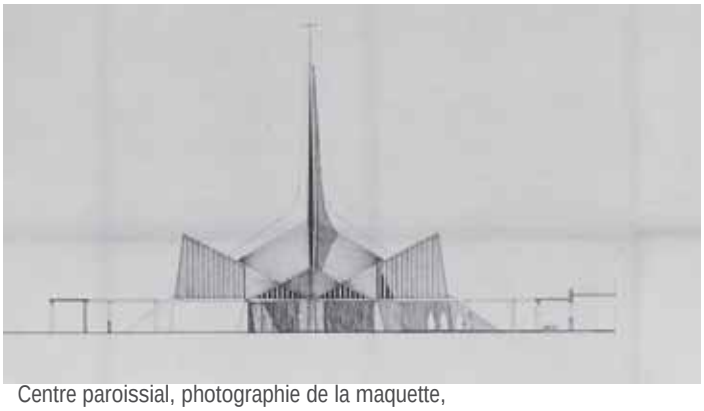
Centre paroissial et église

Dès l'installation des premiers habitants en 1963, l'archevêché obtient de la SCIC un terrain pour construire un lieu de culte. Pour le projet, on sollicite Guillaume Gillet, qui, au même moment, fait des études pour deux églises modernes à Vieux-Condé (1961-1966, non réalisé) et à Avignon (Saint-Joseph-Travailleur, 1963-1969). Il établit donc des plans suivant la même conception : une tour-clocher couronnant des pans paraboloïde hyperboliques sur un plan carré. Cet édifice monumental implanté sur l'axe principal du parc devrait servir d'élément structurant l'ensemble. Or, ce projet est aussitôt abandonné en raison de son coût onéreux. Les pratiquants sont ensuite logés de manière plus ou moins précaire jusqu'à la construction d'une chapelle plus modeste, en 1976, d'une architecture très proche de celle du centre socioculturel achevé peu auparavant.

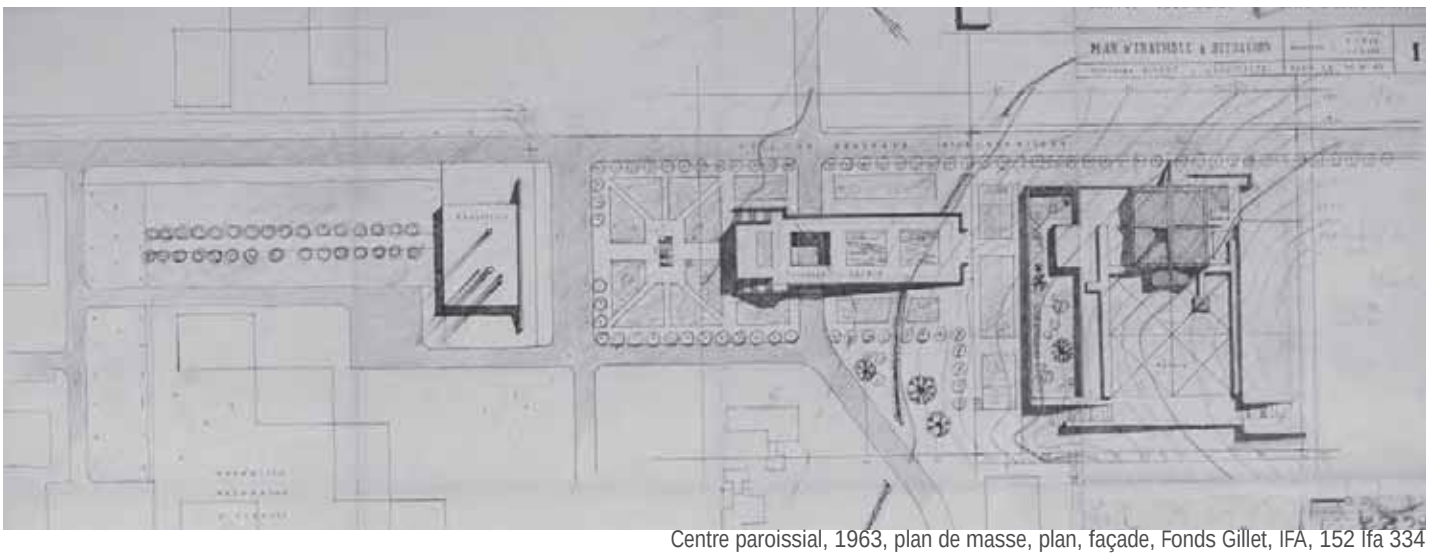


Eglise Saint-Joseph-Travailleur, Avignon, 1963-1969, G. Gillet, archi. patrimoine-de-france.com

La Chapelle du Roy d'Espagne, réalisée en 1976-77, www.titidegun.fr



Centre paroissial, photographie de la maquette, Fonds Gillet, IFA, 152 Ifa 8/7



Centre paroissial, 1963, plan de masse, plan, façade, Fonds Gillet, IFA, 152 Ifa 334

Le Chantier

En raison de l'ampleur de l'opération et des péripéties du projet en cours de réalisation, le domaine du Roy d'Espagne reste plus ou moins un chantier pendant plus d'une quinzaine d'années, de 1959 à 1976. La construction de l'ensemble des habitations (immeubles et tours) est en béton armé (poteaux, murs de refend et dalles), cependant, pour certaines équipements, notamment le centre socioculturel, il est fait usage d'ossature métallique. On observe le remplissage de brique et le revêtement en pierre dans les immeubles et villas des deux premières tranches. A l'examen des photographies du chantier, ce qui attire l'attention, c'est le recours à des grues pour la construction, alors qu'il s'agit d'immeubles à redans de trois à quatre étages. Cette opération, au sein du parc et des pinèdes, a été réalisée avec un certain respect et attention à la nature d'où la préservation de la végétation et le paysage naturel malgré la longue durée du chantier.

Première tranche, photographies du chantier, à remarquer l'usage des grues pour la construction des immeubles, Fonds Gillet, IFA, 152 Ifa 8/5

Première tranche - Photographies du chantier,
Fonds Gillet, IFA, 152 Ifa 8/5

Troisième tranche - Photographies du chantier, juin 1969,
Fonds Gillet, IFA, 152 Ifa 8/6

Les premiers habitants

Alors que la construction de la deuxième tranche commence, vers 1962, les premiers habitants sont déjà installés dans les immeubles de la première tranche, achevés en 1960. Il s'agit essentiellement des familles de la classe moyenne voire modeste, comprenant notamment une importante population de rapatriés d'Algérie dite «pieds noirs». En effet, c'est alors l'une des cités les moins chères du 8e arrondissement de Marseille. Cependant, il y a, dès le début, chez les habitants, un certain esprit de collectivité voire une certaine conscience des qualités de cet ensemble ; et cela, en partie, grâce aux efforts de la SCIC qui se traduisent, entre autres, par la publication de brochures de publicité et d'accueil des nouveaux habitants, la création d'un centre socioculturel en 1966. Ce dernier, entre autres activités, entreprend d'éditer, dès 1968, un bulletin intitulé *Liens*. Cette «revue» comporte outre des informations sur la vie de la collectivité et les activités du centre culturel, une rubrique historique visant à faire connaître aux habitants l'histoire de leur «cité».

Brochure de publicité pour la 2e tranche, 1964, www.titidegun.fr

Un immeuble de la 2ème tranche, 1964, www.titidegun.fr

Vue du Bd Velasquez, 1965, www.titidegun.fr

Entrée du domaine du Roy d'Espagne, année 1960, www.titidegun.fr

Deux premières tranches habitées, années 1960, www.titidegun.fr

3 - Préconisations: évaluation de la valeur de l'oeuvre

a - Valeur de l'oeuvre

Comme cela s'est avéré au cours de l'étude de la mise au point du projet, cet ensemble résulte de la collaboration de deux architectes, l'un de renommée nationale, l'autre actif à l'échelle régionale. Guillaume Gillet, Grand Prix de Rome en 1946, déploie dès le début des années 1950 jusqu'au milieu des années 1970, une activité remarquable à la fois par la quantité, l'ampleur et la diversité des projets. Il fait partie des grandes figures de l'architecture française des Trente Glorieuses, qui restent encore à découvrir et évaluer pleinement. Bien qu'ayant fait de nombreux projets et réalisé plusieurs vastes ensembles de logements, entre 1951 et 1987, date de sa mort, il est surtout connu pour ses réalisations monumentales en matière d'architecture religieuse ou publique (pavillon français de l'Exposition de Bruxelles, les églises de Royan et d'Avignon, le Palais des congrès de Paris). Louis Olmeta, en revanche, a laissé, à Marseille et dans les environs, une réputation d'architecte de logements collectifs.
Sans être mentionnée parmi les réalisations phares de son époque ou de l'oeuvre de ses concepteurs, le Parc du Roy d'Espagne est une opération d'ampleur, emblématique de la politique de construction en masse de logements à partir des années 1960. L'opération est devenue, selon les témoignages des habitants, un quartier agréable à vivre, grâce à un environnement naturel riche, une mixité des populations et une diversité vivifiante voulues dès le départ par le commanditaire. Cet ensemble est également labellisé patrimoine architectural du XXème siècle par le Ministère de la Culture.

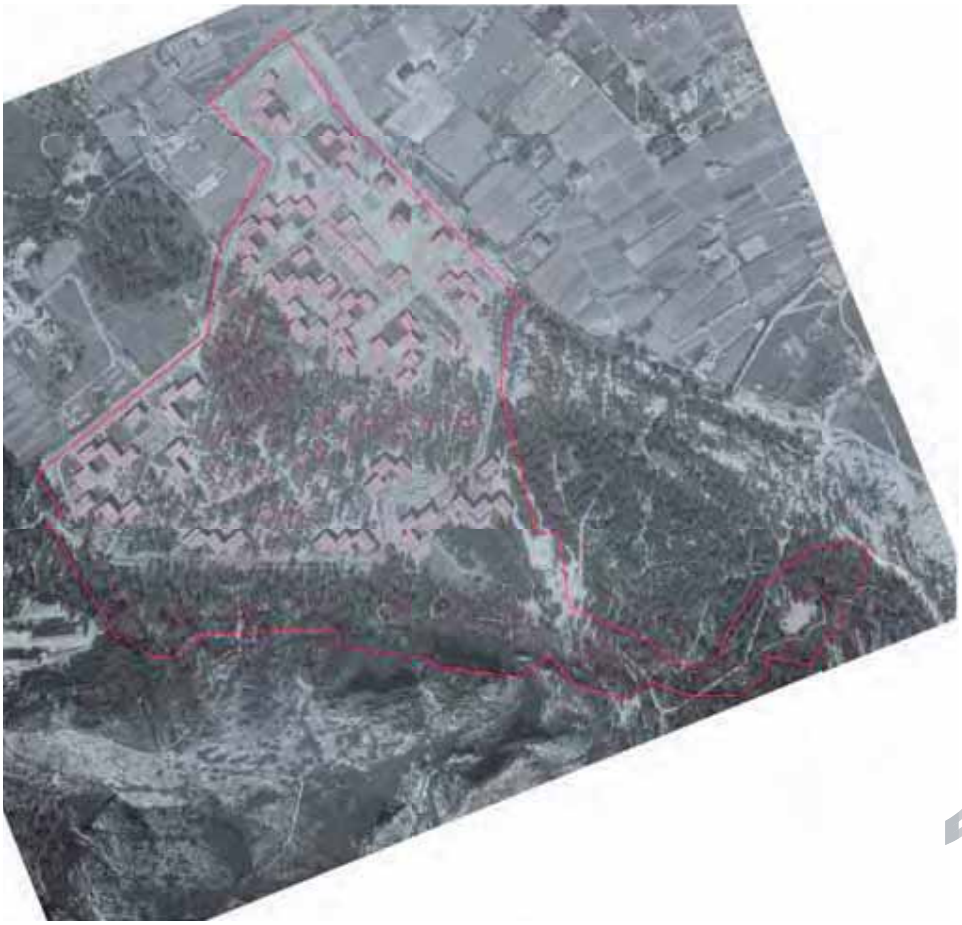
b - Préconisations

Nous l'avons vu dans ce chapitre, la caractéristique majeure de ce site est son ampleur et la durée de sa réalisation dans le temps. Les sources très nombreuses permettent de reconstitue la genèse du projet urbain et ses évolutions successives. L'opération témoigne d'une recherche architecturale très variées de types de logements et d'équipements. Dans la perspective d'une évolution future, il conviendrait de prendre connaissance des objectifs initiaux des concepteurs pour permettre de préserver la logique d'ensemble. De la même façon, l'attention extrême apportée au site existant, notamment la pinède, révèle des points de réflexion à reprendre et à conforter dans un projet. Enfin, la nature très diverses des réalisations, incite à développer une approche très ouverte sur le site, mais la perte de cohérence et de qualité architecturale en fin d'opération (abandon de la 4e tranche, construction du lieu de culte et du centre socio-culturel notamment) démontre qu'il faut rester vigilant pour ne pas dénaturer l'ensemble.

Immeubles de la 1ère tranche habités, juillet 1962, www.titidegun.fr

B - ÉVOLUTIONS URBANISTIQUES ET PAYSAGÈRE

1950



1966

1988

1 100 m 500 m

B- ÉVOLUTION URBAINE ET PAYSAGÈRE

1 - Évolution de la situation urbaine

a - Situation dans l'armature urbaine

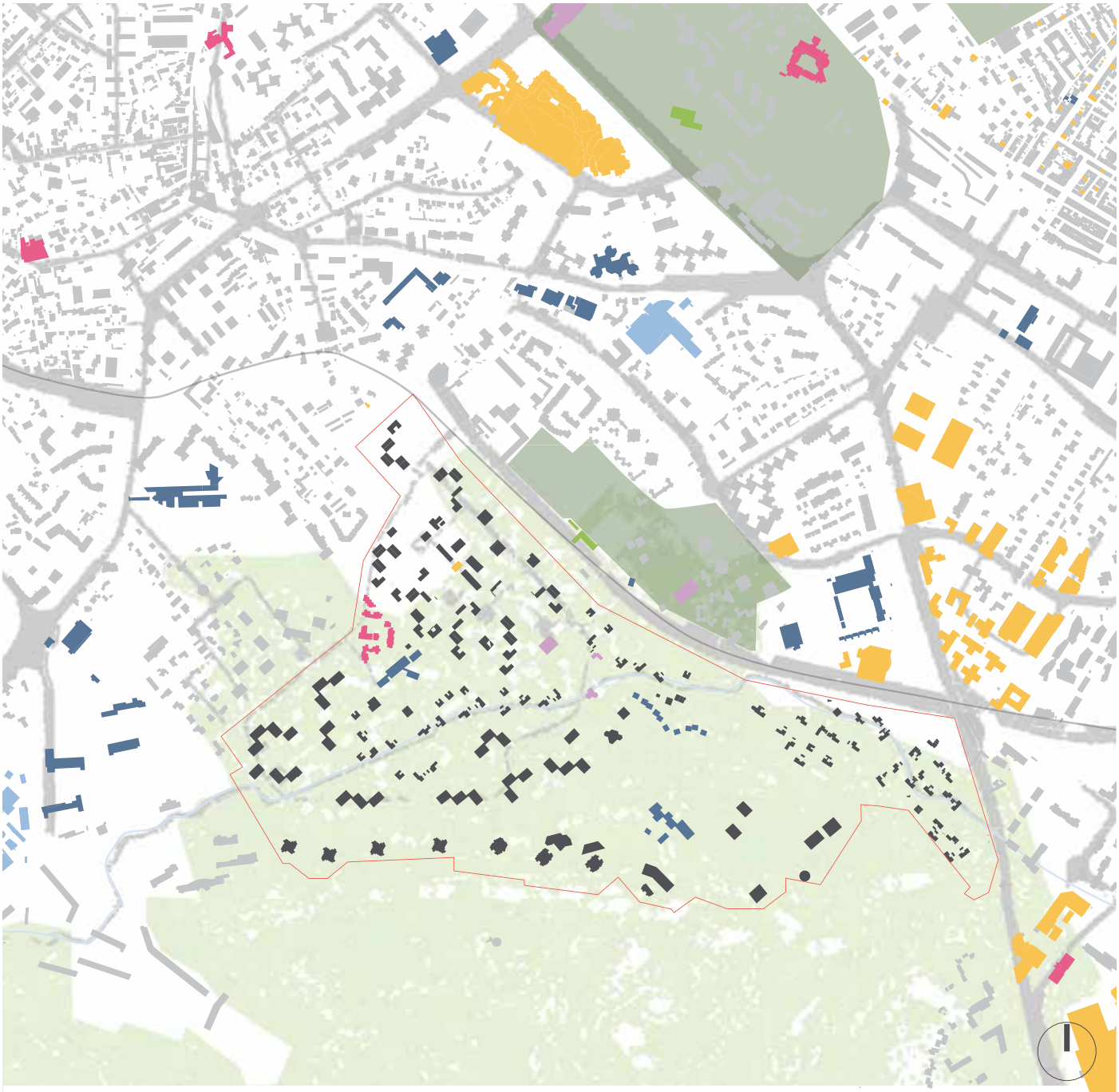
Situation par rapport aux lieux de centralité et équipements

Implanté à l'extrême sud-est de Marseille, le Roy d'Espagne est voisin des quartiers de Bonneveine et de Mazargues. Il est blotti au pied du parc national des calanque et se trouve à 5 minutes en voiture des plages du sud de la ville, à 20 minutes en bus du rond point du Prado et du Stade Vélodrome, et puis, à 10 minutes en métro de la Place Castellane et du centre ville. En matière de commerce, le quartier dispose dans sa proximité immédiate de deux grandes surfaces outre son petit centre commercial interne.
Il existe dans le parc du Roy d'Espagne, une crèche, deux maternelles, deux écoles primaires et un collège (situé en face des villas, sur l'emplacement de l'ancien château). De l'autre coté, un accès direct existe avec le lycée Marseilleveyre. Ainsi, les enfants du quartier peuvent faire leur scolarité complète, de la crèche au bac, à pieds, dans le quartier.
Quant aux loisirs et au sport, outre le centre socioculturel, le parc du Roy d'Espagne compte trois clubs de tennis, un club de football, des parcours d'escalades, 160 kilomètres de chemins de randonnées qui démarrent au pied des immeubles.

Transports en commun et desserte viaire

Le Parc du Roy d'Espagne est greffé au réseau viaire du sud de Marseille seulement par trois voies d'accès : deux entrées coté Bonneveine, au nord, rue François Musso, et coté Sormiou/Cayolle, à l'est, par le rond point du chemin du Roy d'Espagne, ensuite, la traverse Pourrière, au nord-ouest, qui auparavant en sens unique ne permettait que la sortie du parc, mais depuis 1999, est devenue une large avenue à double sens. En ce qui concerne les transports en commun, un seul bus, le N°44 reliant le Rond Point du Prado au Collège du Roy d'Espagne dessert le quartier. Deux arrêts sont ainsi disponibles pour les habitants du Roy d'Espagne : l'arrêt Musso/Roy d'Espagne, accessible pour le bas du quartier, et l'arrêt Floralia plus pratique pour le haut du quartier. Cet autobus rejoint, d'une part, la deuxième ligne du métro marseillais inaugurée depuis 1986, et d'autre part, à la ligne 23 de bus.

PARC DU ROY D'ESPAGNE - MARSEILLE



B- ÉVOLUTION URBAINE ET PAYSAGÈRE

b - Évolutions urbaines en cours ou projetées, conséquences prévisibles

Le Boulevard Urbain Sud de Marseille

La réalisation du Boulevard Urbain Sud (B.U.S.) entre la Pointe-Rouge et Saint-Loup (raccordement autoroute A50) est censée désengorger la voirie locale (avenue de Mazargues, avenue Clot-Bey, deuxième Prado, avenue Mendes France) en traversant et reliant onze quartiers des 8e, 9e et 10e arrondissements de Marseille. Les quartiers sud de Marseille rassemblent plus de 200 000 habitants et les décideurs sont d'avis que les besoins de déplacements générés nécessitent impérativement d'améliorer les échanges Nord-Sud existants. Ainsi, cette grande opération de voirie, imaginée dans les années 30 et pensée dans les années 70 sous la forme d'une voie rapide, est inscrite au Plan Local d'Urbanisme (PLU) et au Plan de Déplacements Urbains (PDU) comme un boulevard dont la vocation sera entre autres de contourner le centre ville et de relier les quartiers sud au réseau structurant de l'agglomération marseillaise. Cette voie terminée devrait permettre le transit de 60 000 véhicules par jour. Initialement prévue à 2X2 voies, le Boulevard Urbain Sud n'aura finalement que 2X1 voie.

Le planning de la réalisation de la partie qui longe le Roy d'Espagne n'est pas encore arrêté ; les renseignements à ce sujet sont imprécis et contradictoires, tant il est vrai que cette question est étroitement liée à son financement par la Ville. Cependant, le tracé prévu de cette portion sera comme suit : partant de la Pointe Rouge, à l'ouest, le boulevard coupera la rue Musso à l'extrémité nord du parc puis longera le Roy d'Espagne à la place de l'ancienne traverse « Le Mée » à l'est du parc. Un grand rond point sera construit à ce niveau et deviendra l'accès principal du quartier, entre la première tranche et les villas, devant les cheminées de la chaufferie, puis il passera entre la ferme pédagogique et les villas du Roy d'Espagne et traversera, vers Mazargues en coupant le chemin du Roi d'Espagne.

Ce projet est particulièrement impopulaire dans l'ensemble des quartiers Sud de Marseille. Les Comités d'Intérêt de Quartiers se mobilisent et de nombreuses associations élèvent la voix. Le sujet a été notamment abordé au sein de l'ASFL, l'Association d'une vingtaine de copropriétés qui composent le Parc. En priorité, des mesures de bruit ont été demandées aux services techniques municipaux, afin de pouvoir comparer le bruit existant aujourd'hui et celui que générera la circulation nouvelle sur le B.U.S. Ceci, bien entendu, afin de demander que des mesures anti-bruit soient incorporées aux travaux de réalisation (murs phoniques, doubles vitrages etc...). Autre raison principale de la réticence des habitants face à ce projet réside dans la nécessité de détruire une partie des pinèdes pour la réalisation du boulevard, ce qui nuirait à la qualité de la vie et de l'air du quartier.

Parties de la pinède qui disparaîtrait en cas de réalisation du Boulevard urbain sud, photographies prises en 2006, www.titidegun.fr

2 - Évolution de l'opération

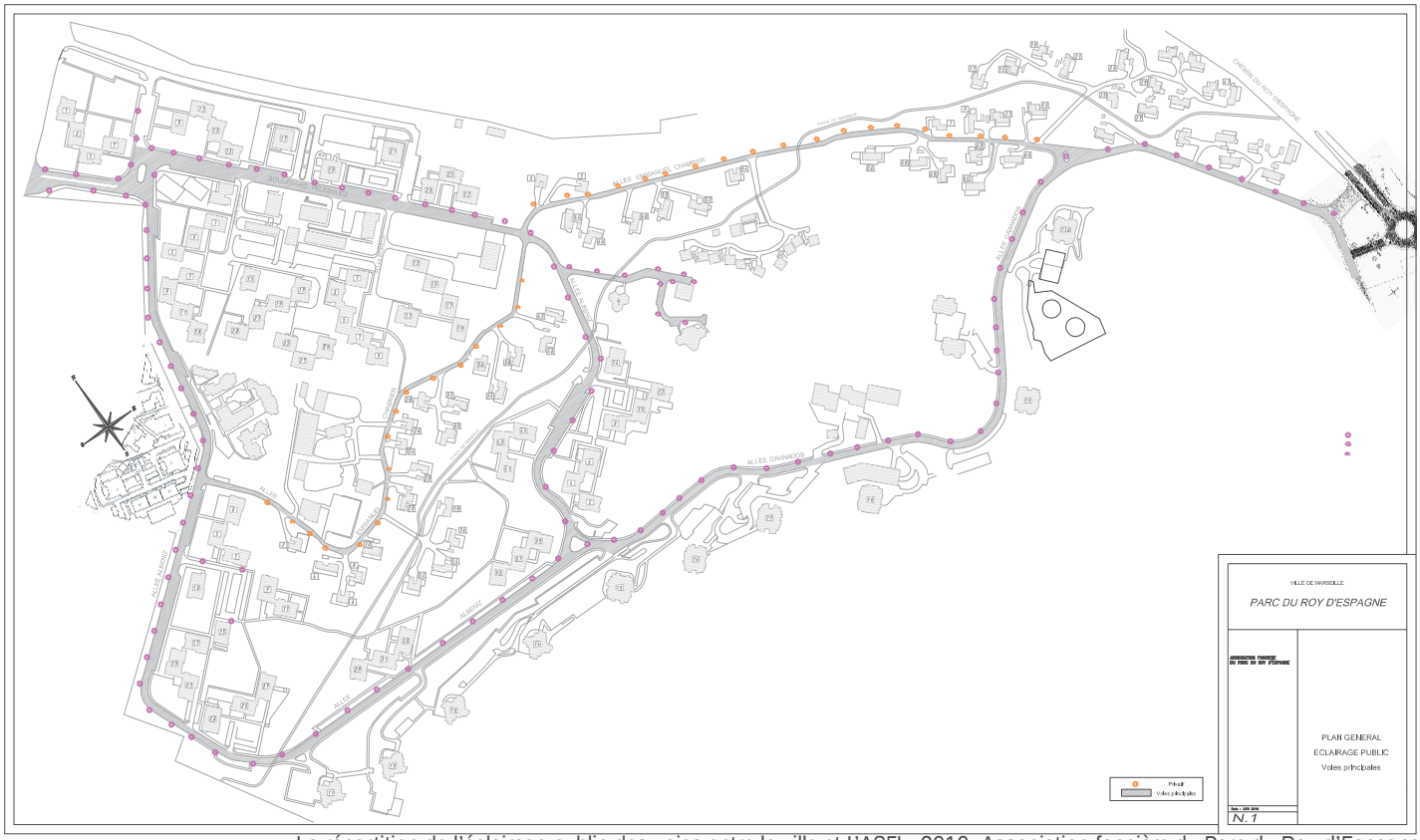
a - Évolution administrative et socio-économique

Statut juridique des espaces et des bâtiments

La gestion de cet ensemble est organisée à deux niveaux et donc assurée par deux instances : d'abord, la ASFL, l'Association syndicale foncière libre qui gère tous les éléments et les espaces partagés par l'ensemble des copropriétés, ensuite, chaque copropriété a son propre conseil syndical et syndic. Dans cette optique, le territoire du Parc est découpé en 27 copropriétés dont chacune possède un terrain en propre et en assure la gestion des espaces verts, bien qu'il n'existe aucune limite physique entre les propriétés. Par conséquent, deux immeubles semblables peuvent se trouver sur des terrains différents avec plus ou moins de foncier à entretenir. Le paiement des charges n'est donc pas fonction de la taille de l'appartement mais de la taille du foncier de la copropriété. Ainsi, les deux bâtiments de la copropriété de l'alcade ont un terrain extrêmement large au regard de la faible quantité d'appartements qui y sont implantés. D'autre part, le poids des différentes instances intervenant dans la gestion de l'ensemble n'est pas comparable ; par exemple, l'AFSL dispose d'un budget de fonctionnement d'environ 100 000 euros, alors que celui d'une copropriété de la première tranche peut atteindre 1 Million, et celui d'une tour 300 000. La copropriété reste donc l'unité des décisions majeures, au détriment de la cohérence de l'ensemble.

Chaque copropriété a son propre système de gestion, certains en interne, d'autres avec une entreprise extérieure. Les copropriétés de la 2e tranche ont par exemple fait appel à l'ONF pour rédiger des règles de bonne gestion de leur pinède. Mais la réflexion n'a pas porté sur l'ensemble du Parc. De même, la mairie de Marseille a signé un contrat avec l'AFSL pour la gestion des principaux espaces de circulations, notamment l'entretien de la voirie et de leur éclairage public (voir carte). Mais la gestion du reste est à la charge de l'AFSL. Par ailleurs, la présence de la ville au sein du parc est marquée par le CIQ, Comité d'intérêt de quartier. Avec le centre social du 8e arrondissement. Il s'agit donc d'une copropriété privée qui accueille des équipements publics à destination de tout le quartier.

L'ensemble du Roy d'Espagne compte actuellement (été 2012), environ 6000 habitants composés de catégories moyennes et supérieure. Les tours sont considérées comme la gamme supérieure des logements collectifs, alors que les pavillons, très onéreux, abritent une population aisée. Malgré la diversité, un fort sentiment de communauté règne sur l'ensemble et les appartements se vendent souvent entre les habitants au sein même du Parc.



La répartition de l'éclairage public des voies entre la ville et L'ASFL, 2010, Association foncière du Parc du Roy d'Espagne

B- ÉVOLUTION URBAINE ET PAYSAGÈRE

b - Évolution des espaces et équipements

Clôtures et fragmentation de l'espace

En raison de la gestion fragmentée de l'ensemble, surtout des espaces publics et verts, l'absence d'une vision globale est manifeste. Des clôtures et des haies ont ainsi été créées par les propriétaires des pavillons malgré son interdiction explicite dans le règlement initial de copropriété. Cette volonté des propriétaires de pavillons de délimiter leur domaine privé entraîne effectivement une fragmentation de l'espace public du Parc. l'AFSL, n'ayant pas le moyen juridique ni le poids financier par rapport aux copropriétés, ne parvient guère à imposer ses règles. Si certaines parties semblent parfaitement entretenues, d'autres présentent une végétation beaucoup plus foisonnante.

Certaines parties du Parc semblent faire l'objet de peu d'entretien.

Altération du paysage et fragmentation de l'espace du parc par la création de haies et clôtures autour des pavillons.

Problématiques d'usage, d'entretien et de police

Les changements socio-économiques et l'évolution urbaine des cinquante dernières années ont rendu caducs certains traits originels de l'opération entraînant ainsi quelques dysfonctionnements. Par exemple, l'apparition de grandes surfaces à proximité immédiate de cet ensemble a fait perdre à son centre commercial une part de sa clientèle. De surcroît, il était envisagé au départ de réserver des logements proches du centre aux commerçants, afin de les impliquer profondément dans la vie de la collectivité. Aujourd'hui, les tenants des commerces sont tous locataires et les propriétaires des boutiques habitent pour la plupart hors de la «cité». Ceci n'est sans doute pas étranger au développement modéré et à la prospérité modeste du centre commercial, dont le projet de reconstruction a d'ailleurs été plusieurs fois envisagé mais n'a jamais encore abouti.

Un autre problème fonctionnel relève de l'urbanisation des secteurs avoisinants, de l'accroissement de la circulation et du développement de l'usage de l'automobile. Ainsi, le manque de places de stationnement, à défaut de parking privé pour une grande partie des logements, est devenu une des préoccupations des habitants de cet ensemble. C'est d'autant plus vrai que, vu la distance du centre ville et le niveau de vie des habitants, il faudrait compter 2 voire 3 voitures par foyer ou appartement. C'est pourquoi le bas de l'avenue Velasquez est souvent saturé et encombré par les automobiles n'ayant pas le privilège de disposer de parking. Par ailleurs, la route principale de la cité sert de raccourci pour aller à Sormiou, ce qui laisse la charge de la gestion du trafic à la copropriété privée.

Le centre commercial et le problème de la propriété des boutiques, des commerçants qui n'habitent pas la cité, photographie prise en 2012.

Stationnement des voitures en désordre, surtout au pied des tours, faute de parking, photographie prise en 2012.

3 - Réception, protection et urbanisme réglementaire

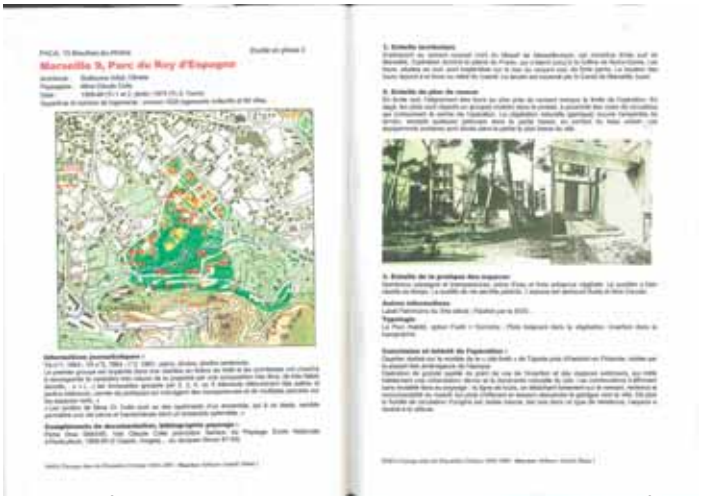
a - Réception, label

Réception du grand public et des habitants : publication et sites web

Quelques revues spécialisées, dont *Technique et Architecture* se sont intéressées, dans les années 1960 et dès l'élaboration du programme, à ce projet signé par un Grand Prix de Rome. En outre, comme cela a été évoqué, le centre socioculturel du Roy d'Espagne entreprend dès 1968 de publier un bulletin communautaire *Liens* présentant notamment l'histoire de la cité. Cet effort est repris depuis 1998 par Thierry Garcia., sous forme d'un site web, qui présente un très grand nombre de documents d'archives et de témoignages.
la Direction régionale des affaires culturelles de Provence-Alpes-Côte-d'Azur a aussi commandité une vaste étude sur les grands ensembles de logements, confiée à l'architecte Thierry Durousseau. Les qualités architecturales, urbaines et paysagères de l'ensemble du Roy d'Espagne ont été mises en évidences. Ces mêmes travaux ont abouti à la labellisation de cet ensemble comme patrimoine du XXe siècle en date du 16 novembre 2006. Bien que n'impliquant pas de mesures de protection concrètes, cette disposition affirme et certifie l'intérêt de cet ensemble comme une oeuvre architecturale reconnue du XXe siècle et entraîne également l'engagement moral des habitants et des propriétaires pour la préservation, l'utilisation et la modification de cette oeuvre dans le respect de ses caractéristiques originelles.

Le Bulletin de l'Association du Centre socioculturel du Roy d'Espagne publié dès 1968 avec une rubrique «un peu d'histoire». www.titidegun.fr

La page d'accueil du site web des habitants du Roy d'Espagne : www.titidegun.fr

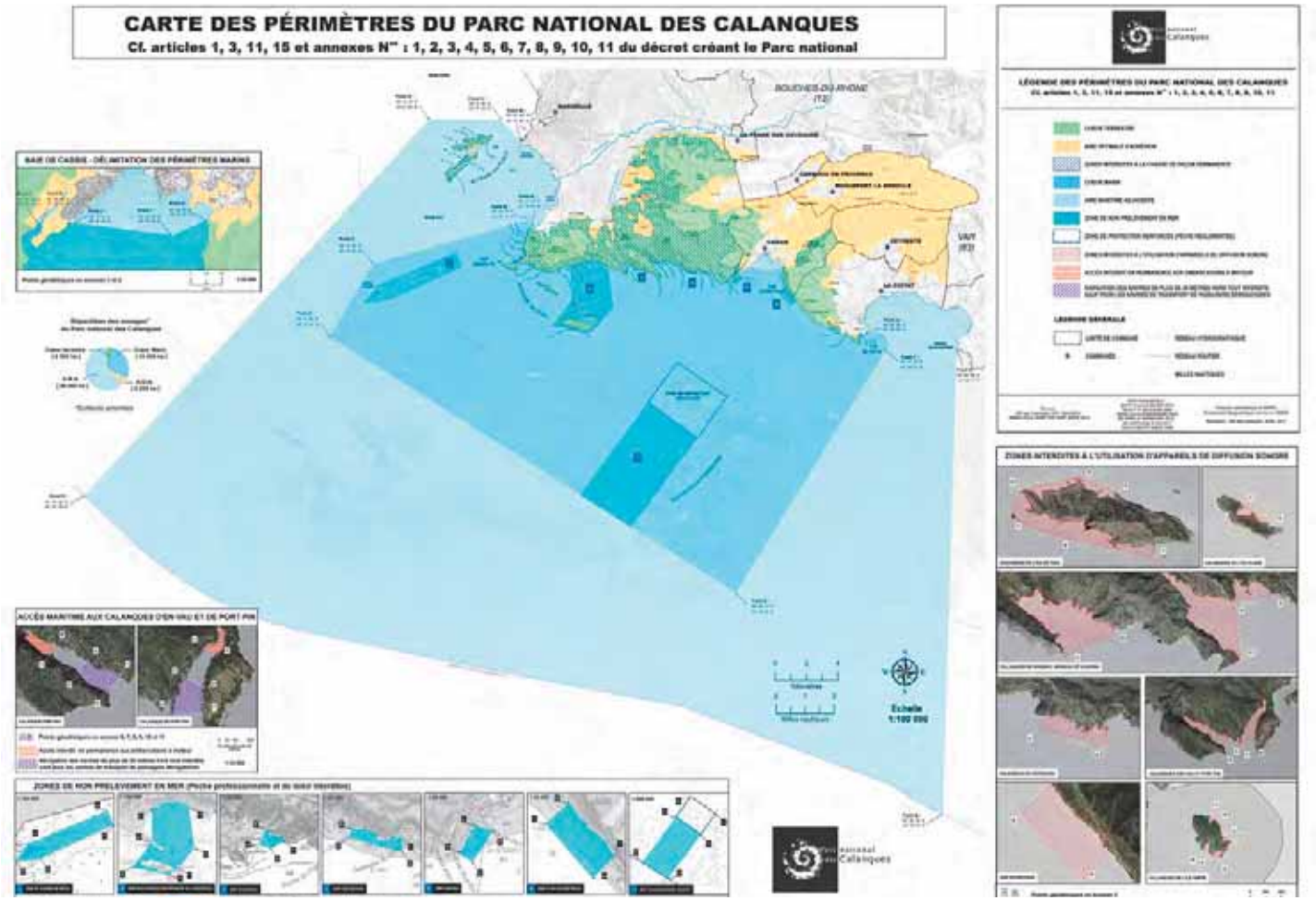


Exemple d'étude de la DRAC Paca, des ensembles de logements de région

b - Protections

Protections au titre du patrimoine construit et du patrimoine naturel

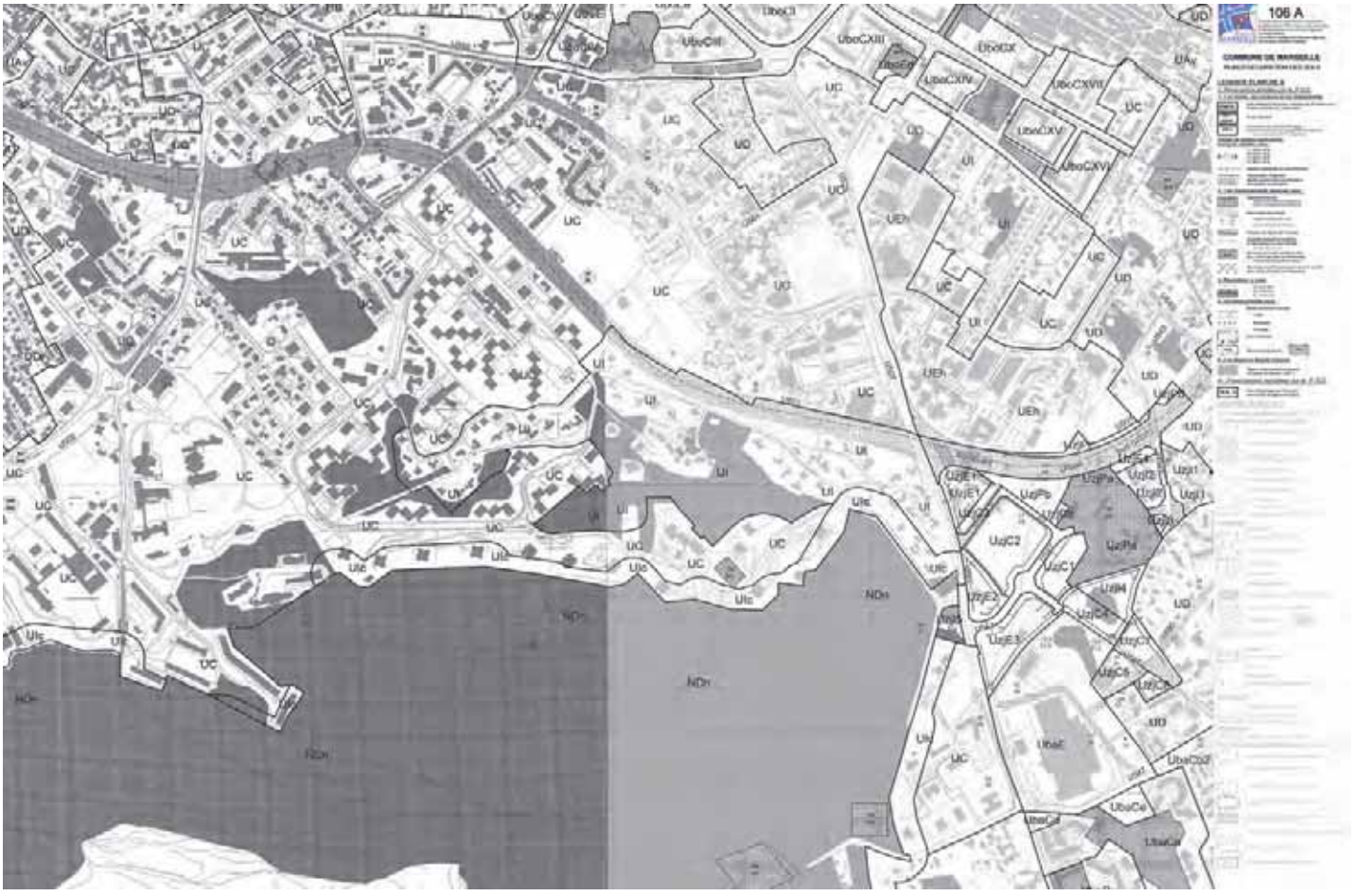
Le domaine du Roy d'Espagne se situe hors de la ZPPAUP de la ville de Marseille et par conséquent ne fait pas l'objet de protection à ce titre. En revanche, cet ensemble se trouve en partie dans la Zone optimale d'adhésion du Parc nationale des Calanques. Le chapitre de la Charte du Parc consacré à cette zone prescrit, dans le cadre de sa deuxième orientation, d' «Apaiser les rapports ville/nature», cela consistant «essentiellement à favoriser la nature en ville d'une part et limiter les pollutions ou autres dégradations des espaces naturels d'autre part». La majeure partie des mesures préconisées à cet égard ont pour objet de préserver les espaces naturels et de protéger la biodiversité de faune et flore dans les zones avoisinant le coeur du Parc. La seule mesure qui touche directement à l'architecture et à l'aménagement urbain de ces secteurs prescrit de «contribuer à améliorer la qualité de vie et la qualité environnementale des espaces habités». A cette fin, il est entre autres préconisé de «conserver et favoriser les Trames Vertes et Bleues, les cheminements doux (la « nature en ville »)», autrement dit «former un réseau d'espaces verts urbains (trame verte urbaine composée d'éléments de voirie, parcs et jardins, voies de déplacements doux, limitation des obstacles pour la petite faune…) en lien avec le coeur terrestre» du Parc. Aussi est-il prescrit de «limiter le stationnement en coeur ou au niveau des interfaces en développant les transports en commun (notamment pour des usages récréatifs)». D'autre part, pour favoriser le patrimoine naturel en ville, la Charte du Parc préconise de «tendre vers des pratiques exemplaires d'entretien des voiries (ronds-points, accotements …) et des réseaux pour le respect de la biodiversité et des paysages ; elle prône également «les pratiques exemplaires d'entretien des éléments de nature en ville (parcs et jardins) notamment en favorisant les essences locales, en limitant fortement les phytosanitaires biocides» et propose de «sensibiliser les propriétaires privés sur les pratiques de jardinage écologique». Mais point de règle précise sur l'architecture et l'urbanisme, si ce n'est de «Construire et aménager de façon soutenable et dans le respect des patrimoines naturel, culturel et paysager» et pour ce faire, «limiter les pollutions lumineuses nocturnes en optimisant les sources lumineuses et en renouvelant les installations ; réaliser tout nouvel aménagement en cohérence avec le contexte et les espaces environnants et dans le plus grand respect de la biodiversité et du développement durable ; en fonction du contexte architectural, prendre en compte l'aspect paysager des nouvelles constructions de manière à intégrer les bâtiments et limiter les obstacles à la perception du paysage naturel».



Carte des périmètres du Parc ntional naturel des Callanques, d'après la Charte du Parc.

Protections au titre d'espace boisé classé

Hormis la partie au sud du Canal de Marseille qui est comprise dans la Zone optimale d'adhésion du Parc naturel national des Calanques, une grande partie des pinèdes est classée Espace boisé, dans le plan local d'urbanisme de la ville de Marseille. Ayant pour objectif la protection ou la création de boisements ou d'espaces verts surtout en milieu urbain ou péri-urbain, cette disposition empêche les changements d'affectation ou les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Autrement dit, il y a interdiction de construire sur ces terrains, ce qui représente une plus forte protection de la nature par rapport aux prescriptions de la Charte du Parc national des Calanques.

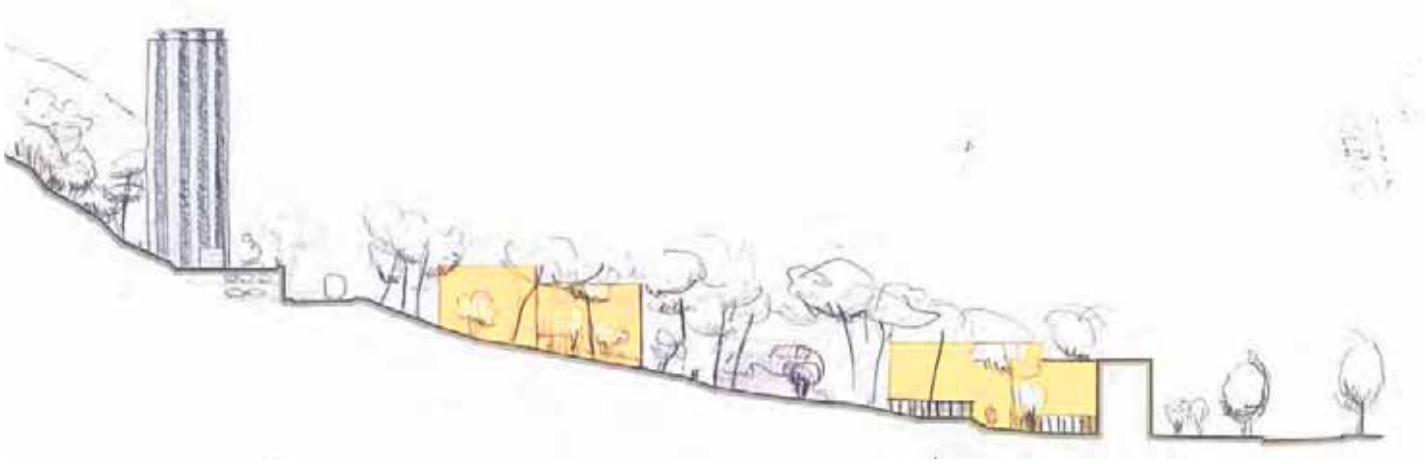


Extrait du PLU. Les taches noires cartographient les espaces boisés classés

4 - Préconisations

a - Qualité spatiales et paysagères à préserver, à restituer

Le parc est un atout considérable pour l'ensemble du Roy d'Espagne : source de fraîcheur et de bien être, il facilite la communication intérieur/extérieur des logements. Même si les habitants n'utilisent pas toujours directement le parc comme lieu de promenade, de pique-nique ou de jeu, ils ouvrent volontiers leurs fenêtres pour en profiter de la vue et de l'air. Une plus forte fréquentation du Parc nécessiterait l'aménagement de son espace public et naturel. D'une part, une gestion ou du moins une vision globale dans l'entretien et l'aménagement du parc, au delà des limites de propriétés, permettrait de valoriser ce privilège dont bénéficie l'ensemble du Roy d'Espagne. D'autre part, des mesures dissuasives contre le morcellement de l'espace du parc à travers le cloisonnement des cours et jardins privatifs s'imposent pour préserver l'unité du paysage de la pinède et le caractère originel de la cité dispersée dans la nature.



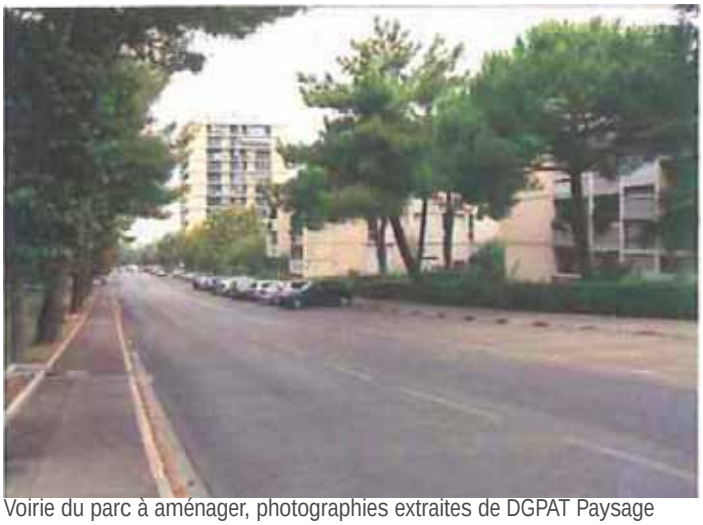
Coupe schématique des trois paliers et du caractère dessiné des espaces extérieurs, Schémas extraits de DGPAT Paysage dans les Grandes Ensembles Urbains 1940-1980, Banchon, Delbaere, Garleff; Phase 2

B- ÉVOLUTION URBAINE ET PAYSAGÈRE

b - Moyens de mise en oeuvre de cette sauvegarde

Pour la sauvegarde et la mise en valeur de l'espace public de cet ensemble, il faudrait préalablement constituer une instance de gestion unique pour tout le territoire du Parc du Roy d'Espagne. Ceci permettra à la fois d'assurer une cohérence d'ensemble et de trouver une solution aux problèmes économiques de la gestion en modifiant la répartition des charges d'entretien et d'aménagement des espaces publics. Cette idée pourrait se réaliser, comme il est actuellement envisagé, à travers le changement de statut juridique de la SAFL en ASL (Association syndicale libre) conférant à cette dernière un poids plus important dans la gestion et les décisions concernant les espaces publics. Parallèlement, un moyen concret et nécessaire pour la valorisation de cet ensemble serait d'établir un plan de gestion globale. Comme cela a été précédemment évoqué, en raison de l'ampleur de l'opération, sa durée de réalisation et des problèmes de financement, la grandiose composition initiale projetée par les architectes, s'articulant autour de l'axe principal, accentué notamment par une église monumentale et aboutissant à une grande tour centrale, n'a pu voir le jour. Ceci a donné un aspect quelque peu chaotique à la composition générale de l'ensemble. Il conviendrait donc de remédier à cette situation par l'établissement d'un plan global avec un triple objectif : déterminer une hiérarchie pour les bâtiments existants sur le site en fonction de leur qualités fonctionnelle et architectonique ; définir les zones d'évolution possibles prenant en compte, d'une part, les édifices à conserver, susceptibles de modification voire de démolition, et d'autre part, les vues et les qualités paysagères à conserver, et enfin valoriser les espaces végétalisés. Dans l'établissement de ce plan global, il y aurait lieu de réhabiliter l'idée d'origine des architectes pour la composition de l'ensemble et d'en prévoir les moyens de concrétisation dans les limites du possible.

Espaces publics à valoriser, photographies extraites de DGPAT Paysage dans les Grandes Ensembles Urbains 1940-1980, Banchon, Delbaere, Garleff; Phase 2



Voirie du parc à aménager, photographies extraites de DGPAT Paysage dans les Grandes Ensembles Urbains 1940-1980, Banchon, Delbaere, Garleff; Phase 2

PARC DU ROY D'ESPAGNE - MARSEILLE

C- ÉVOLUTION MATÉRIELLE DE L'OPÉRATION

C- ÉVOLUTION MATÉRIELLE DE L'OPÉRATION

1 - Matérialité des espaces extérieurs

a - Évolution et état des lieux

La qualité première des espaces extérieurs vient en premier lieu de la pinède qui constitue la première strate végétale du site. A cette forêt présente avant les constructions s'est ajoutée une couche basse de plantations d'agrément qui recloisonnent les espaces. Il y a donc à la fois l'impression d'une très grande fluidité des formes végétales descendant des collines, et à la fois l'existence de lieux d'appropriation pour chaque immeuble.

b- problématiques d'entretien et de surveillance

La gestion de ces espaces étant faite à chaque niveau de tranche, il en résulte des entretiens différenciés. Globalement les parties arbustives sont laissées libres et la pelouse tondue. Seules les maisons individuelles ont connu une très grande modification des aménagements avec la réalisation de clôtures végétales.
Le quartier ne connaît pas de problème de sécurité particulier, si ce n'est l'intrusion épisodique de personnes souhaitant profiter des espaces extérieurs agréables en soirée. Il n'y a pas de gestion particulière de la sécurité.

2 - La séquence d'accès au logement

a - Les petits collectifs de la première tranche

L'accès aux halls de la tranche 1 au travers des jardins et des portiques

Ces petits immeubles à deux ou trois niveaux sont disposés par grappe et le parcours d'accès depuis la voirie traverse successivement des parties sur pilotis ombragées et des jardins. Le sol était à l'origine en terre battue ; un revêtement en enrobé et en pavés béton avec une récupération des eaux de pluies ont été réalisés pour améliorer le confort de circulation.

Devant chaque hall, un portique généreux occupe la moitié de l'immeuble et ouvre par une façade largement vitrée sur le hall situé au milieu de l'immeuble. L'escalier dessert sur chaque demi-palier deux appartements. Les volées sans contremarche laissent pénétrer dans toute la hauteur la lumière provenant d'un éclairage situé au dernier niveau. La partie semi-enterrée, accessible par une rampe depuis le portique abrite un local vélo ainsi que les caves et un local commun pour le séchage du linge peu utilisé. Aujourd'hui encore, l'accès est libre depuis la rue et la traversée successive des jardins et des portiques constitue un parcours à la fois intime et accueillant. Cette ouverture ne semble poser de problème particulier de sécurité. Seuls les halls ont été équipés d'un contrôle d'accès.

L'accès des personnes à mobilité réduite n'est assuré que jusqu'au hall d'entrée grâce au sol en enrobé. L'installation d'ascenseurs n'est pas envisageable, compte tenu de la disposition du plan, de la faible hauteur du bâti et de la disposition par demi niveaux.

Préconisations:

La préservation de l'ouverture de l'espace semble ici l'objectif essentiel d'une sauvegarde.

L'escalier ouvert est éclairé naturellement depuis le hall et depuis la couverture grâce à au jour des contre marches

La rampe d'accès au demi sous-sol intégrée dans un muret en béton banché brut assure un accès aisé aux locaux de service et de rangement ; les pilotis et les patios

b - Les villas de la deuxième tranche

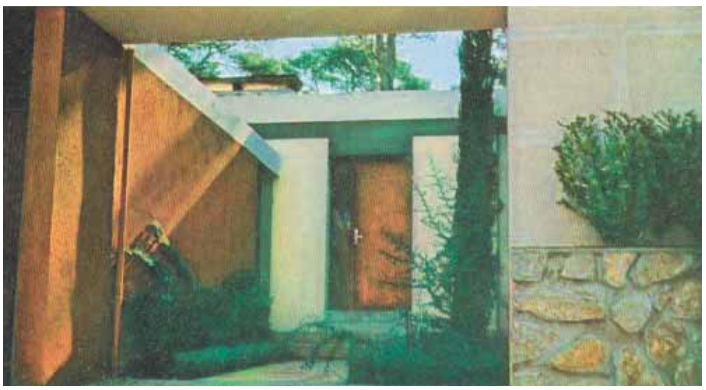
Les maisons étaient à l'origine dépourvues de jardin privatif et de clôture. Elles se présentaient comme des objets posés à même le tapis d'épines de pin, avec des dispositifs d'entrée qui variaient selon la topographie : perron, patio, mur de soutènement ... Un cyprès marquait l'entrée de chaque maison elle-même identifiable par la teinte du bandeau filant sous l'acrotère.

La privatisation du sol intervenue il y une vingtaine d'années, a interposé un nouveau filtre entre la maison et la voie d'accès, constitué de clôtures, de haies, de portails équipés de dispositifs de contrôle. Les escaliers, les murs de soutènement ou les patios qui précédaient la porte d'entrée ont eux-mêmes été fréquemment incorporés dans des extensions qui ont profondément altéré le caractère pittoresque de ces accès.

Toutes entièrement à rez-de-chaussée et conçue sur un plan assez fluide, ces maisons sont assez bien adaptées aux personnes à mobilité réduite, l'accès de plein pied se trouvant néanmoins fréquemment sur l'arrière de la maison.

Préconisations:

Le cloisonnement visuel de l'espace induit par les clôtures pourrait être atténué par une conception d'ensemble de la végétation permettant de maintenir une continuité paysagère tout en laissant la place à une appropriation. Ces transformations constituent incontestablement une perte de qualité architecturale, mais également une perte de l'idée d'une vie domestique ouverte sur l'espace extérieur. Certaines maisons ont conservé les dispositions d'origine et il conviendrait de les préserver et d'en valoriser l'image afin d'inciter des propriétaires à retrouver l'état d'origine.



La séquence d'accès aux villas selon les images de la Brochure de publicité pour la 2e tranche, 1964, www.titidegun.fr

c - Les tours de la troisième tranche

Les tours 2 à 4 reposent sur une plate-forme qui incorpore les seuls parkings couverts de l'opération. L'accès aux tours se fait depuis cette plate-forme par un hall largement vitré qui occupe presque tout le rez de chaussée. Revêtu de travertin et plafonné de frisette, ce hall constitue un bel espace dans lequel sont disposées les boîtes aux lettres et des plantes vertes. La structure lamellaire des refends porteurs oriente la vue vers le paysage de la pinède. Ainsi, les espaces d'accueil, aussi bien les aménagements extérieurs que les halls d'entrée, réunissent souvent la beauté de paysage et la qualité architecturale. L'ascenseur unique et l'escalier principal ouvert, à demi volées droites et sans contremarche, donnent directement dans le hall. Un deuxième escalier encloisonné, le local vide ordure et le local déchet occupent la partie arrière située contre la pente. Aux étages, la partie centrale du palier se prolonge par quatre niches disposés en aile de moulin, qui forment un vestibule ouvert et qui mettent à distance les portes d'entrée des logements. Les habitants s'approprient ces espaces par divers dispositifs décoratifs qui annoncent leur intérieur. La générosité du dispositif fait oublier la caractère aveugle de cet espace.

Bassin au pied d'une tour

3 - L'enveloppe : Façades, couvertures, retraits et sous-faces

a - Qualités des matériaux, qualité architecturale, qualité énergétique.

Les immeubles des deux premières tranches, bien que sur pilotis, sont construits, aux étages, sur murs de refend coulés en béton armé ; les façades sont en briques creuses enduites, les murs latéraux en pierre, les allèges généralement de couleurs plus vives, par endroit recouvertes de céramiques, comme par ailleurs les poteaux des pilotis. Les lignes horizontales des dalles de planchers marquent la façade à hauteur de chaque étage ; une horizontalité accentuée par la bande des gardes-corps. Simple de dessin, ces derniers sont constitués de tubes métalliques disposés verticalement. Les balcons, peu profonds mais assez larges, créent des vides dans la volumétrie des immeubles. Cette composition, agréable quant à l'aspect esthétique, n'est pas pour autant sans inconvénient sur le plan des performances énergétiques des bâtiments, en raison de multiplication des ponts thermiques et l'étendue et le nombre de faces exposées à l'air libre. Les menuiserie ont rarement été changées mais les volets pliants d'origine ont souvent été remplacés par des volets roulants en PVC.

Les villas de la deuxième tranche, quant à elles, forment généralement de simples volumes cubiques en L dispersés dans la pinède. Si elles se démarquent dans le paysage par leurs volumétrie, horizontalité et basse hauteur, de par leur composition de matériaux, elles restent en harmonie avec la nature environnante: soubassement en pierre meulière, façades enduites de couleur beige pâle, percées de grandes baies vitrées avec volets coulissants en bois. Les modifications survenues dans les villas se limitent souvent à des transformations de boxes en réserve voire pièce supplémentaire, et l'ajout de haie voire clôtures.

En ce qui concerne les tours, un récent ravalement des façades a ramené à l'état d'origine leur aspect extérieur. Ici encore, la superposition des balcons peu profonds avec leurs gardes-corps marque une certaine horizontalité équilibrant les traits verticaux dominants. Ces grands traits font passer presque inaperçu les profils des menuiseries qui ont été parfois changés.

Tranche 1

Ravalement de façade en cour

b - Préconisations

Les immeubles des deux premières tranches

Parmi les bâtiments de cet ensemble, les petits immeubles des tranche 1 et 2 sont les plus vulnérables, et ce aussi bien sur le plan énergétique que statique. Ayant été construit sur un terrain sabloneux jusqu'à 10 mètre de profondeur, avec des pieux d'ancrage ne dépassant guère les 3 mètres de hauteur, ces constructions flottent en fait sur le sable et courent le risque de grands problèmes de stabilité que l'infiltration de la colline pourrait encore aggraver. Par conséquent, une étude pour d'éventuels travaux de fortification de sol ou le drainage des eaux, semble nécessaire. La relative légèreté des immeubles horizontaux a évité jusqu'à présent tout grave incident. D'autre part, la volumétrie jouant sur les pleins et vides des immeubles, ainsi qu'une construction à moindre coût sont à l'origine d'importantes déperdition d'énergie dans ces habitats, ce qui se traduit, par ailleurs, par d'onéreuses charges trimestrielles pour les habitants (environ 600 euros pour un 3 ou 4 pièces). A la demande des copropriétaires des deux premières tranches, un audit est mené par l'ADEME (Agence de l'environnement et de la maîtrise d'énergie) sur 36 bâtiments avec terrasse haute et basse. Parmi ceux-ci, seuls six immeubles ont été modifiés profitant ainsi d'une rénovation thermique. De plus, en raison du coût des travaux et des catégories sociales habitant dans les immeubles, il ne serait possible de rénover que 2 terrasses par an. L'ADEME a préconisé dans son rapport de procéder à l'isolation par l'extérieur des bâtiments et au changement des huisseries, travaux qui nécessiteraient environ 800 000 euros d'investissement, soit le budget courant d'une année. Or, vu le peu de surface de façade construite en brique et l'usage de matériaux nobles notamment de la pierre de taille dans les immeubles, cette solution ne semble pas tout à fait satisfaisante. Il serait donc préférable de faire mener, au préalable, des études différenciées selon les matériaux pour définir et évaluer l'importance des zones de déperdition d'énergie. Ensuite, on pouura envisager un système d'isolation combiné, par extérieur dans les parties en briques et par intérieur dans les parties en pierre tout en rompant les ponts thermiques. Cela dit, il faudrait aussi rappeler que même cette solution combinée n'irait pas sans altérer les traits de la composition des façades.

Les villas dans la pinède

Sur l'aspect extérieur des villas le plus important reste la conservation de l'unité de l'espace du parc et la continuité de la vue, en démantelant les cloisonnements de haies et de clôtures établies par les propriétaires. Aussi, pour préserver l'harmonie matérielle des villas avec la nature environnante, il conviendrait de conserver et restaurer les volets en bois et mettre en valeurs les soubassement en pierre. Ici aussi, en raison d'existence de murs de pierre, la solution d'isolation par extérieur ne saurait être totalement convenable.

Les tours de la troisième tranche

Concernant les tours, les caractères primordiaux à préserver sont les espaces d'accueil et les aménagements intérieurs et extérieurs des parties communes qui sont généralement d'une qualité remarquable. Quant aux façades et matériaux, les ravalements récents ont rendu superflue toute préconisation supplémentaire. Enfin, vu la construction des tours selon les normes des années 1970, les problèmes de déperdition d'énergie sont de moindre importance par rapport aux immeubles des premières tranches, et semblent pouvoir être réglés par de simple changement de huisserie et installation de double vitrage pour les grandes baies, ce qu'a été d'ores et déjà entrepris par certains copropriétaires.

4 - Les qualités des logements

a - Qualités spatiales et possibilités d'évolution

Les petits collectifs

Les plans analytiques des pages 62 à 64 mettent clairement en évidence les qualités spatiales des habitats collectifs conçus pour l'ensemble du Roy d'Espagne. Celles-ci peuvent être formulées suivant trois axes principaux : d'abord, les rapports entre les espaces de service et les pièces d'habitation, ceux-là étant regroupés autour de la cage d'escalier central, laissant celles-ci profiter des ouvertures sur les meilleures orientations. Ensuite, les espaces de circulation et de division sont réduits au minimum au profit d'un accès direct et rapide aux appartements et aux pièces. Enfin, la trame régulière des poteaux, l'enfilade des pièces et leur cloisonnement léger permet de casser certaines de ces cloisons pour créer des pièces plus spacieux ou remodeler le logement en fonction des besoins.

Préconisation

Il convient de signaler aux habitants cette adaptabilité des appartements et la possibilité de réaménagement intérieur des logements en raison de la régularité de la structure et souplesse du revêtement.

Les maisons individuelles

Non loin de la conception des immeubles, les plans des maisons individuelles (voir pages 65-70) se compose généralement de deux volumes totalement distincts et séparés, affectés l'un aux pièces de jour et l'autre aux pièces de nuit et dont l'articulation sert d'entrée. De même, on retrouve dans les villas une distribution simple et claire des pièces, et un système de construction basé sur des murs de refend et des cloisonnements légers permettant le réaménagement complet de l'intérieur.

Préconisation

La plupart de ces maisons sont situées dans l'espace boisé classé de la ville de Marseille où il est a priori interdit de construire ou transformer le bâti. Pour éviter l'altération du caractère originel des autres villas, implantées hors de cet espace protégé, il faudrait établir des modèles d'extension et de transformation pour les différents types de plans d'origine.

Les tours d'habitation

Les logements proposés dans les tours d'habitation, presque une décennie plus récents que les immeubles, représentent une disposition encore plus convenable et plus à jour (voir les plans analytiques des pages 71 à 78). D'une part, la concentration des espaces de service autour du noyau central de la tour, permet aux pièces d'habitation de bénéficier des vues impressionantes soit sur les cotes boisées du massif de Marseilleveyre soit sur le large de la Méditerranée. L'installation des cuisines de manière à avoir un accès direct à l'extérieur, la nette séparation des espaces de nuit et de jour, l'aménagement d'une chambre polyvalente et communicante avec le séjour constituent d'autres traits caractéristiques de ces plans qui correspondent toujours aux normes de confort et de la vie moderne.

Préconisation

Point de préconisation importante en matière d'aménagement intérieur pour les tours étant donné leurs plans structurés en fonction des murs porteurs ; en revanche, concernant les parties communes, dans l'un des deux types des tours, l'entrée de chaque appartement est précédée d'un espace sémi privatif très agréable et accueillant, qui mérite d'être remarqué et mis en valeur par les habitants.

L'intérieur d'un appartement dans la tour 3 avec vue sur la mer.

L'intérieur d'un appartement type des immeubles des tranches 1 et 2.

L'espace sémi privatif à l'entrée des appartements de la tour 3.

La vue sur la ville de Marseille depuis le balcon d'un appartement de tour.

L'intérieur d'un appartement dans une tour avec vue sur les cotes boisées des Calanques.

L'intérieur d'une maison individuelle de la deuxième tranche.

D - BIBLIOGRAPHIE ET SOURCES ARCHIVISTIQUES

BIBLIOGRAPHIE ET SOURCES

SOURCES ARCHIVISTIQUES

Fonds Gillet, Guillaume (1912-1987). Cote : 152 Ifa.
Inventaire réalisé par Franck Delorme, Fabienne Doulat, Cassandre Eveillard, Julie Gimbal sous la direction de David Peyceré. Archives en cours d'inventaire.

Conservatoire national des arts et métiers (CNAM): fonds Guillaume Gillet.

Archives départementales des Bouches du Rhône, fonds Olmeta (165 W 227 ; 165 W 412-13)

OUVRAGES

Auteur inconnu, *L'Epée d'académicien de Guillaume Gillet*, Paris: Institut de France, Académie des Beaux-Arts, 1970.

Auteur inconnu, Portraits d'architectes II, Académie d'architecture (suppl. aux Cahiers de l'Académie d'architecture), 1989.

BIGET M.H., SBRIGLIO J., Guide d'architecture, Marseille, 1945-1993, Ed. Parenthèses, 1993.

CHAMPIGNEULLE Bernard et ACHE Jean, *L'Architecture du XXe siècle*. Paris : PUF, Paris, 1962, p. 56, 71, 82, 93, 125, 147, pp152-153.

DION Mathilde, *Notices biographiques d'architectes français,* Paris: IFA/Archives d'architecture du XXe siècle, 1991. 2 vol. (rapport dactyl. pour la direction du Patrimoine).

HATJE Gerd, *Dictionnaire de l'Architecture moderne*, « Guillaume Gillet », Paris : Fernand Hazan, 1964, p.139-140.

SAUVY Alfred, DALLOZ Pierre, GILLET, Guillaume, *Cité ou termitière ?,* Paris : Delpire, 1964.

ZEHRFUSS Bernard, « Guillaume Gillet », *Académie d'Architecture, Portraits d'architectes II,* Volume 2, 1983-1988, Supplément aux *Cahiers de l'Académie d'Architecture*, 1989, pp.82-84.

ARTICLES DE REVUES

Auteur inconnu, titre inconnu, in Revue *Prado*, N°7, 1971.

Auteur inconnu, titre inconnu, in *Technique & Architecture*, 24° série N°1- novembre 1963, pp.84-88; N°5- juillet/Septembre 1964, pp.114-115; 25° série N°3, avril 1965, pp.144-145.

GILLET Guillaume, « La création architecturale et son avenir », in *Esthétique industrielle*, n° 60, mars/avril 1963.

R. (E. de), « L'architecte Guillaume Gillet », in *Le Monde*, 28 sept. 1987.

PARENT Claude, « Hommage : Guillaume Gillet, architecte de violence et d'audace », in *Le Monde*, 20 oct. 1987.

PARENT Claude, « Fragile et farouche: un moderne à l'académie », in *L'Architecture d'Aujourd'hui*, n°255, fév. 1988, p.16.

PEYCERE David (sous la direction de), « Guillaume Gillet (1912-1927) », in *Colonnes*, n°25, juin 2009, à l'occasion de l'exposition « Guillaume Gillet, architecte des Trente Glorieuses », Cité de l'Architecture et du Patrimoine.

Schein Ionel, « France construit », in *Bauen + Wohnen*, n° 5, mai 1963, p. 183.

TRAVAUX D'ÉTUDIANTS

Frapier Christelle, Guillaume Gillet (1912-1987) : un exemple de collaboration architecte-ingénieurs, Paris : Université de Paris, IUFR 03, 2001, mémoire de DEA d'histoire de l'architecture, sous la direction de Dominique Rouillard, 2 volumes.

SITES INTERNET

http://archiwebture.citechaillot.fr/awt/fonds.html?base=fa&id=FRAPN02_GILGU_fonds-331 (consulté le 18 juillet 2011), présentation du fonds Guillaume Gillet lfa

http://www.paca.culture.gouv.fr/dossiers/xxeme_marseille/monographies/0844_45_roy_espagne/espagne.htm (consulté le 18 juillet 2011), présentation de l'opération du Parc Saint Maur à Marseille (références documentaires, propriétaire, programme, dates, auteurs, site, plan de masse, bâti, sources).

http://www.citechaillot.fr/exposition/expositions_temporaires.php?id=103 (consulté le 18 juillet 2011), présentation de l'exposition temporaire sur Guillaume Gillet, présentée à la Cité de l'Architecture et du Patrimoine en 2009.*

http://www.titidegun.fr (consulté le 18 juillet 2011), site collaboratif de Thierry Garcia (historique, témoignages).

La Cité des Étoiles
Givors(69)

1974 -1979
Architecte: Jean RENAUDIE

Cette copie de travail est un extrait de l'étude intitulée «Etude architecturale de 10 ensembles urbains de logements collectifs construits entre 1940 et 1980» réalisée par Benoit Carrié Architecture Urbanisme, mandataire de l'équipe, pour le Ministère de la Culture et de la Communication, Sous-direction de l'architecture, de la qualité de la construction et du cadre de vie, Bureau de la qualité de l'architecture et du paysage, Affaire suivie par Philippe Hénault
Partie réalisée par Lora Dimitrova et Benoît Carrié
Experts TSAM Yvan Delemontey et Professeur Bruno Reichlin

La rencontre inégalée de compétences et d'aspirations exceptionnelles

Construite entre 1976 et 1979, l'opération des Étoiles constitue une expérience unique et l'aboutissement de plusieurs évolutions profondes de la société: la remise en cause d'un urbanisme de barres et de tours ouvre alors le champ à des recherches de formes d'habitat rompant avec le schéma conceptuel cellule/plan masse et avec un fonctionnalisme étroit qui s'était installé dans la pensée et la pratique de l'urbanisme depuis la fin de la guerre.
Mais les recherches d'agrégats répondant à des combinatoires nouvelles, encouragées par les pouvoirs publics sous forme de modèles, menaçaient tout autant de conduire à la simple répétition de solutions génériques à plus ou moins grande échelle.
C'est dans ce contexte qu'intervient sous l'autorité de Yves Dauge représentant d'un état encore fortement dirigiste, la rencontre de deux personnalités singulières, celle de Jean Renaudie, et celle de Camille Vallin maire communiste de Givors. Celui-ci, tenant compte des défauts d'une première expérience de grand ensemble sur la ville, cherche à donner forme concrète aux aspirations humanistes qui se manifestent dans les débats idéologiques de son parti, dans un contexte urbain particulièrement sensible, celui de la destruction d'un quartier historique du centre ville. Si les affinités politiques de Jean Renaudie, d'origine limousine, une terre fortement marquée par le communisme, jouent un rôle, ce sont le caractère singulier de ses propositions et leur fondement humaniste et anti-bureaucratique qui constituent surtout le socle de cette adhésion.

L'arrière plan culturel du projet est marqué par le développement à l'époque de l'urbanisme des loisirs, avec la recherche de nouveaux modes de vie laissant une place importante à l'épanouissement personnel, à la vie en plein air, au rapport avec la nature et le grand paysage, avec une référence conceptuelle aux villages méditerranéens, eux-mêmes de plus en plus colonisés par le tourisme. Cette référence à l'architecture vernaculaire, dégagée de toute servilité formelle, se retrouve également dans l'influence qu'exercent sur Jean Renaudie les paysages de la campagne limousine où la main de l'homme apparaît constamment dans l'aménagement de murettes et où la transition se fait sans rupture entre le bâti et le végétal. L'équipe ETRA qui réalisera la partie basse est plus représentative des recherches encouragées par le Plan Construction dont elle est lauréate. La complémentarité de l'apport des deux équipes, qui souligne l'opposition entre une ville basse orthonormée, régulière et une ville haute aux formes cristallines, reprenant les irrégularités du relief, fait partie de la réussite de l'opération.
Le Maire Camille Vallin soutiendra avec conviction le projet auprès de la population et malgré les nombreuses difficultés techniques et financières, il saura trouver auprès des instances de l'état les soutiens nécessaires. Il apparaît ainsi également comme un véritable auteur de l'oeuvre.

Le site de la colline Saint Gerald dominée par les ruines du château et du vieux quartier de Givors offre à Jean Renaudie un cadre exceptionnel pour développer ses conceptions: créer pour tous les logements des séquences spatiales invitant à une appropriation singulière et se prolongeant sans rupture vers une vaste terrasse plantés ouverte sur le grand paysage. La topographie escarpée du site est soulignée par des éperons formés par la succession des terrasses et des thalwegs empruntés par les cheminements piéton.
Les vides des chemins piéton et les masses bâties s'interpénètrent à l'instar du tissu urbain du Vieux Givors et la circulation automobile accompagne celle des piétons rejetant les schémas ségrégatifs prônés part le mouvement moderne.
Un riche programme d'équipements et de commerce accompagne la réalisation des logements, concentré au contact de la ville basse, tandis que les parties hautes se transforment progressivement en un magnifique parc aboutissant au château.

C'est cette histoire riche et profondément humaine que tente de retracer cette première partie de l'étude.

Une constante fidélité aux ambitions initiales

Si la forme architecturale a principalement retenu l'attention du public et des professionnels, le caractère innovant de cette réalisation s'étend à de multiples aspects qui justifient ces dispositions spatiales.
L'organisation foncière n'est ni celle très fragmentée du vieux quartier qu'évoque pourtant la structure cristalline du bâti, ni celle d'une unique propriété que pourrait laisser présager l'homogénéité de l'opération. Répartis entre plusieurs bailleurs et copropriétés, l'opération possède une assise foncière sous-jacente qui tend au fil des ans à manifester au travers des politiques d'entretien divergentes.
Si la médiathèque a été rénovée, la fermeture programmée de la maternelle et le statut fragile du théâtre, peu visible depuis la ville, posent problème. Malgré l'apparition de grandes surfaces assez proche, les commerces se sont maintenus en bordure de la place liés sans doute au dynamisme du marché qui se tient en ce lieu.

Mais des espaces restent vacants sur l'arrière et cette désaffection des rez-de-chaussée comme l'entretien mal assumé par la collectivité des rares espaces publics internes, cheminements et placettes constituent un problème d'ensemble en attente de solutions et pour lequel une étude globale reste à mener.

L'adhésion des habitants aux idées fondatrices est surtout lisible dans les copropriétés où la population est plus stable; elle est plus délicate pour les locatifs, le modèle d'habitat proposé par les dispositifs spatiaux répondant plus difficilement aux attentes d'une population pour une large part immigrée et qui n'a pas choisi spécifiquement ce quartier. Ces difficultés se lisent particulièrement dans les modes d'appropriation des terrasses.
Pour autant les responsables de la ville et les bailleurs sociaux, conscients de la valeur culturelle de ce patrimoine, s'efforcent d'en promouvoir un usage intelligent en maintenant la couche végétale, contrairement ce qu'on observe sur d'autres opérations de Renaudie, et en encourageant une culture du jardinnage chez les habitants.

La porosité du bâti et les parcours diversifiés offerts aux habitants et aux visiteurs, qui fondent les conceptions urbaines de Jean Renaudie, ont été mise à mal par des épisodes de délinquance qui ont conduit, au cas par cas, bailleurs et copropriétaires à mettre en place des dispositifs de contrôle d'accès sur les cheminements intérieurs et extérieurs et à en briser ainsi la continuité. Une fois le problème de délinquance résolu, ces dispositifs restent en place et aboutissent à une altération insidieuse de l'oeuvre. Une solution globale de maintien de l'ordre, impliquant une coordination des acteurs, propriétaires et collectivités publiques, reste à imaginer.

La réception de l'opération est plutôt positive grâce à un effort de propagande basé surtout sur la commémoration et la communication. Des actions pratiques sur les parties inoccupées et la réalisation de témoins permettraient de relayer l'efficacité du discours par celle de l'exemple.

C'est cette évolution institutionnelle et urbanistique qu'aborde la deuxième partie de l'étude

Un ensemble entretenu mais confronté à de nouveaux défis

L'évolution matérielle de l'opération est plus la conséquence des problèmes comportementaux ou urbanistiques mentionnés que celle d'altérations majeures de la substance bâtie dues aux effets du temps et des intempéries.
Les problèmes de vieillissement sont notamment l'encrassement inévitable des bétons qui nécessite comme pour toute architecture un ravalement périodique; mais lorsque il a été réalisé, ce ravalement s'est fait au prix d'une suppression de la végétation grimpante qui débordait des terrasses et des orifices, et qui n'a pas ensuite été renouvelée. Il s'agit là d'une altération majeure sur laquelle il faudrait revenir, mais qui nécessite un difficile travail de conviction auprès des habitants.

La question de l'amélioration énergétique des façades est la question de l'heure; la simplicité des principes architecturaux mis en place par Jean Renaudie devrait permettre d'effectuer ces travaux sans altération de l'image architecturale pour peu qu'elle se fasse en intelligence avec ces principes: découpe toute hauteur des panneaux et couvre-joints, rythme des panneaux... Les volets roulants sont ici particulièrement inadaptés en raison des horizontales qu'ils introduisent. Par contre la proportion de vitrage, la texture et la teinte des panneaux peuvent différer de l'état original.
Les terrasses sont en bon état et la dégradation de leur aspect est plutôt affaire de culture et de pratique.
L'organisation de certains logements, contraints de respecter les normes de surface de l'époque, nécessiterait une réorganisation allant dans le sens d'un desserremrent.

La troisième partie de l'étude examine ces questions d'évolution passée et future de la substance matérielle de l'opération.

Table des matières

A- CONCEPTION ET RÉALISATION DE L'OEUVRE 7

1 - Données signalétiques 8
a - Site et situation foncière 8
b - Les acteurs 10
c - Données chronologiques principales 10
d - Programme, montage juridique 12

2 - Genèse du projet 17
a - Arrière plan historique et culturel 17
b - Phases de conception et de mise au point 23
c - Réalisation 24

3 - Préconisations: évaluation de la valeur de l'oeuvre 32

B- ÉVOLUTION URBAINE ET PAYSAGÈRE 35

1 - Évolution de la situation urbaine 38
a - Situation dans l'armature urbaine: 38
b - Évolution du cadre bâti et du paysage 39

2 - Évolution de l'opération 41
a - Évolution administrative et socio-économique 41
b - Évolutions des espaces et de l'aménagement paysager 45
c - Problématiques d'usage, d'entretien et de police 45

3 - Réception, protections et urbanisme 46

4 - Préconisations 48

C- ÉVOLUTION MATÉRIELLE DE L'OPÉRATION 51

1 - Matérialité des espaces extérieurs 52
a - Évolution et état des lieux 52
b - Problématiques d'entretien et de surveillance 54
c - Préconisations 55

2 - La séquence d’accès au logement 56
a - Le parcours extérieur et à couvert 56
b - Les espaces d’accueil et distributifs internes 56

3 - L’enveloppe : Façades, couvertures, retraits 58
a - Qualités des matériaux, qualité architecturale, qualité énergétique. 58
b - Panneaux de façades, fenêtres et fermetures 59
c - Couverture et prolongements extérieurs du 62
logement (balcons et loggias, terrasses, séchoirs, 62
auvents...) 62
d- Préconisations 66

4 - Les qualités des logements 67
a - Qualités spatiales et possibilités d’évolution 67
b - Confort et équipement 71
c - Préconisations 72

D - BIBLIOGRAPHIE ET SOURCES 73

A- CONCEPTION ET RÉALISATION DE L'OEUVRE

1 - Données signalétiques

a - Site et situation foncière

Situation
La ville de Givors

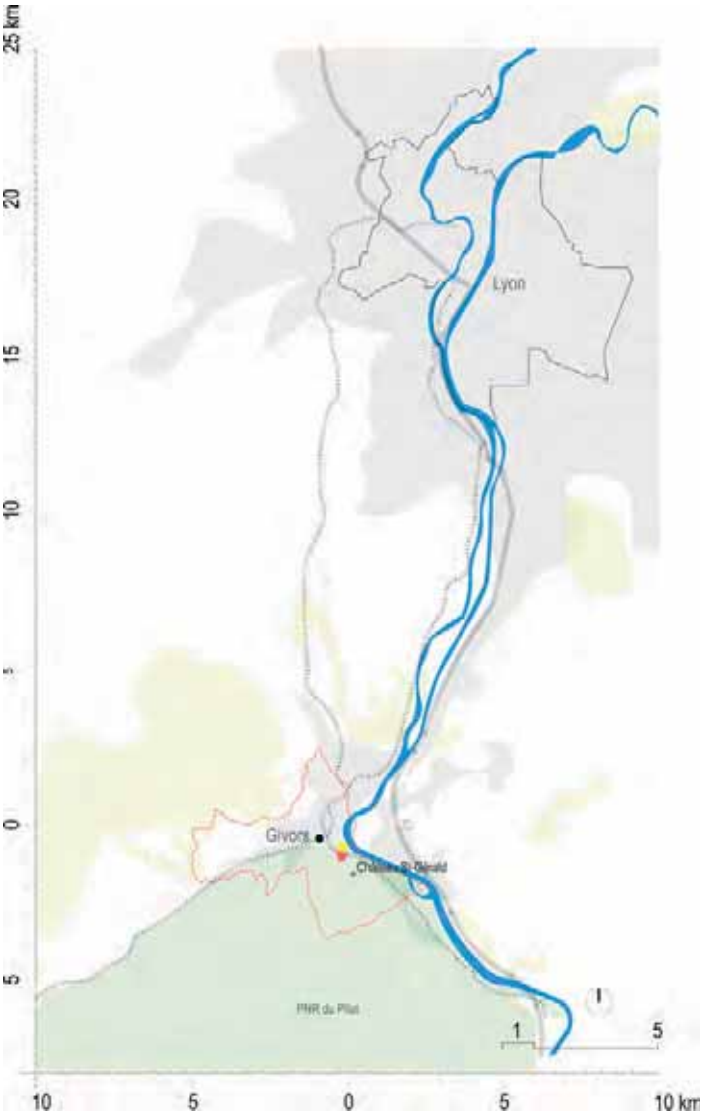
Située à environ 22 km au sud de Lyon, au confluent du Rhône et du Gier, Givors est un nœud ferroviaire et routier qui a un rôle stratégique sur la voie naturelle de communication entre la région stéphanoise, le sud lyonnais et la vallée du Rhône.

L'industrialisation progressive de la ville commence en 1749 avec l'installation de nombreuses fabriques de maîtres verriers et se développe rapidement autour de diverses activités liées à la métallurgie. Avec la création d'un canal reliant le Rhône avec la Loire, puis l'arrivée du chemin de fer, le paysage urbain se modifie radicalement - la ville s'étend très vite : des entrepôts, des usines, de nouveaux quartiers naissent et croissent au delà de la limite naturelle du Gier.

Aujourd'hui Givors reste une ville ouvrière fortement marquée par son passé industriel. les ouvriers représentent environ 60% de la population totale de cette ville de 23 000 habitants.

Le Vieux Givors: un quartier populaire dans un cadre paysager remarquable

Construit sur un ancien village de XIIIe siècle, adossé à la colline Saint-Gérald, le quartier du Vieux Givors est dominé par les ruines d'un château médiéval édifie par l'Archevêque de Lyon au sommet de la colline. Après la destruction des fortifications du vieux village au XVIe siècle, le terrain est aménagé en terrasses et planté de vignes.



Ancien centre-ville de Givors

La colline Saint Gérald et le quartier du Vieux Givors

Délimité par la rue Gambetta au nord et par la colline Saint-Gérald au sud, le Vieux Givors est un quartier populaire situé au coeur même de la ville. Grâce aux équipements publics et surtout grâce au marché attractif et pittoresque qui a lieu trois fois par semaine sur la place Henri Barbusse, le quartier est un lieu vivant et très fréquenté par les givoriens.

Les Étoiles de Renaudie, symbole du quartier, constituent un élément fort du paysage urbain qui marque l'identité du lieu.

Périmètre et état du site avant l'opération

A l'époque de la construction des Étoiles, Givors est une commune ouvrière de 20 000 habitants très touchée par la désindustrialisation.

Le centre-ville, considéré comme un taudis, fait l'objet en 1970 d'une opération de « *résorption de l'habitat insalubre*». Les maisons sont en très mauvais état, sans confort, peu ensoleillées et très humides en raison des fréquentes inondations.
La partie à rénover qui porte sur quatre hectares est située face à la mairie et à la place du marché ; elle comprend 270 maisons et une trentaine de petits commerces.

Enquête parcellaire et état des maisons du Vieux Givors
244 W 15, Archives Municipales de Givors

Vieux Givors, 257 W 02, Archives Municipales de Givors

b - Les acteurs

Architectes et Concepteurs des espaces extérieurs -

- Atelier de Jean Renaudie pour la partie haute
- Cabinet ETRA pour la partie basse : Eric Dubosc, Robert-Bernard Simonet, André Le Meur et Philippe Maillard, lauréats du concours PAN 3, avec le Cabinet Bornarel.

Bureau d'Etudes

- OTRA (OTH Lyon); Études béton bureau DUMOULIN.

Concepteurs du programme

- la ville de Givors et SONACOTRAL (Société nationale de construction de logements pour les travailleurs algériens).

Entreprise

- LAMY.

Acteurs politiques
L'initiative de la commande de Givors revient
- Au sénateur Yves Dauge, gaulliste de gauche et créateur du plan construction
- au maire de Givors à l'époque, Camille Vallin.

Maîtres d'ouvrage

- FFF et l'OPHLM puis l'Office Public d'Aménagement et de Construction du Rhône.

c - Données chronologiques principales

Projet

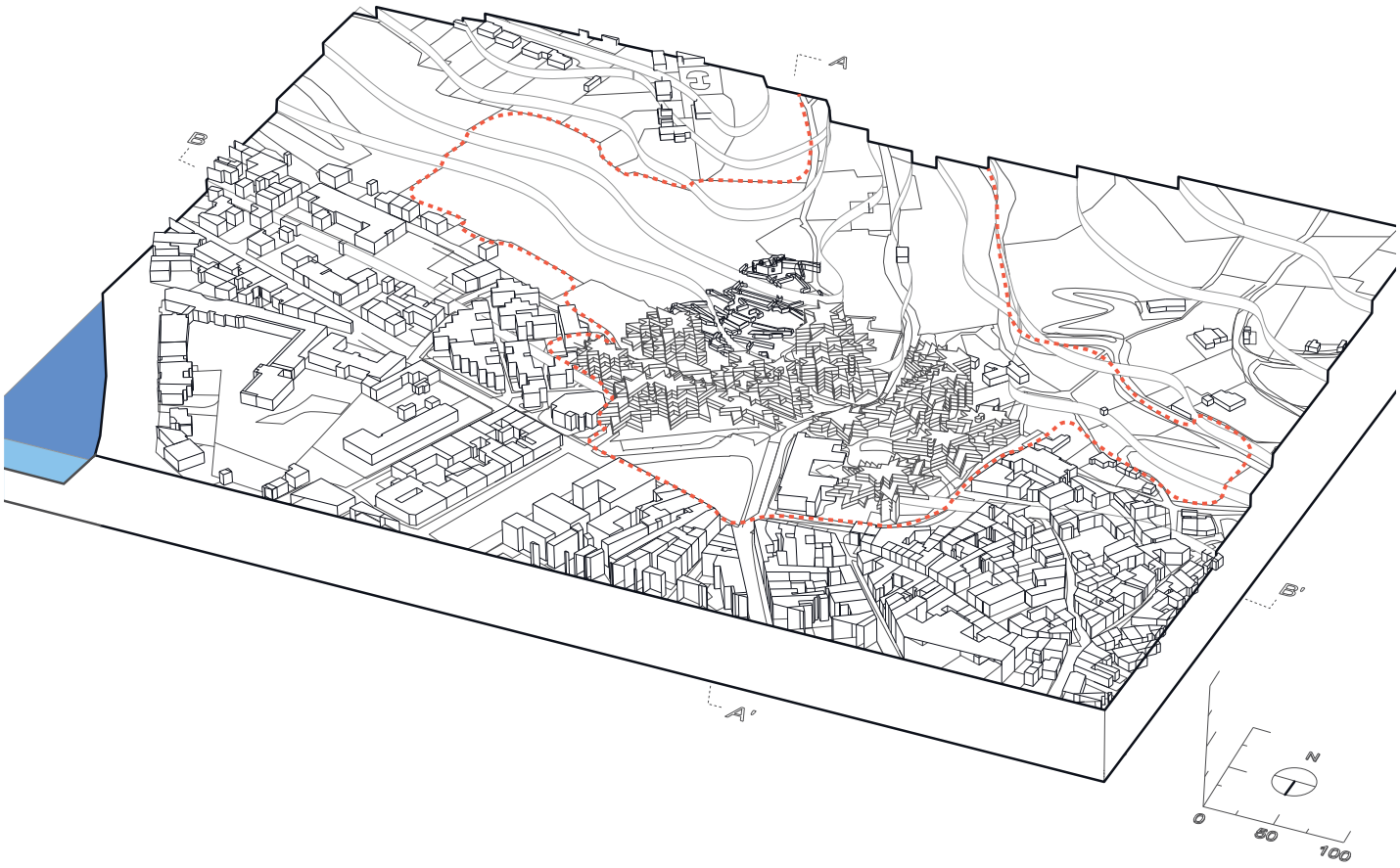
En 1963, après plusieurs tentatives de réhabilitation antérieures, la municipalité givordine est décidée à détruire le quartier du Vieux Givors pour requalifier l'image du centre-ville. Il s'agit d'un exemple original de démolition totale d'un quartier du centre historique, reconstruit en préservant le caractère spécifique du lieu sans reproduire les formes architecturales antérieures.

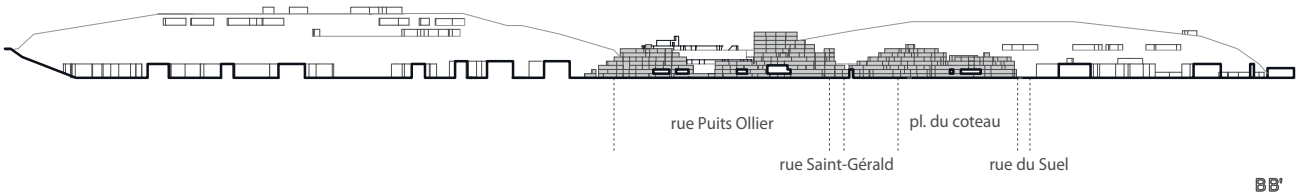
Le projet de requalification du centre-ville de Givors est au départ avant tout un projet social : L'ambition de la collectivité locale est de reconstruire le quartier sans en évincer la population, c'est à dire de construire des logements financièrement accessibles à une population modeste. «*Il n'était pas question dans une ville très ouvrière, de faire une opération anti-sociale*»[1]

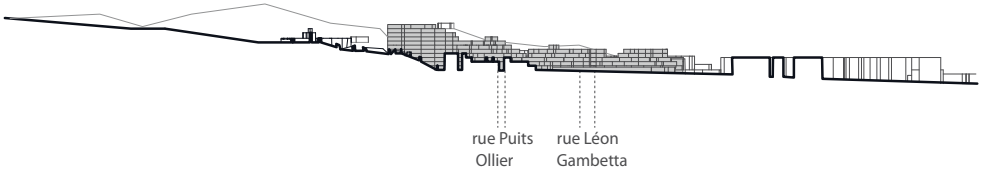
Principales étapes de la rénovation

1954/1968	Travaux de démolitions des anciennes maisons du Vieux Givors
1965	La ville s'adresse à la SONACOTRAL pour rénover le quartier de Vieux Givors
2/08/1968	Premiers arrêtés d'expropriation.
17/09/ 1973	Arrêté d'expropriation
07/1974	Dépôt de la demande de permis de construire
09/1975	Arrêté de permis de construire
12/1976	Début des travaux
06/1978	Ouverture de l'appartement témoin ETRA
09/1978	Mise en location des premiers bâtiments
09/1979	Fin du chantier
1982	Inauguration de l'opération (après la mort de Jean Renaudie)

1 BESSE, Michel, BENGIO, Abraham, JEUNE, Marie- Claude, GUILLEMONT Benoit, Art, Ville, Image; «Givors: la tête dans les étoiles, les mains dans la réhabilitation», 1998, consulté le 13 mars 2012 http://www.culture.gouv.fr/rhone-alpes/dossier/cq/siteht/avi_main_bibli.htm


A
B
A'
B'
N
0
50
100


rue Puits Ollier
rue Saint-Gérald
pl. du coteau
rue du Suel
BB'


rue Puits Ollier
rue Léon Gambetta
AA'

d - Programme, montage juridique

Répartition typologique et surfaces

Le programme, initialement défini par la ville et la SONACOTRAL, a été modifié à plusieurs reprises.

Le premier programme comprenait 350 logements dont 250 locatifs HLM et 50 en accession à la propriété avec des prêts bonifiés du Crédit Foncier de France. Il était prévu de conserver quelques bâtiments en périphérie du secteur de rénovation. Le programme comprend également 2.500 m² de commerces et un café brasserie intégrés dans les immeubles et plusieurs équipements publics dont une bibliothèque, une halte-garderie et un foyer pour des personnes âgées. Pour améliorer la circulation et assurer la fréquentation du quartier sont prévues des rues et des places publiques.

De nouvelles contraintes et les demandes des bailleurs chargés de réaliser l'opération amènent à modifier le programme, qui comprend ensuite 373 logements dont:
- 31 Prêts Spéciaux Immobiliers (FFF)
- 47 logements HLM en accession à la propriété (FFF),
- 64 logements HLM en location (29 FFF + 35 OPAC)
- 232 Programmes à Loyer Réduit (76 FFF + 155 OPAC).

Le projet inclue finalement 1 500 m² de commerces et 3 000 m² d'équipements publics dont une bibliothèque, une crèche, un théâtre et un commissariat de police.
La réalisation des places publiques et l'aménagement de la colline Saint-Gérald sont considérés comme des conditions indispensables à la réussite de l'opération.

Réalisation

Les 207 logements conçus par Jean Renaudie, comprennent 31 PSI (Prêts Spéciaux Immobiliers), 26 logements HLM en accession, 64 logements HLM en location et 86 PLR (Programmes à Loyer Réduit).

La diversité spatiale et le mélange les fonctions sont l'expression des convictions de Jean Renaudie, qui récuse la notion «*d'appartement type répondant aux besoins type d'un homme type*». Ici, chaque logement est unique et singulier par sa superficie, par son organisation spatiale et par son rapport avec l'extérieur. Il s'agit ainsi de favoriser l'appropriation de l'espace par les habitants et le développement de leur personnalité propre : c'est en fait une conception exigeante de la personnalité humaine qui fonde les conceptions architecturales de Jean Renaudie.

D'une organisation plus simple, les bâtiments conçus par le cabinet d'architecture ETRA sont issus d'un modèle développé dans le cadre du Plan Construction. Cette simplicité avait également pour objectif d'améliorer l'équilibre économique de l'ensemble et d'assurer la liaison avec le reste de la ville.

Le nouveau centre-ville de Givors,
Photo Archives Municipales de Givors

Les Etoiles en construction,
Bibliothèque Kandinsky Fond Cardot Joly

Le projet des Étoiles

Le maire, Camille Vallin accorde une grande importance au caractère historique, architectural et urbanistique de cette opération qui pour lui doit répondre à deux objectifs:

- Améliorer les conditions de vie des habitants en proposant des logements financièrement accessibles. *«Quand j'ai été élu maire en 1953, il n'y avait pas un seul logement social à Givors...on compte aujourd'hui 4000 logements sociaux sur les 7000 logements de Givors»*

- Créer un quartier qui s'intègre dans la ville ancienne et restituer le caractère de centralité qui était autrefois le sien. *«Cet ensemble de logements est d'abord un quartier et même le quartier historique dont on a gardé le nom omniprésent dans la mémoire collective: le Vieux Givors.»*

Financement

La rénovation du Vieux Givors a bénéficié de subventions importantes du Groupe Interministériel pour la Résorption de l'Habitat Insalubre. Elle a été conduite en liaison avec la Direction Départementale de l'Équipement et les responsables du Groupement d'Intérêt Public G.I.P.

Ont participé à l'élaboration et au financement du projet le Ministère de L'Équipement et le Ministère des Affaires Culturelles, ainsi que diverses administrations départementales (Direction de l'Action Sanitaire et Sociale, Caisse d'Allocations Familiales de l'Arrondissement de Lyon et Caisse Régionale, Établissement Public Régional), qui ont apporté une partie importante du financement.

Les financements du PAN (Programme Architecture Nouvelle) comprennent trois catégories : expérimental, régional et départemental. Les projets retenus au titre des opérations expérimentales, les mieux financés, concernent des secteurs ciblés en raison de critères socio-économiques. Givors bénéficiera de ce type de financement.
La réalisation soulève de nombreuses difficultés liées au coût de construction. Givors, comme Ivry coûte plus cher que n'importe quelle autre opération de logement social. Le projet s'avère très complexe en raison de la grande variété typologique des logements, mais également en raison des travaux de consolidation nécessaires pour stabiliser le terrain, une ancienne carrière abrupte et pulvérulente.
Aussi à l'approche du terme de l'opération, pour résoudre les derniers problèmes d'équilibre du bilan financier, les maîtres d'ouvrage demandent un prêt complémentaire pour le financement des révisions de prix et d'un surcoût des fondations imputable à la nature du site et aux caractéristiques architecturales du projet.

La Ville qui a la charge du financement des escaliers, des voiries et des réseaux divers secondaires, des places et des équipements publics devra également faire face à des difficultés importantes pour équilibrer son budget. Elle doit en effet dépenser 20 millions de francs au lieu des 4,5 millions initialement prévus. Camille Vallin réussit à obtenir 18 millions de prêts supplémentaires du Ministère de l'Équipement au titre de la résorption de l'habitat insalubre et pour le soutien d'une opération en centre- ville.
« Il a fallu se battre avec le ministère pour obtenir des prêts supplémentaires. On a triché avec les normes. Mais quand un architecte de talent fait équipe avec des élus qui se battent, ils finissent par inverser le cours des choses.» [1]

Cependant, les difficultés financières ont entraîné certains changements par rapport au projet initial y compris au niveau des matériaux employés.

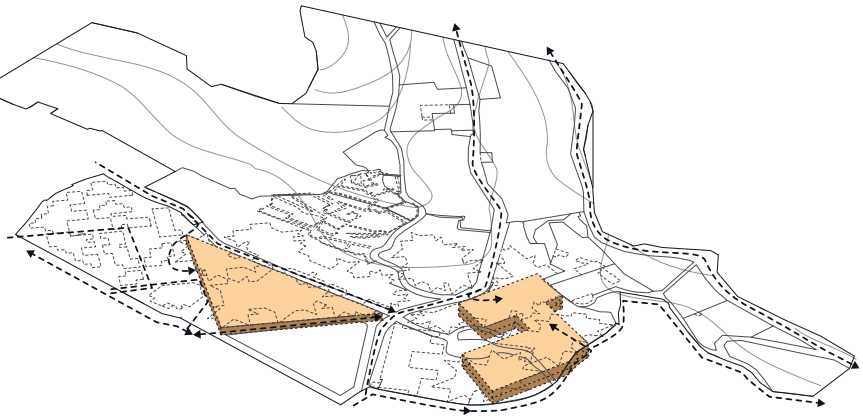
1 REBICHON, François, « Entretien avec Camille Vallin, maire de Givors «, D' Architecture n° 25, p.45

Programmes

- Equipements
- Bureaux
- Commerces
- locaux techn.

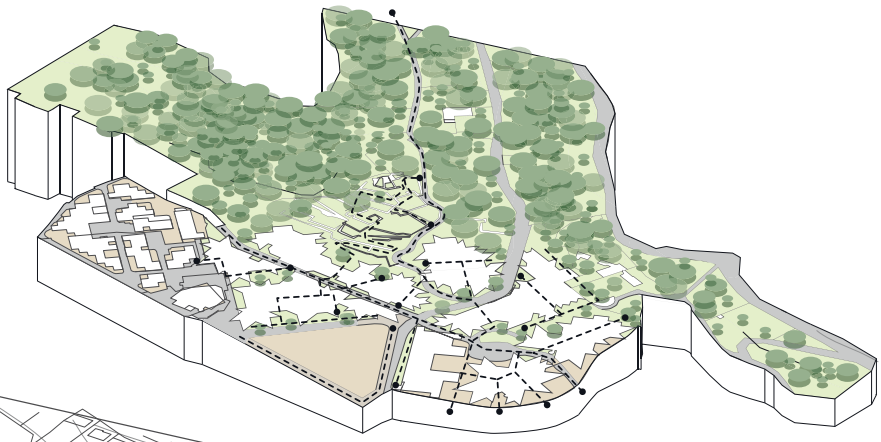
Voirie

- Parking
- Circ. voitures



Matérialité des sols

- Sol minéral
- Sol végétal
- Eau



Équipements

Il ne s'agissait pas à Givors de construire un quartier dépourvu d'équipements, car la mairie et l'école construits au XIXe siècle se situent de l'autre côté de la place. Il s'agit de prolonger directement la ville constituée et cette centralité va permettre l'intégration d'équipements importants qui n'auraient pas trouvé leur place dans un quartier plus excentré comme la bibliothèque ou le théâtre.
Ce choix est également un geste politique et idéologique, l'affirmation de l'importance accordée à la culture et au loisir et la volonté d'introduire un foyer de vie sociale formant contrepoint aux ambitions réformatrices que l'organisation des logements propose dans la vie domestique.

La crèche Eugénie Cotton

Depuis 1977 , le Bureau d'Aide Sociale de Givors gère une crèche familiale de 40 berceaux dans le quartier des Vernes. Les demandes se faisant plus nombreuses, il fallut envisager une extension de ce service ou la construction d'une nouvelle crèche collective.

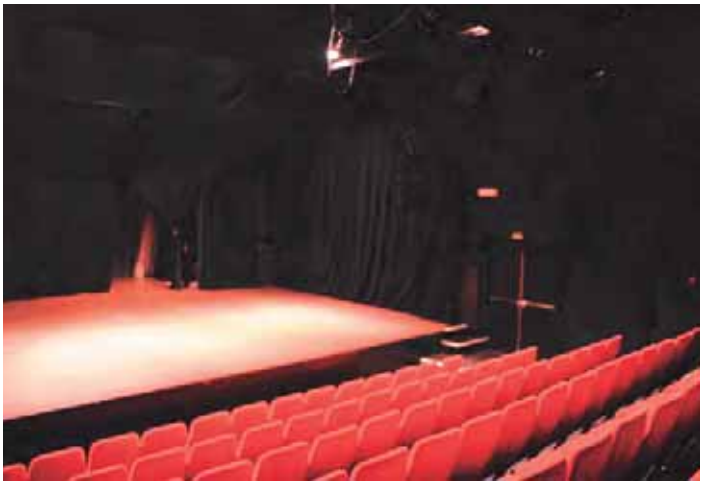
Des locaux disponibles d'environ 600 m² en rez-de-chaussée des immeubles d'habitation ont permis de résoudre ce problème sans faire appel à une nouvelle construction.
Située à l'extrémité de la place Suel, la crèche Eugène Cotton fonctionne depuis le 15 avril 1981. Elle comprend 60 berceaux. Les salles et les dortoirs ouvrent directement sur plusieurs jardins aménagés protégés par une grille. Les locaux ont été aménagés et dotés de matériel et de mobilier fonctionnels pour un coût total de 3,2 MF.

Le théâtre

Implanté au pied de la colline Saint Gérald, dans les soubassements d'un immeuble d'habitation, le théâtre de Givors possède un hall de réception d'environ 50 m² et une salle de 220 m² d'une capacité d'accueil d'environ 250 personnes pour des spectacles de théâtre et de cinéma.
Accessible depuis la place par un porche urbain, l'équipement occupe, sur le plan morphologique une place discrète dans l'opération, qui contraste avec le rôle urbain structurant généralement accordé à ce type d'équipement: le monument est ici l'opération dans son ensemble.

Crèche Eugénie Cotton,
Photo © BC-A, 02/04/2012

Théâtre de Givors,
Photo © BC-A, 02/04/2012



La Bibliothèque Max-Pol Fouchet

Située sur la place Henri Barbusse, au cœur de la ville, la bibliothèque occupe sous les immeubles d'habitation trois niveaux qui, comme pour le théâtre, ne se distinguent pas formellement du reste de l'opération. Elle est toutefois traversée par le porche urbain qui constitue en quelque sorte l'entrée du théâtre depuis la place et qui relie ces deux équipements dans une même composition fonctionnelle, une sorte de forum culturel selon une idée de l'époque.

D'une surface d'environ 1200 m², la bibliothèque se compose d'une partie réservée aux adultes et une partie pour les enfants. A l'image de l'organisation urbaine de l'opération, la structure spatiale de la bibliothèque est constituée de parcours complexes qui relient les multiples espaces de consultation et de lecture studieuse ou ludique. Ces espaces sont intriqués avec une série de jardins intérieurs et de terrasses qui ont vue sur la place Henri Barbusse. Un escalier extérieur donne accès à ces terrasses depuis la place.
La bibliothèque est inaugurée le 9 octobre 1982.

Médiathèque Max-Pol-Fouchet
Photo © BC-A 02/04/2012

Autres équipements

Le programme est compléta par un commissariat de police qui proche de la place occupe également le rez-de chaussée d'un immeuble.

Le marché et les commerces

De nombreux petits commerces dont un coiffeur, une brasserie, mais aussi des locaux pour artisans, occupent le rez-de-chaussée des immeubles dans la partie sud de la place, plus proche du centre ancien. Sur la place Henri Barbusse ils bénéficient des l'avancée des immeubles qui forment des sortes d'arcades discontinues. Ce petit pôle commercial concourt à l'animation du centre-ville.

Le marché qui se tient trois fois par semaine sur la place, devant l'Hôtel de ville joue également un rôle important dans cette animation. Il assure un contact précieux entre les habitants du quartier et la population de Givors et des alentours.

Jour de marché, place Henri-Barbusse, photo © J.Garleff, 11/11/2009
DGPAT Paysage dans les Ensembles Urbains 1940-1980
Blanchon- Delbaere- Garleff

2 - Genèse du projet

a - Arrière plan historique et culturel

Contexte socio- économique

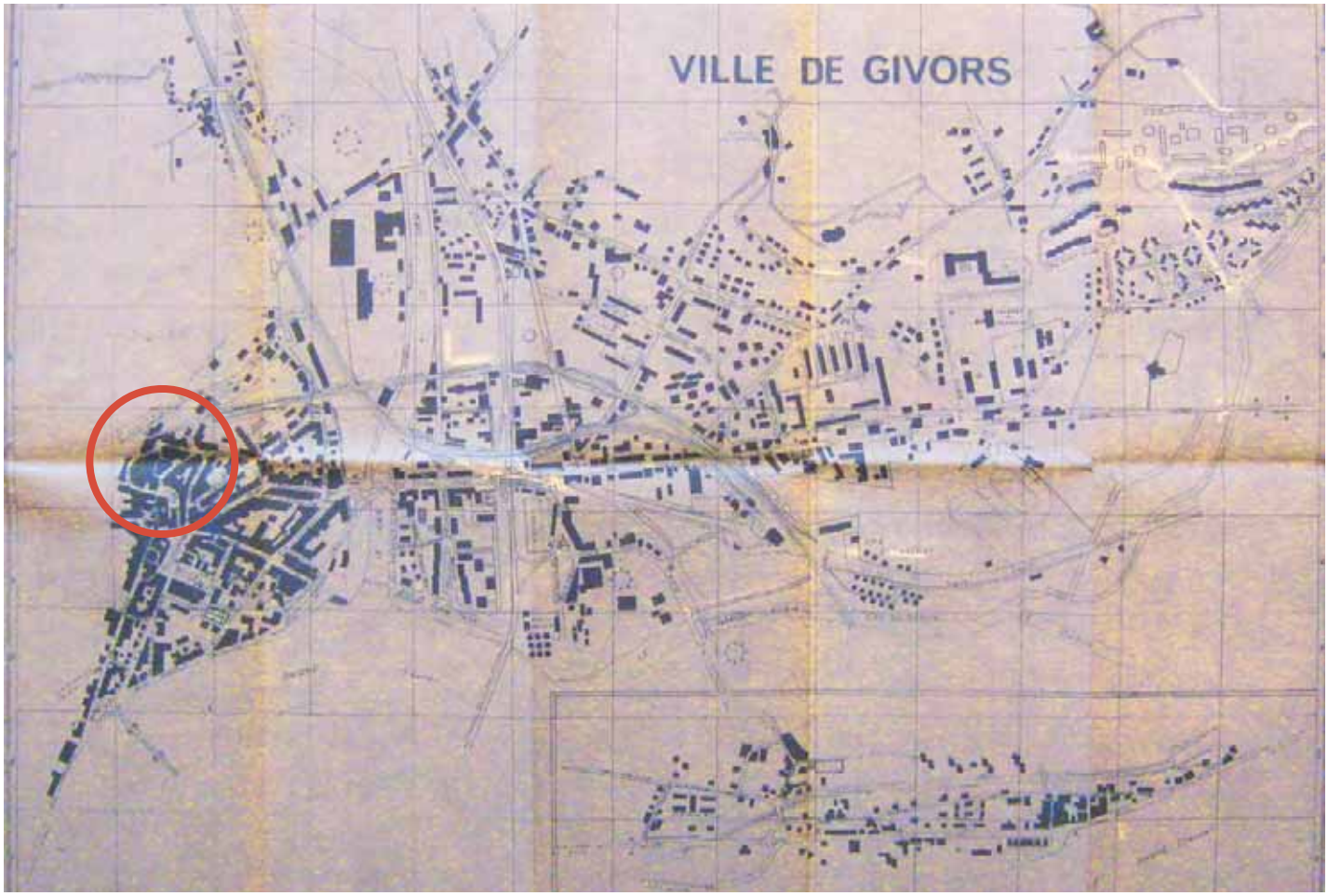
Après la Deuxième Guerre Mondiale le quartier du Vieux Givors connaît un surpeuplement important à la suite des bombardements qui ont détruit une grande partie du reste de la ville, puis en raison de l'arrivée de populations nouvelles.

Givors, a en effet connu plusieurs vagues d'immigration liés à l'activité industrielle de la ville centrée successivement sur la verrerie, la métallurgie puis la fonderie lourde. Cette immigration s'est faite depuis les zones rurales, du Jura notamment, puis depuis l'Italie, l'Espagne et le Portugal, enfin le Maghreb. Le Vieux Givors est ainsi depuis les années 1960, un lieu de concentration de la population immigré qui représente 30% des habitants. De condition très modeste cette population est composée pour une bonne part de personnes âgées et de célibataires.

Les petits immeubles et les maisons individuelles qu'ils occupent, portent les marques de multiples inondations et souffrent d'un manque d'entretien. Ils composent un quartier qui, par son manque d'ensoleillement et ses conditions de confort minimales, est considéré comme insalubre.

Givors, Côté est de la place de l'Hôtel de Ville et ruines du Château Saint-Gérald, Photo Archives Municipales

Le site avant l'opération , Archives municipales de Givors

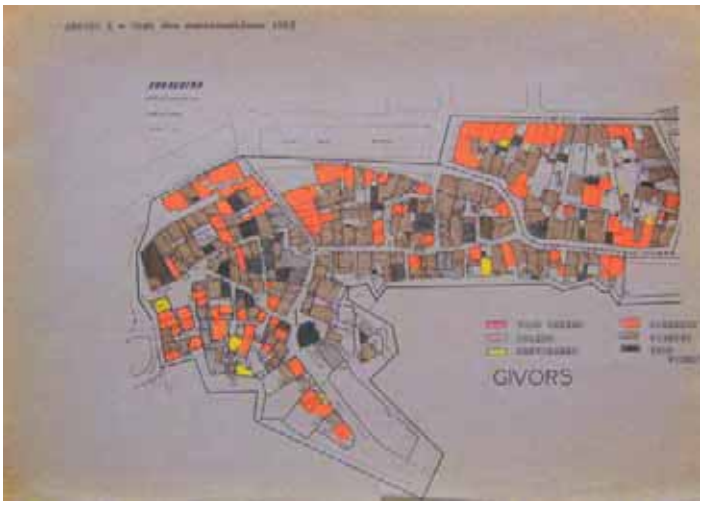


Antériorité du projet

La réhabilitation du centre-ville de Givors a été envisagée à plusieurs reprises par le passé. Le plan d 'alignement de 1865 est un des témoignages de cette volonté de la municipalité givordine de reconfigurer le vieux tissu. Mais cette ambition s'est heurtée à des problèmes économiques et à la faiblesse de la dynamique urbaine. Le quartier est à l'époque qualifié de «*bidonville vertical en dur*» et entre de ce fait dans les catégories visées par la loi Debré[1]de 1964.

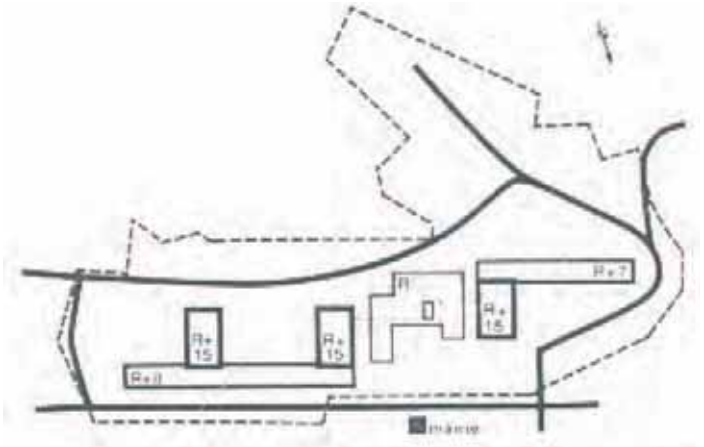
En 1970 la loi Vivien[2] modifie le cadre juridique et financier dans lequel va s'inscrire l'opération de rénovation, qui sera dès lors placée sous le régime de la «*résorption de l'habitat insalubre*». Elle est le premier exemple d'application de la procédure d'expropriation prévue par ces nouvelles dispositions. La démolition des maisons concernées prendra néanmoins environ quatorze ans.

Le cabinet Bornarel, architecte urbaniste de la ville de Givors, élabore plusieurs projets de rénovation du quartier qui seront tous refusés par la mairie. Les propositions de plan masse déploient un tissu moderne, composé de tours et de barres, implantées sur la partie basse de la colline Saint Gérald sans prendre en compte la topographie et les particularités du site.

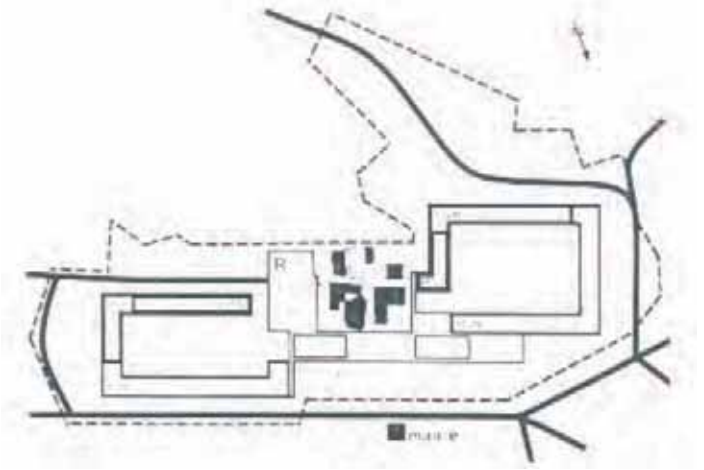


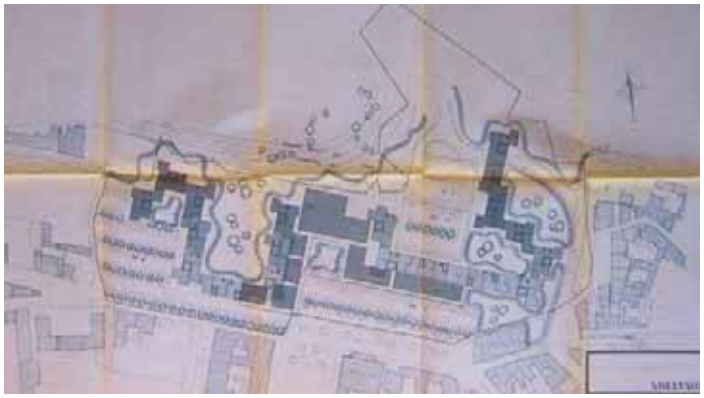
État sanitaire des immeubles établi par la SONACOTRA en 1967

Première conception de la reconstruction du Vieux Givors selon le modèle des grands ensembles: 3 tours R + 15 et bâtiments bas les reliant, plan masse abandonné en 1972, schéma mémoire © Wilfried Laurego



Évolutions vers un urbanisme plus bas centré sur des cours-ilot: Immeubles bas fermés sur cours intérieurs, plan masse abandonné en 1973, schéma mémoire © Wilfried Laurego





1 Loi n°64-1229 du 14 décembre 1964 dite Debré tendant à faciliter, aux fins de reconstruction ou d'aménagement, l'expropriation des terrains sur lesquels sont édifiés des locaux d'habitation insalubres et irrécupérables, communément appelés «bidonville».

2 La loi Vivien 70-612 du 10 juillet 1970 permet d'exproprier les immeubles à usage d'habitation ayant fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité à titre irrémédiable (CSP art. L 1331-25) ou les immeubles à usage total ou partiel d'habitation ayant fait l'objet d'un arrêté de péril (CCH qrt. L 511-2) assorti d'une ordonnance de démolition ou d'interdiction définitive d'habiter. Les locaux à usage exclusivement commercial ne sont pas visés par ces dispositions. A ce titre exceptionnel, peuvent également être expropriés des immeubles ni insalubres, ni impropres à l'habitation dès lors que leur expropriation est indispensable à la démolition d'immeubles insalubres ou menaçant ruine. Peuvent également être expropriés les terrains sur lesquels sont implantés des immeubles insalubres ou menaçant ruine lorsque leur acquisition est nécessaire à la résorption de l'habitat insalubre.

«Pour la démolition, il a fallu acheter les maisons en pisé bâties au pied du château. On a d'abord essayé de les réhabiliter mais c'était impossible techniquement. On a alors demandé à plusieurs architectes de nous faire des projets. Des tours, des barres, on ne trouvait pas le bon projet.» [3]

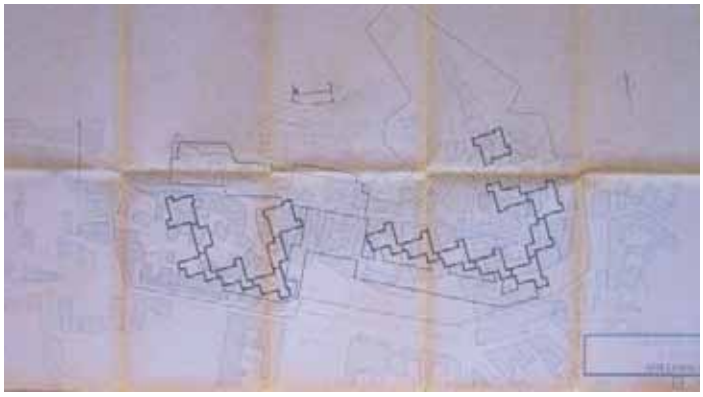
En 1971, avec la circulaire Chalandon interdit l'édification des tours en centre-ville tous ces projets sont mis de côté et Jean Renaudie profitera de ce changement de politique.

Connu pour son travail de rénovation du centre-ville d'Ivry-sur-Seine ainsi que pour ses propos théoriques sur la conception de la ville, Renaudie attire l'attention du maire Camille Vallin.
Le projet de Jean Renaudie, le 27e projet proposé sur ce site, est finalement adopté avec enthousiasme par la municipalité givordine. Le programme final comprend la construction de 374 logements dont 207 réalisés par Jean Renaudie et 167 par le cabinet ETRA et plus particulièrement Eric Dubosc avec lequel Renaudie entretient de bons rapports.

3 REBICHON, François, « Entretien avec Camille Vallin, maire de Givors «, D' Architecture n° 25, p.45

Maquette d'ensemble du projet. Document d'époque aujourd'hui exposée à La Mostra
Archives municipales de Givors

Évolution vers un urbanisme plus articulé, plus proliférant avec une porosité des rez-de-chaussée: Bâtiment R + 10 et R + 4 avec nombreux décrochements et courettes,
Archives municipales Givors



Archives municipales de Givors.

Ci-dessus: la rue Saint Gerald vue depuis les terrasses des Étoiles; de part et d'autre les bâtiments construits par ETRA - Archives municipales de Givors.
Ci-dessous les mêmes bâtiments vus depuis la place Henri Barbusse.
Archives municipales de Givors.

Les conceptions de l'architecte

Complexité versus simplicité: la cohérence d'un projet urbain

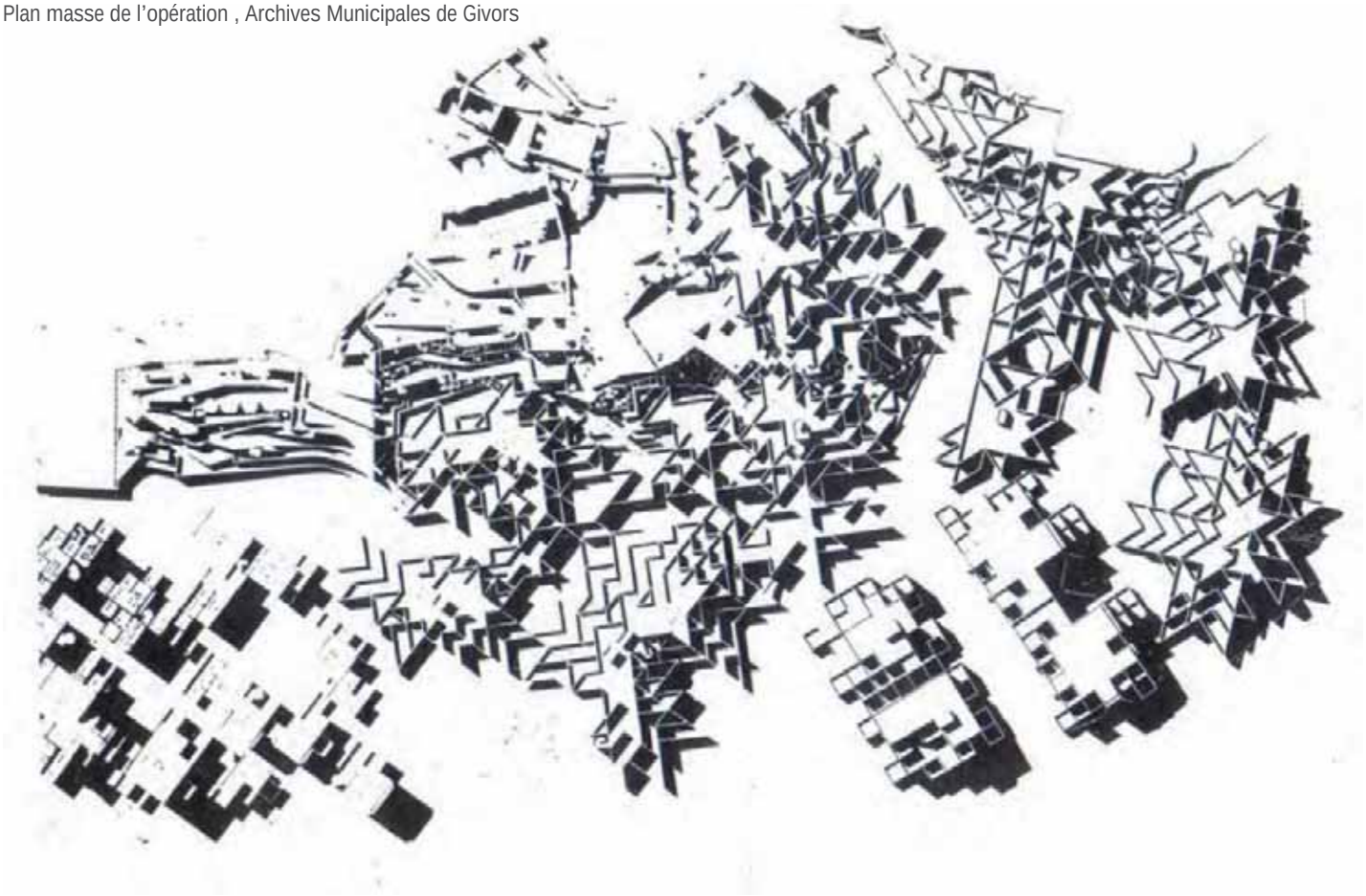
Dès les premières esquisses, Jean Renaudie propose une interprétation contrastée du site : les caractéristiques morphologiques opposent le coteau escarpée dominé par le château à la pleine alluviale. Cette opposition sert de base à la conception globale de l'opération et à la répartition des rôles et des secteurs entre l'agence Renaudie et l'agence ETRA. A la géométrie anguleuse et cristalline des bâtiments de Renaudie, s'oppose le tissu orthonormé des petits îlots de l'agence ETRA. Au parcours sinueux des cheminements qui tantôt gravissent les masses bâties, tantôt les pénètrent par le dessous, s'oppose dans la partie basse le tracé orthonormé des cheminements qui se raccordent sur les voies existantes.Si le site escarpé se prête parfaitement à l'expression des conceptions de Renaudie, la partie plate convient tout aussi parfaitement au modèle conçu par le cabinet ETRA.

Le point commun de ces deux contributions est leur caractère générique et leur refus de l'individualisation de l'immeuble urbain : il s'agit là d'un effet de la politique menée par le PAN qui prône l'invention de modèles susceptibles de s'appliquer sur l'ensemble du territoire en générant des continuités urbaines à l'échelle du piéton.

Les Etoiles de Renaudie et les immeubles conçus par le cabinet ETRA, Photo Archives Municipales

Jean Renaudie n'est pas lauréat du Programme Architecture Nouvelle, mais sa réflexion s'inscrit dans cette mouvance; le cabinet ETRA en revanche a été primé pour le modèle qu'il met en œuvre à Givors lors de la troisième session du PAN. Si cette politique a souvent abouti à des juxtapositions assez hasardeuses, nous sommes en présence à Givors d'un cas rare de recours à des modèles très différents de manière pertinente au regard de la situation urbaine.
En ce sens, il serait erroné d'isoler dans la réception de l'œuvre et dans sa reconnaissance, la partie construite par Jean Renaudie de l'ensemble de l'opération.

Plan masse de l'opération , Archives Municipales de Givors



Le rôle de la trame

Le déploiement des masses bâties souligne et amplifie la topographie, dramatise la mise en scène du château vu en contre-plongée depuis la place Henri Barbusse. Mais, comme pour la paroi rocheuse, ce déploiement tectonique des grandes masses bâties obéit dans le détail à une logique cristalline dans laquelle les lignes de clivage prédéfinie par une géométrie sous-jacente déterminent la forme.

Cette géométrie fait appel à un angle constant de 45° qui permet à Renaudie d'allonger les perspectives dans le parcours spatial du logement et d'éviter toute frontalité. Privé des repères conventionnels qu'offre un plan régulier, l'habitant est invité à créer lui-même son univers en s'appropriant pour les divers usages domestiques les élargissements, les bifurcations, les prolongements de l'espace.

Le cabinet ETRA propose en revanche une volumétrie plus conventionnelle qui doit assurer la liaison avec le reste de la ville. La pluspart des éléments sont préfabriqués et standardisés. La simplicité de la trame structurelle ainsi que la répétitivité d'un module de base devait permettre une grande liberté de disposition et d'usage.

L'aménagement d'un jardin public sur la colline Saint Gérald

La municipalité de Givors a longtemps envisagé l'aménagement de la colline Saint Gérald, lieu emblématique du Vieux Givors. Depuis la place la colline offre un remarquable paysage aménagé, dominé par les ruines du château. Depuis le sommet la vue s'étend sur les toits de la ville et au delà vers la vallée du Gier et celle du Rhône.

Après une première série de travaux de débroussaillage et de remise en état des chemins d'accès existants, entreprise par une équipe de jeunes givordins en 1971, un plan de fouille a été établi et mis en oeuvre sous la direction d'un groupe d'étudiants lyonnais coordonnés par Monsieur Berthalay, directeur du centre culturel.
Dans le projet de rénovation du centre-ville, mené par la municipalité givordine au début des années 1960, la colline Saint Gérald et les ruines du château constituent une préoccupation majeure car les élus souhaitent obtenir un contact riche entre la colline et le centre-ville.

Pour répondre à cette aspiration Renaudie propose une succession de terrasses publiques qui descendent en cascade depuis les ruines du château jusqu'à la place devant l'hôtel de ville, en formant un vaste jardin public d'environ 6 000 m².

Les terrasses préexistantes sur le site sont complétées et l'espace est façonné pour créer des lieux de promenade, de rencontre ou d'isolement, aménagés pour certains avec des bancs et des jeux d'enfants. La liaison entre ces diverses terrasses est assurée par une série de cheminements et d'escaliers qui serpentent entre les volumes bâtis.

Givors: Aménagement d'un jardin public sur la colline Saint-Gérald, Description avant projet 3 décembre 1975, Archives Municipales de Givors

A- CONCEPTION ET RÉALISATION DE L'OEUVRE

Position dans l'histoire de la pensée architecturale et urbaine

A un période où les inquiétudes grandissent concernant la validité du modèle théorisé par la Charte d'Athènes, où prévaut la stricte séparation fonctionnelle des bâtiments et des voies, leur dissociation du sol continu dédié aux espaces verts, c'est à une recomposition radicale de ces éléments que s'attelle Renaudie. A la continuité spatiale à deux dimensions d'un sol horizontal, il entend substituer une continuité spatiale qui se déploie dans les trois dimensions. Par une inversion complète, l'espace vert devient l'espace privé, tandis que la voirie n'est plus rejetée loin des constructions mais y est intégrée et les pénètre.

C'est également une démarche d'où la stricte répétition est bannie: les cellules assemblées suivant des combinaisons répétées cèdent la place a un savant découpage d'agrégats qui se développe en écho à la morphologie du site. Le modèle est ici le village ancré sur son sol où les murs qui soutiennent le terrain se poursuivent sans rupture pour former les murs des constructions et où des corps de bâtiment différenciés s'articulent dans une composition libre et plastique. Renaudie cherche à donner à ce paysage construit qui est celui de son Limousin natal une traduction éloignée de toute nostalgie pittoresque.

A travers cette approche Jean Renaudie entend s'opposer à une rationalité qu'il juge réductrice, celle qui réduit l'homme à ses fonctions élémentaires - travailler, manger, se détendre, dormir… - pour y apporter une réponse normative. Pour cela, il cherche des modèles inspirés des processus de constitution de la ville ancienne.

L'incessante quête de complexité s'amplifie dans une volonté de produire d'un seul coup ce que des siècles ont réussi à faire. La ville médiévale est l'exemple ultime d'un tissu hétérogène marqué par la coexistence de diverses formes architecturales et l'imbrication d'activités variables qui finalement aboutissent à une cohésion urbaine et sociale. Ici Renaudie ne vise pas la simplification, ni la fonctionnalisation de la vie urbaine, il cherche purement et simplement le plaisir d'habiter que procure cette accumulation de formes et d'usages.

«La singularité ne peut être mon souci premier, ce ne peut être un objectif mais une résultante. La singularité que vous reconnaissez dans les bâtiments d'vry vient sans doute des formes inattendues. A quoi cela répond-il? Certainement à un refus. Refus de réponses simplistes auxquelles nous ont habitué une certaine architecture moderne, aussi bien qu'un urbanisme dit lui aussi moderne qui découle d'une application schématique d'une Charte d'Athènes... Plus que de rendre la ville habitable, il m'importe davantage de donner au fait d'habiter son plein épanouissement. Ce qui veut dire pour moi de tenir compte de la complexité de la vie urbaine. Vouloir mettre en œuvre une complexité, c'est aussi remettre en cause des choses établies, contrarier des habitudes administratives.»

La fabrique complexe de la ville: la recomposition inventive des fonctions urbaines.

Renonçant à générer la ville à partir de combinaisons simples et préalablement réglées de cellules, Jean Renaudie et son équipe vont devoir mettre au point une méthode à la fois intuitive et critique pour organiser les processus génératifs de ce tissu, un processus qui restera par nécessité très pragmatique, une sorte de secret d'atelier ou de tour de main élaboré à partir de l'accumulation d'expériences qui remontent aux premiers projets de l'agence.

Il s'agit d'un processus itératif, la forme globale et le façonnement des espaces extérieurs s'adaptant aux sollicitations du site et aux contraintes viaires, mais composant également avec les nécessités distributives - les ascenseurs qui imposent ici une verticalité que contrarie la disposition en gradin - et avec les qualités spatiales des logements et de leurs prolongements, ainsi qu'avec la nécessité permanente de vérifier les respect des normes de surface et la cohérence constructive liée aux réseaux.

A gauche: Naturel, artificiel, photo © Jeronimo Padron-Lopez in BUFFARD, Pascale, Jean Renaudie, 1992.
A droite : Roche et portillons, photo © Robert Doisneau, in VALLIN, Camille, Givors, la Cité des Etoiles, plaquette

b - Phases de conception et de mise au point

La cohérence structurelle est quant à elle assurée dans le détail par la grille géométrique qui règle le développement de la masse bâtie. Pour éviter la réalisation d'un réseau complexe de poutres, Renaudie recourt à un système de poutres noyées dans l'épaisseur de la dalle. Les règles de report des charges sur le sol imposent pour un même agrégat de descendre la structure jusqu'à un niveau sensiblement horizontal, ce qui génère des espaces très profonds dans la partie basse et une faible épaisseur dans la partie haute. Dans cette recomposition inventive, les éléments qui composent la ville comme ceux qui composent l'immeuble sont mis à contribution : locaux commerciaux, équipements, caves, viennent mettre à profit cette abondance spatiale dans les soubassements et loin de constituer les limites de l'habiter, la façade ouvre en miroir sur un mode de vie en plein air qui rejoint l'inspiration hédonisme des villages de vacances construits à la même époque.

On le voit, les contradictions du système sont nombreuses et, même imparfaite, leur résolution tient du tour de force. Pour partie ces contradictions sont les mêmes que celles que rencontre l'urbanisme de dalle, mais cette confrontation à un sol escarpé donne lieu à des situations spatiales inédites.

Certains espaces entre la paroi rocheuse et le bâti prennent la forme de vastes vides sanitaires verticaux inaccessibles, mais parfois Renaudie en tire un parti scénographique spectaculaire. Maintes fois saisi par les photographes, le passage du cheminement piéton sous les bâtiments est morceau d'architecture chtonienne tout aussi emblématique de l'opération que les vues en surplomb des terrasses et de la ville. Plus modestement, certaines fenêtres ouvrent sur paroi rocheuse couverte de végétation dans un rapport presque tactile.

La colline Saint-Gérald et le quartier du Vieux Givors,
Photos Archives Municipales de Givors

Les premiers travaux de terrassement et de confortement
Photos Archives Municipales de Givors

La participation de la population

La ville affiche un fort engagement pour donner aux givordins un rôle important dans la conception de leur quartier et de leur logement.
Dès les premières esquisses du plan masse du Vieux Givors, la population est interviewée pour donner son avis. Ses remarques sont prises en compte par les architectes mais elles n'ont pas apporté de modification importante au projet.
Cette implication des habitants par le biais d'entretiens, d'expositions et de débats, souci constant de la municipalité, est à replacer dans un contexte général favorable à l'intervention de la population dans les décisions urbanistiques, en réaction à un urbanisme technocratique alors rejeté.

Le chantier des Etoiles,
Photos Archives Municipales de Givors

c - Réalisation

Phasage et chronologie

En 1977 ont été démolis les derniers immeubles de l'îlot Gambetta, le seul îlot du quartier historique que la ville a essayé de préserver, mais que, faute de moyens, elle a renoncé à restaurer.

Les logements sont livrés par tranches avec des interruptions liées à des difficultés rencontrées durant le chantier.
Deux aléas marquent le déroulement du chantier:
- Un premier retard de 2 à 3 mois est imputable aux inondations du Rhône durant l'hiver 1976-1977
- Par la suite les travaux de confortement de la colline, qui se révèlent plus importants que ne l'avaient prévu les campagnes de sondages préalables, entraînent un nouveau retard.

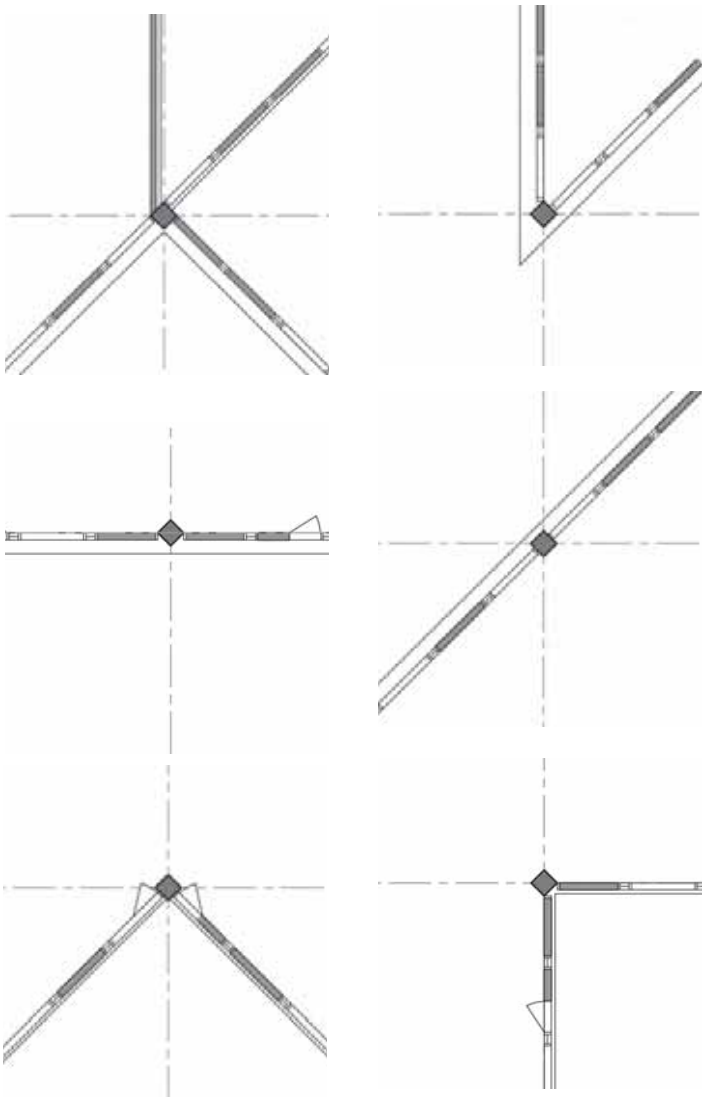
L chantier de construction des Étoiles,
Bibliothèque Kandinsky Fond Cardot Joly

Chantier

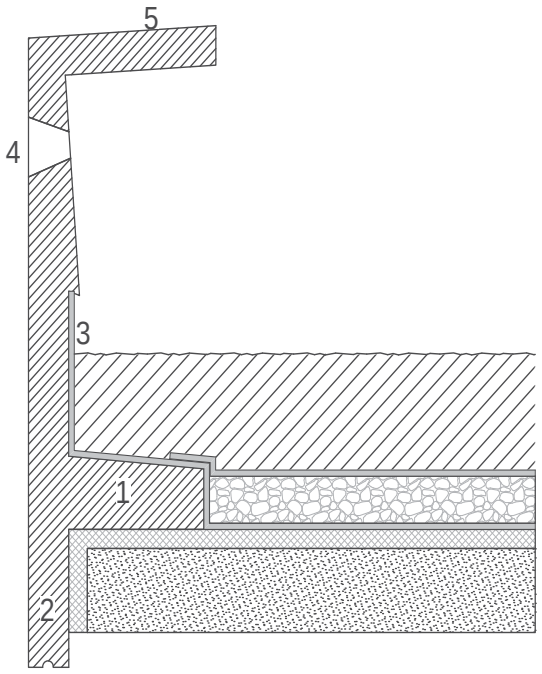
Réalisé par l'entreprise LAMY, le chantier commence en décembre 1976 et se termine trois ans plus tard, en septembre 1979, avec la livraison de la dernière tranche de l'ensemble des Étoiles.
La systématisation de la trame structurelle de 5 m par 5 m permet une rationalisation du chantier et une préfabrication permettant de diminuer les coûts. Cette trame se déploie régulièrement créant une géométrie complexe mais rigoureuse. La façade et le garde-corps des terrasses s'ajustent à cette géométrie selon des dispositions variées.

Les panneaux de façade sont montés après la réalisation de l'ossature du bâtiment, une décomposition des ouvrages qui permet d'avancer plus rapidement la réalisation de la structure et de réduire à une opération de montage à sec la réalisation des allèges et garde-corps.

La trame structurelle se combine avec la trame des panneaux de façades qui très souvent dégage le poteau d'angle entre deux panneaux vitrés afin de rendre lisible la structure.



Typologie des détails constructifs déterminés par la géométrie de la structure et la trame des panneaux de façade



Les parapets assemblés avec des angles en biseau

Les parapets assemblés par recouvrement d'une pièce sur l'autre

La préfabrication des allèges et garde-corps

La préfabrication permet également d'atteindre un meilleur fini et une bonne compacité du béton, ce qui est important en particulier pour les parties horizontales restant apparentes.
Enfin cette préfabrication permet de résoudre les problèmes de différentes natures que pose cet ouvrage. Ainsi la géométrie complexe de la coupe présente

- un talon épais qui assure l'équilibre statique de la pièce,
- une retombée avec une goutte d'eau qui habille le nez de dalle,
- une engravure pour accueillir l'étanchéité,
- une série de trous tronconiques utiles sans doute pour la manutention mais destinés également à alléger visuellement la masse du parapet et à permettre à la végétation de déborder depuis la terrasse sur le bandeau en béton.
- Le parapet est épaissi par un appui en retour de 40 cm afin de donner à cet ouvrage un caractère monolithique plus que constructif, la force plastique d'une paroi rocheuse ou d'une maçonnerie traditionnelle plus que l'assemblage rationnel des éléments de modénature de l'architecture classique.

Pour la résolution des angles saillants, deux types de préfabrication des panneaux ont été développés, l'un avec un assemblage biseauté, l'autre moins abouti formellement dans lequel l'un des panneaux passe devant l'autre.

Les pièces préfabriquées sont dissociées de la structure des planchers, l'isolant thermique se prolongeant entre ces éléments, ce qui permet d'éviter les ponts thermiques.

Les premiers habitants

Conformément à ses convictions sociales, la municipalité givordine a fait de nombreux efforts, financiers entre autres, pour que les anciens habitants puissent revenir dans le nouveau centre-ville et pour retrouver la vie du vieux quartier. Cette population ne disposait que de revenus modestes et il a donc fallu limiter le loyer au plancher autorisé pour les logements HLM. Cette recherche vaut également pour les logements en accession: «*Parmi les appartements de la Cité des Étoiles de Renaudie le plus cher, celui disposant de 150 m² et d'une terrasse plantée se vendait à 320 000 francs* »

L'opération à peine terminée, les espaces publics ne sont pas encore aménagés.
Bibliothèque Kandinsky, Fonds Cardot Joly

La conception des logements à Gigaro: un programme fondateur.

Le travail sur l'espace du logement présente une remarquable continuité dans l'oeuvre de Jean Renaudie.
Le projet de Gigaro , Domaine de la Croix Valmer, qui date de 1964 apparaît comme le premier maillon de cette recherche.

Le rapport entre la typologie des logements et la topographie.

A Gigaro, l'étagement des logements en gradins met à profit la déclivité naturelle du terrain. Ce sera également le cas pour le projet également inabouti du Vaudreuil où Jean Renaudie déplace vers le coteau le terrain d'assise du projet initialement prévu dans la vallée, pour trouver une situation topographique propice à l'expression de ses conceptions.
Dans les autres projets de Renaudie réalisés, cette disposition en gradin constitue un paysage artificiel dans un environnement urbain peu propice à cette forme. C'est dire que le site escarpé de Givors représente à cet égard le lieu idéal pour développer ses conceptions.

C'est sans doute la connaissance des recherches antérieures de Jean Renaudie qui amène Yves Dauge à proposer à Camille Vallin de le retenir pour cette partie de l'opération.
C'est également cette parfaite adéquation du site aux idées qui y sont développées qui fait de Givors le projet le plus abouti de Jean Renaudie.

La trame géométrique sous-jacente

La présence d'un système géométrique comme tracé régulateur du plan constitue également une caractéristique des recherches de Jean Renaudie. Si dans le cas de Gigaro cette grille peut sembler de prime abord un dessin abstrait et une contrainte très formelle, l'observation du plan en révèle la finalité et illustre la richesse des dispositions spatiales qu'elle autorise.

Sur cette trame s'appuie le dessin des placettes hémi-circulaires et, de l'autre côté de la lunule, le dessin du grand balcon ouvert sur le paysage. L'implantation des parois opaques ou vitrées s'appuie sur une double trame rayonnante dont la géométrie détermine l'élargissement progressif de l'espace depuis l'entrée resserée jusqu'au pièces de séjour disposées en éventail.

Basculant d'un espace à l'autre comme dans un jeu de miroirs l'habitant est pris dans cette géométrie prismatique, qui abolit toute frontalité et projette, selon une figure d'enjambement, le regard d'un espace à l'autre.

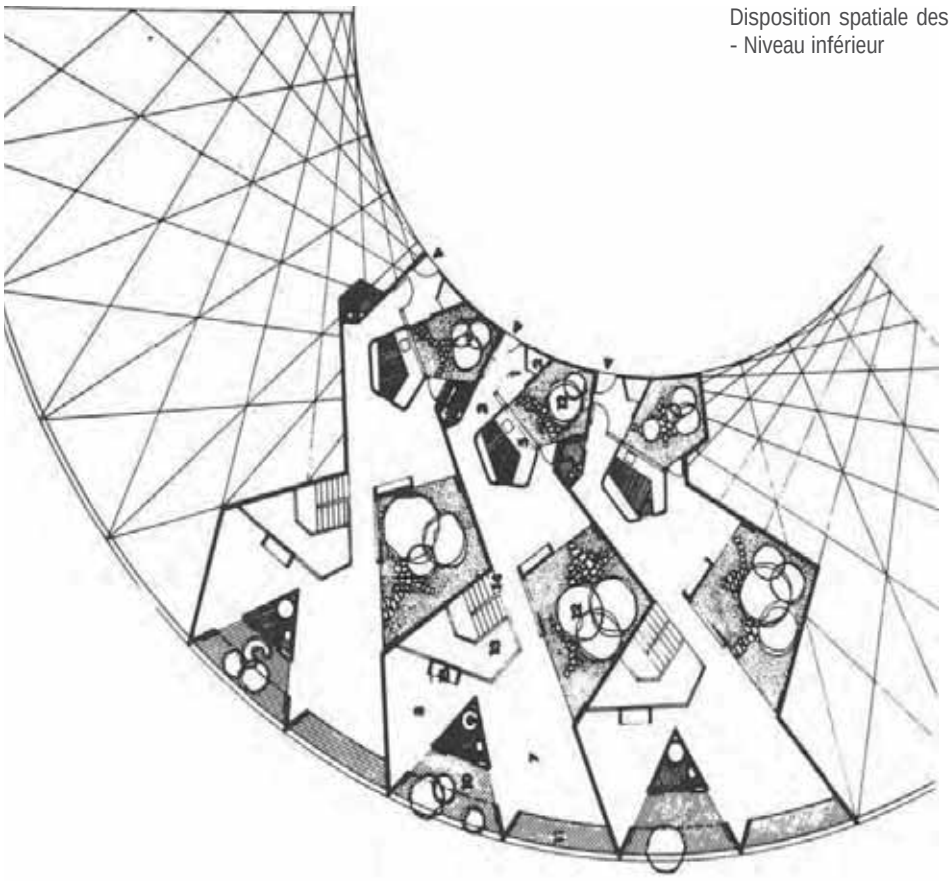
Jean Renaudie restera fidèle à cette idée exprimée avec la plus grande force dans ce projet inabouti mais fondateur.

Un espace domestique ouvert sur la nature.

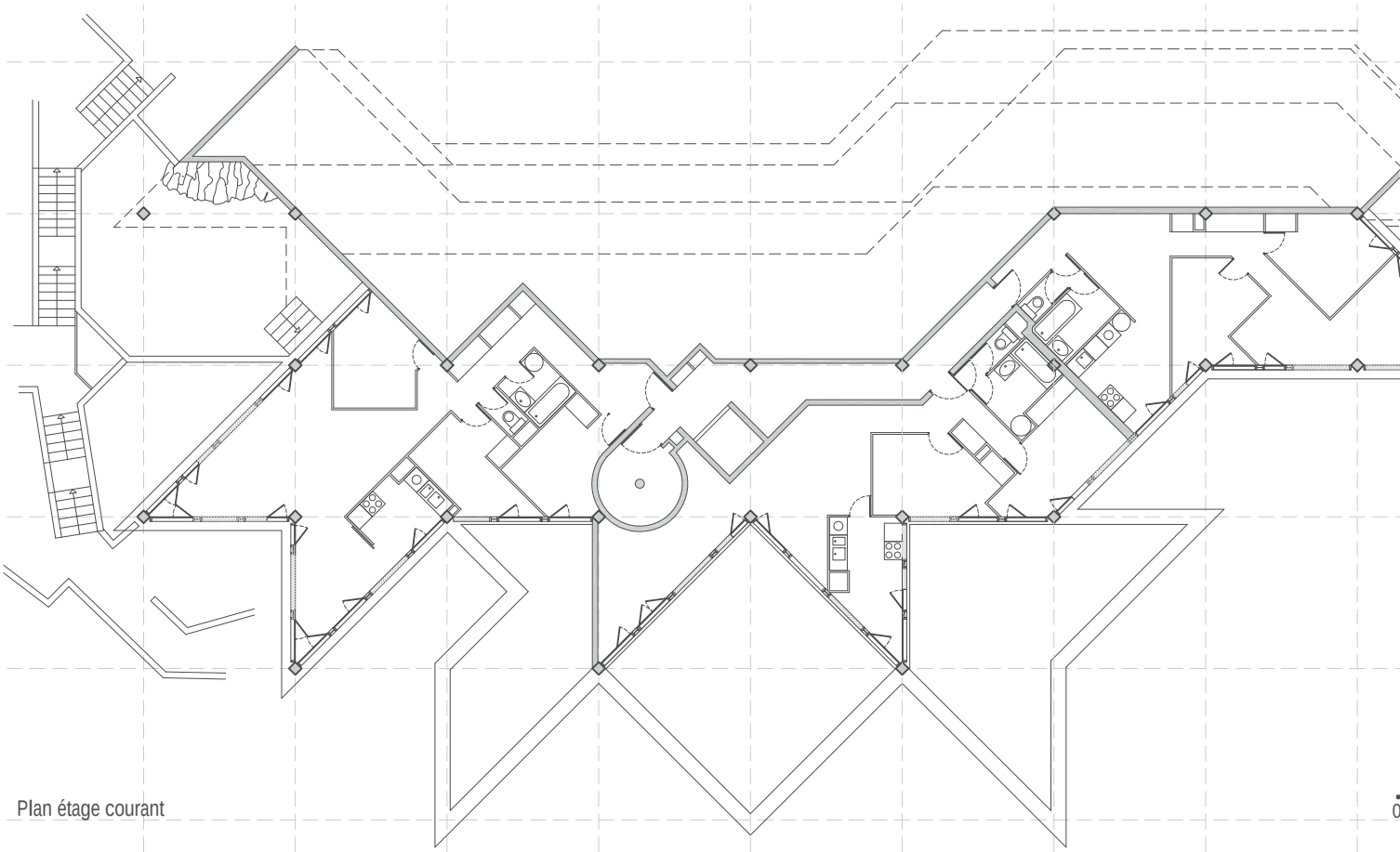
Conçu comme un programme d'habitat de loisir où la vie en plein air est le lieu de multiples activités, le projet de Gigaro propose déjà une organisation de l'espace domestique où l'espace clos par la façade et les prolongements extérieurs, patios et terrasses, sont étroitement intriqués.

Comme dans l'habitat rural traditionnel, les limites de l'enveloppe climatique et celles de l'espace domestique ne coïncident pas, de nombreuses activités se déroulant en extérieur. Les moyens de l'architecture moderne introduisent de plus la transparence de l'enveloppe climatique qui permet de dissocier l'enveloppe visuelle de ces deux composantes.

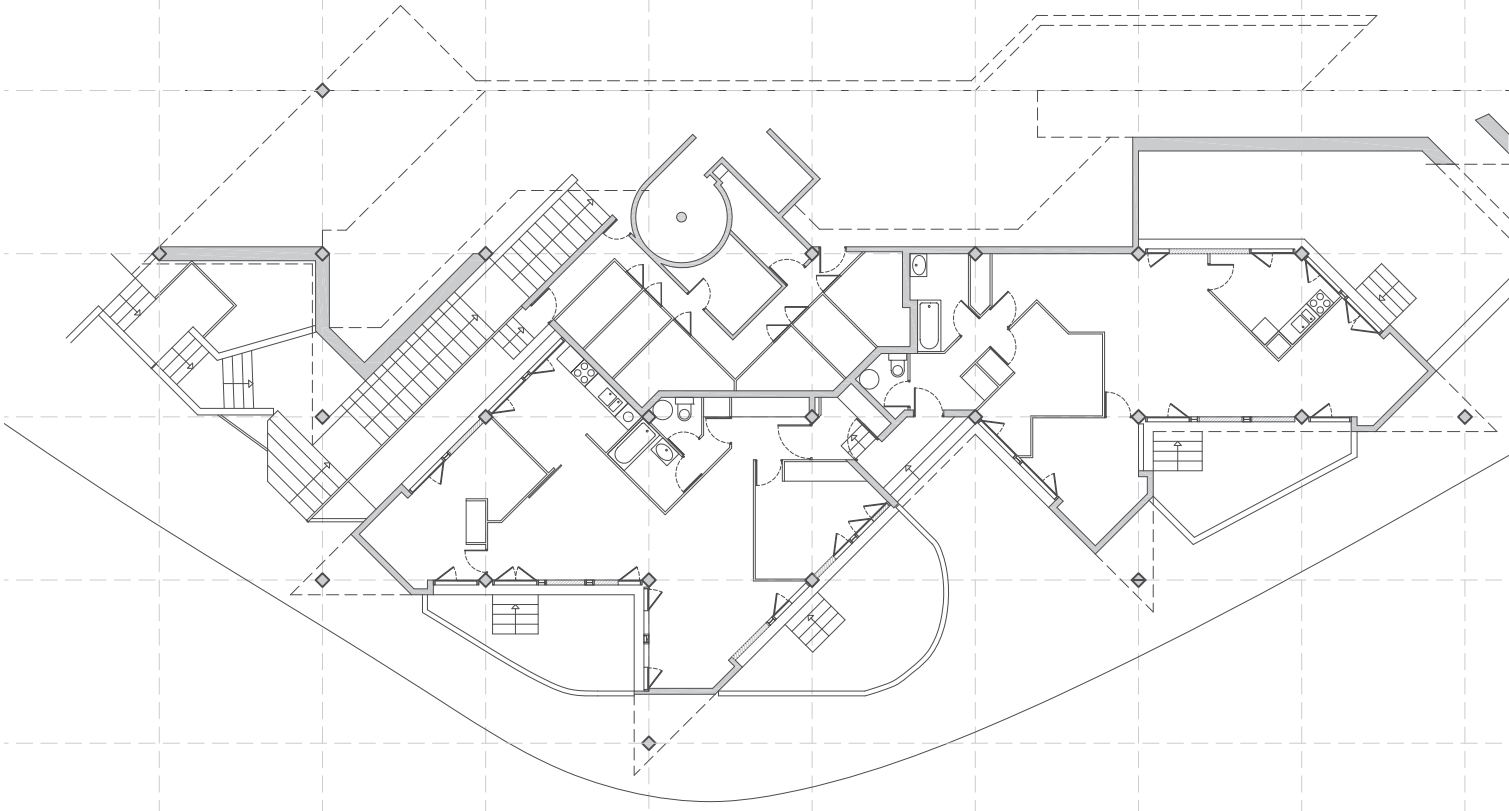
Il résulte de ce jeu complexe sur l'espace une poétique qui doit suggérer à l'habitant une manière de prendre possession d'un lieu dont les multiples déterminations lui sont à la fois étrangères et familières.



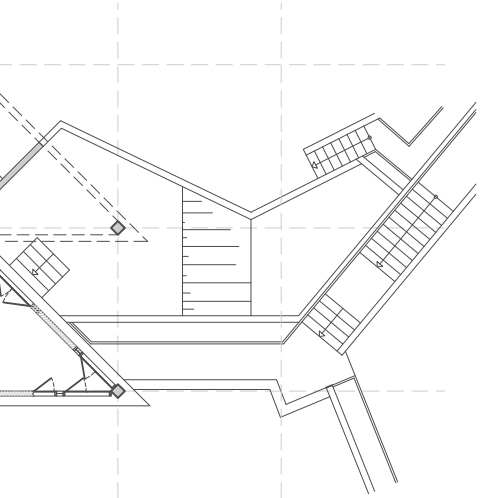
Disposition spatiale des logements et trame régulatrice du projet de Gigaro - Niveau inférieur

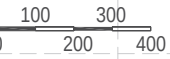


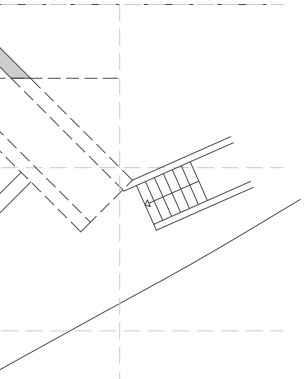
Plan étage courant

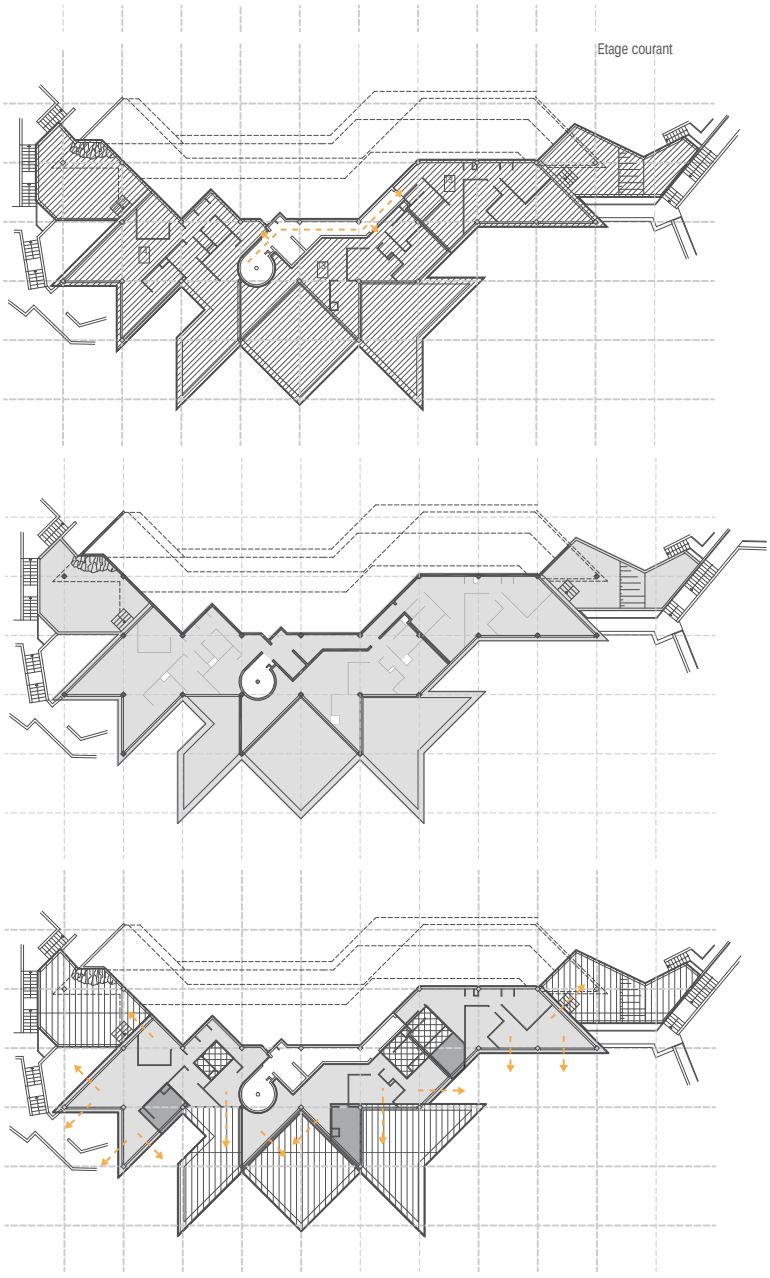


lan étage courant









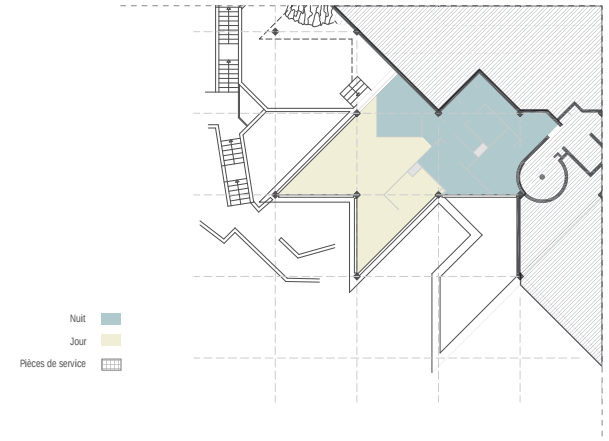
Exemple d'organisation d'un agrégat adossé à la roche.
Détaché de la roche par un vide sanitaire le bâti se déploie selon une logique d'adossement. Par le jeu des décalages le noyau distributif se retrouve en façade dans les étages supérieurs, un nouveau noyau distributif prenant alors le relai dans la partie arrière.

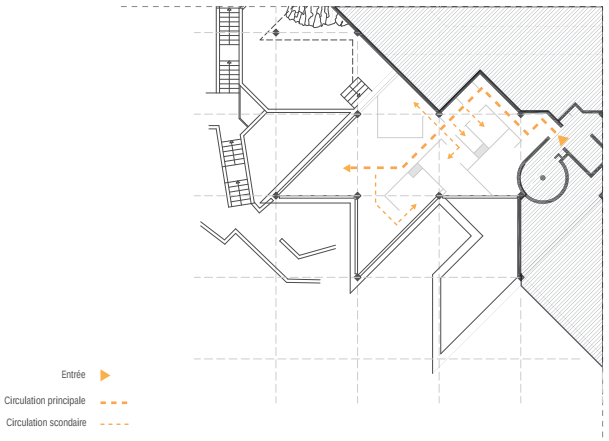
Une architecture qui touche à l'humain

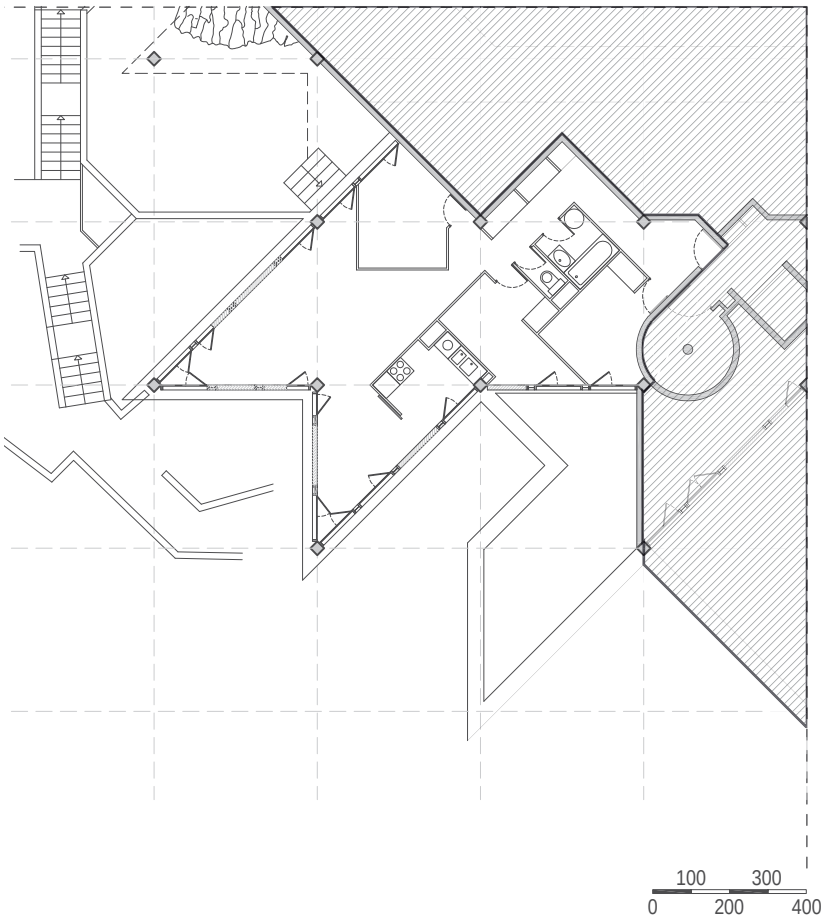
Dans le cadre très contraint des normes techniques et financières du logement social, Jean Renaudie réussit le tour de force de rester fidèle à une conception exigeante de l'architecture éloignée des académismes et des solutions consacrées.
L'exigence est celle qu'il s'impose dans l'exercice de son art est également celle qu'il pose à ses contemporains: celle de mener une vie détachée des conformismes que la société impose par le biais d'une organisation conventionnelle du logement.

Un espace instable et aux limites ambiguës.

Souvent qualifié de labyrinthique l'espace du logement se déploie en effet suivant un parcours, ponctué d'élargissements propices aux diverses activités domestiques. L'absence d'espace stable et rassurant est accentué le plus souvent par l'arrivée, au terme de cette progression, sur un pan vitré oblique qui constitue la façade. Loin de fermer la vue, ce dispositif fonctionne comme un prisme optique renvoyant par diffraction le regard et la lumière vers un espace au-delà, celui de la nature proche et domestiquée et celui du grand paysage.







A la recherche de nouveaux espaces pour le logement social
Renaudie fonde son travail sur une remise en question des principes de conception admis pour le logement. Il tente de démontrer que comme la forme urbaine, l'organisation du logement, n'est pas déterminée de manière définitive par l'accumulation des expériences historiques. Ses recherches aboutissent au rejet complet de la notion de plan type conçu comme l'unité de base d'une série additive.

Chaque habitant est différent, voilà pourquoi chaque logement devrait être unique. La conception architecturale de Renaudie cherche à éviter les répétitions et à proposer à chacun un espace singulier. *«l'habitant se sent respecté par un environnement et donc par une société; il est directement impliqué dans un contexte qui le stimule...»*

Le principe de combinaison des diagonales avec une trame orthogonale provoque naturellement une variété du plan ainsi qu'une diversité d'espace au sein du logement. La multitude de sous-espaces imbriqués les uns dans les autres crée les conditions pour l'émergence de nouvelles pratiques.

Cette complexité doit inciter l'habitant à s'approprier l'espace à créer son *«chez soi»* qui se distingue du celui du voisin. L'habitant n'est plus un simple consommateur de l'espace et de l'architecture mais il devient lui-même un acteur capable de façonner son propre espace, de créer son logement.

Le logement comme enjeu social

Chez Renaudie, le logement est conçu comme un espace unique, complexe et complet, vécu comme une entité sociale, un lieu de rassemblement. Cette hypothèse suggère que l'on passe moins de temps dans des lieux individuels tel que la chambre et que l'on vit plutôt dans endroits communs comme le séjour ou la terrasse. Les chambres sont de ce fait des espaces très ressérés dans lesquels la géométrie du lit détremine une forme d'alcôve, faisant face à l'oblique de la paroi vitrée.
Cette contraction de l'espace des chambres trouve sa contrepartie dans l'ampleur et la fluidité des espaces de séjour et des terrasses visant à encourager des interactions sociales entre les habitants.

3 - Préconisations: évaluation de la valeur de l'oeuvre

De la notion d'utopie au plaisir d'habiter dans l'architecture de Jean Renaudie.

Le travail de Jean Renaudie est souvent décrit comme utopique, car marqué par son caractère innovant, par sa complexité morphologique et par le caractère imprévisible de son devenir. Sauf à confondre ambition et utopie ce qualificatif ne convient pas au travail de Jean Renaudie: l'intérêt et la richesse de sa démarche et ses recherches théoriques est visible et ouvert à notre jugement dans ses réalisations concrètes, tout particulièrement à Givors.

A Ivry tout comme à Givors et à Saint-Martin-d'Hères l'architecte a poussé les limites de l'objet de sa recherche architecturale, (l'imbrication de diverses activités dans la ville) pour aboutir à des formes inattendues qui changent les simples pratiques de l'espace ainsi que les grands principes de sa conception.

Le dessin, outil de la pensée créatrice

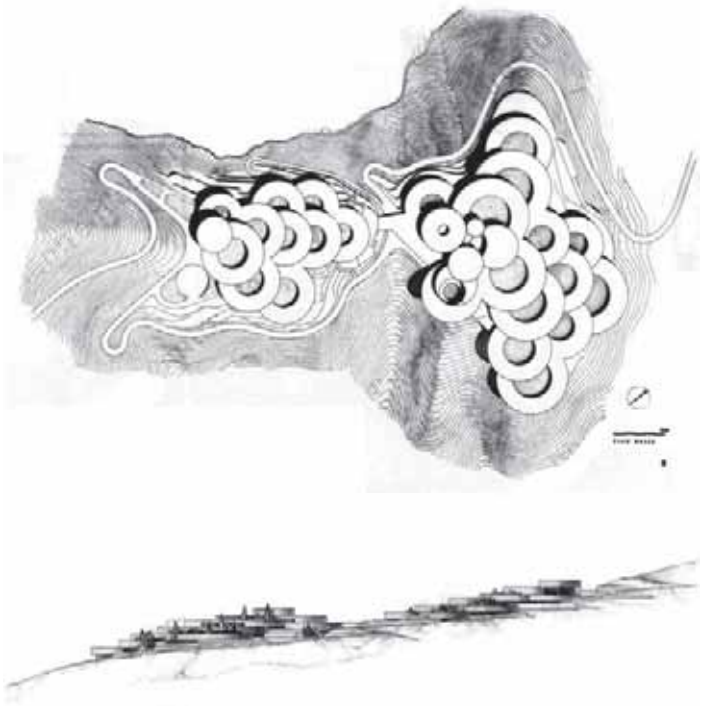
Isolés de leurs aboutissement dans l'oeuvre construite, ces dessins ont pu apparaître comme une «vision utopique» , mais en réalité pour Jean Renaudie ils servent à mettre en coordination les détails concrets du projet.

La forme et la couleur y ont la valeur d'un outil de clarification de la pensée et leur qualité plastique réside dans cette charge sémantique. Le trait prend peu à peu une réalité et une signification. Les esquisses montrent une manière de penser l'urbain par le vide, la masse étant la résultante d'un enchaînement d'espaces.

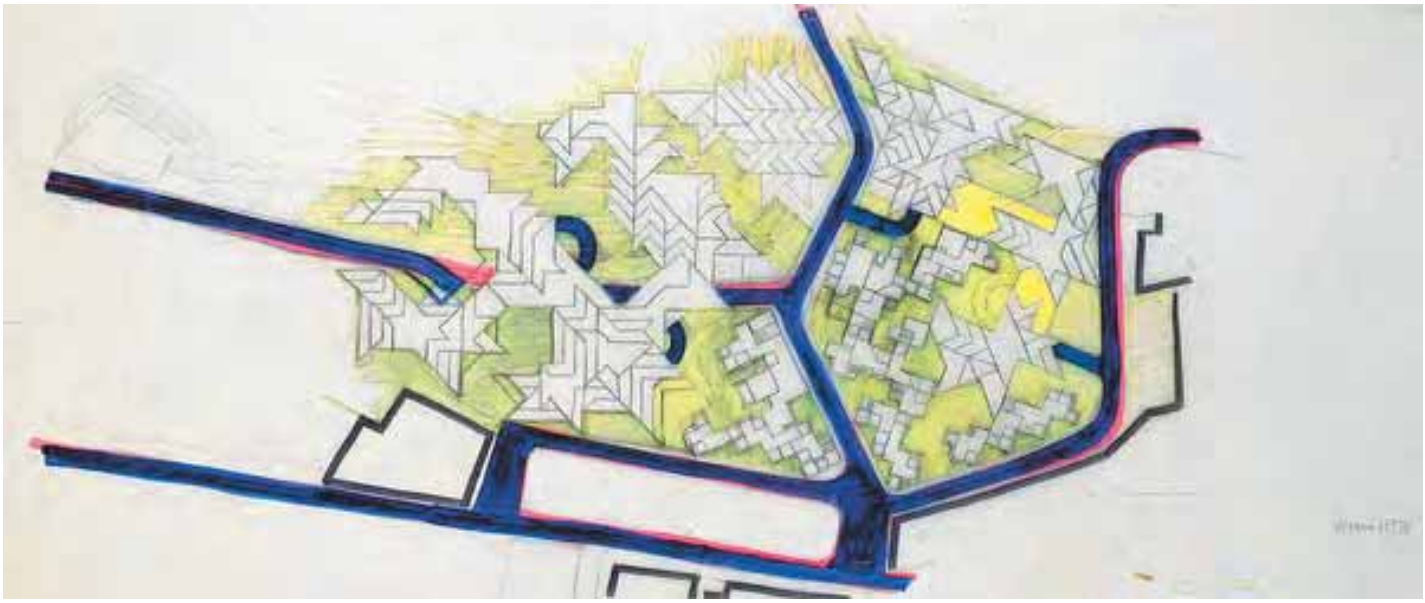
L'aboutissement exemplaire d'un conception ambitieuse de l'habiter

L'architecture des loisirs s'impose à l'époque comme le lieu d'un renouvellement des conceptions en matière d'habitat. Le carcan des normes de surface, d'organisation distributive et spatiale lié au système de financement mis au point au début des années 1950 par un état dirigiste et planificateur, est venu rapidement brider les ambitions visant à réactualiser et poursuivre les recherches de l'entre deux guerre sur les immeubles villas ou les immeubles en gradin.

Libéré de ces contraintes, l'habitat de loisir se prête à une interprétation renouvelée de l'habiter, marquée par une approche hédoniste : le logement n'est plus seulement le lieu de recréation de la force de travail, mais il devient le lieu d'une vie plus riche dans laquelle la relation avec la nature joue un rôle existentiel. C'est dans ce contexte que se forge l'humanisme de Renaudie qui sous-tend sa conception du logement. Un basculement idéologique se produit alors: Renaudie permet aux classes défavorisées



Du haut en bas: Village de vacances , Gigaro, plan masse et coupe
Bibliothèque Kandinsky, Fond Jean Renaudie
Le Vaudreuil, Eure 1968, Ville nouvelle pour 150 000 habitants, étude,
Bibliothèque Kandinsky, Fond Jean Renaudie



(ses logements restent dans les coûts du logement HLM) d'accéder à un espace de luxueux, la terrasse jardin, réservé jusqu'alors exclusivement à une élite et cantonné sur les derniers étages des immeubles urbains.

Le refus des injonctions normatives

Les opérations de Jean Renaudie ont pour caractéristique de pousser à sa limite le respect des normes administratives qui s'appliquent au logement social mais également des conventions et des préjugés. Cette rupture avec les conventions de la vie quotidienne n'est pas une simple licence mais elle est une donnée fondamentale de la réponse: se conformer à la réalité de l'habiter, non à une traduction normative et réglementaire.

Givors, Recherches d'implantation des Etoiles
Bibliothèque Kandinsky, Fond Jean Renaudie

L'art d'inventer *«un nouveau modèle pour composer le logement, la ville, la société...»*

Lorsque les sites qui lui sont confiés le permettent - Gigaro, Givors, Le Vaudreuil - Renaudie déplace toujours le centre de gravité de la composition vers les coteaux. Lorsque le terrain est plat (Ivry, Saint Martin-d'Hères) il s'efforce de constituer ce relief par le bâtiment lui-même (dans ce dernier cas, le sous-sol inondable conduit à constituer le parking au niveau du rez-de-chaussée) comme une véritable topographie artificielle, une masse rocheuse dans laquelle la voie se fraie un passage tel un canyon.

Le rapport au sol, l'accroche organique de l'architecture au terrain est une préoccupation essentielle: pour Renaudie il n'y a pas de séparation entre l'architecture et son substrat et il n'a jamais recours à un des dispositifs de mise à distance, socle ou pilotis, auquel les architectes font couramment appel. La continuité des façonnements humains du territoire englobe aussi bien les murs de soutènement et les clôtures de la campagne limousine qu'il parcourt dans son enfance que l'architecture habitée, villages ou constructions rurales isolées.

Cependant la conception architecturale de Renaudie est marquée par un rejet de la référence à la tradition de la ville classique, aux alignements et aux grandes compositions territoriales dont se réclament Marcel Lods à Marly-le-Roi, Eugène Beaudouin à Sceaux ou Fernand Pouillon à Boulogne Billancourt. C'est dans l'architecture vernaculaire qu'il puise son inspiration, celle des villages méditerranéens des Cyclades ou d'Italie (un des rares voyages qu'il entreprend dans sa jeunesse), mais aussi de la Provence: l'élaboration du projet de Gigaro se fait sur le site même du projet, dans des bâtiments de fortune, et le travail est entrecoupé et nourri de la visite des villages alentour. On peut imaginer le caractère vivifiant de cette expérience et comprendre les traces durables qu'elle laissera dans la pensée de Jean Renaudie.

Les opérations comme celle des Étoiles de Givors ou la rénovation du centre- ville d'Ivry valent à Renaudie le Grand Prix National de l'Architecture en 1978 pour l'ensemble de son oeuvre.

Le Vaudreuil, photos du site,
Album de présentation du projet, l'Atelier de Montrouge

Saint Martin d'Hères, 1976-1985

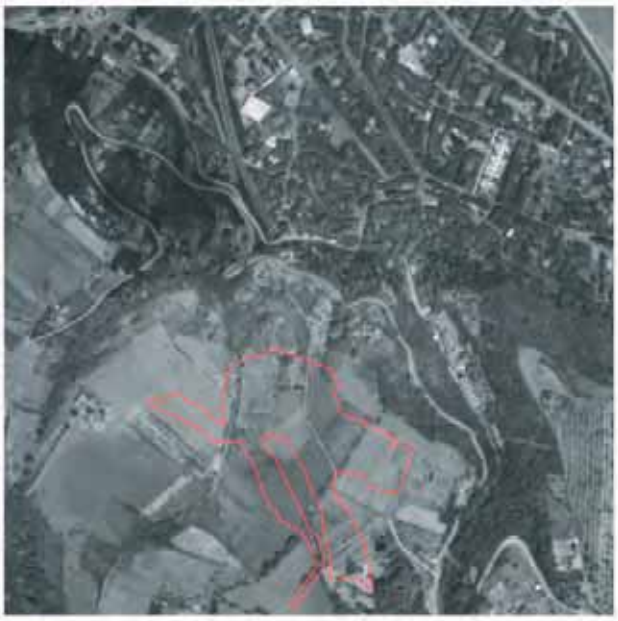
Villetaneuse, 1976-1985

Le logement social comme un témoin de l' évolution de la politique de la ville..

Il est impossible aujourd'hui de réfléchir sur la ville de l'après-guerre, sans se trouver confronté à l'oeuvre de Jean Renaudie. Intéressé essentiellement au logement social, il est toujours perçu comme un architecte de gauche faisant une architecture de gauche. On peut même considérer que chez lui le projet architectural se confond avec un projet politique concordant avec ses ambitions
L'architecture de Jean Renaudie remet en question les idées reçues. Sa manière de concevoir le logement est complètement libérée des habitudes et des solutions éprouvées, mises au point et reproduites par des agences expérimentés dans ce domaine.

Renaudie entend faire une architecture pour les habitants et non une architecture faite par les habitants comme dans l`expérience menée par l'architecte suisse Hunziker, qui fait réaliser par les ouvriers des formes en sable servant de moule pour la préfabrication des garde-corps de ses balcons. Opposant ses propos a ceux de Lucien Kroll qui théorise le «laisser faire», Renaudie reste ferme sur sa position de concepteur et il insiste sur le fait que c'est à l'architecte de dessiner l'espace et c'est l'architecte qui «*doit s'imposer l'obligation d'étonner».*

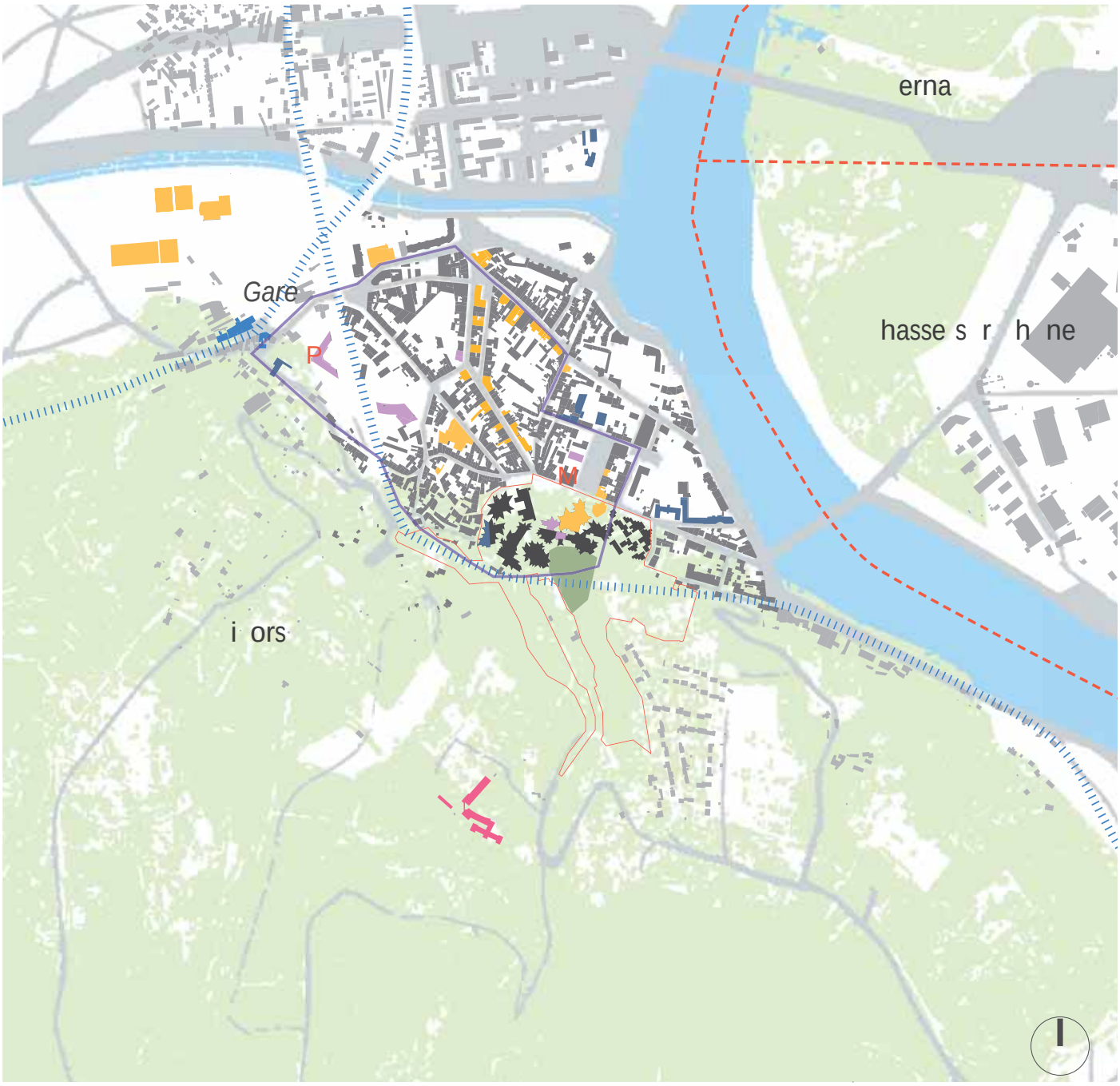
B- ÉVOLUTION URBAINE ET PAYSAGÈRE



1962

1978

2012



1 100 500 m

i ra i

P ri r ra i

i i a

P ri r P

i

iss r ai i

i

ar s a i

M airi

a iss s air

s i s ri r r r

a iss i a sa i air

i r s r i i

r ia a i i s i s

a iss s r i

ir s a r

1 - Évolution de la situation urbaine

a - Situation dans l'armature urbaine:

Situation par rapport aux lieux de centralité et aux équipements

Le centre-ville accueille les services publics comme la mairie ou le centre des impôts et la maison de l'emploi récemment inaugurés.

Les équipements intégrés dans l'opération sont dans des situations variables. La bibliothèque, transformée en médiathèque a été rénovée en 2007; c'est un équipement majeur de la ville de Givors très présent sur la place Camille Vallin et qui contribue fortement à l'intégration des Étoiles dans la vie urbaine.
Le théâtre est un lieu qui attire toujours un public au delà de la ville de Givors mais des menaces pèsent sur son classement comme scène nationale et sur son financement. En outre quelques problèmes d'accessibilité réglementaires aux personnes handicapées se posent.
D'autres équipements installés dans le rez-de-chaussée de l'opération ont disparu: un nouveau commissariat de police a été construit dans le quartier de la gare aujourd'hui en plein développement, laissant inoccupé une partie du rez-de-chaussée.
Le déménagement prévu de la crèche Eugénie Cotton va encore créer des locaux vacants au rez-de-chaussée.

Au rez-de-chaussée d'un immeuble dans la partie ouest donnant sur la place, la Ville a créé un lieu d'expositions temporaires, «La Mostra» qui intègre un petit musée retraçant la construction du quartier des Étoiles. Ici sont présentées la grande maquette en bois de l'opération et des photos historiques.

Le difficile maintien du commerce

La construction du centre commercial «Givors Deux Vallées» proche de la gare a engendré le dépérissement du centre- ville, au profit de cette nouvelle polarité. Quelques petits commerces subsistent difficilement le long de la rue Roger Santiago ancienne artère commerciale menant à la place Camille Vallin.

Malgré cette concurrence, plusieurs commerces, des banques, le journal local, une brasserie, se maintiennent dans la partie est donnant sur la place.
Mais la principale animation du quartier est toujours le marché qui a lieu trois fois par semaine sur la place Camille Vallin devant l'hôtel de ville, qui attire la population de toute la ville et des environs.

Locaux vides, Rez-de-chaussée d'un des immeubles de L'OPAC du Rhône, photo © Benôt Carrié, 02/04/2012

Transports en commun et desserte viaire

Trois artères principales convergent vers la place Camille Vallin coeur de la cité, place triangulaire définie sur un côté par la mairie, sur les deux autres par la Cité des Étoiles.
- Au Nord la rue Roger Salengro assure la liaison avec le pont sur le Giers et la partie nord de la ville ainsi qu'à l'est avec la gare et la vallée du Giers.
- A l'est la rue Gambetta qui rejoint les berges du Rhône,
- Au sud rue Saint-Gérald traverse l'opération des Étoiles et emprunte de Thalweg pour atteindre le plateau.

Ainsi, bien que située à l'écart des voies de fort trafic, l'opération des Étoiles est très fortement connectée à l'armature urbaine de la ville. Les rue du Puits Ollier à l'est et la montée de Cras à l'ouest sont d'anciennes rues de Givors qui ont été maintenues au coeur ou en lisière de l'opération.
Des places de stationnement sont accessibles soit le long des rues autour de l'opération, soit dans des parkings souterrains situés exclusivement dans la partie basse.

Le quartier est desservi par plusieurs lignes de bus et l'intégralité du réseau des transports en commun de la ville fait actuellement l'objet d'un programme de développement, d'entretien et de modernisation dans le cadre du projet Grand Lyon. Un nœud important du réseau prévu à l'ouest de la place Camille Vallin constitue un atout supplémentaire pour l'opération

En outre l'opération se trouve à une quinzaine de minutes à pied de la gare Givors-Ville, autre atout important. L'amélioration récente de la desserte de Lyon, en fréquence, en rapidité et en confort, transforme cette ligne en un véritable RER et fait de Givors un site résidentiel proche et agréable pour la population du Grand Lyon.

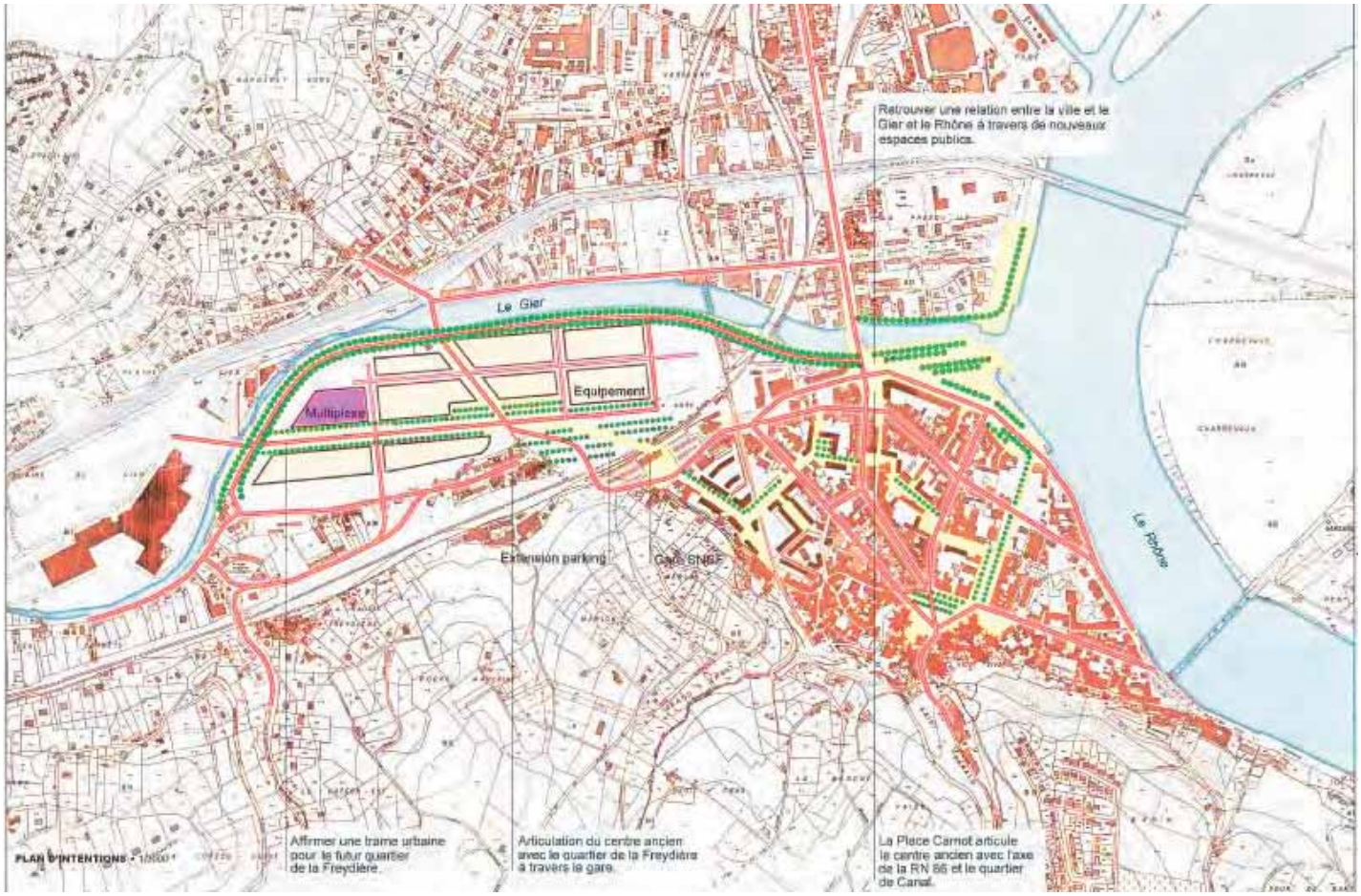
La place du marché, réservée à la circulation piétonne constitue le point d'aboutissement des chemins piétons qui descendent le coteau en traversant l'opération et face à la Mairie elle constitue un lieu animé et disponible pour les grands rassemblements.

b - Évolution du cadre bâti et du paysage

Évolution de l'environnement urbain construit

L'évolution majeure est issue d'un marché de définition visant à revaloriser l'ensemble du centre historique et à le connecter sur le pôle gare et le centre commercial des deux vallées. Cinq équipes ont concouru dont l'équipe de Serge Renaudie. Le projet conçu par les ateliers de la Gère, lauréat du concours, a été inscrit en 2000 dans le contrat de ville d'agglomération et d'une ORU, et a bénéficié de financements européens.

Plan masse,projet lauréat du Marché de définition de 1999. A l'ouest le centre commercial des Deux Vallées et le quartier de la gare en plein développement
© Atelier de la Gère



Ce projet prévoyait la démolition des deux bâtiments construits par le Cabinet ETRA à l'ouest de la place afin d'ouvrir plus largement la vue sur le coteau et d'augmenter la surface disponible de la place en vue du développement du marché.

Un seul des deux bâtiments, comprenant 28 logements locatifs et quelques commerces a finalement été démoli ce qui a mis le second dans une situation urbaine pour laquelle il n'a pas été conçu: entre les deux bâtiments, la rue Saint Gerald présentait un caractère intime avec quelques jardinets à rez-de-chaussée. Cette façade donne désormais sur la place principale de la ville et il a fallu trouver des accommodements un peu maladroits pour résoudre a minima cette situation.
Une reconversion des logements à rez-de-chaussée en commerces constituerait une solution plus conforme à cette nouvelle situation urbaine.

Cette démolition a permis depuis le débouché de la rue Salengro d'ouvrir la vue sur la place et au-delà vers les Étoiles, la colline et le château.

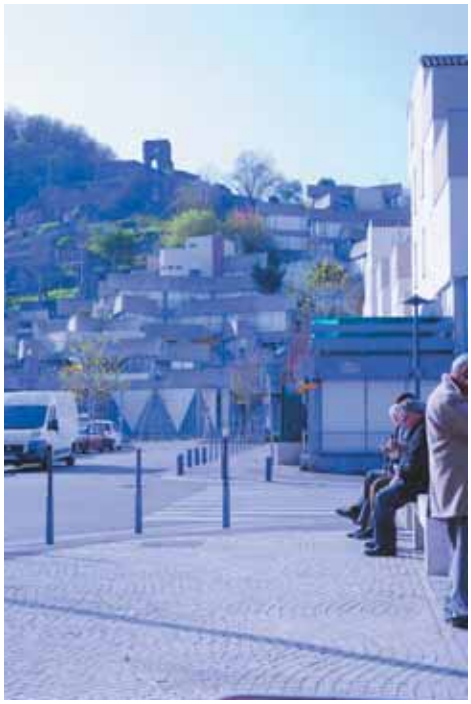
Évolution des circulations fonctionnelles:

L'opération a également permis de créer les voiries nécessaires à la circulation et au stationnement des bus afin d'assurer une meilleure desserte du centre-ville et d'améliorer les flux venant de la rue Roger Salengro en direction du marché.

Le bâtiment ETRA maintenu dans sa nouvelle situation urbaine: les jardinets à rez-de-chaussée donnant sur la place, photo © Benoît Carrié, 29/05/2012

A gauche: Plan masse, Projet lauréat du Marché de définition de 1999, Photo © Atelier de la Gère

Vue ouverte par la démolition du bâtiment ETRA, sur l'ensemble des Étoiles et la colline Saint-Gérald depuis le débouché de la rue Roger Salengro photo © BC-A



Évolution du contexte paysager

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la Ville de Givors retient parmi cinq enjeux majeurs, celui de *«conforter une centralité polymorphe de Givors en renforçant la complémentarité des quartiers de la ville»* avec comme objectif la requalification du centre (travail sur l'habitat, la réhabilitation des espaces publics , amélioration de l'image urbaine) afin d'en faire un pôle d'équilibre de l'agglomération lyonnaise. Cet objectif inclut «*le développement d'un tourisme patrimonial et naturel par l'amplification du rôle de «ville porte» du Pilat et en s'appuyant sur la diversité du patrimoine architectural, culturel et historique (valorisation des éléments identitaires de Givors comme les Étoiles, le patrimoine industriel)»*

Afin de préserver et mettre en valeur ce patrimoine paysager exceptionnel, la municipalité a entrepris plusieurs interventions sur l'architecture, le paysage et l'environnement urbain du site. Cette démarche a pour but de redonner une seconde jeunesse à l'ensemble, d'en faire un lieu de promenade en famille, de pique-nique et de visite touristique.
Deux projet principaux ont été menés: la consolidation des terrasses et la mise en lumière de l'ensemble bâti et paysager. Pour cela plusieurs chantiers d'insertion ont été entrepris sur le site: la remise en état et la consolidation des ruines du château, longtemps envahies par la végétation, pour reconstituer des cheminement sécurisés reprenant pour partie les anciens sentiers.

c - Évolutions urbaines en cours ou projetées

Pour accompagner l'élargissement de la place et le renforcement du marché, la ville envisageait la construction d'une halle couverte abritant quelques commerces permanents. Ce projet, lié à la destruction du deuxième bâtiment ETRA, est aujourd'hui abandonné pour des raisons économiques..

Montée sur la colline Saint Gérald,
photo © Benoît Carrié, 02/04/2012

2 - Évolution de l'opération

a - Évolution administrative et socio-économique

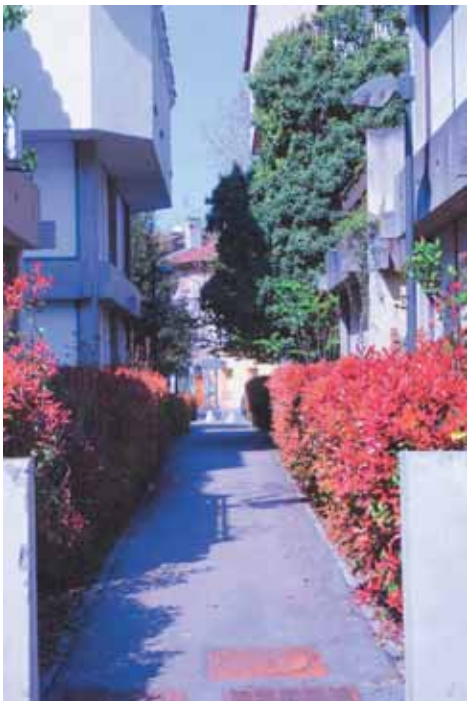
Changements de propriétaire, fragmentation Statut juridique des espaces et bâtiments

Aux Étoiles les deux tiers des logements sont des logements locatifs, gérés par deux bailleurs sociaux - OPAC du Rhône et Immobilière Rhône Alpes filiale lyonnaise de I3F. Le dernier tiers est constitué des logements en copropriétés.

Les limites entre les différentes propriétés et l'espace public n'ont pas été clairement définies à la fin de l'opération ce qui complique aujourd'hui la gestion des espaces aux rez-de-chaussée, des passages sous les bâtiments et des places.
Le bailleur n'est propriétaire que de l'emprise du bâti. Son rôle dans l'entretien des espaces extérieurs est très limité ce qui permet de garder des loyers abordables.

C'est donc la ville qui se charge de l'entretien des parties communes de l'opération dont les placettes, les cheminements, les espaces verts etc.

De prime abord, il n'existe aucune différence d'aspect entre locatif et copropriété, mais une analyse plus attentive révèle des différences en matière d'entretien du bâti et de sauvegarde de l'architecture.



Les ruelles piétonnes qui desservent les logements dans la partie réalisée par le cabinet ETRA
photo © Benoît Carrié, 02/04/2012

Dans la copropriété, les façades ainsi que les terrasses, récemment rénovées, sont bien entretenues et couvertes de végétation, ce qui est moins le cas pour celles des logements en location. Il semble également que l'on y rencontre moins de problèmes au niveau de la gestion des parties communes et de délinquance.

Évolution démographique et économique

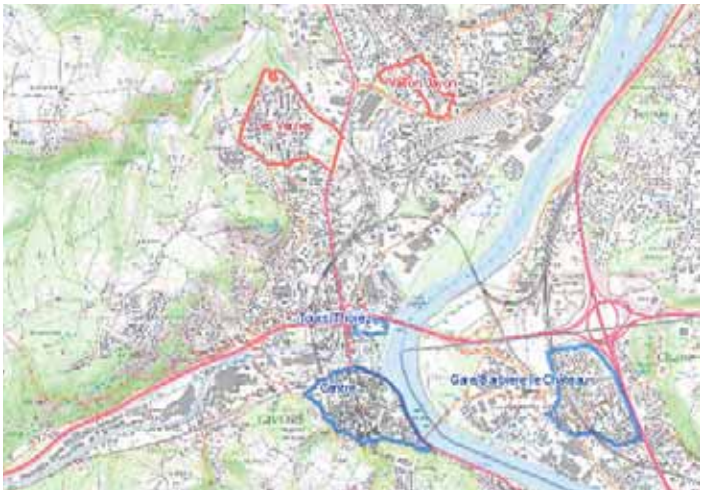
Dès 1994, le centre historique de Givors dépérit. Malgré les efforts de la Ville, la situation sociale, urbaine et économique y devient progressivement préoccupante. Le taux de chômage, en diminution entre les deux recensements, reste néanmoins élevé (de 22 à 16%), il y a un taux de rotation élevé dans le logement social (11%), 200 logements sont vacants dans l'habitat privé, la plupart très dégradés, l'activité commerciale régresse (environ 50% des cellules commerciales sont vacantes). et les problèmes de délinquance apparaissent.

Mutations du bâti: reconversions, vacances

Avant la construction des Étoiles la ville réalise le grand ensemble des Vernes (1700 logements) situé au Nord de la ville livré en 1975. Des effets pervers, comme le nombre de 1500 logements déclenchant selon les normes de l'époque la construction par l'État d'un collège, ont conduit à construire des logements en surcapacité, puis à un taux de vacance élevé (15-18%). Cette situation a été résolue par la destruction des tours Jacques Duclos et Louise Michel comprenant 244 logements.

L'opération des Étoiles n'a pas connu pareil traumatisme: considérée par la ville comme un projet de société autant que comme un projet architectural, elle a toujours bénéficié d'une volonté politique de conservation.
Malgré les problèmes d'entretien des bâtiments et des espaces extérieurs, le niveau de vacances reste très faible, voire inexistant sauf au niveau des locaux commerciaux. Seuls les logements de type T2 sont plus difficiles à proposer au futurs locataire, car ni le nombre et ni la taille des pièces ne correspondent aux besoins d'une famille monoparentale.

Quartier des Vernes, Givors
Photo © Benoît Carrié 02/04/2012



Quartier des Vernes, situation par rapport au centre-ville de Givors
Photo © IGN-Scan25

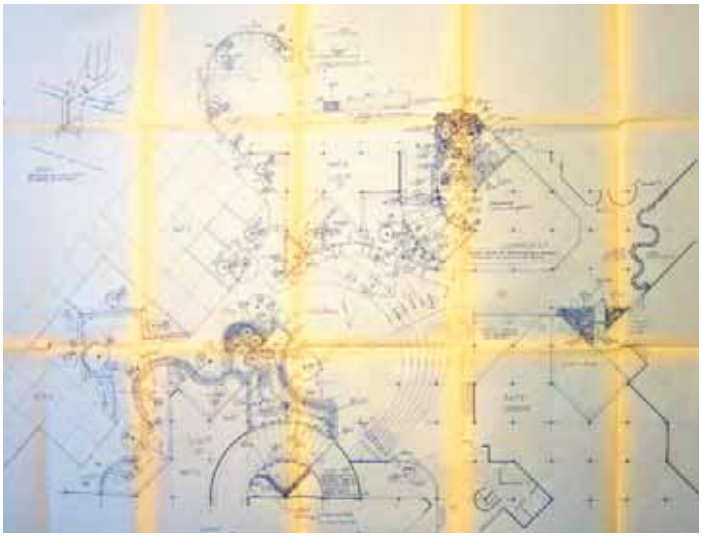
Les bâtiments ETRA, Place Henri Barbusse
Photo © Archives municipales de Givors

Place Henri Barbusse après la démolition d'un des bâtiments ETRA,
Photo © Benoît Carrié, 02/04/2012

Placette arrondie et théâtre de plein air,
place du Côteau, photo d'époque

Aménagement de la place amphithéâtre
Archives Serge Renaudie

Jour de théâtre,
photo © Robert Doisneau in BUFFARD, Pascale, Jean Renaudie, 1992.



b - Évolutions des espaces et de l'aménagement paysager

Le petit amphithéâtre situé place du Coteau est aujourd'hui laissé à l'abandon.
Les bailleurs ne sont propriétaires que de l'emprise bâtie et tous les espaces communs y compris l'amphithéâtre sont propriété de la ville. Celle-ci accorde peu d'importance à l'entretien de cet espace un peu à l'écart des rues du centre ville et qui lui apparaît un peu comme un jardin à l'intérieur d'un îlot.
De ce fait, cet espace est devenu un lieu mal perçu par les habitants et peu fréquenté. La mosaïque projetée sur le mur sous les arcades n'a été que partiellement réalisée et se dégrade.

A la suite de problèmes de délinquance, la place a été transformée et les gradins ont été remplacés par des terrasses engazonnées. Immobilière Rhône Alpes propriétaire d'un immeuble attenant, a proposé de prendre en charge l'entretien de l'amphithéâtre à condition de pouvoir le clore et d'en contrôler l'accès.
Même s'il est proposé de l'ouvrir au public pour des événements occasionnels ou à certaines heures, cette évolution une nouvelle fois va à l'encontre de l'idée originelle consistant à assurer une porosité et à inventer une nouveau rapport entre l'espace privé et l'espace bâti.

L'état de désaffection du lieu est largement lié au manque d'occupation des rez-de-chaussée alentour et il risque de s'aggraver avec la disparition programmée de l'école maternelle.

c - Problématiques d'usage, d'entretien et de police

Après une série de problèmes de délinquance, la copropriété a pris l'initiative de fermer les passages sous les bâtiments. Cette fermeture a été réalisée dans le cadre du marché de définition de 1999.
En conséquence, l'opération a perdu certaines de ces qualités architecturales, notamment sa «porosité urbaine» avec la perte progressive de son statut de passage public vers la colline et de une scénographie spectaculaire comme en présentent les architectures des anciens villages.

Cette même problématique se retrouve dans le bâtiment appartenant à Immobilière Rhône Alpes situé près de la place Camille Vallin. Toujours dans cette idée de porosité urbaine, le bâtiment possède un parcours intérieur accessible depuis plusieurs entrées et distribuant les différentes liaisons verticales. Une situation qui rend difficile la lutte contre la petite délinquance qui sévit sporadiquement: cette organisation qui ménage des issues multiples est perçue comme un espace difficile à contrôler et le bailleur mène des études pour découper les bâtiments en immeubles distincts en rompant les liaisons internes.

La fresque en mosaïque inachevée sous les arcades devant la placette
photo Benoît Carrié 02/04/2012

Placette arrondie et théâtre de plein air,
photo Benoît Carrié 02/04/2012

3 - Réception, protections et urbanisme

a - Réception, label

Publications spécialisées et savantes, état de la connaissance- livres, mémoires, articles

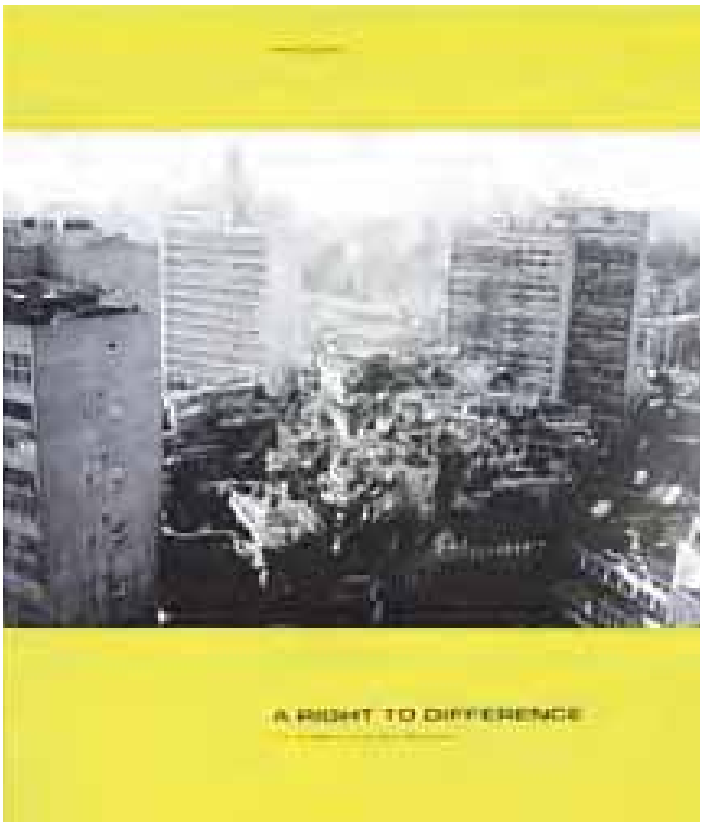
Peu de temps après la réalisation du projet de rénovation du centre historique de Givors, de nombreux articles sur la Cité des Étoiles paraissent dans des revues d' architecture comme Architecture d'Aujourd'hui, Techniques et Architecture, Urbanisme ou AMC. Un intérêt particulier est porté aux théories de Jean Renaudie sur la conception de la ville moderne et de l'habitat collectif.

Au début des années 1990, une première exposition sur les réalisations d'Ivry et de Givors voit le jour sous l'initiative de l'Institut Français d'Architecture (IFA). A cette occasion est publié un livre sur l'architecture de Renaudie. Ce travail important de recherche qui réunit des photographies anciennes, des plans, des croquis et autres documents graphiques, est réalisé grâce à la collaboration de Pascal Buffard, Renée Gailhoustet, Nina Schuche et Serge Renaudie.

En novembre 2002 une deuxième exposition est organisée par le centre Georges Pompidou. Une émission de François Chaslin «*Métropolitains*» est enregistrée lors de cet événement et diffusée sur France Culture,. En outre, un court-métrage intitulé «*Mon quartier c'est ma ville : les Étoiles de Givors*» réalisé par Hubert Knapp est diffusé sur TF1 et Euroscop.
La Cité des Étoiles de Givors fait également l'objet de plusieurs recherches universitaires, notamment celles de Wilfried Lauregо en architecture et celle de Stéphane Rogemont en sociologie et en ethnologie urbaine.

Une thèse de doctorat en architecture sur les oeuvres des architectes Jean Renaudie et Renée Gailhoustet, et plus particulièrement leur travail sur la rénovation du centre-ville d'Ivry-sur-Seine, est aussi soutenue par Bénédicte Chajub.

En 2009 l'étude commanditée par la DAPA, menée par Bernadette Blanchon- architecte, Denis Delbaère - paysagiste et Jorn Garleff - historien, établit un premier état des lieux sur la question du paysage au sein des grandes opérations de logement collectif réalisées en France durant les Trente Glorieuses.



SCALBERT, Irénée, "A right to difference: the architecture of Jean Renaudie", London: Architectural Association, 175p.

Ci-dessus à droite : « Jean Renaudie 1925-1981 »,
in Techniques et Architecture, n°339 décembre 1981

Ci-contre:« 350 logements, Givors », in L'Architecture d'aujourd'hui, n°196 avril 1978

Réception du grand public et des habitants: Publications et sites web

Lors de son inauguration en 1982, la Cité des Étoiles suscite un grand intérêt dans le public. *«La presse écrite et la télévision se sont largement fait l'écho de cette opération de rénovation, qui d'ailleurs valu à M Jean Renaudie le Prix National de l'Architecture en 1980 et à MM Bernard-Simmonet, Dubosc, Le Maur, Maillard et Villette, au Cabinet ETRA, le prix international d'architecture 1980-81 de l'Institut National du Logement. Cette distinction consacre dans la catégorie «Constructions groupée»les réalisations récentes les plus remarquables dans le Marché Commun»*.

Inauguration de la Cité des Etoiles,
Photos Archives Municipales de Givors

Des multiples actions de médiation, brochures, catalogues et expositions suivent l'inauguration du projet. A cette occasion, la Poste édite également une série de timbres sur l'architecture de Jean Renaudie et le quartier de Vieux Givors.
Dans l'entretien accordé à la revue D'Architecture Camille Vallin témoigne d'un nombre important de visiteurs venus de France et de l'étranger.

Si l'effet de nouveauté n'est plus d'actualité, la modernité et la singularité de l'opération suscite toujours un vif intérêt. Actuellement le projet «*Utopies Réalisées*» propose une série d'actions interactives - des vidéos, des conférences et des visites guidées de la cité et des logements, organisées par les offices du tourisme du Grand Lyon et de St-Etienne Métropole. Une publication grand public, réalisée sous la direction de Gille Ragot, historien de l'art et spécialiste du patrimoine du XXème siècle, offre un aperçu historique sur quelques opérations emblématiques dans la région lyonnaise, parmi lesquelles la Cité des Étoiles.

Utopies Réalisées, Plaquette

Manifestations: commémorations, visites, actions pédagogiques

Depuis l'inauguration de la Cité des Étoiles en 1982, la ville organise différentes manifestations et actions pédagogiques auprès des habitants de la cité. De septembre à décembre 2012 la ville a fêté les 30 ans de l'opération à travers une douzaine d'initiatives culturelles et pédagogiques: animations scolaires, café-souvenir... Cette initiative qui a commencée il y a trois ans, met à disposition des givordins une partie de l'inventaire des archives municipales, qui s'installent pour l'occasion dans un lieu déconcentré de la ville une fois dans l'année. D'autres activités incluent des initiatives culturelles: expositions, conférences et visites guidées du quartier.
En outre, un espace d'exposition temporaire, «*la Mostra*» dédié aux manifestations artistiques, à l'urbanisme et à l'architecture de la cité, a été créé récemment au pied des Étoiles. En 2013 il a abrité une exposition consacrée à l'oeuvre de Jean Renaudie en collaboration avec le Centre Georges Pompidou. A travers une série de dessins, esquisses et photographies, les habitants de Givors ont eu ainsi un aperçu du travail de l'architecte et de la place des Étoiles dans cette production.

Les terrasses font objet d'une action pédagogique de la part des bailleurs sociaux (Opac du Rhône) et le service de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) de la ville: Le projet d'embellissement des terrasses vise à encourager l'activité des "habitants-jardiniers" des Étoiles: les habitants peuvent participer à des ateliers de jardinage, échanger leurs pratiques mutuelles et redonner à ces terrasses selon la conception de Renaudie : «*des toits végétalisés pour la beauté des yeux et pour le bien-être des habitants*».
Ces actions culturelles sont d'autant plus importantes qu'elles ont donné l'occasion à la ville d'intervenir sur les bâtiments dans le cadre des opérations de revalorisation du quartier: ravalement des façades des bâtiments, rénovation des terrasses, mise en lumière de la colline Saint-Gérald.

b - Protections

Label Patrimoine du XXème siècle et autres reconnaissances

En 2003 La Cité des Étoiles reçoit le label Patrimoine du XXème siècle. Au même moment la ville de Givors devient ville-port du Parc du Pilat - un des six parcs naturels régionaux de la région Rhône- Alpes. La colline de Saint Gerald se présente alors comme un véritable jardin public qui appartient aux habitants des Étoiles comme à ceux de la ville.

Inauguration de la Cité des Etoiles,
Photos Archives Municipales de Givors

La mise en lumière du château

4 - Préconisations

Ouverture de l'espace et des parcours

Les problèmes de surveillance de l'espace et de maintien de l'ordre sont à l'origine de plusieurs modifications de l'organisation distributive:
- La fermeture progressive des venelles et escaliers qui parcourent le quartier.
- Le découpage en immeubles distincts et la suppression des liaisons entre escaliers.
- La fermeture de la placette et son rattachement à un ensemble locatif.
Il serait souhaitable que cette clôture ait un caractère provisoire et puissent être suspendue dans la journée voire définitivement une fois la situation revenue à la normale.

Revitalisation des rez-de-chaussée

La désaffection des locaux à rez-de-chaussée et le manque de fréquentation des circulations publiques sont étroitement liés à ces problèmes de sécurité.
Pour les bailleurs, la question n'est pas tant une question d'équilibre financier, ces locaux étant vacants pour certains de longue date, qu'une question de programmation et de compétence sur

des questions qui sont en dehors de leur vocation principale.

Il ne s'agit pas de trouver un usage au cas par cas de ces locaux, mais d'élaborer un projet global à l'échelle du quartier et de la ville. Les activités des rez-de-chaussée doivent trouver un équilibre programmatique avec la partie des logements et avec la valeur patrimoniale de l'oeuvre.

La Ville assure un entretien correct des locaux vacants et ouverts qui servent d'aire de jeu aux enfants.

La proximité du centre commercial des deux Vallées rend difficile l'implantation de commerces traditionnels, mais le site n'est pas dépourvu d'atout. La proximité du marché, permettrait d'y accueillir les commerces de bouche permanents envisagés avec la construction d'une halle. La valeur paysagère su site et la proximité de la campagne peut également inviter à une spécialisation (AMAP, Jardinnerie...). Une action concertée des pouvoirs publics, des propriétaires et des spécialistes, associations ou professionnels, est requise pour mener à bien un tel projet dont le succès rejaillirait sur la perception globale du quartier.

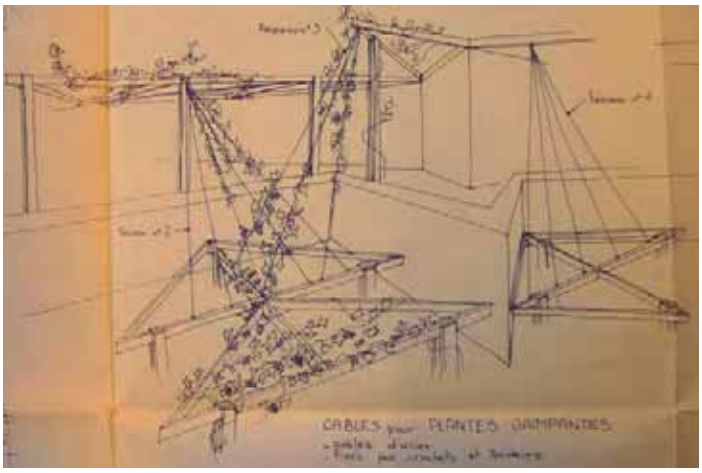
Enfin la valeur patrimoniale de l'oeuvre pourrait être mise en avant; le lieu d'exposition «la Mostra» va en ce sens et la présence temporaire des archives municipales en ce lieu a du sens, du fait de la proximité de la médiathèque. Les archives Jean Renaudie, par exemple, pourraient y trouver une place sous la forme d'un site déconcentré des archives du patrimoine de l'IFA.
Dans cette perspective, un logement témoin pourrait être réalisé avec pour finalité:
- la présentation de la conception originale de l'oeuvre et de «l'art de vivre» imaginé par Jean Renaudie,
- la promotion d'un entretien respectueux des terrasses et d'un aménagement riche de l'espace
- la réalisation d'une résidence pour étudiant chercheur hébergé temporairement pour un travail lié à l'architecture de Renaudie au sens large.
De nombreuses expériences ont promu avec succès des ateliers artistiques ou des lieux de travail à domicile dans des locaux partagés et autogérés, ce qui constitue également une piste à explorer.

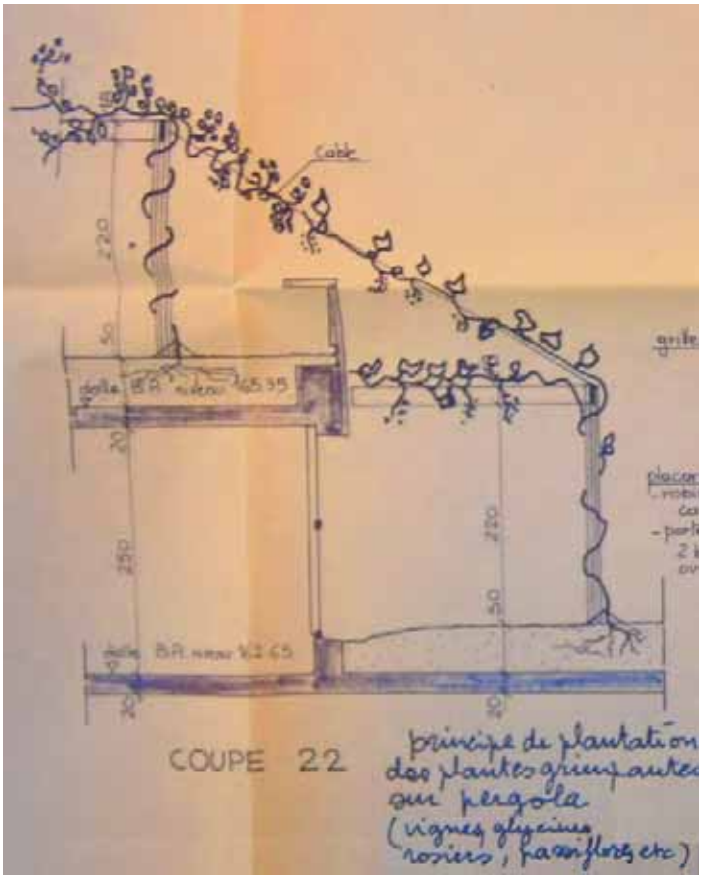
Revalorisation des toitures et façades végétales

L'action menée par la Ville pour promouvoir un entretien des jardins doit être poursuivie. Elle devrait être accompagnée d'un travail plus scientifique présentant la conception des façades végétales et leur valeur d'oeuvre collective, remettant en mémoire les vues des états antérieurs et le manuel d'entretien et d'aménagement conçu par Serge Renaudie. Ce travail devrait faire l'objet d'une mise en forme et d'une large diffusion.

En outre compte tenu de la multiplicité et de la disparité des aménagements construits qui apparaissent sur les terrasses (cabanons, pergolas, etc.) il serait souhaitable qu'un professionnel compétent soit chargé d'établir un projet d'ensemble dans le cadre duquel devrait s'inscrire tout aménagement de ce type.
Le projet de treilles et pergolas établi par Jean Renaudie pour l'aménagement des terrasses de la bibliothèque pourrait servir de guide. La fabrication et la mise en oeuvre devrait faire partie de ce travail.
Ce modèle devrait s'imposer à l'ensemble des propriétaires et locataires des différents bailleurs afin d'assurer une unité.

Dispositifs d'aménagement des terrasses de la bibliothèque
Archives Serge Renaudie





C- ÉVOLUTION MATÉRIELLE DE L'OPÉRATION

C- ÉVOLUTION MATÉRIELLE DE L'OPÉRATION

1 - Matérialité des espaces extérieurs

a - Évolution et état des lieux

Qualité des essences et des formes végétales, état sanitaire

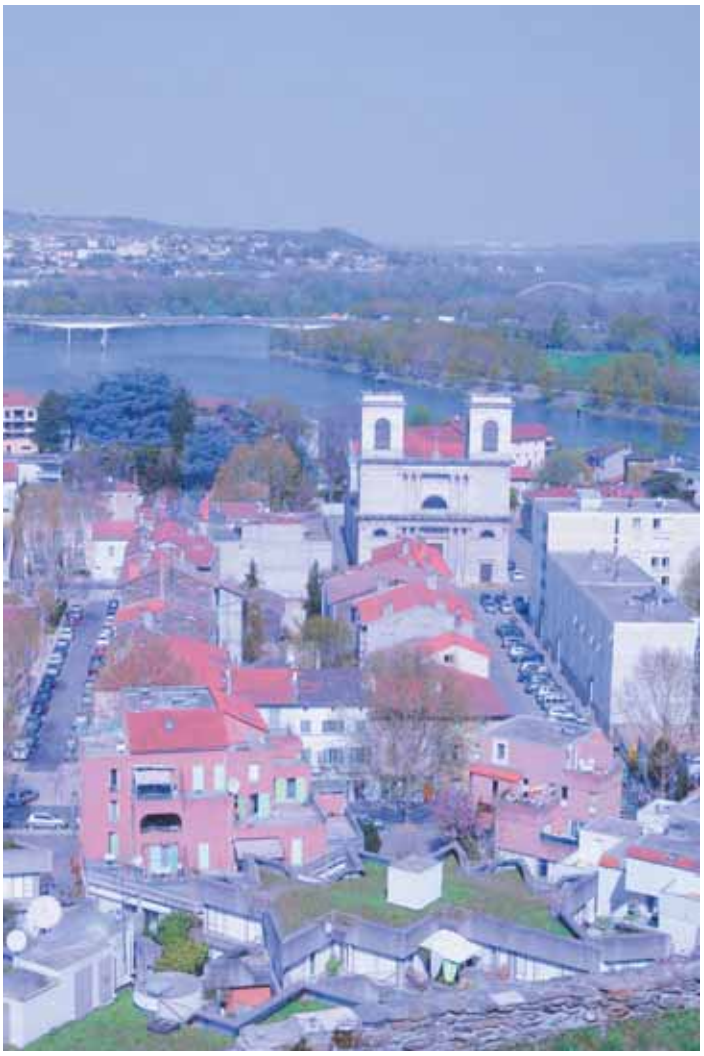
Les fortes horizontales des bandeaux en béton et les plantations qui à l'origine débordaient des terrasses par dessus le parapet mais également par les orifices coniques qui les ponctuent, restituaient de manière très poétique cette architecture de restanque: la végétation participe ici non seulement de la matérialité des toitures mais également de celle des façades.

Le nettoyage des béton qui a été réalisé s'est malheureusement accompagné de la disparition de cette strate végétale, ce qui donne aujourd'hui au façades un aspect beaucoup plus minéral et conventionnel.

Sur la place Camille Vallin un mail de platanes préservé lors de la construction des Étoiles apporte un ombrage devant la façade sud de la mairie. Dans la réorganisation de la place ces arbres adultes ont été précieusement conservés et pour certains déplacés. Le kiosque qui occupait le centre de la place également été déplacé sur la place voisine. Les plantations nouvelles prévues dans la réorganisation n'ont pas été réalisées afin de libérer l'espace pour les usages forains.

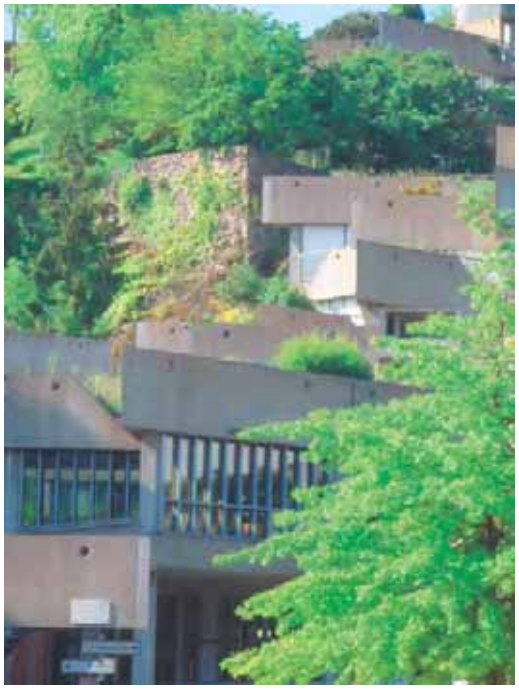
Dans l'opération elle-même la seule végétation est celles des terrasses privatives, à l'exception des quelques arbres de haute tige qui structurent la placette en y amenant un ombrage agréable.

A l'inverse, les toits de la ville basse, ses espaces publics et au delà la vallée du Rhône constituent un paysage d'arrière plan magnifique pour les logements.

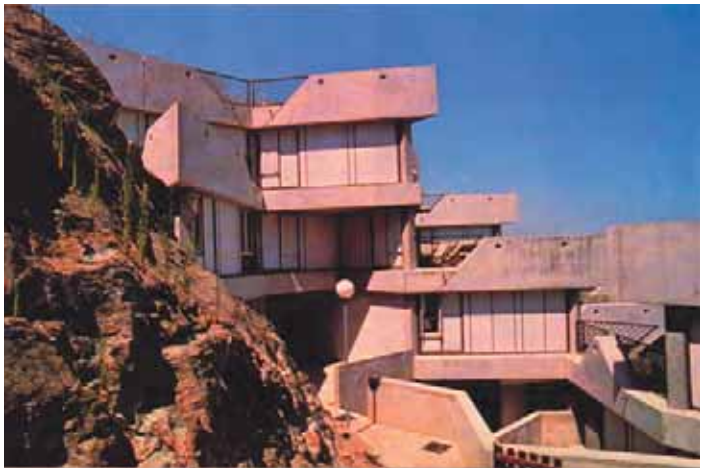


Vue sur le Rhône depuis la colline Saint-Gérald,
photo © Benôt Carrié, 02/04/2012

Le rapport minéral du béton aux murs de soutènement en pierre sèche et à la végétation du parc - Photo BC-A



Le rapport minéral du béton à la roche
Photo in Techniques et Architecture, n° 335



Chemins et aménagements, aires de jeu.

Le statut des espaces de circulation n'est pas défini de manière univoque.

Le parcours piétonnier est un espace distributif des différents immeubles, mais il est également conçu comme un renouvellement permanent d'expériences sensorielles, Des rues, des passages privés et des cheminements publics s'entrelacent. Ils longent les terrasses et s'élargissent par endroit pour former une placette ouverte sur un vaste panorama. Le rapport du plein au vide s'inverse brusquement lorsque, à l'instar des passages du vieux Givors le parcours du piéton pénètre la masse bâtie, débouchant dans un espace dont le caractère caverneux surprend et séduit: la circulation devient promenade, exercice hygiénique et ludique. Ces cheminements qui rappellent les traboules lyonnais font partie de la mémoire collective des habitants et constituent une promenade urbaine donnant accès à la colline.

Cette perméabilité de la ville, ce passage fluide et sans rupture brutale entre l'espace public et le seuil du logement constitue une qualité essentielle de l'opération mais aussi l'une de ses principales fragilités.

C'est précisément cette absence de rupture qui pose un problème et amène les gestionnaires à définir physiquement, par des clôtures, le périmètre de leur parcelle et de leurs responsabilités.

L'escalier à travers les terrasses et passages, état actuel
photo © Benôt Carrié, 02/04/2012

Les parcours empruntant les parties privatives, autrefois ouverts à la circulation publique, ont été clos et ont un peu perdu leur caractère naturel: plafond en frisette, sols en galets, éclairage urbain en atténuent la rugosité initiale. Leur qualité plastique demeure néanmoins.

Mais ces parcours internes ont perdu leur caractère de promenade publique, qui a été conservé en revanche dans les chemins qui font la jonction entre deux propriétés, dans une sorte de thalweg ou de chemin creux entre les masses bâties.

L'escalier à travers les terrasses et passages, photos Serge Renaudie
in Buffard, Pascale, Jean Renaudie, 1992

Voiries et stationnements

Jean Renaudie ne recherche pas une séparation des flux automobile et piéton mais une démultiplication des flux. Ainsi à Givors, le réseau des voies préexistantes est maintenu et il est emprunté comme autrefois par les voitures en même temps que par les piétions. Il est simplement complété par le réseau de cheminements escaladant la colline pour rejoindre le château, avec une hiérarchie des voies proche de celle préexistante et une économie de voirie automobile.

Dans le cadre du marché de définition de 1999, le travail de requalification des espaces publics du centre ville a concerné les places Camille-Vallat et Jean-aurès, la rue Gambetta qui les traverse, ainsi que les cheminements au sein de l'opération.
La rue Gambetta, désormais déviée pour passer aux pieds des Étoiles, ne coupe plus en deux l'espace réservé au marché. Un traitement minéral homogène unifie les deux places et met en évidence les composantes de la centralité de Givors, dont l'hôtel de ville.

Le stationnement dans l'opération se fait dans les deux parkings sous-terrains situés dans la partie basse. Cependant aujourd'hui ils offrent moins de places qu'à l'origine, car une réorganisation fonctionnelle en a diminué la surface utile.

Espaces verts privatifs et privatisés

Les cheminements internes de l'opération ont été réaménagés. La dominante minérale a été diversifiée par petites touches d'éléments végétaux qui délimitent les couloirs piétons qui séparent les façades et les jardinets des logements.
Des grillages ont été posés en certains points par des habitants importunés par le passage, par la proximité des façades en vis-à-vis ou surtout lorsque le chemin offre des vues plongeantes sur l'espace domestique.
Mais en général haies, arbustes, plantes grimpantes et murets apportent aux logements la protection nécessaire contre les regards indiscrets tout en respectant la perméabilité originelle de l'espace.

Accès aux parking souterrains
Photos © Benoît Carrié , 02/04/2012

Les clôtures en matériaux bon marché tendent à remplacer les écrans végétaux qui assuraient plus subtilement l'intimité des jardins et terrasses
Photos © Benoît Carrié , 02/04/2012

b - Problématiques d'entretien et de surveillance

Les passages situés au dessous de certains bâtiments posent plusieurs problèmes de sécurité. Lieu préféré de rassemblement des jeunes du quartier, ces cheminements, fermés et abrités des regards, formaient il y quelques années un lieu de trafic illégal. Afin d'y remédier, un contrôle a été mis en place qui en réserve l'accès aux copropriétaires. Ce problème de délinquance est aujourd'hui résolue mais le dispositif reste en place même si sa justification initiale a disparu.

c - Préconisations

La clôture des espaces piéton

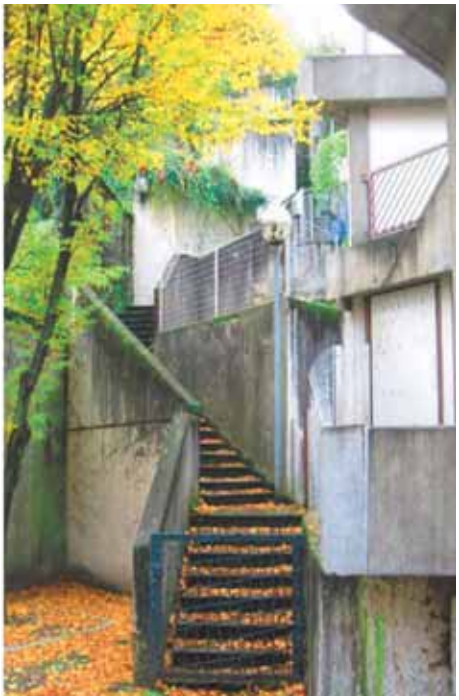
Conçu comme une qualité positive de l'opération, le statut ambigu des espaces piéton, à la fois intimes et ouverts, privés et publics, se révèle problématique. La forme complexe des cheminements piétons à l'intérieur de l'opération et de la placette en rend difficile la surveillance, mais surtout cette surveillance n'a jamais été clairement assumée par la collectivité publique.
La fermeture de ces espaces apparaît la solution la plus facile mais elle constitue un appauvrissement de la pratique urbaine. Une fermeture limitée à certaines périodes de la journée ou lorsque les conditions de sécurité le réclament serait une solution plus adaptée.
Quels que soient ses désagrément, la surveillance électronique s'est également révélée un outil utile dans certaines opérations, mais la présence humaine reste un facteur décisif.

Un plan global des circulations et des espaces piéton, avec un état de leur statut et des difficultés spécifiques devrait constituer la base d'une réflexion collective entre bailleurs, copropriétés et collectivité publique afin d'éviter de régler les problèmes au cas par cas en recourant toujours à la fermeture.

La clôture des jardins et terrasses

I convient de définir et de réglementer les dimensions des dispositifs de clôture et les matériaux admis pour cet usage. Une action coordonnée pourrait être menée pour appliquer à l'ensemble de l'opération les solutions définies afin du moins conserver une homogénéité le long des chemins. Parmi ces matériaux il faut compter tout particulièrement les essences végétales aptes à constituer un rideau protecteur tout en embellissant le parcours.

A gauche: Les cheminements ouverts au public et éclairés.
Au centre et à droite: les accès haut et bas au cheminement traversant la copropriété aujourd'hui fermés.



2 - La séquence d'accès au logement

a - Le parcours extérieur et à couvert

Les agrégats de logements disposés en gradin sont desservis par plusieurs escaliers mais le découpage correspondant à ces liaisons verticales n'est pas lisible depuis l'extérieur: le bâti forme une masse continue qui n'apparaît pas divisée en immeubles. Seule l'émergence des escalier dans les étages supérieurs ou leur position en façade permet de les localiser et de signaler l'entrée, parfois de manière très accentuée.

L'accès aux immeubles se fait par divers dispositifs assez plastiques: tantôt un escalier extérieur occupe une faille ménagée dans le bâti pour atteindre dans la profondeur la liaison verticale qui émerge en arrière plan, tantôt l'escalier extérieur forme une tour dans un angle rentrant du bâti.

Dans les bâtiments situés dans la partie basse, le sol naturel est sensiblement horizontal et les escaliers sont reliés entre eux par une galerie intérieure qui, au rez-de-chaussée et au premier étage, traverse l'ensemble de la masse bâtie et met en relation les différents espaces urbains.
Dans les immeubles de la partie haute, les entrées donnent directement sur la rue ou c'est le chemin piéton extérieur qui relie les différents escaliers.

L'entrée et la liaison verticale des locatifs
Photos © Benoît Carrié , 02/04/2012

b - Les espaces d'accueil et distributifs internes

Qualité architecturale et fonctionnelle des halls

Le hall d'entrée n'est pas marqué comme un seuil et comme un espace représentatif. Plutôt exigu, il n'est qu'un lieu de cheminement entre l'espace extérieur et la liaison verticale.

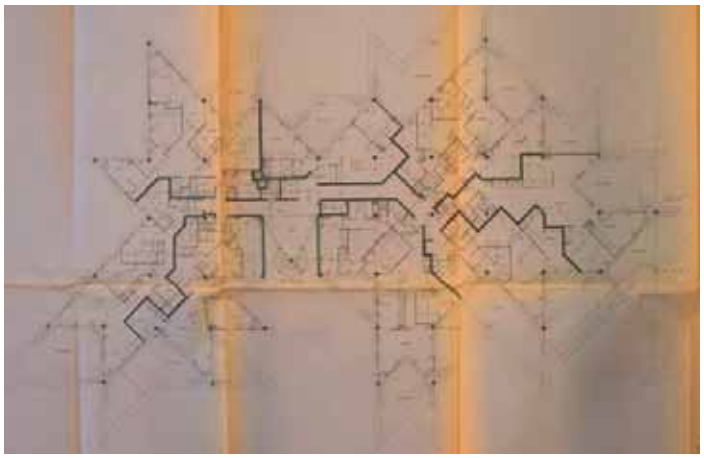
Les escaliers hélicoidaux sont toujours doublés d'un ascenseur. Lorsqu'ils sont en façade, ils ne sont pas fermés et apparaissent comme un prolongement des cheminements extérieurs.

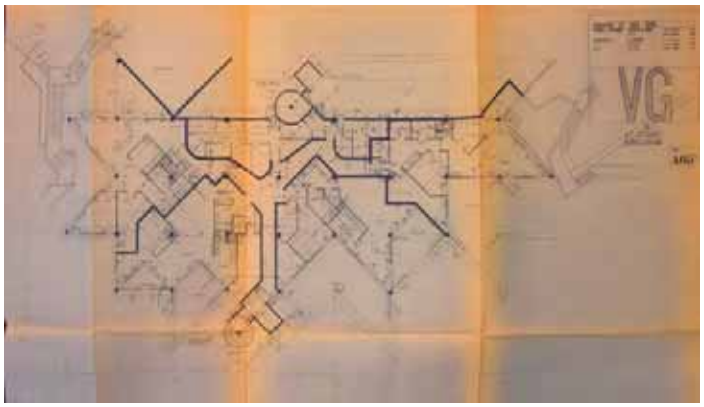
Aux différents niveaux les couloirs de distribution, dont la longueur est limitée par le règlement de sécurité, présentent des inflexions suivant la géométrie de la trame. Ils desservent jusqu'à sept appartements dans les immeubles pyramide. Dans les immeubles adossés, leur tracé s'adapte à la forme de la paroi rocheuse et ils distribuent en général trois ou quatre logements monofaces. Parvenu à une certaine hauteur, le volume de l'escalier sort du gabarit des gradins et une galerie dans la profondeur permet de rejoindre un second escalier et un ascenseur décalés sur l'arrière.

L'entrée dans la copropriété depuis le passage sous le bâtiment.
Photos © Benoît Carrié , 02/04/2012

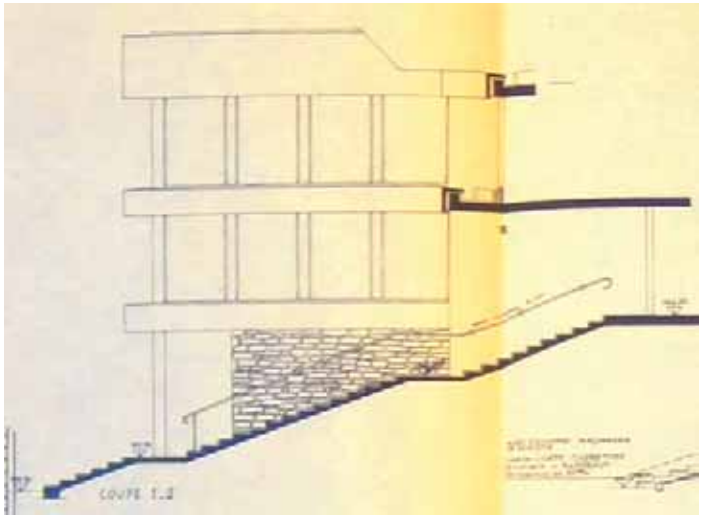
Problématiques ergonomiques et réglementation pmr

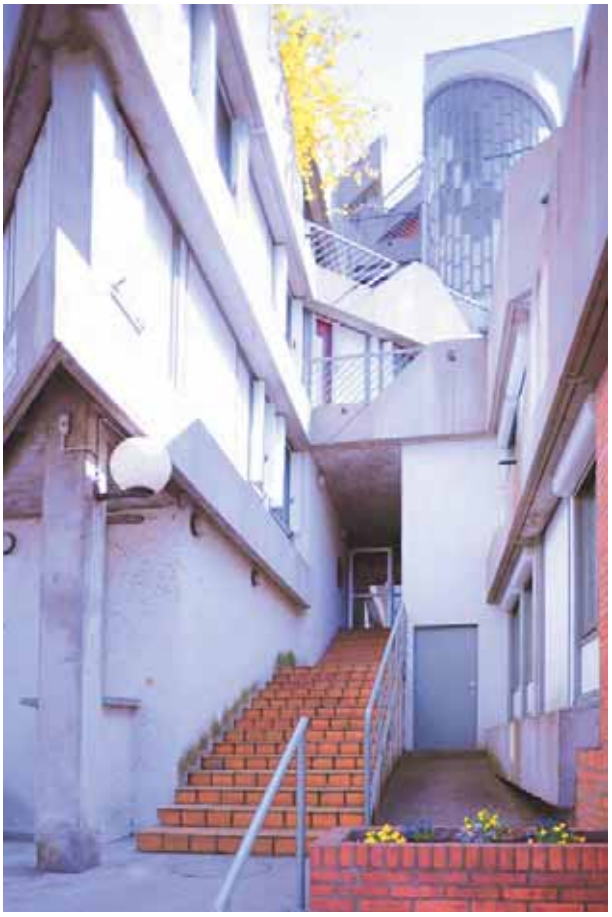
L'ensemble des Étoiles semble de prime abord inaccessible aux handicapés moteurs. Pourtant l'ensemble des immeubles possèdent un ascenseur et lorsque l'accès au hall se fait par un escalier extérieur, un parcours alternatif permet de rejoindre le noyau distributif directement depuis le rez-de-chaussée.



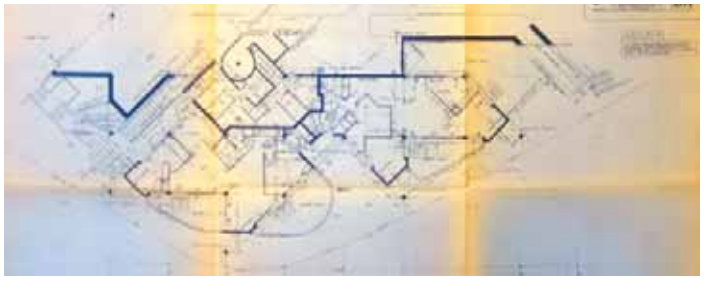


En haut: système distributif d'un immeuble en pyramide sur la partie basse (bâtiment J) - Le noyau distributif dessert ici 7 logements
En bas: système distributif d'un immeuble adossé à la paroi. (Bâtiment A) Plan 4e étage.
Le décalage des terrasses nécessite l'installation d'un second noyau distributif en retrait avec une galerie de liaison à ce niveau.





Une entrée accessible par un escalier extérieur
La porte à rez-de-chaussée permet un accès à niveau à l'ascenseur
Photos © Benoît Carrié , 02/04/2012



3 - L'enveloppe : Façades, couvertures, retraits

a - Qualités des matériaux, qualité architecturale, qualité énergétique.

État des matériaux d'enveloppe : salissures, pathologies

Après trente cinq ans de vie, les façades des Étoiles nécessitent des travaux d'entretien: le béton est marqué par des moisissures et les joints entre éléments préfabriqués sont endommagés, les couvre-joints et lisses basses des panneaux de façade sont endommagés, de plus les performances thermiques des menuiseries en bois ne sont plus suffisantes.
Par contre l'étanchéité des terrasses, expertisée par un bailleur social s'est révélée d'excellente qualité malgré quelques problèmes d'infiltration dus à une garde d'eau insuffisante au droit des panneaux de façade.

Etat actuel des façades- copropriété vs.locatif
Photos © Benoît Carrié , 02/04/2012

Le ravalement des immeubles

La Ville a mené une politique très active pour convaincre les copropriétaires et elle s'est engagée financièrement en accordant une subvention de 20% du montant des travaux représentant 4 000 euros par logement. La région Rhône Alpes ayant aidé à hauteur de 30%, les copropriétaires n'ont eu à assumer que la moitié du financement.
Le renouvellement des menuiseries ne faisait pas partie de ce programme mais certains propriétaires en ont pris l'initiative.

Un ravalement des façades des locatifs s'avère nécessaire, surtout concernant les bandeaux en béton marqués par les champignons et les moisissures.
Certains immeubles locatifs ont déjà été ravalées et les couvre-joints ont été changés, mais l'état de la plupart des immeubles nécessite une intervention.

b - Panneaux de façades, fenêtres et fermetures

Les façades conçues par Nina Schuch sont constituées de panneaux légers contenus entre les bandeaux en béton préfabriqués et scandés par le rythme vertical du cache joint.

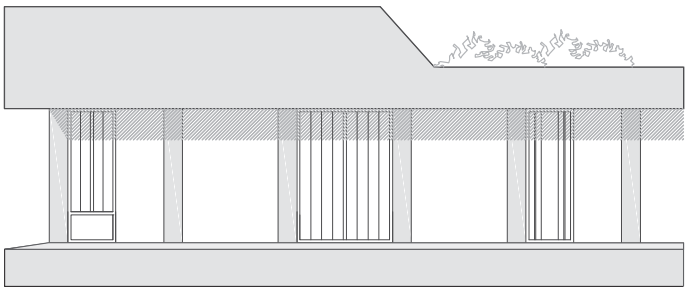
La conception est cependant un travail complexe et d'équipe entre architectes et entreprise.
Comme il arrive souvent lors des opérations de logements sociaux, l'entreprise a proposé des modifications du projet. L'architecte est alors confronté à des décisions qui échappent à son contrôle. La préfabrication notamment est ici un choix de l'entreprise.
Les détails d'exécution ont été réalisés par celle-ci. Le remplissage entre niveaux en façades légères a été une réussite dans le cas de Givors, mais dans d'autres cas, comme à Saint-Martin-d'Hères, il a fallu recourir à un marquage de joints creux dans le béton pour affirmer l'horizontalité.
Dans certains cas le remplissage s'est fait en parpaing enduit ou en brique apparente comme ici sur la copropriété de la partie basse. Mais la façade légère de Givors reste la solution la plus conforme à l'idée initiale.

La façade est selon Serge Renaudie un élément qui peut très bien évoluer pour peu que l'on en respecte le principe essentiel de composition. Il faut aussi tenir compte du rapport entre le rythme externe de la façade et la partition des espaces intérieurs.

Façade végétale des Étoiles quelques années après l'inauguration

Renouvellement ou transformation des ouvrages et leur incidence sur la qualité de l'architecture : proportions, matières, adjonctions

La conception des façades s'accommode mieux de volets accordéon toute hauteur que de volets roulants dont la masse en linteau et le mode d'ouverture introduisent une re-division horizontale malheureuse.



Typologies de volets en place:
en haut, volets roulant pvc
ci-dessus volets accordéon pvc
ci-dessous volets accordéon en métal
Photos © Benoît Carrié , 02/04/2012

Les menuiseries en bois d'origine sont encore en place dans une partie des locatifs. Pour améliorer l'efficacité thermique, les bailleur souhaite les remplacer. Les volets pliants en bois, parfois en métal ajoutés en cours d'opération sont également encore présents.
Dans la copropriété la plupart des habitants ont déjà changé les menuiseries d'origine pour des menuiseries et des volets roulants en PVC ce qui a dégradé l'aspect initial des façades.

Les bailleurs sociaux contactés sont conscients des conséquences d'une telle intervention et ils considèrent le choix de volets roulants comme une mauvaise décision. Outre la dégradation esthétique de la façade, ces volets réduisent considérablement l'éclairement des pièces parfois déjà insuffisant.
Toutefois la présence de volets dans les chambres s'impose à eux pour des raisons d'usage et dans les autres pièces pour des raisons de sécurité.

La solution des volets intérieurs constitue une bonne solution sur le plan esthétique comme sur le plan de l'usage - l'habitant peut les fermer sans ouvrir la fenêtre - mais elle se heurte à un manque de produits disponibles sur le marché et à une réputation de fragilité pour les solutions développées spécifiquement.

Évolution des qualités thermiques et situation au regard des attentes actuelles

Depuis plusieurs années les bailleurs ont entrepris des travaux de gros entretien afin de répondre aux dégradations : vieillissement du béton, étanchéité insuffisante de façades et de terrasses, chauffage trop onéreux pour les locataires, menuiseries bois défectueuses.

L'OPAC doit prochainement lancer un appel d'offre pour le changement des menuiseries et il cherche une manière appropriée d'aborder cette étape importante de la réhabilitation.
Il est indispensable que l'intervention sur cette partie essentielle de l'architecture ne soit pas abordée comme un simple projet technique de ravalement et de mise aux normes standard, mais qu'elle tienne compte des spécificités de cette architecture.
Préalablement à une consultation de maîtrise d'œuvre, il est donc nécessaire d'établir un diagnostic concernant l'ensemble de l'enveloppe : baies et panneaux de façade, bandeaux béton, terrasses et sous faces de plancher.

Le bailleur souhaite établir préalablement aux travaux un diagnostic d'ensemble des performances énergétiques de la façade afin de constituer un cahier des charges guidant les choix pour la restauration. Le respect de l'image architecturale fait partie des critères à prendre en compte dans ce diagnostic.

L'OPAC compte consulter en ce sens des architectes compétents en matière de restauration de ce type d'édifice.

Ce diagnostic doit permettre:

- De retrouver sur la base des documents d'archive et des relevées sur place, les dispositions constructives d'origine ;
- De déterminer les caractéristiques architecturales essentielles de l'œuvre qu'il convient de sauvegarder ;
- De repérer les faiblesses actuelles tant par l'observation directe des désordres et l'enquête auprès du service gestionnaire et des habitants que par des mesures et sondages appropriés ;
- D'évaluer les performances actuelles des bâtiments en ce qui concerne particulièrement l'isolation et l'inertie thermiques, l'étanchéité à l'eau et à l'air ;
- D'envisager différentes améliorations possibles, allant de la plus simple à la plus radicale et de les évaluer suivant leur performance et leur coût .

Le diagnostic doit être complété, suivant besoin, par des diagnostics spécifiques accompagnés de sondages (amiante, état des isolants et étanchéité...) et de calculs thermiques.
Il doit servir de guide pour définir les priorités dans les travaux et pour effectuer des choix raisonnés parmi les solutions envisageables.

En haut les lisses basses des panneaux de façade endommagées
En bas les couvre-joint et lisses basses changées sur les copropriétés
Photos © Benoît Carrié , 02/04/2012

c - Couverture et prolongements extérieurs du logement (balcons et loggias, terrasses, séchoirs, auvents...)

La terrasse comme un enjeu social

Les Étoiles ont un caractère nettement végétal. Tous les logements bénéficient d'une terrasse-jardin couverte de 35 cm de terre végétale. Les volumes s'organisent de façon à créer une succession de terrasses qui descendent en cascade depuis les pentes de la colline jusqu'à la partie basse de la ville. Elles communiquent les unes avec les autres de manière que le toit de l'immeuble devient un immense jardin suspendu.
La terrasse représente ici bien plus qu'un simple prolongement du logement: au-delà de sa fonction décorative, elle est surtout un lieu de vie et d'échanges.
Comme dans un théâtre, elle est un plateau d'expression et de mise en scène, un lieu de convivialité d'où on voit les autres et où on est vu. Cette contrainte spatiale encourage les rapports sociaux dans la cité.
Pour Renaudie la terrasse est un instrument pour rapprocher les gens et de créer des liens qui dépassent le simple rapport de voisinage: contrairement aux barres ou aux tours, la typologie développée aux Étoiles avec sa terrasse de 15 à 20 m² de surface, offre des relations fondées davantage sur la solidarité et la socialisation que sur l'intimité et l'isolement.
Ce dispositif formel permet aux habitants d'avoir un logement en plein centre-ville avec les bénéfices de la vie « à la campagne».

Usage des Terrasses, balcons et jardins suspendus
La terrasse comme un entre deux

La terrasse est un espace à fonctions multiples. En transformation perpétuelle, elle peut être un lieu de détente et de repos, un terrain de fête et de rassemblement, un espace de jeux pour les enfants ou un véritable jardin que l'habitant peut planter à sa guise.
«La plupart des gens ont eu ici pour la première fois la possibilité de gérer un jardin ; la famille toute entière intervient dans l'agencement de cette terrasse. Et c'est une impression extraordinaire que de voir pousser – ou crever – des plantes que l'on a soi-même choisies.»
Les plantations sont essentiellement une préoccupation individuelle : avec leurs plantes et leurs fleurs, les habitants apportent leur touche personnelle dans le paysage végétal de la cité.

Ci- dessous: Usage et appropriation des terrasses
Photos © Benoît Carrié , 02/04/2012

La terrasse n'est pas un élément figé. Elle change avec l'évolution de la famille, comme un véritable témoin de la vie de ses occupants. *«Elle joue un rôle différent quand elle vient d'être livrée, et lorsque la végétation s'en établie avec dix ou quinze ans.»* (Entretien avec Renée Gailhoustet dans «La politesse des maisons», CHALJUB, Bénédicte, Ed. Arles : Actes Sud ; 2009 p.36) Parfois, la terrasse devient le «visage» même du logement grâce auquel l'habitant reconnaît sa propre cellule, son petit monde personnel au sein de la cité.

Adaptabilité aux modes de vie des habitants

Conçue comme un lieu ouvert à toutes sortes d'appropriation, la terrasse reste cependant un lieu fondamentalement extraverti. Cette caractéristique détermine les limites de cette adaptation.

Si cette ouverture et cette manière de dévoiler une partie de son intimité correspond à un certain mode de vie, elle correspond moins aux habitudes d'une population d'origine maghrébine pour laquelle l'espace extérieur domestique est un patio protégé des regards extérieurs.
Cette population, présente principalement dans le locatif, se trouve aux Étoiles à la suite d'une affectation et non d'un choix et d'une adhésion à une conception originale du logement qui en fait ne leur convient guère.

Nombre de terrasses sont de ce fait occupées par des constructions légères fermant l'espace et par un aménagement qui est plus celui d'une cour de service que celui d'un jardin.
Cette situation introduit une forte différenciation qui traduit la réticence de certains habitants à pratiquer les espaces extérieurs selon les usages imaginés par Renaudie, à en faire un lieu de socialisation, un lieu où l'on voit et où l'on est vu
Il en résulte une impression de mauvaise gestion, voire d'abandon de certaines terrasses, même si ces dans les faits ces espaces de service ne sont certainement pas dénué de signification sociale.

Un environnement végétal peu coûteux pour la collectivité

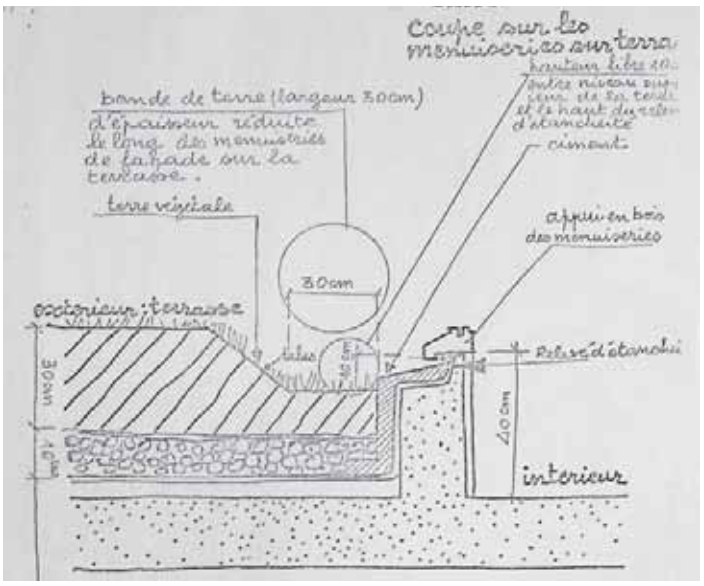
Il faut noter que l'abondante végétation que couvre les terrasses constitue un paysage végétal entièrement entretenu par les habitants ce qui constitue pour la collectivité un avantage notable. L'entretien des rares espaces publics végétalisés devrait en être facilitée.

Transformation des ouvrages et leur incidence sur la qualité de l'architecture

Aujourd'hui certaines terrasses sont carrelées ou couvertes de gravier, d'autres sont transformées en potager.
Néanmoins, malgré plusieurs inconvénients comme la boue dont il faut se protéger ou les fenêtres sales dès qu'il pleut en raison des rejets d'eau, les terrasses laissées à l'abandon sont rares. Dans certains logements elles sont encombrées, mal agencées et les habitants ne s'investissent pas dans leur entretien. Elles deviennent des espaces délaissés, utilisés comme débarras.

Dans le cas des immeubles ETRA, certains appartements, situés aux rez-de-chaussée des bâtiments, possèdent des espaces extérieurs qui donnent directement sur la rue ou sur un passage public. Ces espaces sont rarement utilisés, sont mal entretenus ou complètement abandonnés. Pour protéger leur intimité, les occupants installent des clôtures légères disgracieuses en toile ou en canisse qui ne résolvent pas réellement le manque d'intimité des terrasses.

Les jardins situés aux pied d'immeubles
Photos © Benoît Carrié , 02/04/2012



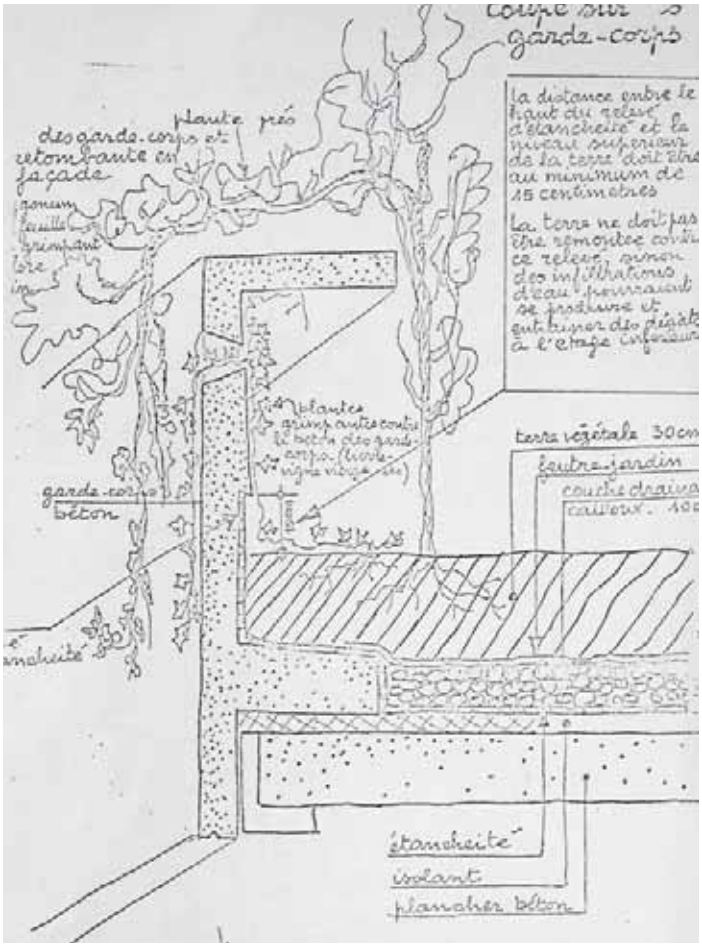
Qualité technique des ouvrages et pérennité

Des désordres d'étanchéité ont été observés mais le plus souvent ils ne sont pas imputables à l'étanchéité elle-même, mais au manque d'entretien des joints d'étanchéité des menuiseries en bois ou à une modification du niveau de terre en périphérie qui réduit la garde d'eau.

A la demande de l'OPAC, Serge Renaudie a rédigé un cahier des charges illustré et très clair concernant l'entretien des terrasses et des plantations.
Selon les coupes de détail sur les menuiseries des terrasses, la distance entre le haut du relevé d'étanchéité et le niveau supérieur de la terre doit être au minimum de 10 cm. Pour cela, la terre est disposée en talus avec une bande d'épaisseur réduite d'une largeur de 30 cm. Cette configuration doit être respectée tout au long des façades menuisées et dans tous les cas où le dégagement des relevés d'étanchéité l'exige. L'engazonnement permet en outre d'éviter le rejaillissement des eaux de pluie sur les menuiseries.

Mais avec le temps ce cahier des charges est un peu tombé dans l'oubli et il faudrait en assurer une diffusion plus large et plus constante: affichage, annexion au bail ou au règlement de copropriété...

Détail des menuiseries des terrasses
Cahier des charges réalisé par Serge Renaudie
Archives Municipales de Givors

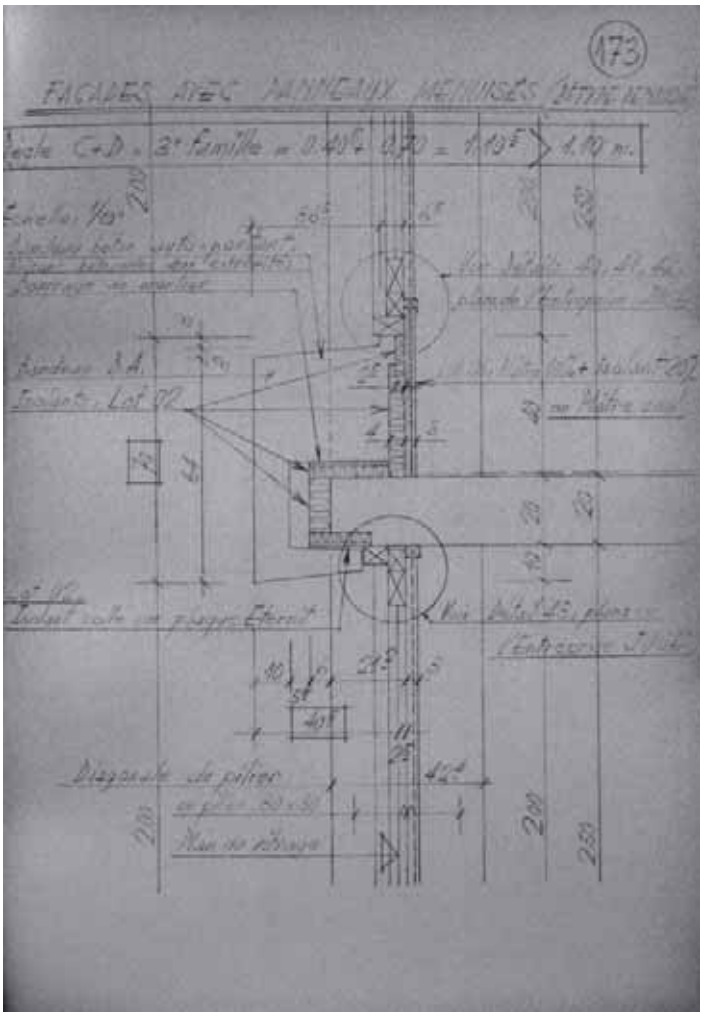


Performance énergétique des dispositions d'origine et des modifications apportées

Si les épaisseur d'isolant mises en place à l'origine ne correspondent pas aux attentes actuelles, il faut néanmoins noter que l'opération, réalisée à un moment où émergent les préoccupations énergétiques liées au premier choc pétrolier, présente des caractéristiques favorables qu'il faut prendre en compte dans l'évaluation des performances thermiques.
C'est le cas notamment de l'inertie thermique qu'apporte la forte épaisseur de terre végétale. Lorsqu'elle est présente la végétation apporte en outre une fraîcheur importante pour le confort d'été.
C'est également le cas de l'interposition d'une couche d'isolant entre la dalle et le panneau préfabriqué qui permet d'éviter un pont thermique .

d- Préconisations

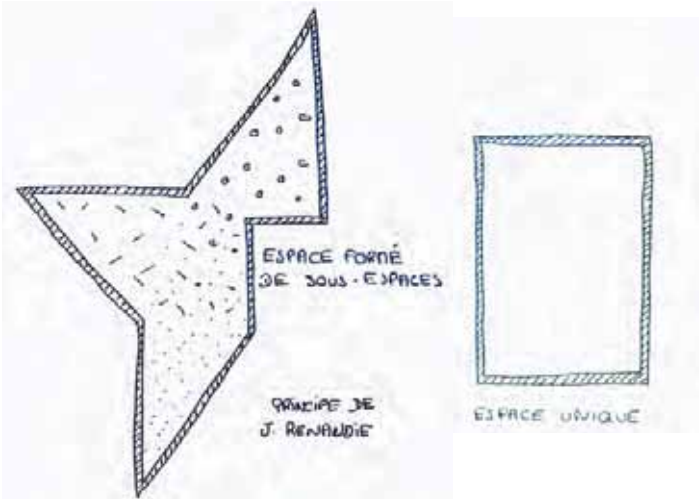
Le ravalement des façades qui constitue une opération périodique normale devrait dans le cas présent comprendre outre le nettoyage des bétons la régénération des plantations.



4 - Les qualités des logements

a - Qualités spatiales et possibilités d'évolution

Les espaces se différencient par leur forme, leur surface et l'ameublement qu'ils peuvent accueillir. Contrairement l'impression que donnent leurs formes anguleuses, les espaces peuvent accueillir n'importe quel type de mobilier mais celui-ci doit être réduit à l'essentiel.
L'aménagement intérieur de l'espace et sa détermination par le mobilier n'est pas une préoccupation majeure pour Jean Renaudie. Cette question est pour lui du ressort de l'imagination de chaque habitant. Chaque personne est différente et il faut l'amener à exprimer cette singularité. La population est vue non comme *« la somme des individus mais comme des individus sans somme »*.
Différents témoignages révèlent que les habitants s'approprient spontanément ces espaces complexes. Perçue de prime abord comme un handicap, cette complexité se révèle à l'usage une qualité précieuse.
Chaque coin est un lieu potentiel d'appropriation et d'expression. La singularité du logement oblige l'habitant à réfléchir, à réagir en fonction de l'espace, à différencier les lieux: repas, détente, travail, jeu, etc.
Cette recherche d'appropriation débouche parfois sur un aménagement raffiné et inventif de l'espace, avec un mobilier conçu spécifiquement pour occuper au mieux des recoins peu praticables.
Cette forme d'appropriation qui s'étend à l'utilisation des terrasses suscite la curiosité et invite à un partage d'expériences entre voisins.



Dessin © LOOTEN, Olivier, Restructuration d'un quartier grâce à l'habitat

Adaptation aux contraintes PMR

Malgré la fluidité de l'espace intérieur des logements, la complexité des dispositions spatiales ne permet pas toujours le retournement d'un fauteuil roulant dans les lieux réglementaires. Le seuil de la terrasse est également un obstacle car une vingtaine de centimètres séparent la pièce de l'espace extérieur.

Aménagement des espaces état origine

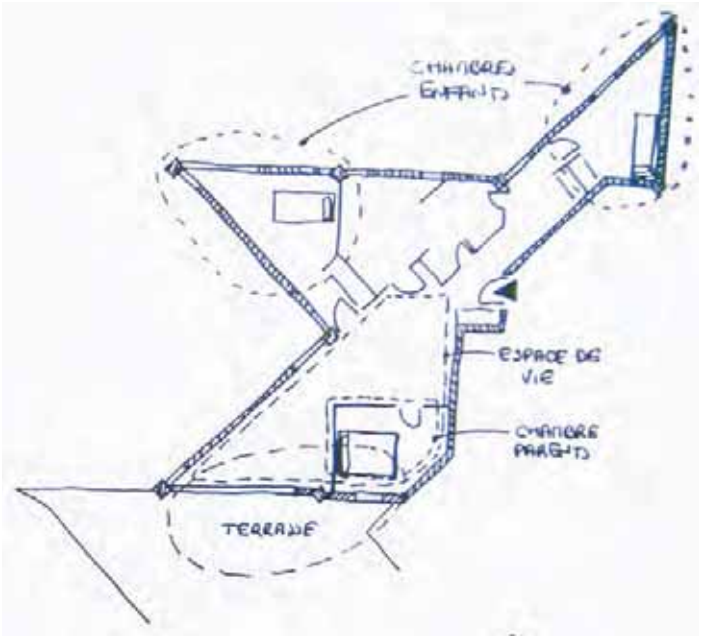
Aménagement des espaces dans un appartement de la copropriété
État actuel - Photo BC-A

Évolution des typologies

L'adaptabilité des logements

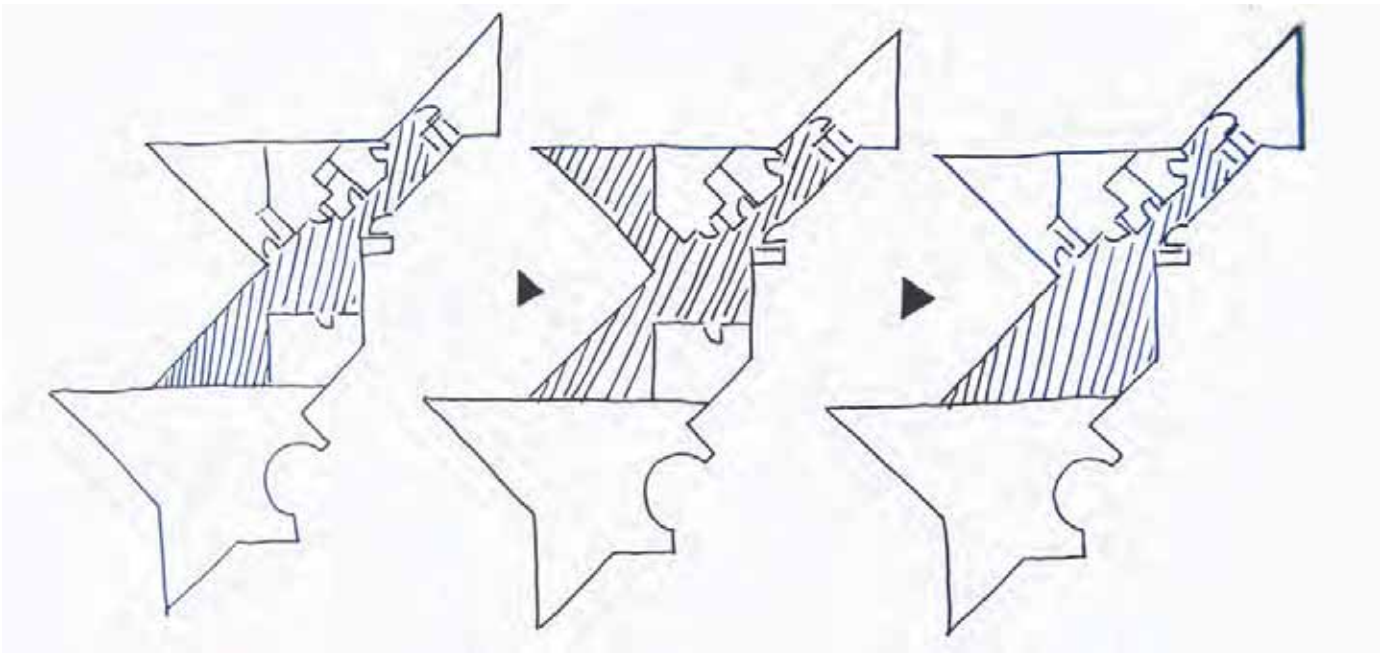
Les chambres d'enfant sont en général nettement séparées du reste de l'appartement et ne sont pas contiguës à celle des parents.
Au fil du temps la structure familiale évolue dans sa configuration, ses besoins et ses goûts. L'indétermination de l'espace devient alors une invitation à inventer de nouvelles configurations, une pratique participe du plaisir de l'habiter.
Les chambres d'enfant, réunies, peuvent devenir la chambre des parents, tandis que le seul enfant restant au foyer peut réunir ses amis dans sa chambre en contact avec le séjour. Puis sa chambre, inoccupée, ne devient pas une espace vacant ou reconverti, mais s'insère avec souplesse dans une nouvelle continuité spatiale, etc.

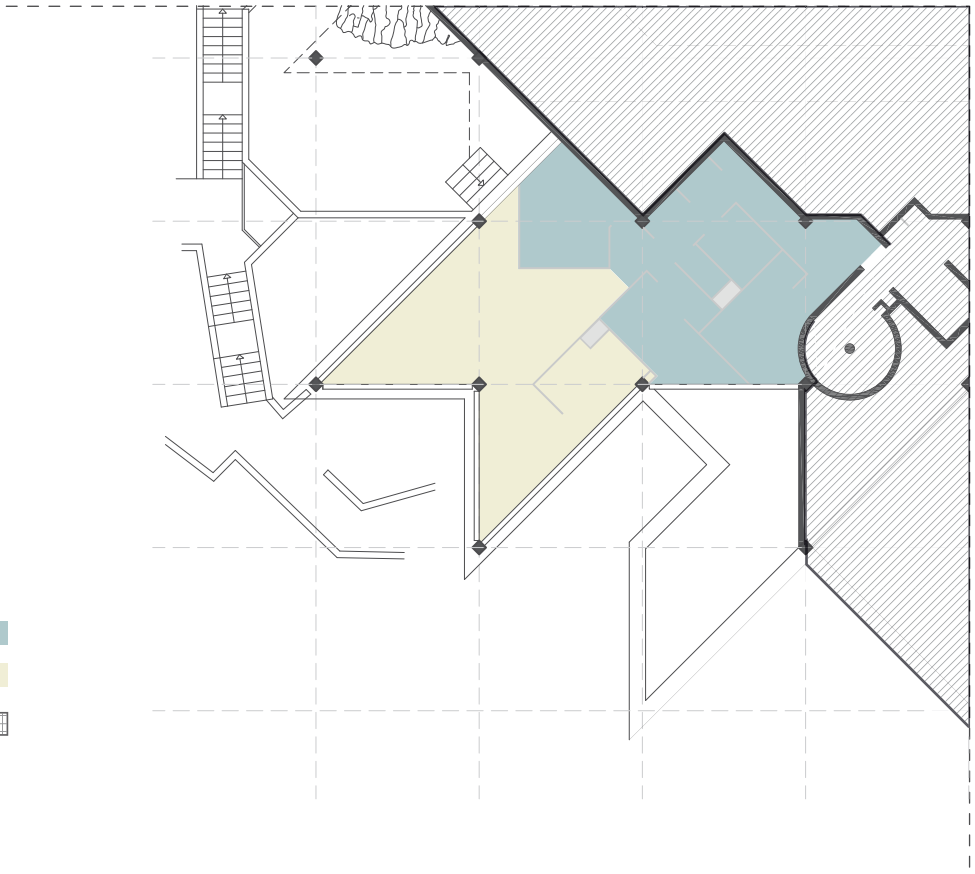
Le système constructif joue ici un rôle important: la trame orthogonale assure la liberté d'organisation des pièces.
Les murs ne sont pas porteurs et il est donc possible de modifier l'espace de l'appartement en supprimant la cloison de la cuisine pour l'ouvrir sur le séjour ou bien d'agrandir celui-ci en supprimant la cloison de la chambre adjacente.
Cette liberté qui constitue une qualité toujours disponible pour les propriétaires peut, dans les locatifs permettre au bailleur de réorganiser les logements trop petits pour leur typologie ou mal configurés à l'origine du fait de contraintes morphologiques.

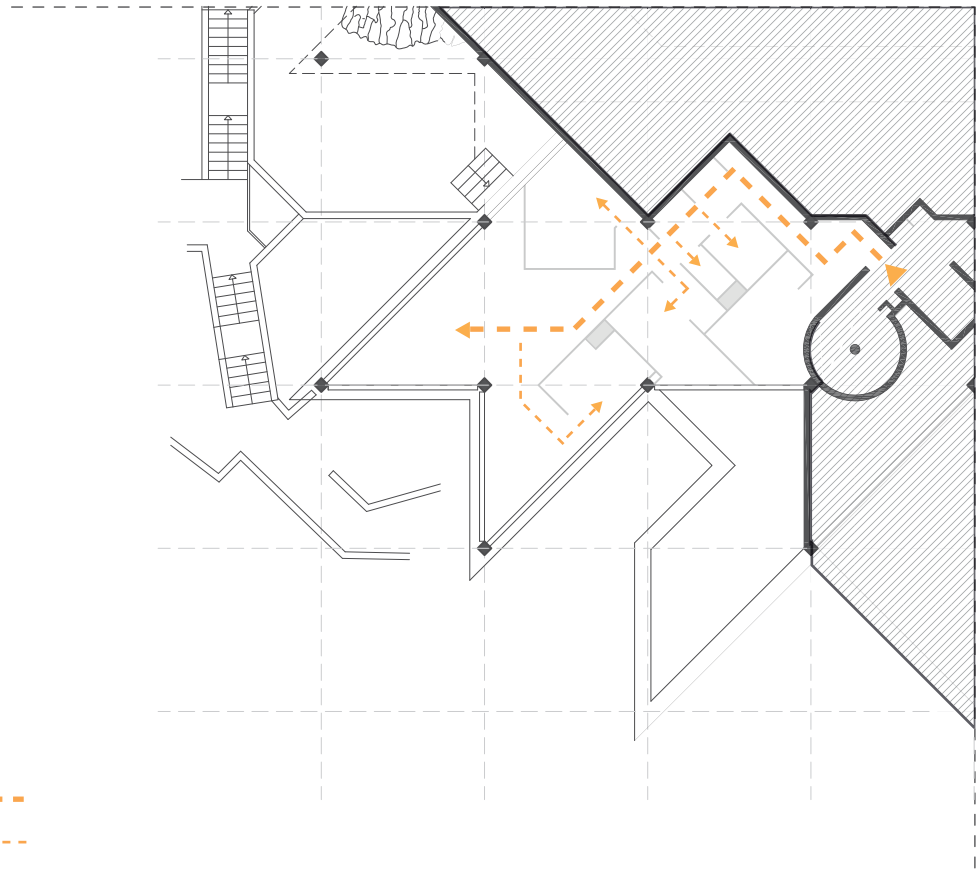


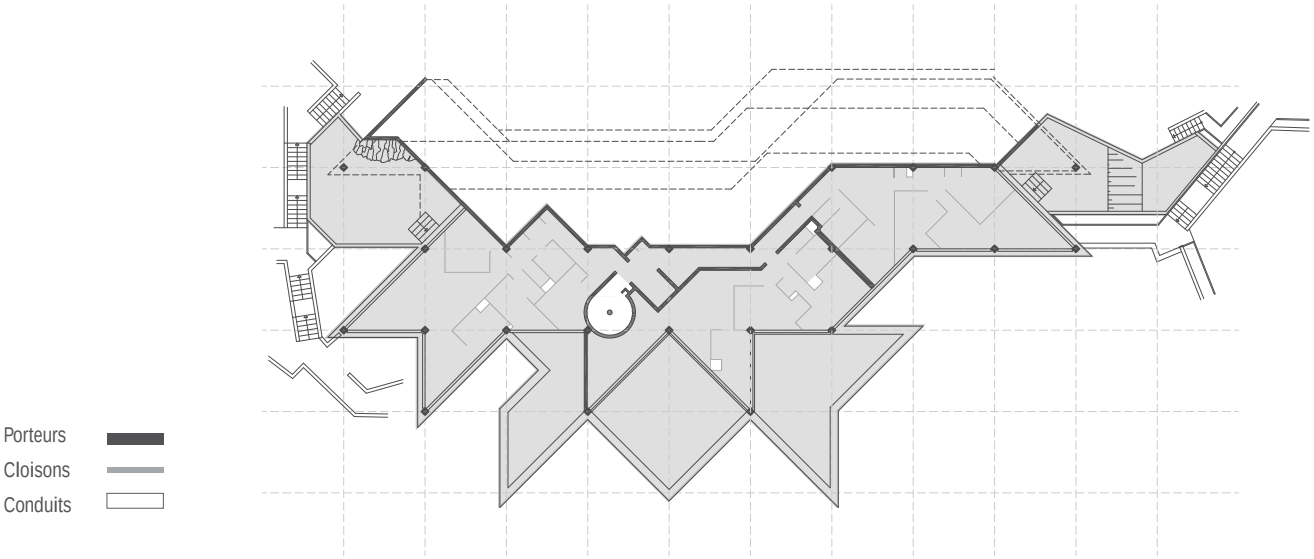
Ci-contre: Schéma des possibilités de transformation du logement
Dessin © LOOTEN, Olivier, Restructuration d'un quartier grâce à l'habitat

Ci-dessous: Schéma des possibilités de transformation du logement
Dessin © LOOTEN, Olivier, Restructuration d'un quartier grâce à l'habitat




Nuit
Jour
Pièces de service


Entrée
Circulation principale
Circulation scondaire



Système porteur, technologie des fluides et souplesse d'adaptation

Jean Renaudie possède une maîtrise intuitive des structures. A Givors, le système porteur poteau-dalle, les cloisons ainsi que la structure ouverte permettent l'évolution ultérieure du logement voire de l'organisation même de l'immeuble. La répétition de la trame de cinq mètres par cinq permet une économie mais il faut noter que les potelets périphériques qui apparaissent en façade sont plus petits que les poteaux centraux.
L'utilisation de la diagonale et la position des ouvertures de manière à prolonger les pièces par le regard, donne une perception élargie de l'espace: le logement paraît plus vaste qu'il ne l'est réellement.
La forme générale du bâti, générée à partir des espaces extérieurs et de la topographie, détermine l'organisation des logements. Différent à tous les étages le plan se construit par tâtonnements. C'est une tâche complexe, surtout aux derniers étages où l'aplomb des gaines devient très compliqué. La moindre réorganisation de la volumétrie, afin d'épargner un arbre par exemple, engendre une reprise complète du travail.

L'espace de vie
Photos © Benoît Carrié , 02/04/2012

Lumière et ouverture, orientations et vues: usage et modification des prolongements du logement

La manière de capter la lumière en fonction de l'orientation du bâtiment et du type d'espace à éclairer est différente dans chaque logement. A la différence des plans orthonormés qui offrent des espaces mono-orientés, le plan propose ici un espace à la fois uniforme et pluri-directionnel. Même si les logements ne sont pas traversants, le déploiement important de la façade et le système des pointes procurent diverses orientations et permettent de faire entrer différentes qualités de lumière selon la course du soleil. De même, les pointes accentuent considérablement les perspectives en accentuant la profondeur aux espaces.

Renaudie privilégie l'orientation Ouest pour les grandes surfaces vitrées. La disposition en gradin des terrasses permet au soleil de rentrer abondamment par les baies. La terrasse est ainsi l'élément le plus important pour l'organisation de logement. Tous les espaces s'ouvrent sur les terrasses centre de la vie domestique. La disposition des pièces autour des terrasses crée un effet optique qui agrandit les surfaces.

L'imbrication des diagonales produit une ouverture déterminée, un cheminement au sein de la maison, qui prolonge la perspective intérieure et permet de varier la vision d'un même espace. L'enchaînement des petits espaces qui communiquent entre eux permet à l'habitant de promener son regard, d'entrevoir les pièces voisines, de découvrir en enfilade les différentes perspectives du logement sans jamais en dévoiler la totalité.

Aménagement des espaces état origine

Aménagement des espaces dans un appartement de la copropriété
État actuel - Photo BC-A

b - Confort et équipement

Les terrasses occupent plus que la moitie de la surface totale du logement. Elles apportent une ampleur spatiale qui compense la taille réduite des pièces, spécialement des chambres.
La surface n'est pas un critère de confort; c'est une notion subjective que Renaudie lie à la qualité de l'espace et à la variété des usages qui en résultent.

Le regroupement des espaces de service, cuisine, salle de bains et WC, permet en revanche de réduire les espaces de circulation et d'utiliser au mieux les surfaces disponibles.

Le système de chauffage

Le chauffage d'origine est de type mixte: le chauffage de base, assuré par des câbles chauffants noyés dans la dalle, fournit une température de l'ordre de 12°C. Ce chauffage limite les déperditions entre les logements et assure une température suffisante en demi-saison. Un chauffage complémentaire est assuré par les convecteurs électriques installés dans chaque pièce.
Actuellement les bâtiments en copropriété sont toujours équipés de ce chauffage, tandis que dans le parc locatif ce système a été remplacé il y a quelques années par une chaufferie centrale avec une pompe à chaleur.

Évolution des éléments de confort acoustique, sanitaire, climatique

Aujourd'hui la réduction des couloirs, considérés comme des espaces perdus, est un objectif important dans la conception des plans de logement, puisqu'elle permet de gagner des mètres carrés supplémentaires dans les pièces. D'une autre part, le couloir, comme espace distributif, a souvent une fonction acoustique car il sert d'espace tampon entre la zone jour et la zone nuit.
Chez Renaudie en revanche, les espaces de circulation intérieurs tels que les couloirs tendent à disparaître au profit des espaces de vie plus grands dotés des nouvelles fonctions. Le séjour, est avec la terrasse l'élément central du logement, il est le cœur même de la maison et l'espace de distribution qui isole acoustiquement les chambres les unes des autres.

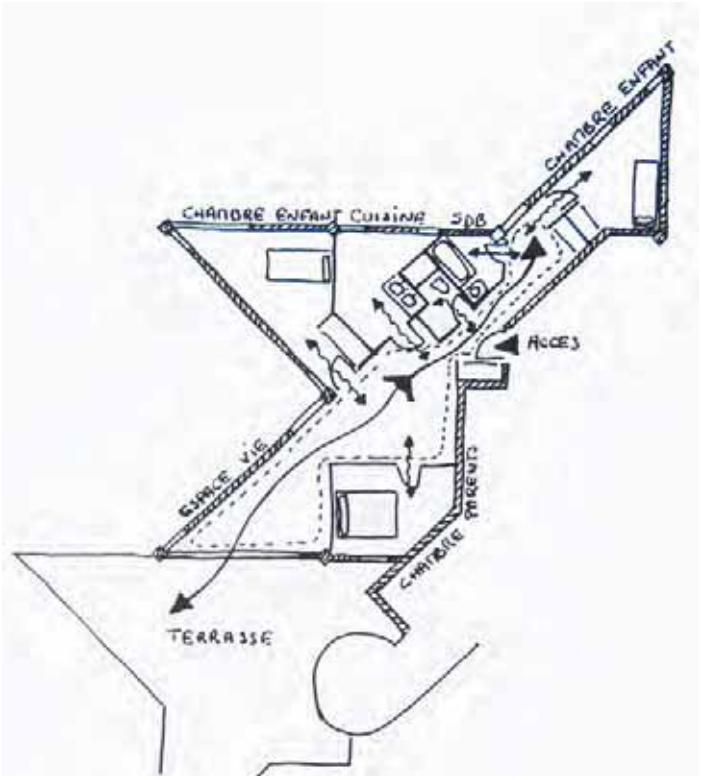
c - Préconisations

Du fait de la complexité des superpositions, certains logements sont mal agencés et possèdent moins de qualités spatiales que le reste de l'opération. Ces défauts de fonctionnement justifieraient une étude approfondie sur les possibilités d'évolution de la typologie des logements. Le constat général révèle plusieurs dysfonctionnements parmi lesquels :

• Le nombre important de T2 trop petits pour les familles sans enfants qui correspondent pourtant à la demande la plus importante.
• Dans certains logements les espaces, plus particulièrement les séjours, sont très petits;
• Certains appartements restent difficiles à aménager alors que dans d'autres les terrasses sont mal disposées et utilisées comme débarras;
• Une partie des appartements ont une exposition peu favorables.

Une réorganisation du plan avec déclassement typologique, la réunion d'appartements trop petits ou la re-définition de l'enveloppe de certaines loggias, pourraient permettre de remédier à ces défauts.

L'élaboration d'un logement modèle pourrait également avoir valeur de laboratoire, constituer un réceptacle pour des aménagements multiples et évolutifs, illustrant ainsi pour les habitants et les visiteurs les qualités d'adaptation de l'organisation spatiale.



Ci dessus: Schéma de distribution du logement
Dessin © LOOTEN, Olivier, Restructuration d'un quartier grâce à l'habitat

Ci- dessous: Visite d'un appartement T2, Immeuble OPAC
Photos © Benoît Carrié , 02/04/2012

D - BIBLIOGRAPHIE ET SOURCES

BIBLIOGRAPHIE ET SOURCES

MANUSCRITS / SOURCES ARCHIVISTIQUES

Archives municipales de Givors

Archives municipales de Givors, 244 W, «Anonyme», Opération de rénovation du vieux Givors, 1974-1983
Archives municipales de Givors, 244 W, «Anonyme», Chantier, 1976-1983

Bibliothèque Kandinsky, centre Pompidou

Bibliothèque Kandinsky, centre Pompidou, Fonds Cardot –Joly, 3505 RENAU e, «Anonyme»,
Givors immeuble d'habitations, 10 vues

Archives privées de Serge Renaudie
Agence Serge Renaudie, 157 Avenue Maurice Thorez, Ivry-sur-Seine
Archives- RDC bâtiment Daniel Casanova, Ivry-sur-Seine

Centre d'Archives de l'IFA ; - consultation de fonds d'archive numérisé
Fonds Atelier de Montrouge (ATM) 162 Ifa

OUVRAGES

A propos de l'architecte

BUFFARD, Pascale et ZEVI, Bruno, « *Jean Renaudie* », Paris : IFA, 1992, 157p.

CHASLIN François, " *Jean Renaudie", Dictionnaire des architectes*, éd. Encyclopaedia Universalis, ALBIN Michel, 1999 p. 572- 575

GOULET, Patrice, « *Jean Renaudie, la logique de la complexité* », Paris : Institut Français d'Architecture, 1992, 315p.

SCALBERT, Irénée, "*A right to difference: the architecture of Jean Renaudie"*, London: Architectural Association, 175p.

A propos de l'opération

BOUTEFEU, Emmanuel, « *Composer avec la nature en ville* », CERTU, 2009, 375 p.

RAGOT, Gilles, « *Utopies réalisées, 5 sites en région urbaine de Lyon* », SOMOGY édition d'Art, 160p

Ouvrage de l'architecte

RENAUDIE, Jean, « *La logique de la complexité* », Edité par Patrice Goulet et Nina Schuch, éd. Institut Français de l'Urbanisme, Ediwioni Carte Segrete, Paris, 1992, 315 p.

Autres

BLAIN Catherine, ABRAM Jeseph, DOUROUX Xavier, DELAUNAY Dominique, « *Atelier de Montrouge: La modernité à l'oeuvre (1958- 1981)* », éd. Actes Sud, 2008, 312 p.

CHALJUB, Bénédicte, « *La politesse des maisons* », Ed. Arles : Actes Sud ; 2009
Bruno Taut, « *Architecture Alpine: En cinq parties et trente dessins* », éd. Repnod, en fac-si, novembre 2005

ARTICLES / REVUES

A propos de l'architecte

CORNU Marcel, "*Renaudie, libre dans sa complexité*", Urbanisme n° 247, mai 1991

DE GRAVELAINE de, Frédérique, « *Jean Renaudie* », dans L'Architecture d'aujourd'hui, n°285 février 1993, pp.34-42

DEROCHE, J., « *A propos du Renaudisme* », dans L'Architecture d'aujourd'hui, n°286 avril 1993, p.22

DEVILLERS, Christian, « *Les derniers puritains* », Architecture, Mouvement Continuité n°11, avril 1986, p.118-127

EDELMANN Frédéric, « *Deux honnêtes hommes, Le travail de Renaudie et celui de Schweitzer révèlent deux architectes de grand talent aux parcours opposés* », Le Monde, 11 décembre 1992

GILBERT, Luigi « *Variation sur le Grand Prix National d'Architecture* », Neuf n°83, octobre-novembre 1979, p.22-23

LEFEBRE, Jean-Pierre, « *Jean Renaudie : culture- la réponse d'architecture* », Urbanismen°199, décembre 1983, p.71-76

LUCAN, Jacques, « *Réalisations de Jean Renaudie* », in AMC, n°45 mai 1978, pp.71-78

MICHEL Jacques, « *Le prix national d'architecture à Jean Renaudie, Une colline en triangles* », Le Monde, 25 janvier 1979

POY Cyrille, " *Urbanisme: Ivry- sur- Seine présente le travail de l'architecte Jean Renaudie. L'occasion de s'interroger sur l'avenir du quartier Jeanne - Hachette*", L'Humanité, 2 novembre 2002

RIBOULET, Pierre, « *Jean Renaudie 1925-1981* », in Techniques et Architecture, n°339 décembre 1981, pp.108-116

RICHARD Christine, « *Les mots de Jean Renaudie* », Le Quotidien de Paris, 27 novembre 1992

STEINEBACH Sylvie, " *Renaudie a donné des lettre de noblesse au logement social* ", L'Humanité, 10 février 1993

A propos de l'opération

Auteur inconnu, "*Pour une connaissances de la ville*", in L'Architecture d'aujourd'hui, n° 138, juin 1968

Auteur inconnu, « *350 logements, Givors* », in L'Architecture d'aujourd'hui, n°196 avril 1978, pp.8-11

Auteur inconnu, « *La colline Saint-Gérald, nouveau centre de Givors* », in Techniques et architecture, n°335 mai 1981, pp.46-49

CHALJUB, Bénédicte, « *Jean Renaudie. La colline habitée* », in AMC, n°190 pp.114-120

CHASLIN François, « *La colline étoilée* », Le Monde, 09 juin 1981

CORNU, Patrice, « *La troisième dimension : les étoiles de Renaudie, Givors,1975-1981* », in L'Architecture d'aujourd'hui, n°220 avril 1982, pp.11-16

CORNU, Patrice, SCHUCH Nina, « *La logique de la complexité* », éd. IFA et Edizioni Carte Sefrete, 1993, 320 p.

BIBLIOGRAPHIE ET SOURCES

DE GRAVELAINE, Frédérique, « *Jean Renaudie* », in L'Architecture d'aujourd'hui, n° 285 février 1993, pp.34-42

EHRET, Gabriel, « *Givors : un quartier des années 1970 rénové* », in Le Moniteur des travaux publics et du bâtiment, n° 5336 mars 2006, pp. 60-61

EHRET, Gabriel, « *Les étoiles à Givors vingt ans après* », in Archiscopie, n°33 pp.19-20

LUCAN, Jacques, « *Réalisations de Jean Renaudie* », in AMC, n°45 mai 1978, pp.71-78

RIBOULET, Pierre, « *Jean Renaudie 1925-1981* », in Techniques et architecture, n°339, décembre 1981, pp.108-116

ROBICHON, François, « *Givors, naguère des étoiles* », in D'A. D'Architectures, n°25 mai 1992, pp.42-45

De l'architecte

RENAUDIE, Jean, « *Givors, rénovation du centre-ville* », Urbanisme n°162-163, p.110-111

Autres

LUCAN, Jacques, SEYLER, Odile, CONTAL, Marie-Hélène, « *Logement social 1950-1980* », Bulletin d'Informations Architecturales n°95, suppl., mail 1985

VINCENDON, Sibylle, « *HLM, rénover l'innovant* », Libération, Samedi 17 et Dimanche 18 décembre 2005, p. 39-40

TRAVAUX D'ETUDIANTS

A propos de l'opération

LAUGERO, Wilfried, SBRIGLIO, Jacques (dir.), *Les étoiles de Givors*, C25 projet urbain, étude

LOOTEN, Olivier, *Restructuration d'un quartier grâce à l'habita*t, TPFE sous la direction de Franck Vermandel, Lille : Ecole d'architecture de Lille, juin 1995, 232 p.

A propos de l'architecte

CHALJUB Bénedicte, *Les oeuvres des Architectes Jean Renaudie et Renée Gail houstet (1958- 1998)- Théorie et pratique,* Thèse dirigée par BRESLER Henri, Doctorat eb Architecture, Ecole Doctorale Ville et Environnement, Université Paris VIII-Vincennes- Saint Denis, décembre 2007

Autres

BRESSON Sabrina, *Architecture et lien social. Les « étoiles » de Renaudie à Ivry-sur-Seine,*
UMR 6173 CITERES, Maison des Sciences de l'Homme « Villes et territoires »
Université François Rabelais, Tours, mars 2008

MOLEY Christian, *Entre ville et logement- en quête d'espaces intermédiaires*, École d' Architecture de Paris la Villette, mai 2003

SITES INTERNET

ARRA- L'union sociale pour l'habitat Rhône- Alpes ; Givors(Rhône)- Les Vernes, Centre-ville, consulté le 24 mai 2012, http://www.arra-habitat.org/Le-renouvellement-urbain-%11-Projets/Givors-(Rhone)-%11-Les-Vernes,-Centre%11Ville.html

BESSE, Michel, BENGIO, Abraham, JEUNE, Marie- Claude, GUILLEMONT Benoit, Art, Ville, Image; "Givors: la tête dans les étoiles, les mains dans la réhabilitation", 1998, consulté le 13 mars 2012
http://www.culture.gouv.fr/rhone-alpes/dossier/cq/siteht/avi_main_bibli.htm

Cadastre Napoléonien, consulté le 5 juin 2012, https://sites.google.com/site/histoireducadastre/les-cadastres-sur-internet
Cité de l'architecture et du patrimoine, Portraits d'Architectes, « Atelier de Montrouge, biographie », consulté le 9 mars 2012
http://www.citechaillot.fr/ressources/expositions_virtuelles/portraits_architectes/biographie_ATM-GROUPE.html

Cité de l'architecture et du patrimoine, Portraits d'Architectes, « Jean Renaudie, biographie », consulté le 9 mars 2012
http://www.citechaillot.fr/exposition/expositions_virtuelles/portraits_architectes/biographie_ATM-RENAUDIE.html

Givors d'un siècle à l'autre - photographies du quartier du Vieux Givors et la colline Saint Gérald. Information générales sur l'histoire de Givors, consulté le 5 juin 2012, http://yves.c.free.fr/galerie/category.php?cat=19
Ministère de la culture et de la communication, « Label patrimoine XXe en Rhône-Alpes, consulté le 6 mars 2012
http://www.culture.gouv.fr/rhone-alpes/label/spip.php?article23

Only Lyon, "La cite des étoiles", consulté le 6 mars 2012
http://www.otfleuvegivorsgrigny.fr/ter_villes.htm

Utopies Réalisées- Un autre regard sur l'architecture de XXème siècle, consulté le 6 mars 2011
http://www.utopies-realisees.com/

FILMOGRAPHIE

"*Mon quartier est ma vie III: les étoiles de Givors*", par Hubert Knapp, TF1 et Euroscop

AUTRES

CERRATO DEBENETTI, Marie-Christine, « A la reconquête du centre ancien : l'exemple de Givors », Les cahiers du DSU, décembre 2001, p. 40-41

Le contexte communal, GIVORS, Lônes et Coteaux du Rhône, Programme Local de l'Habitat Tome 6 : Lônes et Coteaux du Rhône, Adopté le 10 janvier 2007, Actualisé le 4 avril 2011, Agence d'Urbanisme pour le développement de l'agglomération lyonnaise, Grand Lyon, p.9 -14

Programme de Renouvellement Urbain de Givors, Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine, Version définitive 06/02/2007, 42 p.

VIEUX, Jacky, « *Givors. Trans-figurer la ville. Après l'industrie : le fleuve, ses échelles, ses effets.* », (Texte établie à partir d'une intervention au séminaire Les lieux et les gens dans le devenir des villes. Programme interministériel Cultures, villes et dynamiques sociales. Écomusée du Creusot- Montceau, 22-23 janvier 2004), Travail de mémoire et requalification urbaine, Repère pour l'action, Les éditions de la DIV, p. 111-112

Ville de Givors, Plan Local d'Urbanisme, Projet d'Aménagement et de Développement Durable, 23 p.

Cité-des-Fleurs
Boussois (59)

1948-1952
Architecte : André LURCAT

Cette copie de travail est un extrait de l'étude intitulée «Etude architecturale de 10 ensembles urbains de logements collectifs construits entre 1940 et 1980» réalisée par Benoit Carrié Architecture Urbanisme, mandataire de l'équipe, pour le Ministère de la Culture et de la Communication, Sous-direction de l'architecture, de la qualité de la construction et du cadre de vie, Bureau de la qualité de l'architecture et du paysage, Affaire suivie par Philippe Hénault
Partie réalisée par Lucile Pierron et Benoit Carrié
Experts TSAM Yvan Delemontey et Bruno Reichlin

L'héritage de l'urbanisme progressiste du début du siècle au service des nécessités de l'heure

L'opération de Boussois, menée dans l'imédiat après-guerre avec des financements du MRU est, dans ses dispositifs urbains, largement inspirée des grandes expériences européennes de l'entre-deux-guerres: la présence de jardins ouvriers sur l'arrière, la cour ouverte sur la rue, le front bâti dessinant de manière pérenne un rapport franc entre la ville et l'espace agricole environnant sont autant d'emprunts aux expériences des cités-jardin anglaises ou des siedlungen allemandes.
Cette réalisation se lit également dans le contexte élargi de la reconstruction de Maubeuge à laquelle Jean Lurçat travaille à l'époque : au delà des fortifications qui enserrent la ville historique largement reconstruite, la ville neuve est constituée d'ensembles homogènes dont l'articulation ne repose pas sur une composition d'ensemble mais sur la structuration héritée du territoire. L'opération de Boussois peut ainsi se lire comme un morceau épars de cette ville territoire.
Les petits immeubles collectifs et les maisons accolées sont reliés par une architecture de portique caractéristique de la production de l'architecte. Ces ouvrages marquent délicatement l'entrée des maisons et créent un filtre entre l'espace de la rue et l'espace des jardins ouvriers.
La conception des logements répond à un souci d'ensoleillement optimal ainsi qu'à une organisation précise de la vie domestique. L'exiguité des balcons trouve sa justification dans la présence du jardin potager affecté à chaque logement comme prolongement de celui-ci et moyen de subsistance d'appoint.
Le recours à un nombre restreint de fenêtres typifiées renvoie là aussi à l'expérience des Siedlungen francfortoises. Préfabriquées avec leur entourage dans le cadre du vaste chantier de la reconstruction de Maubeuge, elles intègrent d'origine un volet roulant dans les pièces principales, solution alors novatrice.
L'équipement intérieur du logement est lui aussi soigné et fait appel aux solutions type: équipement des cuisines, placards semi-intégrés dans les parois des chambres, buanderie en sous-sol des maisonnettes.
Les maisonnettes sont conçues suivant un modèle rural, la salle commune assurant la distribution de la partie chambre à l'étage et du sous-sol.
L'école maternelle construite simultanément par Lurçat à mi-chemin du centre du bourg, bien que disjointe de l'opération y est liée tant par les visées de progrès social qu'elles servent que par le style architectural moderne.

Telles sont ces ambitions initiales que la première partie de cette étude propose de restituer en détail et dans son évolution.

Un héritage mal assumé et menacé par l'évolution de la vie urbaine.

Largement liée au développement de la verrerie dans l'immédiat après-guerre et bien que rompant avec la tradition des cités patronales construites aux portes de l'usine, la cité abrite pour une bonne part le personnel de l'établissement, ce qui lui confère une cohérence sociologique.
L'office municipal cédera ensuite l'ensemble à un gros bailleur social de la région, indifférent aux qualités spécifiques de l'opération qui à ses yeux compliquent la gestion de cet encombrant patrimoine. Le mode d'habitat très individualiste que proposent les lotissements qui se développent alentour et les petits immeubles en brique construits par le bailleur dans un style régionaliste correspondent davantage aux aspirations de la population, surtout lorsque l'entretien défaillant vient ternir l'image de progrès et de modernité attachée initialement à la cité.
Celle-ci devient dès lors pour les demandeurs de logement un pis-aller, d'autant que la structuration de l'espace en cour vient compliquer les relations de voisinage. Tandis que l'automobile investit les espaces de cour et de jardin, l'usage des parcelles maraîchères diminue peu à peu et le bailleur souhaite aujourd'hui les transformer en aires de jeu.
Le rapport à la campagne qui constituait une qualité majeure de l'opération est aujourd'hui mis à mal par la poursuite du phénomène d'urbanisation pavillonnaire qui en arrivera prochainement à enkyster totalement l'opération.
Ce cas est emblématique du divorce entre l'appréciation négative des gestionnaires et des autorités locales et la reconnaissance justifié dont l'opération bénéficie parmi les spécialistes de l'architecture du xxe siècle. Une reconnaissance qui pourrait aboutir à une condamnation précipitée alors qu'une remise en état intelligente permettrait de redonner à l'opération tout son attrait.

Ce sont ces logiques urbaines et institutionnelles qu'aborde la deuxième partie de l'étude.

Une adaptation peu soucieuse des qualités de l'opération

La Cité-des-Fleurs a connu deux campagnes de rénovation qui en ont altéré gravement les qualités.
La première dans les années 80 a porté sur le changement des fenêtres mais a également comporté la démolition des auvents qui liaient entre eux les différents bâtiments. En outre la rénovation du réseau électrique a été réalisée en aérien et les câbles ont été plaqués sans souci d'intégration sur les façades. Sans doute à cette époque également, les façades ont été repeintes avec un produit qui diminue la respiration du mur et qui est peut-être à l'origine des condensations importantes dans les logements.
Une deuxième campagne de travaux dans les années 2000 a comporté à nouveau le changement des menuiseries, sans aucune préoccupation pour l'aspect des constructions et sans permis de construire. L'ignorance des dispositions d'origine, pourtant très simples et rationnelles, a conduit non seulement à détruire l'équilibre des proportions, mais également à réduite le clair de vitrage par des coffres de volets rapportés. Faute d'une prise en compte globale des problèmes thermiques et de migration de vapeur, le renouvellement des installations de chauffage et de ventilation n'a pas permis de résoudre les problèmes de condensation.
Dans le même temps la dégradation des espaces extérieurs va de pair avec l'emprise croissante de l'automobile et la privatisation des espaces aux abords des maisonnettes.

C'est ce processus d'évolution physique de l'opération que décrit la troisième partie de l'étude.

Table des matières

A - CONCEPTION ET RÉALISATION DE L'OEUVRE 1

1 - Données signalétiques 2

a - Site et situation foncière 2

b - Les acteurs 5

c - Données chronologiques principales 5

d - Programme, montage juridique 5

2 - Genèse du projet 6

a - Arrière plan historique et culturel 6

b - Phases de conception et de mise au point 22

3 - Préconisations: évaluation de la valeur de l'oeuvre 22

B - ÉVOLUTION URBAINE ET PAYSAGÈRE 23

1 - Évolution de la situation urbaine 24

a - Situation dans l'armature urbaine 24

b - Évolution du cadre bâti et du paysage 24

2 - Évolution de l'opération 27

a - Évolution administrative et socio-économique 27

b - Évolution des espaces et de l'aménagement paysager 27

3 - Réception, protections et urbanisme réglementaire 29

a - Réception, label 29

b - Protections 29

4 - Préconisation 30

a - Qualités spatiales et passagères à préserver, à restituer 30

b - Moyens de mise en oeuvre de cette sauvegarde 30

C - ÉVOLUTION MATÉRIELLE DE L'OPÉRATION 31

1 - Matérialité des espaces extérieurs 32

a - Évolution et état des lieux 32

b - Problématiques d'entretien et de surveillance 32

c - Préconisations 32

2 - La séquence d'accès au logement 33

a - Le parcours extérieur et à couvert: porches, abris, auvents 33

b - Les espaces d'accueil et distributifs internes 33

c - Gestion, usage et contrôle 33

d - Préconisations 33

3 - L'enveloppe : Façades, couvertures, retraits et sous-faces 34

a - État des matériaux d'enveloppe : salissures, pathologies 34

b - Panneaux de façades, fenêtres et fermetures 34

c - Préconisations 35

4 - Les qualités des logements 36

a - Qualités spatiales et possibilités d'évolution 36

b - Confort et équipement 36

D - BIBLIOGRAPHIE ET SOURCES 37

A - CONCEPTION ET RÉALISATION DE L'OEUVRE

A- CONCEPTION ET RÉALISATION DE L'OEUVRE

1 - Données signalétiques

a - Site et situation foncière

Le projet de Boussois se rattache au projet de reconstruction de Maubeuge par la proximité géographique, par la concomitance des interventions comme par la parenté des idées qui les sous-tendent.
Une agglomération distendue le long de la vallée de la Sambre.
Le territoire de la vallée de la Sambre est structuré par deux grands éléments: les remparts inscrit à l'inventaire des MH et la dispersion géographique de grands établissements industriels le long de la vallée et de la voie ferrée qui la parcourt.
Il en résulte un tissu urbain à la fois continu et distendu dans lequel les usines sont l'élément moteur de l'urbanisation ;
la vieille ville de Maubeuge en constitue le centre civique et commerçant.

Le plan de reconstruction élaboré par André Lurçat compose avec ces spécificités: la ville historique pour partie reconstruite suivant une logique d'îlot ouvert s'ouvre au sud par la perspective aboutissant à la gare et se prolonge au nord ouest sous la forme d'un urbanisme par parties disjointes: la mairie, les équipements scolaires et les différents agrégats de logement sont connectés par la «voie de contournement» qui n'a plus lle caractère d'une rue. Prolongeant les remparts préservés, des espaces verts interstitiels assurent le contact entre ces éléments qui obéissent à des logiques de composition distinctes.

Bien que située à quelques kilomètres de distance, et liée à un contexte local spécifique, la Cité-des-Fleurs s'intègre dans cet urbanisme par parties disjointes.

Le terrain de l'opération état actuel du site

© Agence BC-A

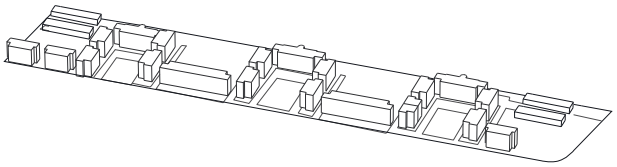
Le terrain de l'opération sur le cadastre de 1846

Périmètre et état du site avant l'opération

L'emprise de l'opération est une bande de terrain de 50 mètres de profondeur sur 350 mètres de longueur prise sur les terres agricoles du plateau, située en bordure du village. L'unité foncière acquise pour mener à bien l'opération comprend une emprise beaucoup plus vaste que celle des constructions. La partie non construite restera cultivée jusqu'à une date récente.
Un chemin dénommé chemin des Français borde le terrain et les premières constructions apparaissent dès le milieu du XIXe siècle sur le côté opposé.

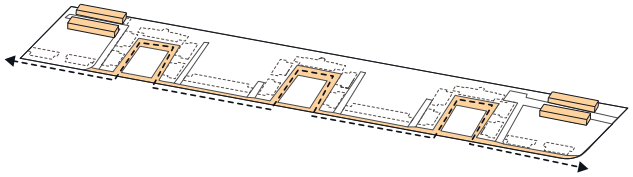
CITE DES FLEURS - BOUSSOIS

Programme, voirie, et matérialité des sols



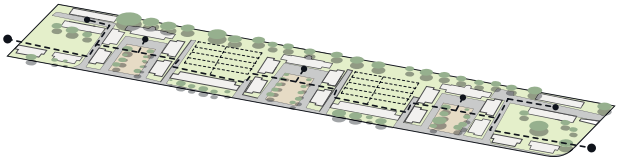
Programmes

- Equipements
- Bureaux
- Commerces
- locaux techn.



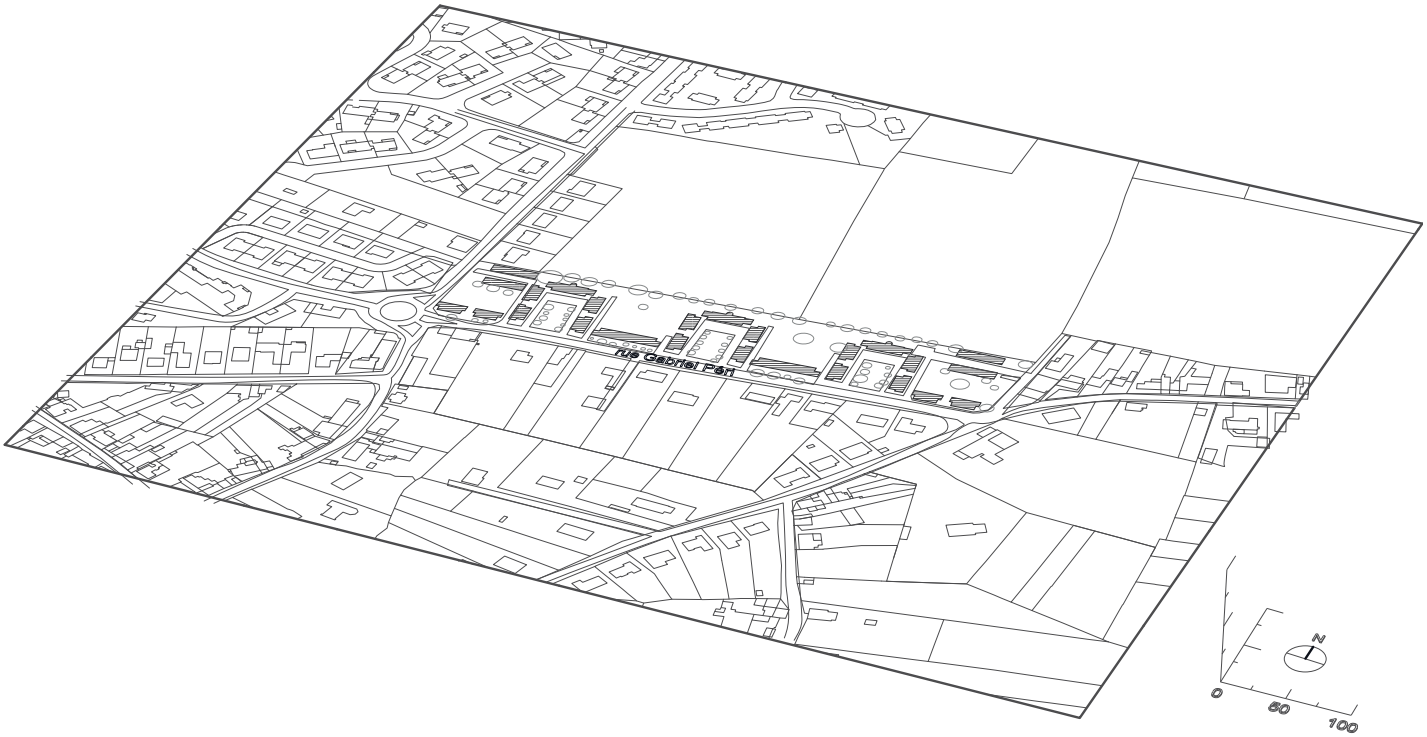
Voirie

- Parking
- Circ. voitures



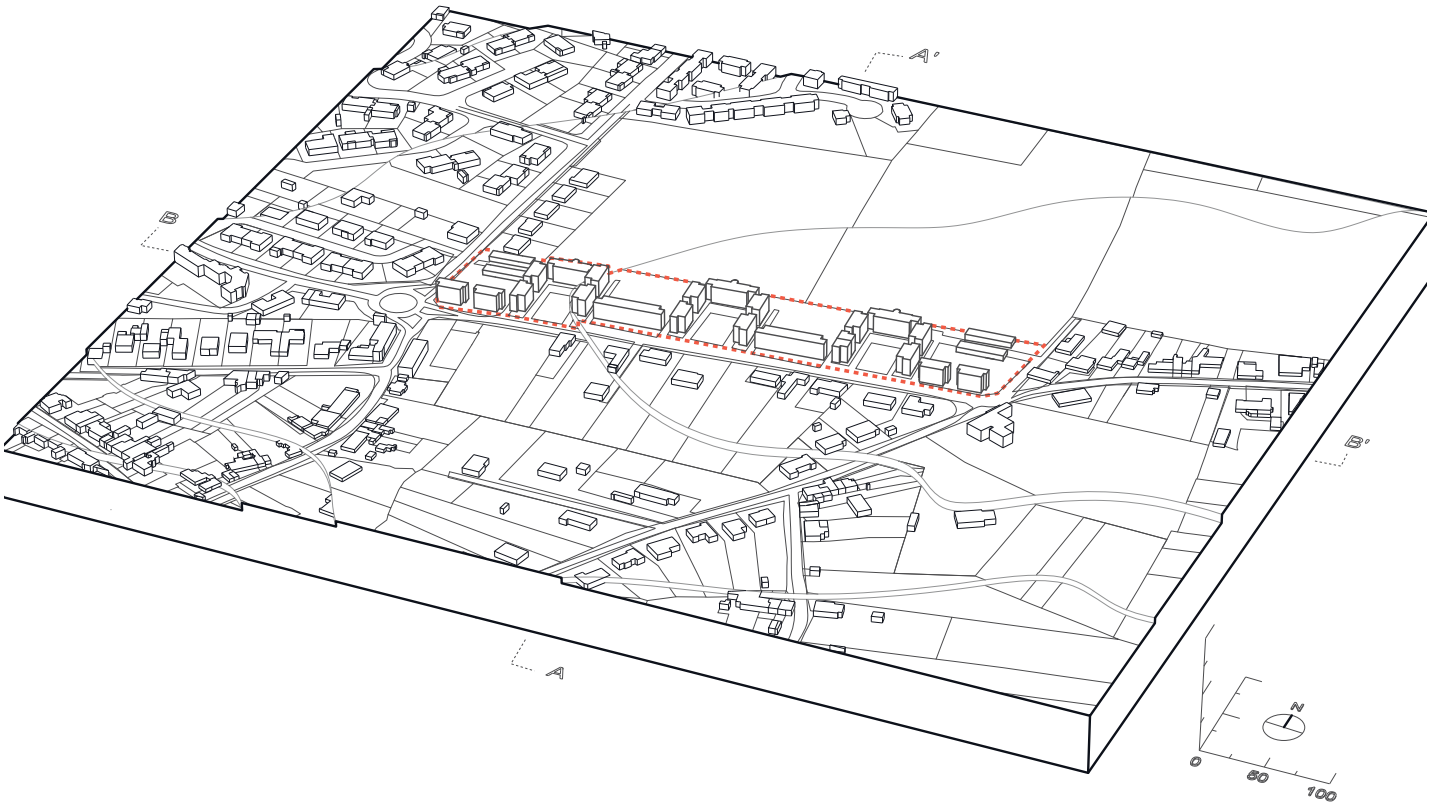
Matérialité des sols

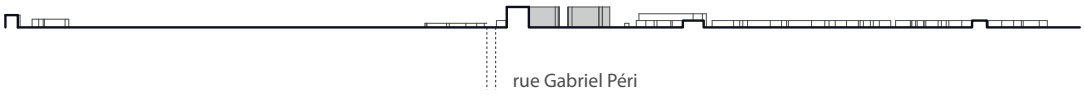
- Sol minéral
- Sol végétal
- Eau
- Circ. piétons



© Agence BC-A

Périmètre de l'opération





© Agence BC-A

b - Les acteurs

Architectes et concepteurs des espaces extérieurs

Architectes	André LURÇAT,architecte en chef du Gouvernement en charge de la reconstruction de la ville voisine de Maubeuge Armand F. NORMAND, architecte actif dans la région depuis 1920 collaborera au projet sans doute en tant qu'architecte d'opération.
Ingénieur structure	G. Summer Paris
Entreprise:	Entreprise de Construction Immobilière et Béton Armé CIBA Maubeuge
Acteurs politiques	Albert MATON militant communiste, nommé en 1944 à 28 ans vice-président de la délégation spéciale de Maubeuge chargée d'administrer la ville jusqu'aux élections, puis conseiller général, et député durant 40 ans est également maire de Boussois. Il joue un rôle décisif dans la commande de l'opération par la Société de HLM de la ville.
Maîtres d'ouvrage	Office Public d'HLM du Nord, Lille Aujourd'hui propriété de Partenord

c - Données chronologiques principales

1948	Projet
Mai 1950	Adjudication
Octobre 1954	Réception des travaux
Dates non connues	Changement des fenêtres, démolition des auvents
2008	Réhabilitation

d - Programme, montage juridique

Répartition typologique et surfaces

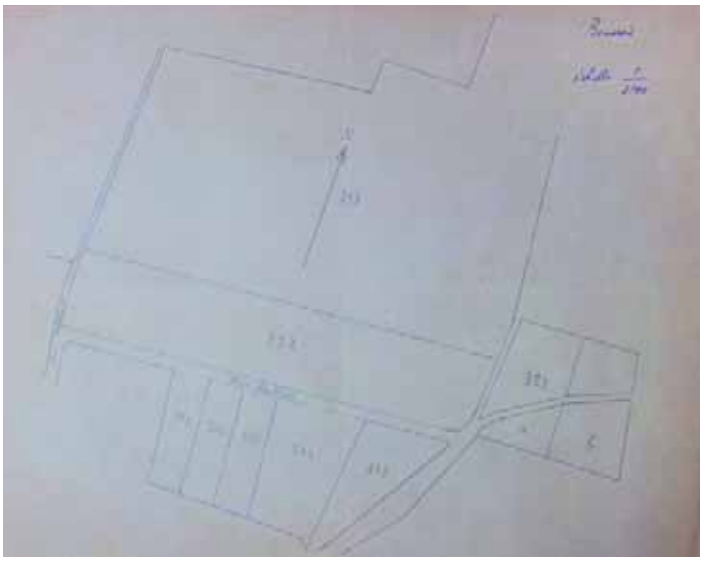
74 logements locatifs destinés principalement à des familles avec enfants. Chaque logement dispose d'une cave et d'un jardin potager.
Les immeubles collectifs comprennent 16 logements de 2 pièces, 14 logements de 3 pièces et 12 appartements de 4 pièces.
Les 32 maisons jumelées sont toutes des logements de 4 pièces

2 - Genèse du projet

a - Arrière plan historique et culturel

Contexte socio-économique

Bien que située sur la commune voisine de Requignies, l'usine à verre constitue le poumon économique de la commune de Boussois. Les premières maisons ouvrières alignées le long de la rue Chimiot dans le prolongement de la Grand Rue ne suffisant plus à loger le personnel, la cité ouvrière dite du Maroc, située au contact même de l'usine va permettre à partir de 1900 de loger les ouvriers, mais aussi les ingénieurs : la construction de cette cité se poursuivra en effet jusqu'en 1948 avec la construction de villas conçues à leur usage par l'architecte de l'entreprise Mr Six. Détruite pendant la seconde guerre mondiale, le site de l'usine de verres à vitre et verres spéciaux de Boussois est retenu à la libération pour concentrer les activités de plusieurs sites de production également détruits. L'usine est reconstruite entre 1948 et 1950 et la construction de la Cité des Fleurs accompagne ce nouvel essor de l'usine.
André Lurçat est sollicité par le maire communiste de Boussois Albert Maton en raison de sa proximité idéologique – Lurçat adhère au Parti Communiste en 1942 - mais également de sa position institutionnelle.
En effet le financement de logements n'est plus la priorité de l'entreprise: il faut désormais faire appel à un bailleur social et obtenir les financements publics nécessaires à l'opération. Lurcat reçoit cette commande directe en même temps qu'il joue le rôle d'intermédiaire pour obtenir les crédits nécessaires auprès du Ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme.



Plan de découpage parcellaire avant la construction de l'opération (Dossier 200 Ifa 212/1)

Situation urbaine

Le site retenu rompt avec le principe des lotissements antérieurs construits par les industriels aux portes de l'usine. Lurçat estime que la cité doit être nettement séparée du lieu de travail: elle prend place sur le plateau agricole qui domine le village, à l'abri des fumées et dispose d'une vue dégagée, avantages propres à satisfaire les aspirations hygiénistes de l'époque.

Depuis le centre du village, le Foyer des Travailleurs et l'église Saint Martin dite Notre Dame des Glaces, la rue Pierre Curie et la rue Victor Hugo escaladent le coteau pour rejoindre le chemin rural qui dessert l'opération, rebaptisé rue Gabriel Peri. Plus à l'est la rue du Château menant au fort de Boussois rejoint depuis la vallée l'autre extrémité de la rue Gabriel Peri.

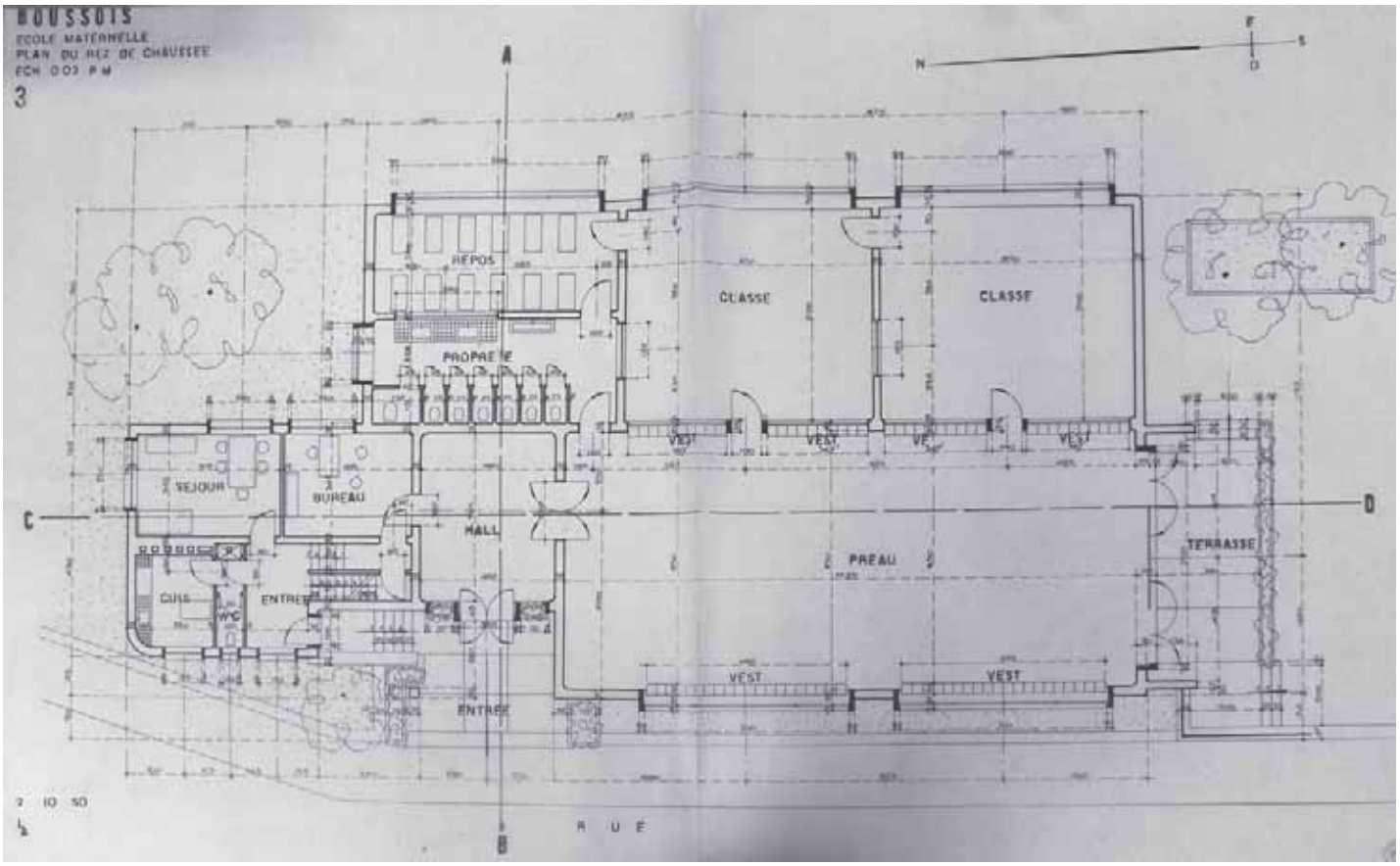
Photographie ancienne, 1958 (Dossier 200 Ifa 212/1)

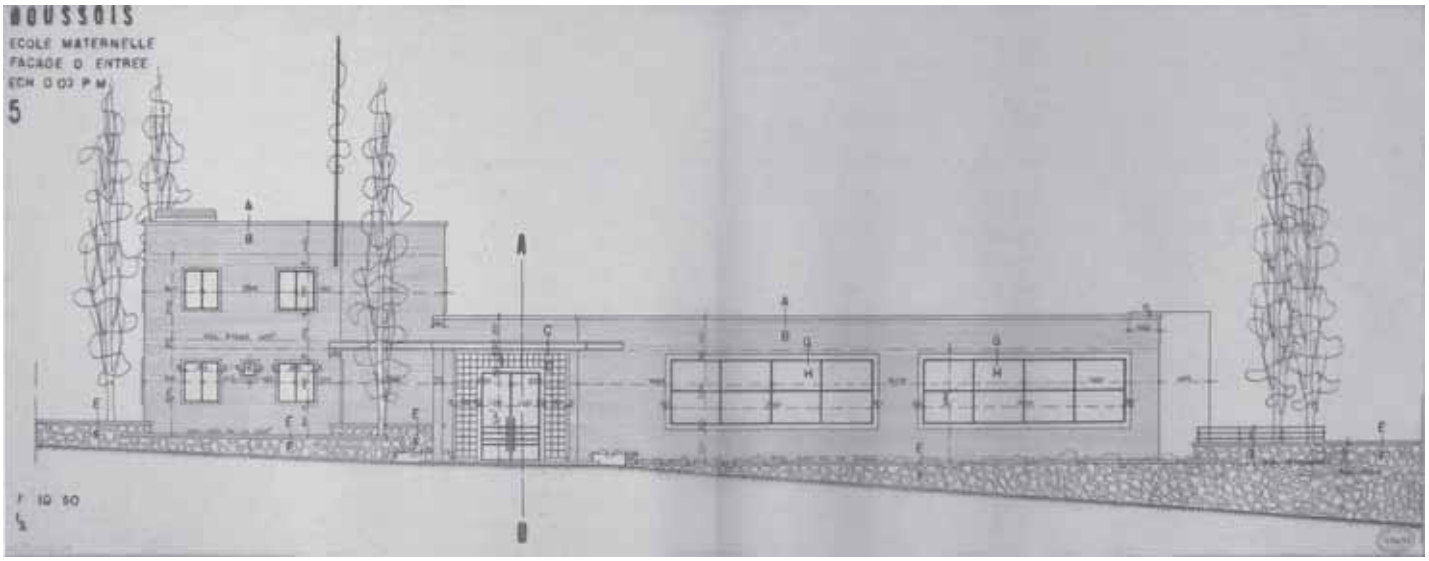
Le foyer des travailleurs et l'église ND des Glaces - Etat actuel Photo BC-A

Équipements et centralité

Bien que située en périphérie de la commune, l'opération est proche des principaux équipements : la place de la mairie, le foyer des travailleurs, la poste et l'église Saint Martin situés sur la rue Eugène Chimot qui rassemble également les quelques commerces et services de la commune.
En outre André Lurçat se voit confier simultanément la réalisation d'une école maternelle de deux classes située sur le coteau, à mi-chemin entre le centre et la cité des Fleurs.

L'école maternelle réalisée en 1952 par André Lurçat en dessous de la Cité des Fleurs - Plan et élévation 200 IFA 789





A- CONCEPTION ET RÉALISATION DE L'OEUVRE

La conception des architectes

Position dans l'histoire de la pensée architecturale et urbaine

André Lurçat s'est préoccupé de longue date de la question du logement ouvrier. Dès 1925, sa proposition théorique de « lotissement soleil » associe une typologie d'immeuble collectif mono-orientés à une utilisation du sol sous forme de jardins ouvriers et à des équipements de proximité. De par ses rapports avec les CIAM et avec Ernst May en particulier, il est parfaitement au fait des avancées dans ce domaine. Il développe lui même des propositions remarquées comme le projet de Villeneuve-Saint-Georges présenté aux CIAM de Francfort en 1929 et ses maisons en bande sont une des réalisations importantes de l'exposition du Werkbund autrichien en 1932.

Rationalité et variété

Pour la reconstruction de Maubeuge, à l'intérieur des remparts de Vauban préservés comme un parc urbain, Lurçat élargit le gabarit et rectifie suivant une géométrie orthonormée le tracé des voies qui pénètrent l'enceinte; une place centrale en aile de moulin récupère les décalage entre les différents axes. A l'intérieur de cette armature urbaine qui garde l'empreinte de l'organisation antérieure, il refuse l'îlot fermé et s'efforce d'introduire des éléments de répétition comme l'alignement d'immeubles le long de l'église Saint Pierre reliés par un bâtiment bas sur l'avenue Albert 1er.

De la même manière, le long de la voie de contournement de l'autre côté du rempart et lui faisant face, Lurçat cherche dans l'ensemble de maisons en bande dit « du petit bois », à associer rationalité et variété, avec une répétition d'agrégats type disposés sur deux fronts pour produire des échappées visuelles et des ruptures d'alignement.

La ville ainsi composée se présente comme un assemblage de pièces disjointes chacune adaptées à une situation spécifique et maintenues en cohérence par un système paysager qui allie les vues lointaines et les perspectives rapprochées.

Le front urbain ouvert sur le parc, le redent, la mixisité typologique sont des thèmes présents dans le plan de reconstruction de la ville de Maubeuge - Photomontage

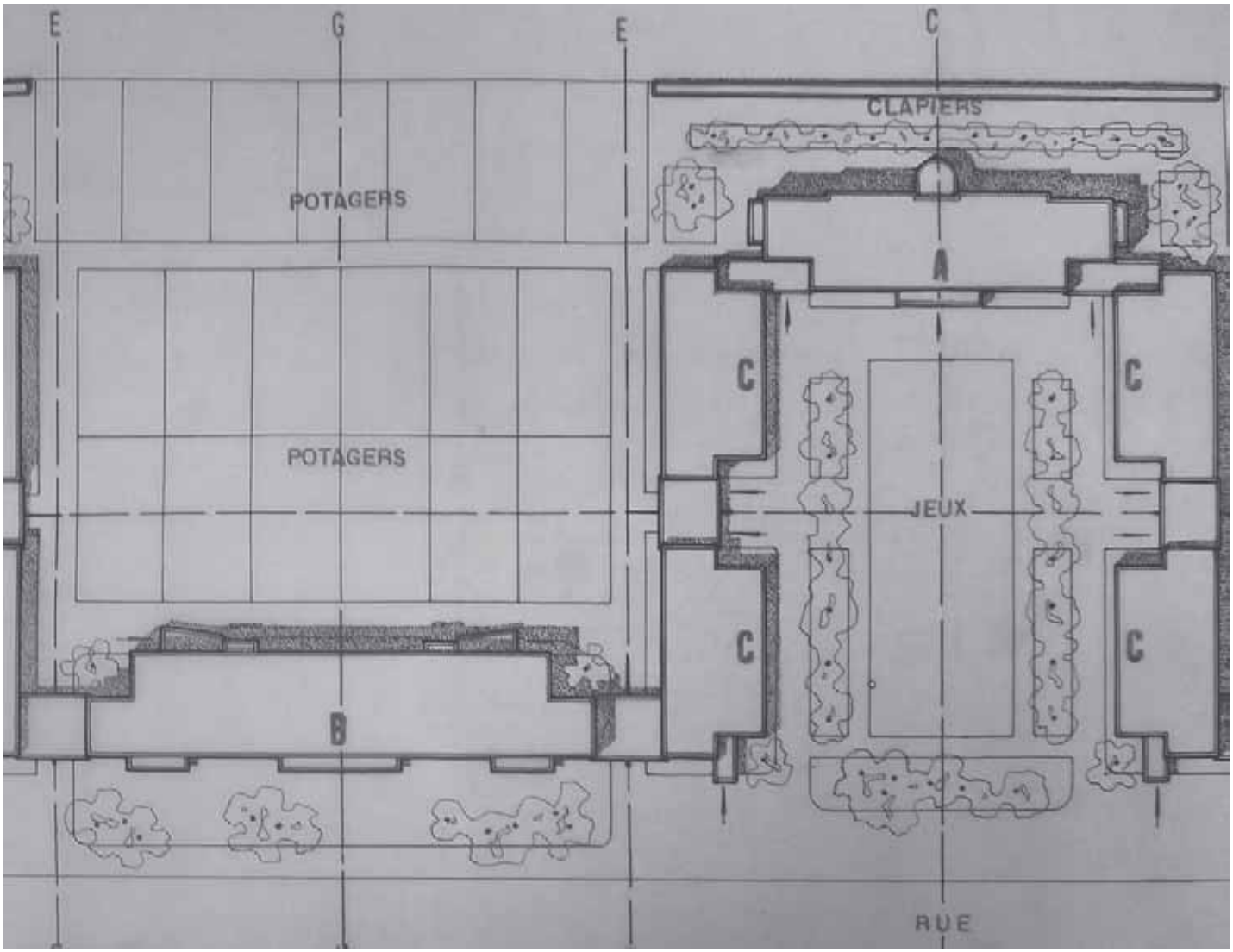
Un front urbain sur la campagne

L'importance accordée au contacts entre la ville et la campagne doit beaucoup à l'héritage des grandes expériences des cités jardins anglaises et des «siedlungen» francfortoises, elles-mêmes inspirées sur le plan théoriques par l'idée de ville satellite et sur le plan formel par l'image idéalisée des cités médiévales vues depuis depuis la campagne environnante : le faubourg-jardin de Hampstead comme l'aménagement de la vallée de la Nida sont autant de réalisations qui offrent une mise en forme très construite du front bâti donnant sur ce que Lurçat désigne comme la zone rurale, qui est en fait dans ces deux modèles un vaste parc dédié aux loisirs. Les jardins attenants aux maisons ou regroupés en lotissements maraîchers, le rythme des avancées et des retraits du bâti sont les éléments mis à contribution pour structurer ce front, le rythme resserré des parcelles et celui plus ample des avancées du bâti s'opposant à la grande échelle du territoire.

Cette contradiction entre la théorie qui entend stabiliser le contact entre la ville et la campagne et lui donner une forme architecturale définitive, et la pratique qui traduit cette idée dans une front ouvert sur un espace vert, certes de grande dimension, mais inclus dans la ville et voué à des activités récréatives, se retrouve à Maubeuge, puisque les fortifications sont en réalité un vaste parc urbain inséré entre le centre et les faubourgs.

Le recours dans cette situation à la disposition en redent adoptée à Boussois est déjà envisagée dans un photomontage représentant un état intermédiaire du plan de reconstruction de Maubeuge. Cette idée trouvera son aboutissement à Boussois, dans la situation cette fois d'un contact entre les dernières urbanisations de la commune et le plateau agricole. Les vues photographiques emblématiques de l'opération s'attachent à cette vue «arrière» dans laquelle le recul et l'espace dégagé mettent en relief le rythme des constructions et des vides occupés par les jardins.

Le front nord de l'opération: une image emblématique de l'opération - Photographie 1952 200 IFA 9/8/5



La répartition typologique et affectation des espaces extérieurs:
A - Immeubles collectifs logements de 4 pièces
B - Immeubles collectifs logements de 2 et 3 pièces
C - Maisons individuelles logements de 4 pièces
Affectation des espaces extérieurs
Plan 200 IFA 788

Maquette du projet (Dossier 200 Ifa 788)

La disposition du bâti en cours ouvertes et le front bâti sur le parc - faubourg jardin de Hampstead

Le front bâti sur le parc - Faubourg jardin de Hampstead

Le front bâti sur la vallée de la Nida et les jardins ouvriers dans ca Siedlung Römerstadt à Francfort

La recherche de mise en ordre et la diversité typologique

Le programme prévoyait 32 logements de 4 pièces sous la forme de maisonnettes, mais également un nombre important de logements plus petits, de deux et trois pièces qui nécessitaient le recours à une typologie de logement collectif.
Si à Maubeuge les maisons en bande du Petit Bois constituent un ensemble homogène géographiquement distinct des immeubles collectifs construits sur la voie de contournement, à Boussois, Lurçat intègre maisonnettes jumelées et logements collectifs dans une même unité de composition: ceux-ci occupent la partie arrière des cours ouvertes et dans la partie centrale l'alignement sur rue, tandis que les paires de maisonnettes définissent les ailes en retour des cours et les extrémités de l'alignement sur rue.

Cet assemblage est réalisé sans rupture forte grâce à une différence d'échelle volumétrique mesurée et à un rapport au sol identique, les logements individuels ne bénéficiant pas d'un jardin privatif attenant. En outre la continuité du bâti est assurée par un système d'abris et de porches couverts.

Les espaces extérieurs.

La disposition en redent produit deux types d'espaces collectifs nettement différenciés:

Les cours ouvertes sur la rue sont occupées par une aire de jeux pour les enfants séparée de la distribution des blocs d'habitation par des massifs plantés de deux rangées d'arbres de haute tige. Tous les bâtiments sont élevés sur un soubassement de 60cm et entourés d'une bande plantée.

Les espaces ouverts sur la campagne sont organisés pour les activités semi-rurales et les tâches domestiques: parcelles maraîchères soigneusement organisées en planches normalisées, abris pour la volaille et les lapins, installation de séchage du linge.
Compte tenu du contexte géographique et sociologique, les habitants se déplacent à l'origine essentiellement en vélo et des locaux sont prévu à cet usage ainsi que pour les voitures d'enfant dans les logements collectifs. Sur la rue, un large massif planté d'un alignement d'arbres sépare les logements collectifs du trottoir et de la chaussée.

État du bâti en fin de chantier - carte postale - On peut distinguer la présence des portiques qui liaisonnent les maisons jumelées entre elles et avec les immeubles collectifs

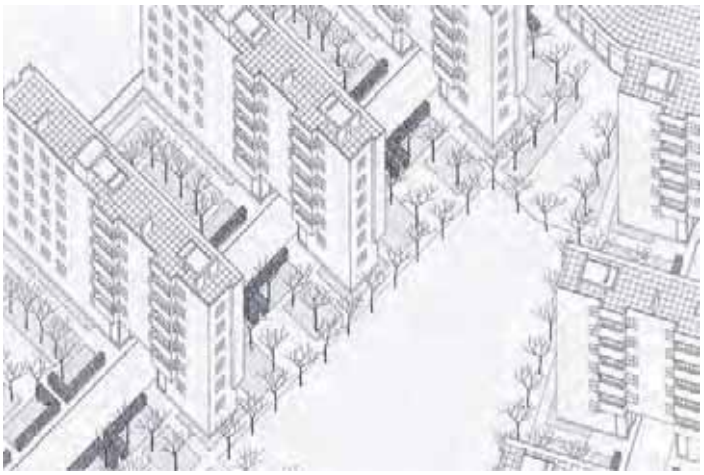
Les cours sur rue état actuel - Photo BC-A

Les potagers état actuel - Photo BC-A

La séquence d'accès

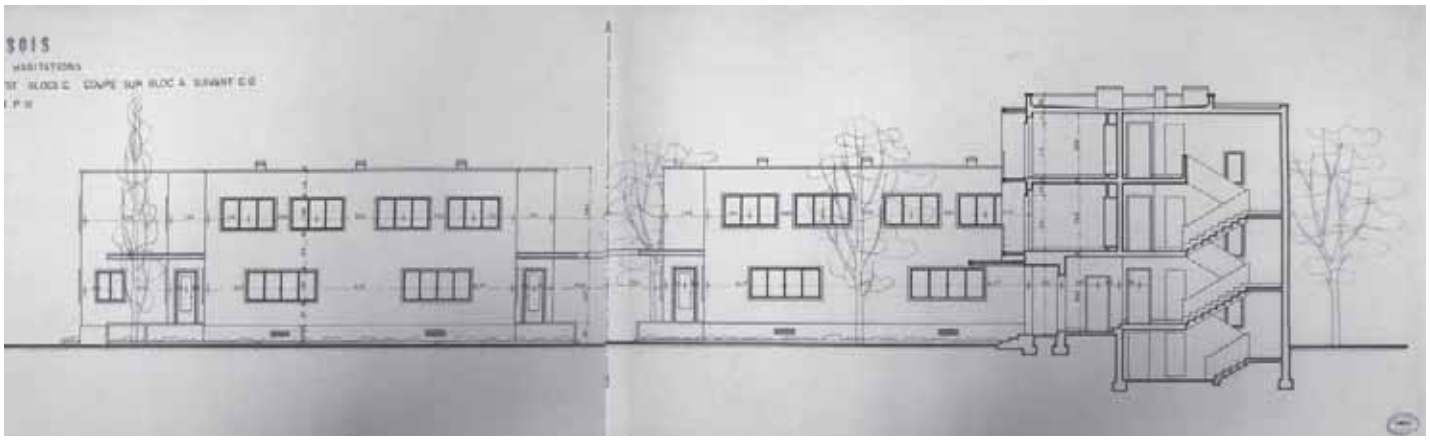
L'accès aux immeubles du fond se fait par la façade sud.
La séquence d'accès est marquée par une symétrie assez monumentale qui depuis la rue signale une entrée fortement marquée par le surplomb des balcons formant auvent. Le vestibule entouré des locaux de service débouche après quelques marches sur le volume concave de l'escalier éclairé par les fenêtres latérales.
Plus intime, l'accès aux maisonnettes est incorporé dans les porches de jonction entre bâtiments.

L'accès aux immeubles sur rue se fait par la façade nord après avoir franchi un porche formant la jonction entre les corps de bâtiment. Un auvent en virgule protège l'entrée et l'escalier est ici fortement marqué en façade par une verrière toute hauteur insérée dans un épais cadre en béton. Les paliers intermédiaires en retrait de la verrière sont protégé par des jardinières que l'on peut distinguer de l'extérieur, derrière la verrière.

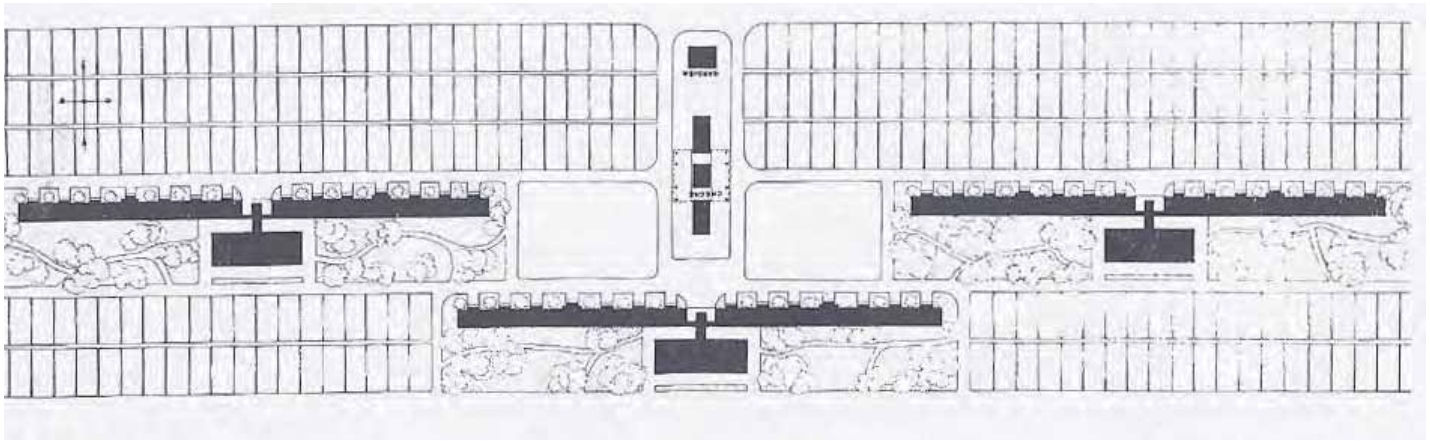


Logements sociaux à Villeneuve-Saint-Georges, Projet présenté aux CIAM de Francfort en 1929 - La disposition des bâtiments répond à une logique héliotropique tandis que des bâtiments bas assurent la liaison entre eux et referment l'îlot.

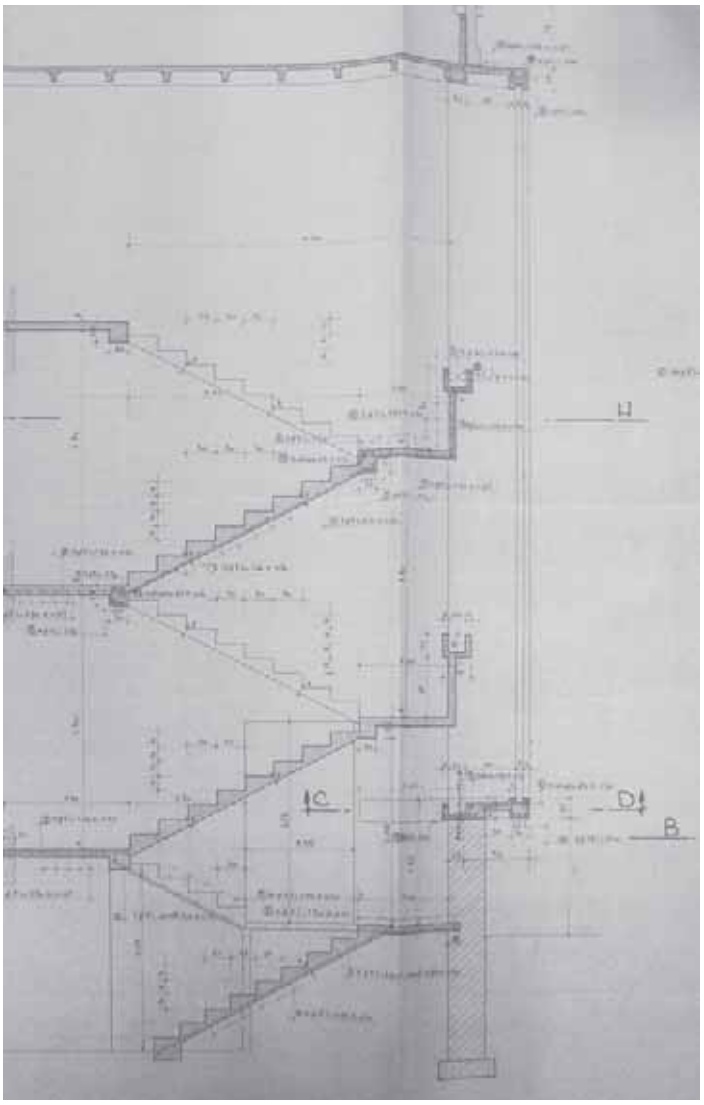
Les porches et auventsreliant les maisonnettes jumelées entre elles et avec les immeubles collectifs - IFA 788



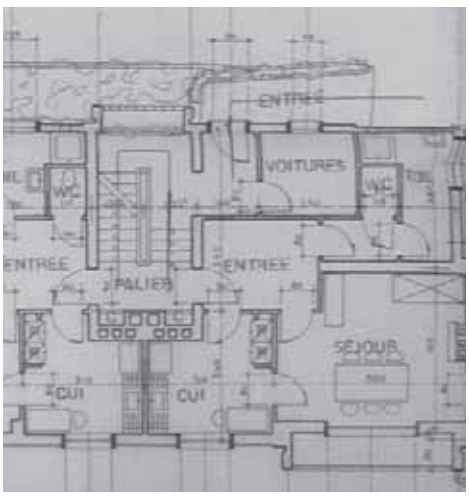
André Lurçat - Projet de lotissement Soleil 1925



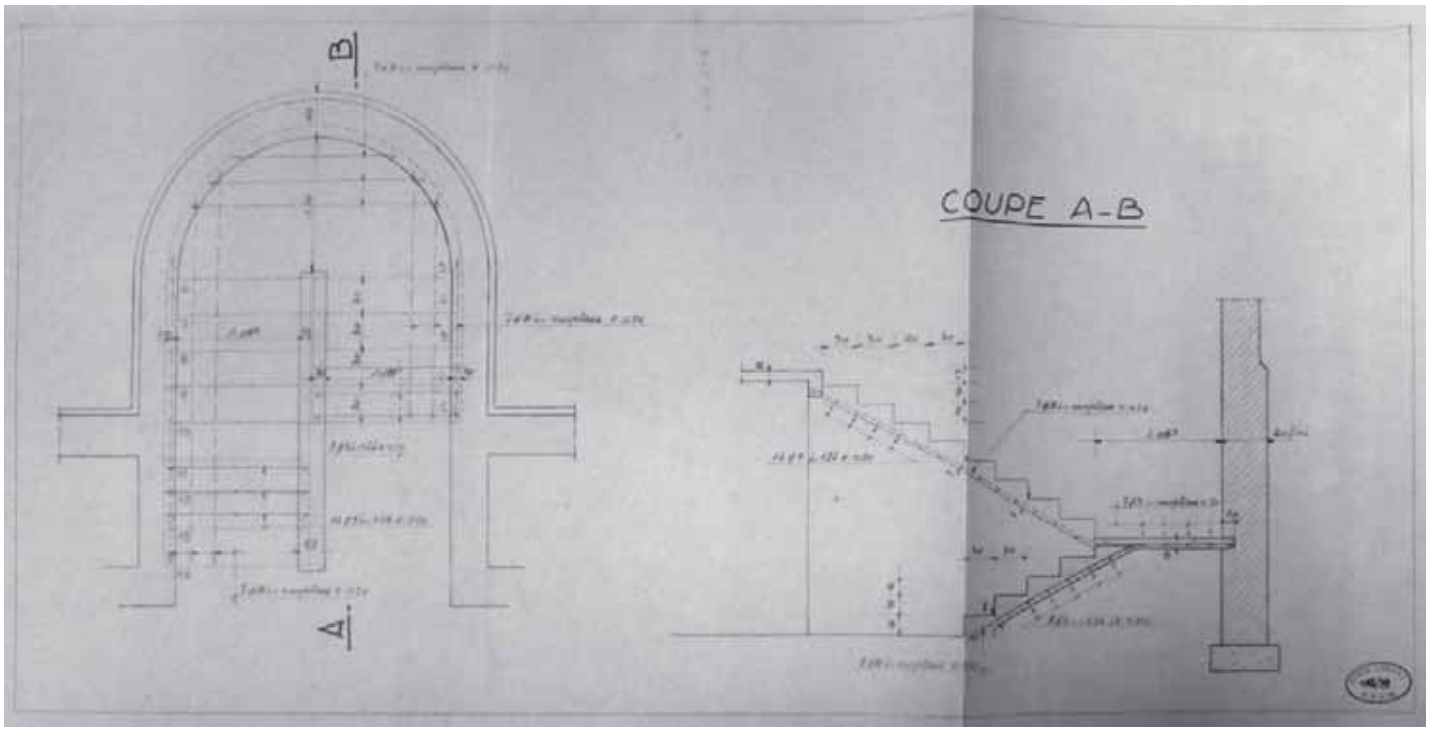
Les escaliers des blocs B sur rue vue de la verrière filante toute hauteur.
Photo BC-A



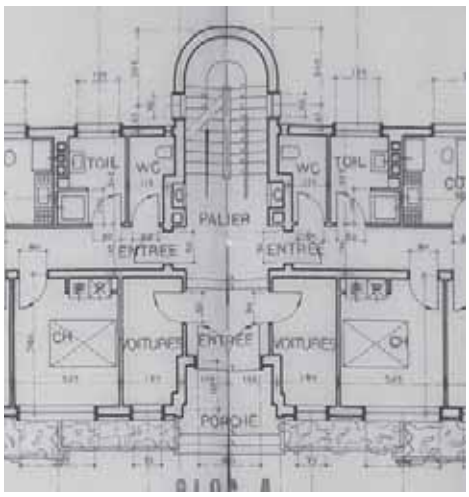
Escalier des blocs B Coupe sur le palier - IFA 788



Dispositif d'entrée actuel et escaliers bâtiment B
Photos bc-a

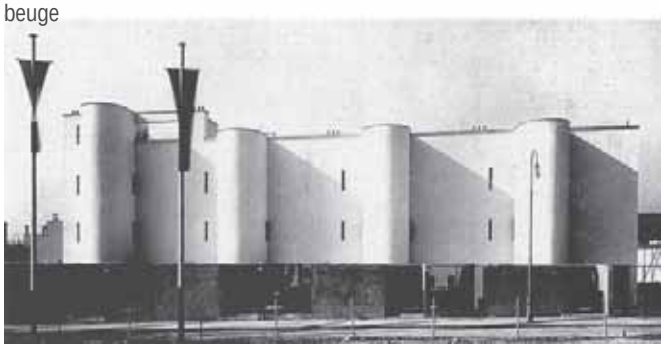


Escalier des blocs A Coupe sur le palier - IFA 788



Dispositif d'entrée actuel et escaliers bâtiment A
Photos bc-a

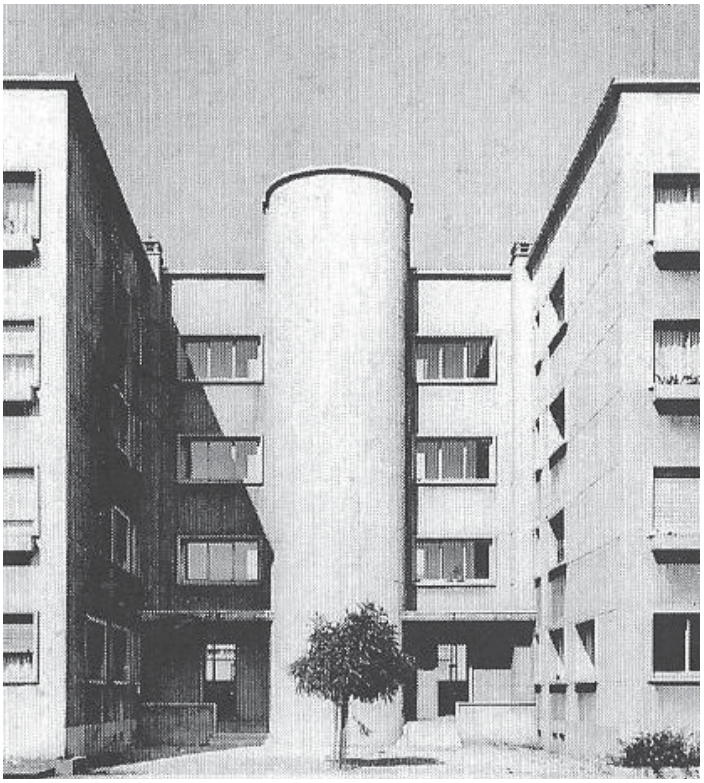
Le thème récurent du volume hémicylindrique tient une place importante dans l'expression plastique dans l'architecture de Lurçat.: haut maison Bomsel, bas cité du Werkbund autrichien, à droite immeubles ISAI à Maubeuge



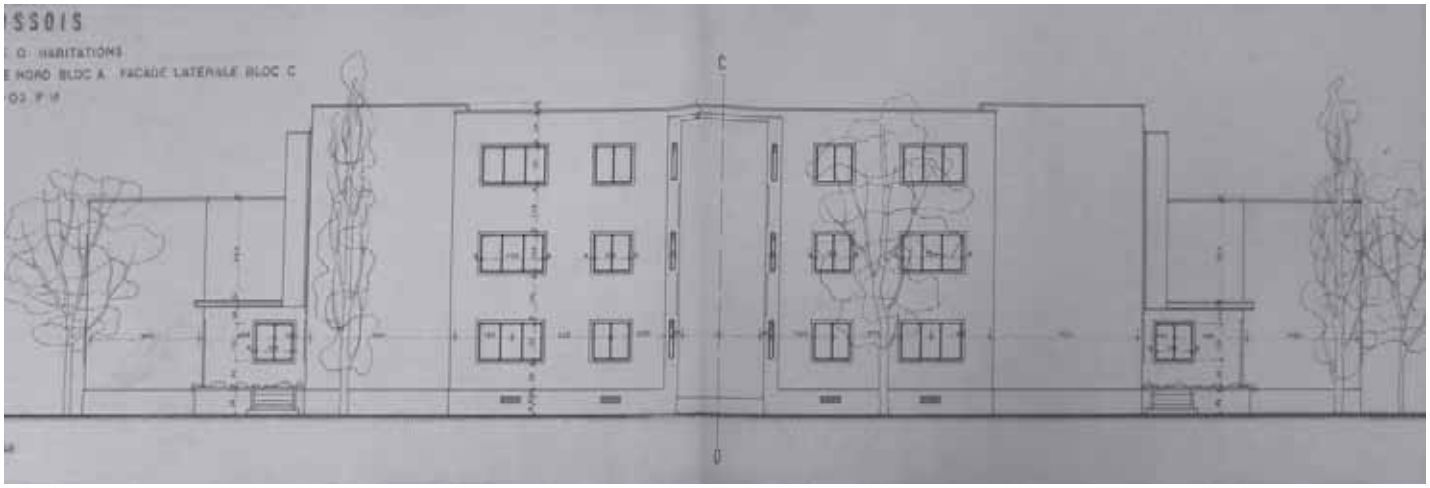
La forme architecturale

La forme architecturale est caractéristique de l'architecture de Lurçat, acclimatée ici avec bonheur dans un cadre semi-rural. La volumétrie des blocs d'habitation est affinée sur les pignons par le glissement des deux épaisseurs de pièces et la plasticité de cette composition est soulignée par les détails de modénature: arêtes arrondies des volumes, forts cadres en béton qui soulignent les étroits balcons.

Dans la période de l'entre deux guerres, avec la présentation notamment du projet de Villeneuve-Saint-Georges aux CIAM de 1929, Lurçat est partie prenante des recherches visant à dépasser la forme urbaine de l'îlot fermé et à privilégier les préoccupations

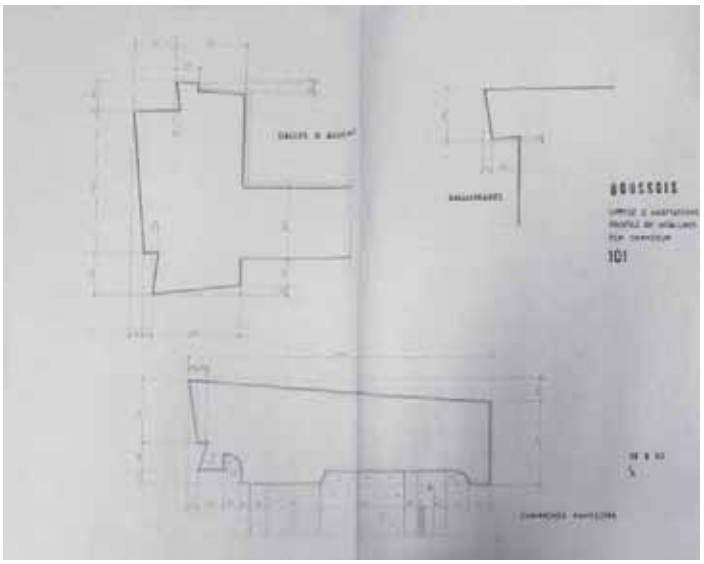


Le volume hémicylindrique des escaliers détaché du plan de la façade par les étroites fenêtres verticales des immeubles nord - (Dossier 200 lfa 788)

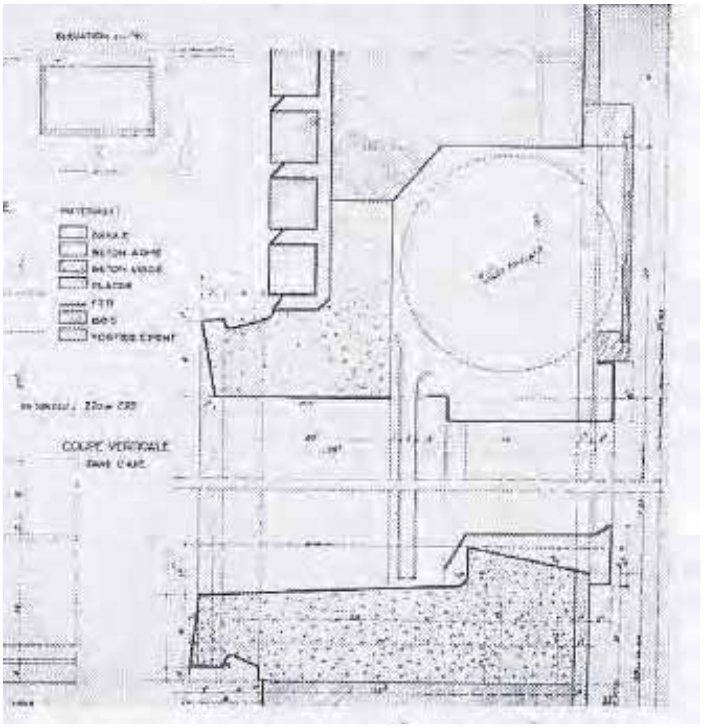


héliotropiques dans la conception et la disposition des barres de logement. Dès cette époque il s'efforce néanmoins de maintenir une continuité du bâti à l'alignement des voies en recourant à des bâtiments bas: galeries couvertes, porches, pergolas... A Boussois ces solutions résolvent différents problèmes: maintien de la continuité et de la cohérence formelle du bâti, mais aussi porches séparant la rue et la cour de l'univers domestique des jardins potagers, auvents protégeant l'entrée des maisons et servant d'abri.

Les volumes hémi-circulaires faisant saillie sur une façade plane, qui apparaissent dès les premières réalisations de Lurçat comme la maison Bomsel en 1926 constituent depuis la cité du Werkbund de Vienne en 1932, une sorte de marque de fabrique de son architecture. Dans les immeubles du quartier de la gare à Maubeuge, ils constituent une rotule articulant les volumes qui composent l'ensemble. A Vienne les critiques ont parfois commenté ironiquement ce front bâti évoquant des fortifications, qui leur paraissait déplacé dans un cadre urbain. A Boussois, comme pour la Römerstadtsiedlung à Francfort, cette évocation prend un sens plus pertinent: terminer la ville et proposer un rapport harmonieux entre celle-ci et la campagne.

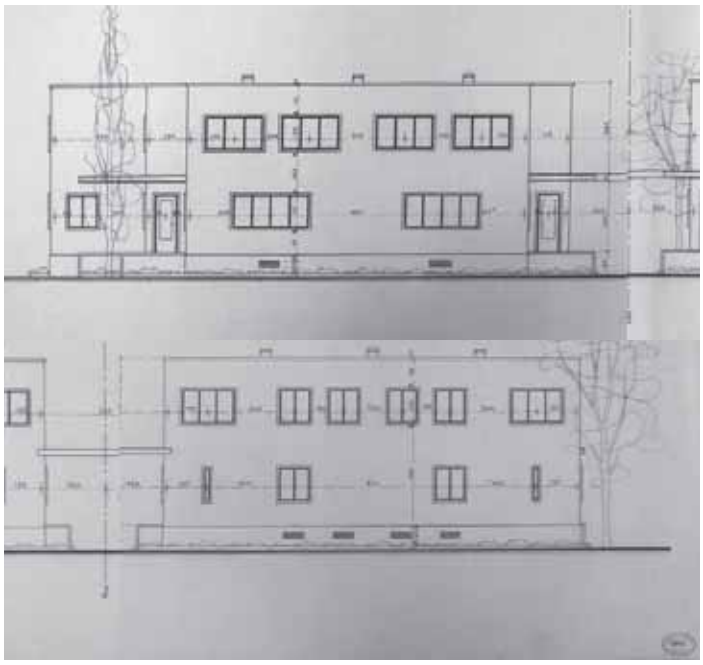


Le dessin complexe des éléments de modénature (Dossier 200 Ifa 788)



L'incorporation des volets roulants dans les linteaux à Maubeuge

Sept types de baie permettent de répondre aux différentes situations: de 1 à 4 modules en largeur sous forme de fenêtre et de porte fenêtre.

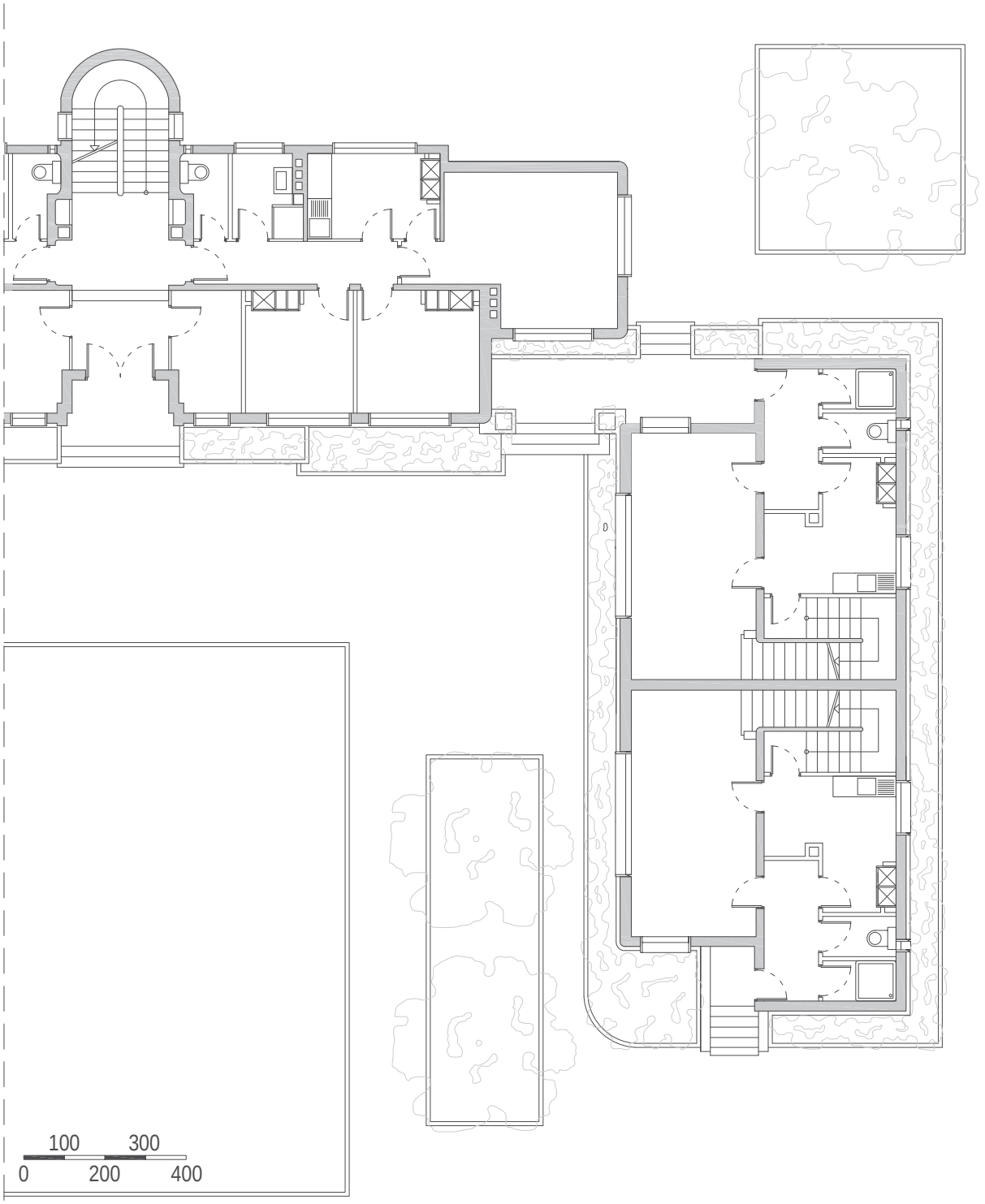


Les cadres préfabriqués avec menuiseries incorporées à Maubeuge

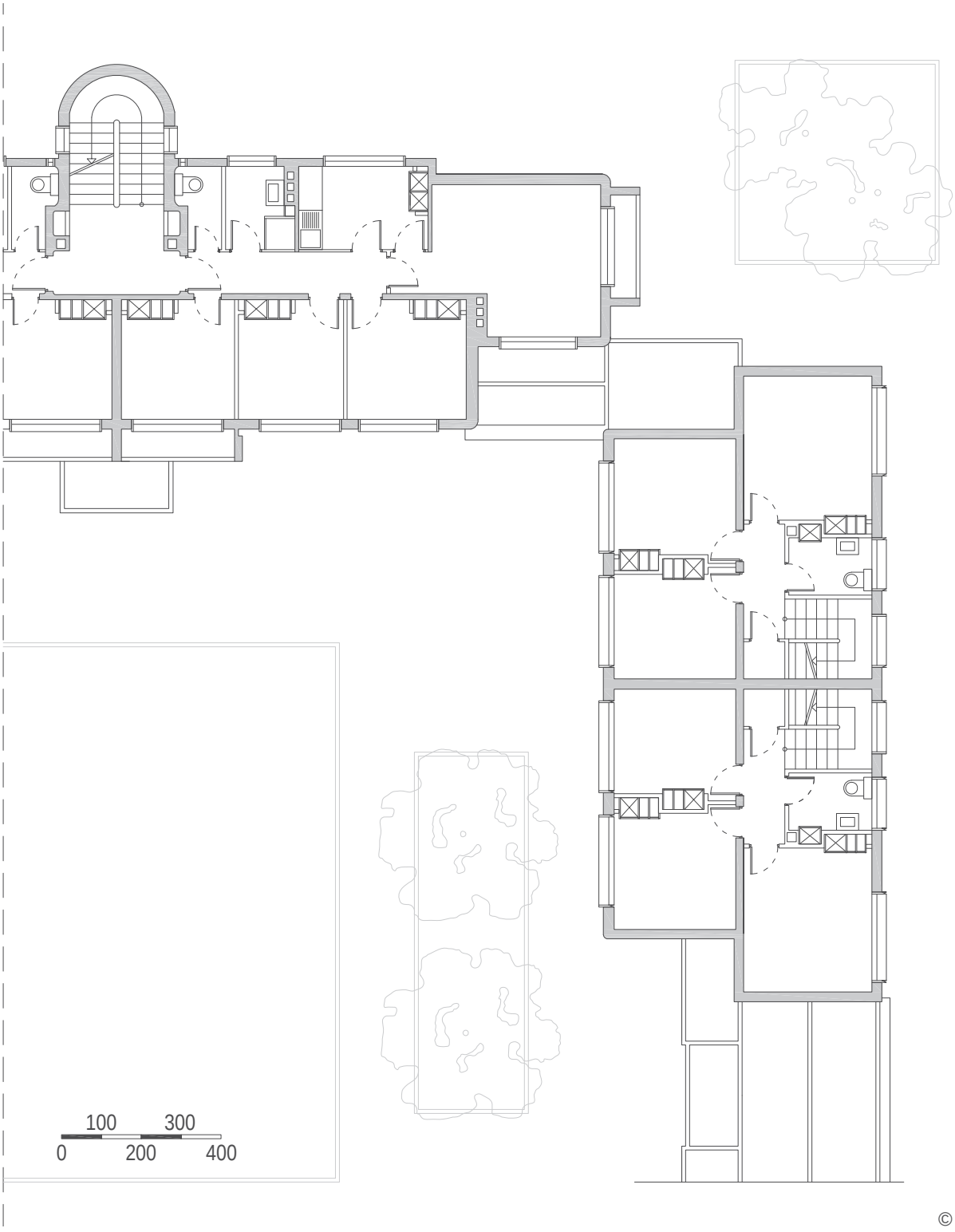
La baie

La fenêtre standardisée constitue également une constante dans l'oeuvre de Lurçat. Conçue surtout dans les premières maisons comme une coordination dimensionnelle permettant d'harmoniser sur une même façade la fenêtre à la française, les grandes verrières et les fenêtres en longueur, cette recherche va s'enrichir dans les projets de logement social de l'après guerre, d'une réflexion sur la préfabrication qui est un des problèmes de l'heure. Considérant avec réalisme que les conditions techniques et économiques ne sont pas réunies pour une industrialisation du gros-oeuvre, Lurçat s'attache du moins à introduire celle-ci dans la baie considérée comme un des éléments les plus délicats à réaliser sur le chantier.

La construction en série permet ici un investissement en étude et en outillage et le projet de Boussois bénéficie des solutions développées pour les chantiers de Maubeuge et de Saint Denis:



La menuiserie en acier permet de réduire l'épaisseur des montants pour des raisons tant esthétiques que d'éclairement et de réduire les tolérances en accédant à un mode de fabrication proche de l'industrie. Mais Lurçat entend étendre cette précision à la jonction avec le gros-oeuvre et éliminer ainsi du chantier le dressement toujours délicat des tableau et des arêtes, la réalisation des appuis et des linteaux. Le métal utilisé ici pour le coffrage permet de réaliser des modénatures complexes pour récupérer et évacuer les eaux de ruissellement au niveau des appuis et des linteaux, et de réserver dans le linteau un logement pour le volet roulant. Le cadre en béton et la fenêtre sont dans certains cas réalisés comme un ensemble monolithique, mais à Boussois le cadre semble fabriqué en plusieurs éléments. Les baies se composent de quatre modules pour les séjour, trois pour les chambres et les cuisines des appartements, deux pour les autres et pour les salles de bain. Les baies sont équipées de volets roulants.

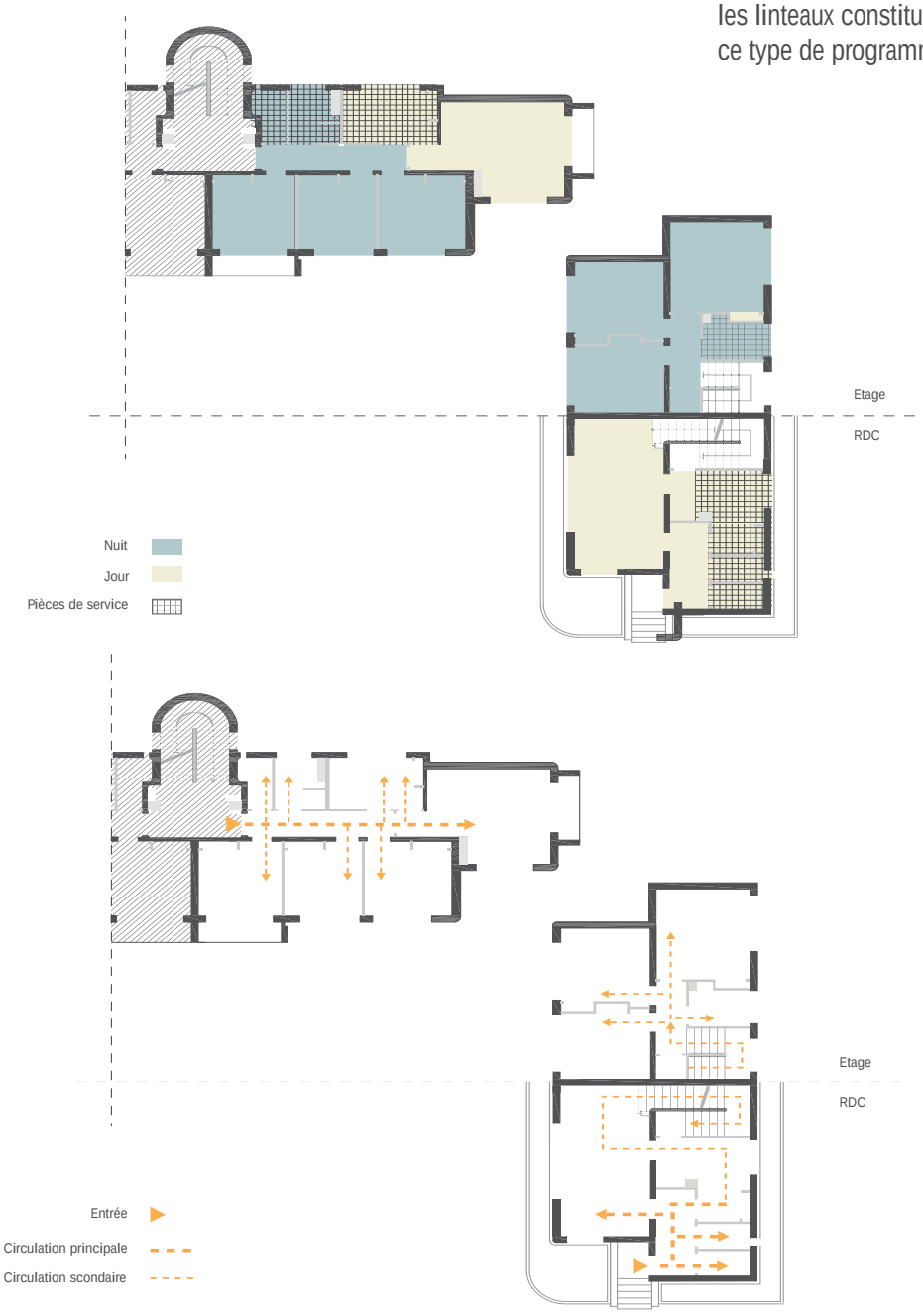


© Agence BC-A

Les logements

L'organisation des logements témoigne d'une grande attention à une économie domestique proche des modèles ruraux: les maisonnettes sont organisées avec deux niveaux sur un sous-sol. Comme aux Petits Bois, l'accès à la maison est déporté sur le pignon et se fait par l'auvent qui au-delà donne accès aux jardins. L'entrée distribue la cuisine et le séjour qui évoque la salle commune de l'habitat rural: au fond se trouve le départ de l'escalier qui permet également de conduire à l'étage des chambre la chaleur du poêle voisin. L'escalier d'accès au sous-sol, accessible depuis la cuisine, dessert une buanderie et une cave. La disposition des pièces est déterminée par l'ensoleillement pour les collectifs orientés au sud. Dans les maisonnettes, elle est déterminée par l'organisation du plan masse: les séjours et les chambres sont tournés vers les cours et vers la rue tandis que les cuisines et les salles de bain ouvrent sur l'espace des jardins potagers.

Toutes les chambres sont équipées d'un placard identique. Tout comme les portes et les fenêtres, les façades de placard et leur aménagement font l'objet d'une fabrication en série suivant une modèle qui se retrouve dans les opérations de Maubeuge. L'équipement sanitaire des salles de bain et des cuisines et l'ameublement fixe font également partie de ce programme de standardisation et de fabrication en série inspiré de l'expérience de Francfort.
A l'intérieur, les matériaux sont choisis pour leur robustesse et leur qualité: les escaliers sont revêtus d'un carrelage en tessons de céramique, les pièces humides de grès cérame et les pièces d'habitation d'un parquet en lames de chêne collé.
Les larges baies laissent pénétrer une lumière abondante proportionnée à la taille des pièces, tandis que les balcons étroits permettent de descendre jusqu'au sol les baies des séjours et de certaines chambres aux étages. Les volets roulants encastrés dans les linteaux constituent à l'époque un élément de confort rare sur ce type de programme.



© Agence BC-A

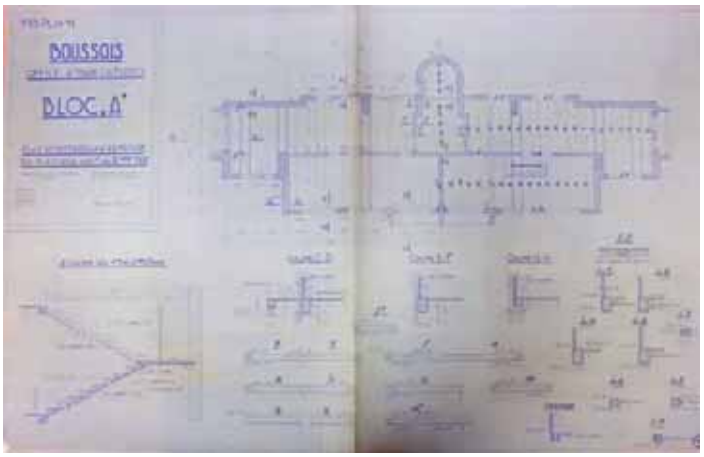
b - Phases de conception et de mise au point

Chantier

Le gros-oeuvre est constitué d'une maçonnerie en brique pleine. Un refend longitudinal divise la portée des solives en béton qui portent les planchers en béton de 8 cm d'épaisseur. Les matériaux de revêtement sont de bonne qualité: les murs extérieurs sont revêtus d'un enduit ciment d'une teinte légèrement ocre donnée par les sables de provenance locale. Sur certaines corniches apparaît une teinte gris bleu, mais faute de documents originaux et de sondage, il est difficile de préciser les teintes d'origine. L'intérêt de Lurçat pour les polychromies architecturales réalisées avant guerre dans les cités jardins allemandes permet du moins de penser que cette question n'est pas considérée avec indifférence, même si les clichés en noir et blanc excluent des couleurs prononcées.

La correspondance de l'architecte fait état de difficultés assez graves liées au sous-sol : le système de drainage agricole ayant été brisé dans les travaux de terrassement, l'eau envahit les fouilles et il semble que ce problème n'ait pas reçu à ce jour de solution définitive. Les habitants se plaignent en effet d'inondations récurrentes qui rendent le sous-sol peu utilisable.

Les modes constructifs sont ceux utilisés pour la reconstruction de Maubeuge et le chantier est sans doute alimenté en pièces préfabriquées par les mêmes installations foraines.
C'est essentiellement pour les encadrement de baies que Lurçat a recours à la préfabrication pour la précision dimensionnelle et le fini qu'elle apporte à ces ouvrages les plus difficiles à réaliser traditionnellement.
En raison sans doute de l'absence des moyens de levage dont il dispose sur des chantiers plus importants, Lurçat renonce ici aux cadres de baie monolithes. Celui-ci est décomposé en éléments linéaires manu-portables qui reprennent les parties traditionnelles des baies - appuis, jambages et linteau – mais ces éléments sont re-pensés suivant une logique constructive et formelle qui constitue une des signatures architecturale de Lurçat : la gorge qui sur l'appui forme goutte d'eau se retourne en tableau et sur le linteau pour recueillir et canaliser l'eau ruisselant sur la façade qu'aucune corniche saillante ne protège.



Plan de coffrage d'armature du plancher haut du bloc A (Dossier 200 Ifa 788)

3 - Préconisations: évaluation de la valeur de l'oeuvre

Une œuvre de taille modeste mais caractéristique de l'oeuvre de Lurçat.

La Cité-des-Fleurs est une œuvre remarquable par la présence de l'ensemble des éléments qui caractérisent l'architecture de Lurçat tant sur le plan formel que en ce qui concerne ses recherches constructives. Le rationalité du plan masse et la subtilité des transitions entre les différents corps de bâtiment, la cohérence du vocabulaire architectural et les qualités d'usage figurent parmi les mérites majeurs de l'opération.
Elle constitue avec l'école maternelle un ensemble cohérent dont la restauration accompagnée d'actions de valorisation médiatique permettrait d'inverser la perception négative dont elle est actuellement l'objet.

B - ÉVOLUTION URBAINE ET PAYSAGÈRE

B- ÉVOLUTION URBAINE ET PAYSAGÈRE

1 - Évolution de la situation urbaine

a - Situation dans l'armature urbaine

Situation par rapport aux lieux de centralité et aux équipements

Le rapport aux lieux de centralité est remise en question par les évolutions contemporaines: le mode d'habitat basé sur la proximité du lieu de travail, des commerces et des équipements de base ne correspond plus ni à la sociologie actuelle de la population – bien peu d'habitants travaillent actuellement à la verrerie- ni au mode de vie actuel: les grandes surfaces commerciales et les équipements importants, lycées et collèges, piscine, se trouvent en périphérie de Requignies ou de Maubeuge et nécessitent des déplacements plus importants.

Transports en commun et desserte viaire

Le rôle de l'automobile devient pour beaucoup primordial même si l'opération est desservie par une ligne de bus locale qui permet de rejoindre le centre ville, la gare et la ligne de bus qui le long de la vallée de la Sambre relie tous les quarts d'heure Maubeuge à Jeumont.

b - Évolution du cadre bâti et du paysage

Évolution de l'environnement urbain construit et évolution du contexte paysager

A partir des années 1970 la construction des lotissements attaque les grandes parcelles agricoles du plateau, épargnant toutefois jusqu'à nos jours le champ situé à l'arrière de l'opération. Mais ce sursis prend fin et les travaux de viabilisation sont aujourd'hui en cours pour la réalisation d'un lotissement sur ce terrain.
La voie rapide CR 649 qui contourne aujourd'hui Boussois dessine désormais l'emprise prévisible des urbanisations futures, qui replace la Cité des Fleurs dans une position centrale. Cette situation présente plusieurs inconvénients :
Elle annonce l'incorporation de l'opération dans un tissus urbain continu et la perte d'une qualité essentielle que constituait le traitement du contact entre la ville et le plateau agricole.
Elle fait peser en outre la menace d'une démolition spéculative visant à effacer une opération aujourd'hui stigmatisée et dont les qualités ne sont plus reconnues. La question de son remplacement par des constructions plus banale semble présente du moins dans l'esprit des habitants.

La desserte de la Cité des Fleurs par la ligne de bus locale - Photo BC-A

l'école maternelle défigurée par de multiples interventions a perdu toute qualité architecturale - Photo site internet mairie de Boussois

Les travaux de viabilisation du lotissement à l'arrière de l'opération - photo bc-a

i ra i
P ri r ra i
i i a
P ri r P
i
ir s a
i r
ar s a i

M airi
a iss s air
a iss s i s ri r
a iss i a sa i air
i r
r ia a i i s
i s
a iss s r i
iss r ai i

© Agence BC-A

1949

1953

1989

2 - Évolution de l'opération

a - Évolution administrative et socio-économique

A la suite des restructurations entre opérateurs, la Cité-des-Fleurs fait aujourd'hui partie du patrimoine d'un important bailleur social de la région, Partenord, pour lequel la gestion de cette opération atypique semble être une charge peu désirée.
Le lien qui rattachait la population d'origine à la cité, en particulier la communauté de destin qui les liait à leur employeur commun s'est étiolé avec le renouvellement des générations. Les logements sont proposés aux demandeurs inscrits sur les listes d'attente. Le caractère atypique de l'opération est souvent perçu par ceux-ci comme un choix dévalorisé, accepté faute de mieux. Quelques maisonnettes ont été vendues à leurs anciens locataires et ne font plus partie du patrimoine de Partenord; toutefois parmi celles-ci certaines se sont jointes à l'opération récente de réhabilitation.

b - Évolution des espaces et de l'aménagement paysager

L'usage des espaces extérieurs s'est profondément modifié sous l'effet des changements dans la composition des familles et des pratiques sociales.

La rue présente un trottoir assez large avec un stationnement latéral devant les immeuble, transversal devant les cours. Mais l'automobile a fini par pénétrer dans celles-ci pour desservir quelques places en épi devant le bâtiment collectif. Les plates-bandes qui bordaient les bâtiments ont été supprimées pour élargir cette voie et les jeux d'enfants situés au milieu sont de ce fait jugés dangereux par les habitants et délaissés.
Les plates-bandes en façade rue sont assez entretenues mais les alignements d'arbre présentent des manques.

Par ailleurs la gestion des jardins potagers semble poser des problèmes de gestion et de cohabitation. Les clôtures qui ceinturaient l'ensemble et le marquage des différentes planches est aujourd'hui brouillé. Ici également l'automobile a bénéficié d'une situation de délaissé et une double batterie de boxes a été construite dans les jardins des extrémités, accessibles par les voies latérales.
Des rumeurs font état de la suppression pure et simple des jardins potagers et de leur transformation en aire de jeux pour enfants.
Les espaces extérieurs autour du seuil des maisonnettes font l'objet d'une appropriation par les habitants tantôt par un marquage symbolique ou par des plantations, tantôt par une véritable clôture.

Le front bâti sur la campagne, les champs ne sont plus cultivés.
État 2012 - Photos BC-A

Évolution de la perception urbaine.

La Cité des Fleurs semble être perçue par les nouveaux arrivants comme un lieu obsolète et dévalorisé qui finit par constituer un marqueur social. L'organisation en trois cours distinctes constitue un facteur d'identification fort et certaines cours semblent plus stigmatisées que d'autre en raison de problèmes d'incivilité et de mauvais voisinage. Dans l'ensemble, il semble qu'une spirale négative se soit mise en place aboutissant à concentrer en particulier des populations en difficulté et à provoquer le départ d'autres habitants.

L'automobile est aujourd'hui présente dans tous les espaces autrefois réservés au piéton

Les garages construits sur l'emprise des potagers aux extrémités de l'opération et les allées des potagers élargies au gabarit automobile - Photos BC-A

Les cours sont occupées au pourtour par le stationnement et les allées ont été élargies au détriment des massifs qui bordaient les bâtiments - Photos BC-A

Le stationnement longitudinal et en épi le long de la rue et sur les trottoirs. - Photos BC-A

3 - Réception, protections et urbanisme réglementaire

a - Réception, label

Dans le prolongement de son travail de fin d'études consacré en 1994 à l'oeuvre de Lurçat à Maubeuge, Paul Hilaire a entrepris auprès des responsables des actions courageuses visant à restaurer l'image de cette architecture et à poser les bases de sa sauvegarde. Cette action s'est malheureusement heurté à une incompréhension de ses interlocuteurs et n'a pas eu de suite pratique.
L'opération ne figure pas dans la monographie de 1961 publiée par Vincent et Fréal . L'étude de Jean Louis Cohen la mentionne sans l'illustrer. Dans son ouvrage Pierre Joly publie la photo du front nord et un plan; il la mentionne comme une expérimentation systématique de la cité-jardin urbaine, du front bât et de la transparence comme thèmes caractéristiques de l'architecture de Lurçat.
Une enquête de l'inventaire réalisée en 2002 par Sophie Luchier a permis de documenter l'opération à cette date, mais nous n'avons retrouvé aucune documentation photographique d'origine.

b - Protections

L'opération ne bénéficie d'aucun classement ni label et sa protection est très fragile du fait de ce manque de reconnaissance.

Ci- dessus: Vue sur les jardins potagers à l'arrière, État 2012 - Photos BC-A

Ci- dessus: Les aires de jeu dans la cour ouverte sur la rue, État 2012 - Photos BC-A

Ci- dessous et ci-contre: Appropriation des espaces d'entrée des maisonnettes État 2012 - Photos BC-A

4 - Préconisation

a - Qualités spatiales et passagères à préserver, à restituer

L'expansion de la commune sur le plateau incorporant la cité des fleurs dans le tissu pavillonnaire devrait ménager sur l'arrière de l'opération un espace vert urbain préservant les vues d'ensemble de l'opération et le rapport au vide.
Prenant acte des besoins de stationnement automobile il convient néanmoins d'éviter un envahissement généralisé des espaces extérieurs et d'effectuer des choix clairs et restrictifs. Le renforcement des possibilités de stationnement aux extrémités de l'opération avec aménagement plus soigné pourrait être un prix raisonnable à payer pour la préservation des trois cours ouvertes sur la rue dans leur usage d'origine et dans leur caractère paysager (plantations, plates-bandes...) qui exclut l'automobile.

Enfin l'intérêt actuel pour les jardins partagés et pour une agriculture vivrière écologique devrait motiver un effort pour réorganiser la gestion des parcelles maraîchères pour laquelle existe une certaine demande. Ceci pourrait se faire éventuellement au prix d'un gel provisoire des parcelles non cultivées. Une telle politique pourrait avoir un effet d'émulation et permettre de restaurer une solidarité qui semble être une condition sociologique du bon fonctionnement de l'opération.

b - Moyens de mise en oeuvre de cette sauvegarde

La mise en oeuvre de ces actions devrait trouver une traduction dans les dispositions des documents d'urbanisme, étayées par une étude de secteur et un argumentaire.
Le bon fonctionnement des parcelles maraîchères nécessite des actions pédagogiques et un accompagnement pour soutenir l'action des locataires dont l'adhésion est primordiale. Les associations de jardins ouvriers possèdent dans ce domaine des outils gestion qu'il faudrait s'approprier.

État actuel des cours ouvertes sur la rue - Photos BC-A

C - ÉVOLUTION MATÉRIELLE DE L'OPÉRATION

C- ÉVOLUTION MATÉRIELLE DE L'OPÉRATION

1 - Matérialité des espaces extérieurs

a - Évolution et état des lieux

Le statut instable des espaces de jardin ne favorise pas la reconnaissance de l'opération. L'espace est clos et le bailleur veille à éviter toute appropriation du terrain. Il semble que certains habitants souhaiteraient cultiver les parcelles mais y renoncent du fait d'un manque de respect d'autres habitants. Les jardins des extrémités ont été réduits par les batteries de parking.
Un rideau d'arbre a été planté entre le champ au nord et l'opération; cet alignement est aujourd'hui interrompu en plusieurs endroits.
Sur la rue, en vis à vis des logements les plates-bandes sont plantées d'arbres et entourées de haies entretenues. L'intérieur des cours ouvertes est toujours équipé de jeux d'enfants qui ont été renouvelés et encadrés de plates-bandes. Au pourtour de la cour, la voirie automobile et les stationnements ont remplacé les allées piétonnes et les plantations qui le long des bâtiments assuraient une transition avec le bâti.
L'espace devant les entrées des maisonnettes est approprié par les habitants de manière parfois très fonctionnelle, souvent symbolique.

b - Problématiques d'entretien et de surveillance

La Cité-des-Fleurs est gérée depuis l'antenne locale de Partenord située dans une opération voisine. La réhabilitation récente de l'opération suivant les normes et les financements en vigueur n'a par résolu les problèmes de reconnaissance et la Cité-des-Fleurs est assez mal perçue par les habitants. Le peu d'attention portée dans cette réhabilitation aux qualités architecturales et d'usage de l'opération pèse dans cette perception dépréciative.

c - Préconisations

L'évolution paysagère de l'opération est un élément décisif de sa sauvegarde. Elle pose des problèmes de gestion des jardins et d'intégration du front nord dans l'armature urbaine de la ville déjà mentionnés.
Les cours ouvertes quant à elles devraient retrouver leur caractère piétonnier, et leur vocation récréative avec une gestion des allées et des massifs bordant les maisons conforme au projet d'origine.
La gestion de ces bordures plantées par les habitants eux-même répondrait à une demande manifeste de marquage et d'appropriation.

Le front sur la campagne depuis l'opération État 2012 - Photos BC-A

2 - La séquence d'accès au logement

a - Le parcours extérieur et à couvert: porches, abris, auvents

L'ensemble des porches, abris, auvents en béton qui à l'origine liaisonnaient les différents corps de bâtiment ont été détruits pour des raisons inconnues à une date antérieure aux premières photos connues datant de 2002. Les traces de ces arrachement sont perceptibles derrière la couche de peinture récente.
De très médiocres auvents en fer et tôle ondulée sont venus remplacer des galeries et auvents en béton devant l'accès des maisons et des immeubles sur rue.

b - Les espaces d'accueil et distributifs internes

Les halls d'entrée et les escaliers ont peu évolué mais manquent d'entretien. Les jardinières des escaliers des immeubles sur rue sont pour l'essentiel vides. Par endroit quelques géraniums entretenus par les habitants permettent néanmoins d'apprécier la qualité et la générosité du dispositif. Les portes d'accès aux logements en bois vernis sont toujours en place.

c - Gestion, usage et contrôle

Tous les halls sont équipés d'un portier avec interphone. Les logements ne sont pas accessibles aux handicapés, y compris ceux du rez-de-chaussée du fait du socle de 60 cm qui les sépare du sol naturel. Compte tenu de l'exiguïté, l'adaptation des logements eux-mêmes ne serait possible qu'au prix d'importants travaux et d'un déclassement typologique.

d - Préconisations

La démolition des galeries a constitué une mutilation majeure de l'opération d'autant plus dommageable que ces éléments répondaient à des nécessités pratiques. La suppression des auvents en tôle et la reconstruction des éléments originaux essentiels à l'intégrité architecturale de l'oeuvre constitue une action importante d'une politique de sauvegarde.

Les arrachements des porches se laissent discerner derrière la peinture. Un auvent en tôle protège le seuil. - Photos BC-A

Les auvents protégeant l'entrée des blocs B sur rue ont été détruits, remplacés par un ouvrage en métal. Les boites à lettre modernes ont été installées à l'extérieur. - Photos BC-A

3 - L'enveloppe : Façades, couvertures, retraits et sous-faces

a - État des matériaux d'enveloppe : salissures, pathologies

Les enduits ciments de bonne qualité sont encore en bon état général; Ils ont été recouverts d'une peinture d'étanchéité blanche avec des soubassements de couleur grise.

L'opération de réhabilitation menée en 2008 comportait une rénovation du réseau de distribution électrique de l'opération. La distribution principale a été réalisée en applique sur les façades ce qui en dégrade fortement l'aspect.
Lors de la réhabilitation de 2008 une isolation thermique par l'extérieure a été envisagée mais il n'a pas été donné suite pour des raisons financières. Dans ce domaine, l'effort s'est donc concentré sur l'isolation en sous-face du plancher bas des rez-de-chaussée et sur l'isolation des toitures terrasse.

La performance thermique des murs extérieurs est donc médiocre et malgré l'installation d'une ventilation mécanique, de sérieux problèmes de condensation se posent. Ainsi les séjours d'extrémité des immeubles du fond présentent un développé de façade important qui engendre des déperditions et une sensation de paroi froide; les habitants tentent de réagir en neutralisant les entrées d'air et en disposant des meubles devant les murs... amplifiant ainsi le phénomène. La logique bien connue de cet enchaînement de causes et d'effets montre combien la simple application des normes et le contrôle de leur mise en oeuvre correcte ne garantit pas l'efficacité du résultats.

b - Panneaux de façades, fenêtres et fermetures

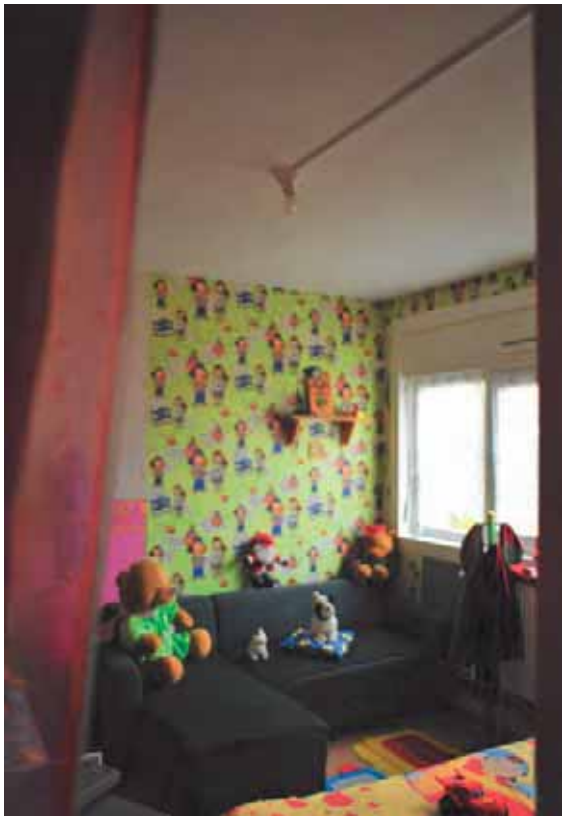
Les fenêtres à l'origine en acier et équipées de simple vitrage ont été remplacées une première fois avant les années 2000 par des châssis coulissants en aluminium avec un simple vitrage, transformation désastreuse sur le plan architectural: négation totale du principe modulaire qui règle les proportions, montants épais et décalage des plans de vitrage, coffres de volets rapportés sous le linteau et en saillie... mais également intervention inefficace sur le plan technique: pas de rupture de pont thermique, simple vitrage.

Réseaux en façade, dégradation des bétons, adjonction de volets roulants en saillie État 2012 - Photos BC-A

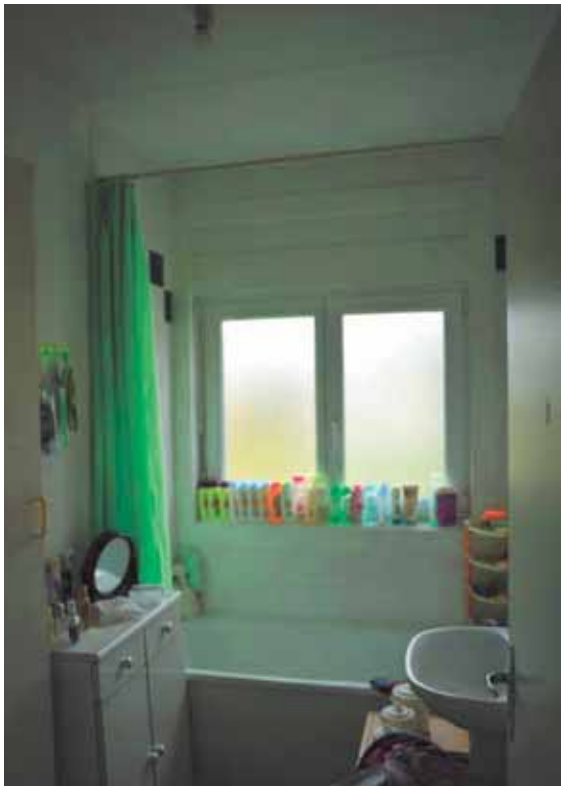
Ce travail à l'économie a conduit en fait à un surcoût important puisque quelques années plus tard, en 2008, les fenêtres ont été a nouveau changées, cette fois pour du PVC et un double vitrage.
Si les proportions verticales des vantaux rectifient certains défauts, il est regrettable que ces travaux réalisés sans l'intervention d'un architecte et exonérés de permis de construire n'aient pas été l'occasion de retrouver une image plus conforme à l'état d'origine, grâce à l'utilisation de profilés plus minces (type ouvrant caché par exemple). Mais surtout faute de relever et de sondages suffisants et faute de consultation des documents d'archive, on ne s'est aperçu qu'en cours de chantier de la présence dans les linteaux des vides prévus à l'origine pour l'encastrement des volets roulants et que la précédente rénovation n'avait pas mis à profit. Non seulement on a ainsi a perdu l'occasion de revenir sur une disposition techniquement et esthétiquement très mauvaise, mais cette négligence a généré un surcoût puisqu'il a fallu prévoir en cours de chantier le comblement de ces vides par injection de béton.
De plus cette retombée des coffres de volet roulant, inesthétique à l'extérieur, réduit également l'éclairement à l'intérieur et abaisse désagréablement la hauteur de la traverse haute.

c - Préconisations

Si pour cette opération, le renouvellement des fenêtre paraît aujourd'hui très lointain, cette mésaventure a du moins l'intérêt de mettre en lumière le caractère délicat ce type d'opération qui requiert des études de diagnostic et de relever complètes ainsi que l'étude de toutes les sources disponibles pour évaluer les performance actuelles et les gains que l'on peut escompter des différentes solutions envisageables.
Les problèmes de condensation rencontrés ici mettent également en évidence la nécessité de dépasser la simple application de solutions type et de développer des savoir faire prenant en compte les spécificités de chaque cas.



La retombée des coffres de volet roulant et l'épaisseur des profilés ont considérablement réduit l'éclairement des pièces - Photos BC-A



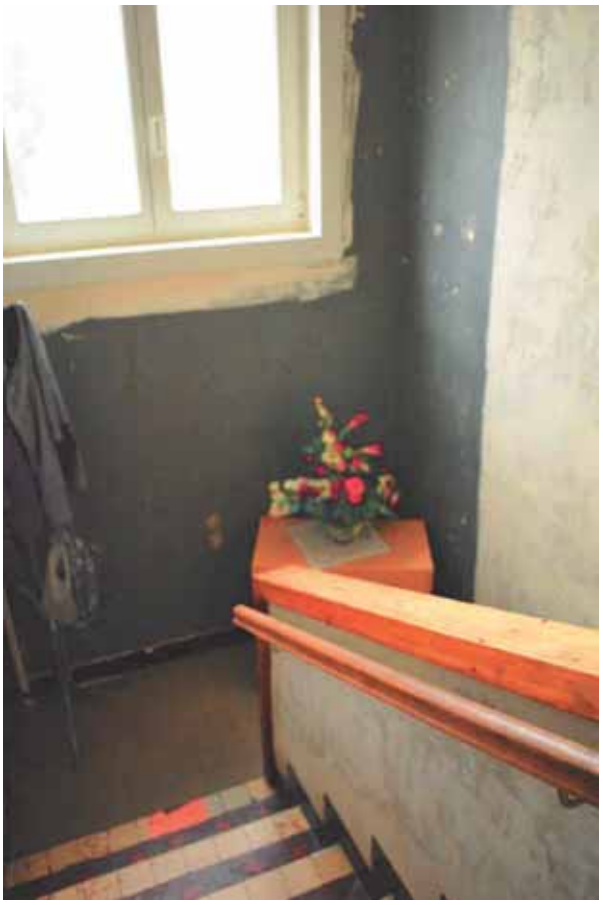
4 - Les qualités des logements

a - Qualités spatiales et possibilités d'évolution

Si les espaces sont dans l'ensemble agréablement proportionnés et bien éclairés, les logements sont très petits par rapport à leur typologie. Leur reconfiguration ne peut s'envisager qu'en réunissant deux chambres, mais une telle transformation présente peu d'intérêt pratique et ne permettrait pas de s'approcher substantiellement des normes pmr.

b - Confort et équipement

Les aménagements fixes des chambres sont toujours en place et parfaitement adaptés, mais l'équipement sanitaire a été renouvelé. Les logements sont aujourd'hui équipés d'une chaudière à gaz et d'un système de radiateurs.
Le manque de masse des planchers génère semble-t-il des transmissions phoniques importantes source de conflits de voisinage. Ce problème récurrent dans le bâti de la période trouve difficilement des solutions.
Les parquets collés en chêne manquent d'entretien superficiel mais sont en bon état et la conservation de cet élément de confort rare dans ce type de construction s'impose.



Les parquets, les placards en saillie, les carrelages sont toujours en place - Photos BC-A

D - BIBLIOGRAPHIE ET SOURCES

BIBLIOGRAPHIE ET SOURCES

SOURCES ARCHIVISTIQUES

- Fonds Lurçat, André (1894-1970), cote 200 Ifa. Archives
Inventaire complet, réalisé par Franck Delorme et Florence Wierre, Céline Frémaux sous la direction de David Peyceré. Mis à jour le : 2006-07-01

- Archives Départementales du Pas-de-Calais 293 W 108385 - Dossier administratif, plans, Avant projet.

- Archives photographiques, Musée des Arts et Métiers, Paris.

- Ministère du Développement Durable - Photothèque fond photographique du MRU

OUVRAGES

- ACHE (J.-B.), PROTHIN (A.), CORNU (M.), André Lurçat, architecte, Paris, CNAM, 1967.

- BRADEL Vincent, André Lurçat : l'œuvre lorraine, Nancy: AMAL; Paris: Inventaire général des monuments et richesses artistiques de France (coll. "Itinéraire du Patrimoine"; 94), 1995.

- COHEN Jean-Louis, André Lurçat, 1894-1970: autocritique d'un moderne, Liège, Mardaga, 1995, 309 p.
(ENSAN Fonds courant 72 LURC 1995)

- JOLY Pierre et Robert, L'architecte André Lurçat, Paris, Picard, 1995.
(ENSAN Fonds courant 72 LURC 1995 ou Fonds courant 3/2697 1)

- FREAL Vincent (à vérifier), André Lurçat, projets et réalisations, Paris: Vincent, Fréal et Cie, 1929, 88 pl.

- FREAL Vincent (à vérifier), André Lurçat : œuvres récentes, Tome 1, Paris : Vincent, Fréal et Cie, 1961.

- LUCAN Jacques, Architecture en France : 1940-2000 : histoire et théories", Paris: Le Moniteur, coll. « Architextes », 2001.

- LURÇAT André, Terrasses et jardins, Paris: Editions d'art Charles Moreau, 1929.

- LURÇAT André, Architecture, illustré de 72 photographies, Paris: Au sans pareil, 1929.

- LURÇAT André, Formes, composition et lois d'harmonies. Eléments d'une science de l'esthétique architecturale, Paris: Vincent, Fréal et Cie, 1957, 5 tomes.
(Fonds courant 72(035) LURC 1953*1)

- MONNIER Gérard, Histoire critique de l'architecture en France 1919-1950, Paris : Philippe Sers, 1990, 492 p.
(ENSAN 2.037.2(FR) 199)

ARTICLES DE REVUE

- Auteur inconnu, « Années 1950 », in AMC, 1986, avril n°11, p.6-31.

- Auteur inconnu, « Architectures périphériques : André Lurçat à Villejuif », in La revue du CAUE du Val-de-Marne, n° 16, juin 1994.

- Auteur inconnu, « André Lurçat », numéro spécial des Points de repères du CAUE 93, (suppl. à Repères, n° 51), n° 19, 1994.

- Auteur inconnu, « Meister der moderne: Zwischen Muse, Marx und moderne, André Lurcat », in Werk, bauen + wohnen, n° 11, nov. 1994, p. 82-84.

- BLIN Pascale, « Le rempart de la protection sociale », in Empreinte, n° 44, mars 1999, p. 13-15 (Maubeuge).

- COHEN Jean-Louis, DELORME Jean-Claude, SCALABRE Jean-Paul, SADDY Pierre, VIGATO Jean-Claude, « Lurçat », in AMC, septembre 1976, n°40, pp. 6-30.

- DOUTRIAUX Emmanuel, « Dix-neuf-cent-quarante [1940], André Lurçat », in Le Moniteur architecture, AMC, n° 103, déc. 1999, p. 106-111.

- PEYCERE David (sous la direction de), « André Lurçat, architecte (1894-1970) », in Colonnes, n°24, décembre 2007, à l'occasion de l'exposition sur A. Lurçat à la Cité de l'Architecture et du Patrimoine (à vérifier).

- RAGOT Gilles, « André Lurçat 1894-1970. Autocritique d'un moderne », in L'Architecture d'aujourd'hui, n° 299, juin 1995, p. 36.

TRAVAUX D'ETUDIANTS ET DE DOCTORANTS

- HILAIRE Paul, Mémoire Ecole d'Architecture de Lille

- COHEN Jean-Louis, L'architecture d' A. Lurçat: autocritique d'un moderne, EHESS, 1985, thèse de doctorat, 3 volumes.

PLAQUETTES

- Auteur inconnu, Construction : architecture et urbanisme d'après-guerre dans les villes du nord de la France, Lille, Ecole d'Architecture de Lille,1990, 25 p.
(ENSAN Fonds courant, 3/4361)

SITE INTERNET

http://www.culture.gouv.fr/documentation/memoire/HTML/IVR31/IA59001539/index.htm (consulté le 15 juillet 2011)
Notice descriptive accompagnée de documents graphiques et archivistiques sur la Cité des Fleurs, réalisé par l'Inventaire général du Patrimoine du Nord-Pas-de-Calais.

Les Hauts de Sainte Croix
Bayonne (64)

1964-1971
Architecte: Marcel BREUER

Cette copie de travail est un extrait de l'étude intitulée «Etude architecturale de 10 ensembles urbains de logements collectifs construits entre 1940 et 1980» réalisée par Benoit Carrié Architecture Urbanisme, mandataire de l'équipe, pour le Ministère de la Culture et de la Communication, Sous-direction de l'architecture, de la qualité de la construction et du cadre de vie, Bureau de la qualité de l'architecture et du paysage, Affaire suivie par Philippe Hénault
Partie réalisée par Benoît Carrié
Experts TSAM Y.Delemontey, B.Reichlin

Imaginer une ville territoire: une ambition hors norme...

Le projet des Hauts de Sainte Croix est le fruit d'une ambition exceptionnelle qui voit le jour à une période où les premières stations touristiques de masse inspirent un renouvellement et une diversification des formes urbaines. Le choix des acteurs est à la hauteur de cette ambition et Marcel Breuer trouvera à Bayonne une occasion unique de démontrer à l'échelle de la ville et du territoire la cohérence de sa pensée. Cette partie de son oeuvre reste à évaluer à sa juste valeur par les historiens et par le public.
Par le mode de vie qu'il propose, le projet est celui d'une ville alternative; par l'importance quantitative et qualitative du programme, il est un projet de ville dédoublée: il rassemble autour d'un centre civique et de commerces une population équivalente à celle de la ville historique.

Le projet a une ampleur territoriale: il réorganise hiérarchiquement et complète le réseau des voies héritées, mais l'architecte y développe également une vision architecturale remarquable par le rapport que les espaces publics, comme les logements entretiennent avec un paysage spectaculaire et par l'expression architecturale des façades conçues pour une vision lointaine.

L'idée centrale est celle d'une périphérie dense entourant un vaste parc arboré où se trouvent rassemblés les éléments de centralité, une voirie automobile desservant par l'arrière cette couronne de bâtiments hauts. A la forme ondulée du bâti qui suit la ligne de crête répond le réseau orthonormé des cheminements qui desservent les équipements dans le parc.

L'unité de l'espace public que forme ce vaste parc se retrouve dans l'unité de la forme architecturale dont la force repose sur des principes simples. Dans toutes les parties, un socle en galets détache du sol les masses bâties et le panneau préfabriqué "sun and shadow" structure plastiquement les façades.

Telles sont ces ambitions initiales que la première partie de cette étude propose de restituer en détail et dans son évolution.

De la reconnaissance à la stigmatisation: quand les qualités distinctives se retournent contre l'opération.

Le caractère inachevé de l'oeuvre n'est pas tant l'effet d'une démesure du programme initial que d'une mauvaise appréciation de l'évolution inéluctable des idées en matière d'urbanisme et des effets de ces revirements. Initié sur les parties les plus faciles à acquérir, l'opération butera sur les difficultés d'acquisition d'un foncier plus complexe en bordure de la route nationale, qui ne sera elle-même jamais totalement effacée comme prévu. Mais surtout, les fluctuations du goût et des politiques publiques auront raison de cette conception urbaine ambitieuse: la circulaire du 30 novembre 71 vise spécifiquement les projets de ce type et le caractère chaotique de l'urbanisme sur la partie Est résulte de ces évolutions.

Conçue comme une alternative positive au bâti dégradé du centre-ville l'opération subira elle-même les effets du vieillissement, tandis que sous l'effet des lois Malraux, le centre lui-même sera reconsidéré. Enfin, l'évolution radio-concentrique de la ville et son étalement vont contredire le principe d'extension par dédoublement du noyau urbain.
Les logiques ségrégatives que produiront ces inflexions joueront en défaveur des Hauts de Sainte-Croix qui accueilleront la plus grande partie du parc locatif social bayonnais et la paupérisation de la population concernées amplifiera cette déconsidération.
Un temps menacée de démolition, l'opération a fait l'objet d'une opération ANRU englobant l'ensemble des quartiers nord de Bayonne.

Cet effort important a permis d'inverser la dégradation en s'appuyant sur les qualités positives du projet. Une réhabilitation ambitieuse de la partie haute et l'implantation de nouveaux équipements ont permis au bailleur et à la ville de réhabiliter l'image du quartier et d'y installer une population plus jeune et mieux intégrée dans les circuits économiques. La voie des desserte arrière des immeuble est aujourd'hui intégrée dans l'armature viaire qui structure la partie nord de la ville et l'opération assume son caractère spécifique en revendiquant à nouveau sa modernité.
Si l'inachèvement de l'opération en a appauvri l'image générale, la partie réalisée constitue néanmoins un ensemble significatif. La cohérence que l'on peut y lire entre la conception des logements, l'architecture des bâtiments, l'organisation urbaine et le grand paysage en fait l'une des réalisations urbaines les plus remarquables de l'après-guerre.

Ce sont ces logiques urbaines et institutionnelles qu'aborde la deuxième partie de l'étude.

Les effets sur l'architecture des politiques successives...

Les bâtiments comme les espaces extérieurs ont toutefois subi les effets des politiques d'entretien successives, obéissant bien souvent plus à des préoccupations idéologiques ou à des injonctions normatives, qu'à un souci de gestion raisonnable.
Ainsi la forme architecturale des bâtiments de la partie basse a subi les effets d'une idéologie régionaliste aujourd'hui réprouvée. Cette transformation réversible mériterait d'être remise en cause comme l'ont été les adjonctions sur les pignons des immeubles hauts: la récente restauration a permis de revenir sur cette altération importante et malheureuse de l'architecture. Cette intervention montre qu'il est toujours possible et réaliste de revenir sur des dégradations.
Les bâtiments hauts ont également subi de profondes modifications: la transparence des rez-de-chaussée et les activités installées à la place des celliers ont amélioré la vie urbaine.
Mais la salissure et la fatigue du regard ont fini par déconsidérer aux yeux des habitants les matériaux naturels, le béton brut et les parments de galets, qui contribuent pourtant au caractère très plastique de l'architecture de Breuer en général et qui permettent de plus ici de donner une unité formelle aux différentes parties de l'opération.
La blancheur luisante et uniforme des façades, la forme et la polychromie raffinés des volets rapportés donnent une nouvelle lecture des façades, dont la qualité s'exprime au détriment de l'authenticité de l'oeuvre.
Si dans la partie haute, l'espace du parc a gardé son unité, la fragmentation par des clôtures et le percement d'une voirie automobile constituent les principales dénaturations de cet élément essentiel de l'oeuvre. Si certaines évolutions urbaines sont inévitables, l'ambition initiale du projet mériterait d'être remise en mémoire pour guider et coordonner la politique d'aménagement des différents acteurs.

Ce sont ces évolutions matérielles que la troisième partie retrace avec un point de vue critique au bénéfice de l'oeuvre.

Table des matières

A- CONCEPTION ET RÉALISATION DE L'OEUVRE 1

1 - Données signalétiques 2
a - Site et situation urbaine 2
b - Les acteurs 3
c - Données chronologiques principales 4
d - Programme, montage juridique 4

2 - Genèse du projet 10
a - Arrière plan historique et culturel 10
b - Phases de construction et de mise au point 24
c - Réalisation 25

3 - Évaluation de l'oeuvre - préconisations 26
a - Valeur de l'œuvre dans la production de l'architecte 26
b - Mobilier, édifice, ville: un élargissement des échelles une cohérence des idées. 27
c - Fortune critique et évaluation de l'oeuvre 27

B - ÉVOLUTIONS URBANISTIQUES ET PAYSAGÈRE 29

1 - Évolution de la situation urbaine 33
a - Situation dans l'armature urbaine 34
b - densification, extensions 34
c - Évolution du cadre bâti et du paysage 38
d - Évolutions urbaines en cours ou projetées, conséquences prévisibles 38

2 - Évolution de l'opération 39
a - Évolution administrative et socio-économique 39
b - Évolution des espaces et de l'aménagement paysager 41

3 - Réception, protections et urbanisme réglementaire 43
a - Réception 43
b - Protection classement 43

4 - Recommandation : conserver et améliorer la lecture du projet global. 44

C- ÉVOLUTION MATÉRIELLE DE L'OPÉRATION 47

1 - Matérialité des espaces extérieurs 48

a - Évolution et état des lieux 48
b - Problématiques de surveillance 54
c - Préconisations 54

2 - La séquence d'accès au logement 55
a - Le parcours extérieur et à couvert : la nouvelle vocation des portiques en partie haute 55
b - Les espaces d'accueil et distributifs internes 59
c - Gestion, usages et contrôles d'accès 60
d - Préconisations 60

3 - L'enveloppe : Façades, couvertures, retraits 61
a - Les matériaux de façade, qualités architecturales et évolution. 61
b - La fenêtre et les volets 66
c - Les couverture et prolongements extérieurs du logement 67

4 - Les qualités des logements 69
a - Qualités spatiales et possibilités d'évolution 69
b - Qualité énergétique. 73

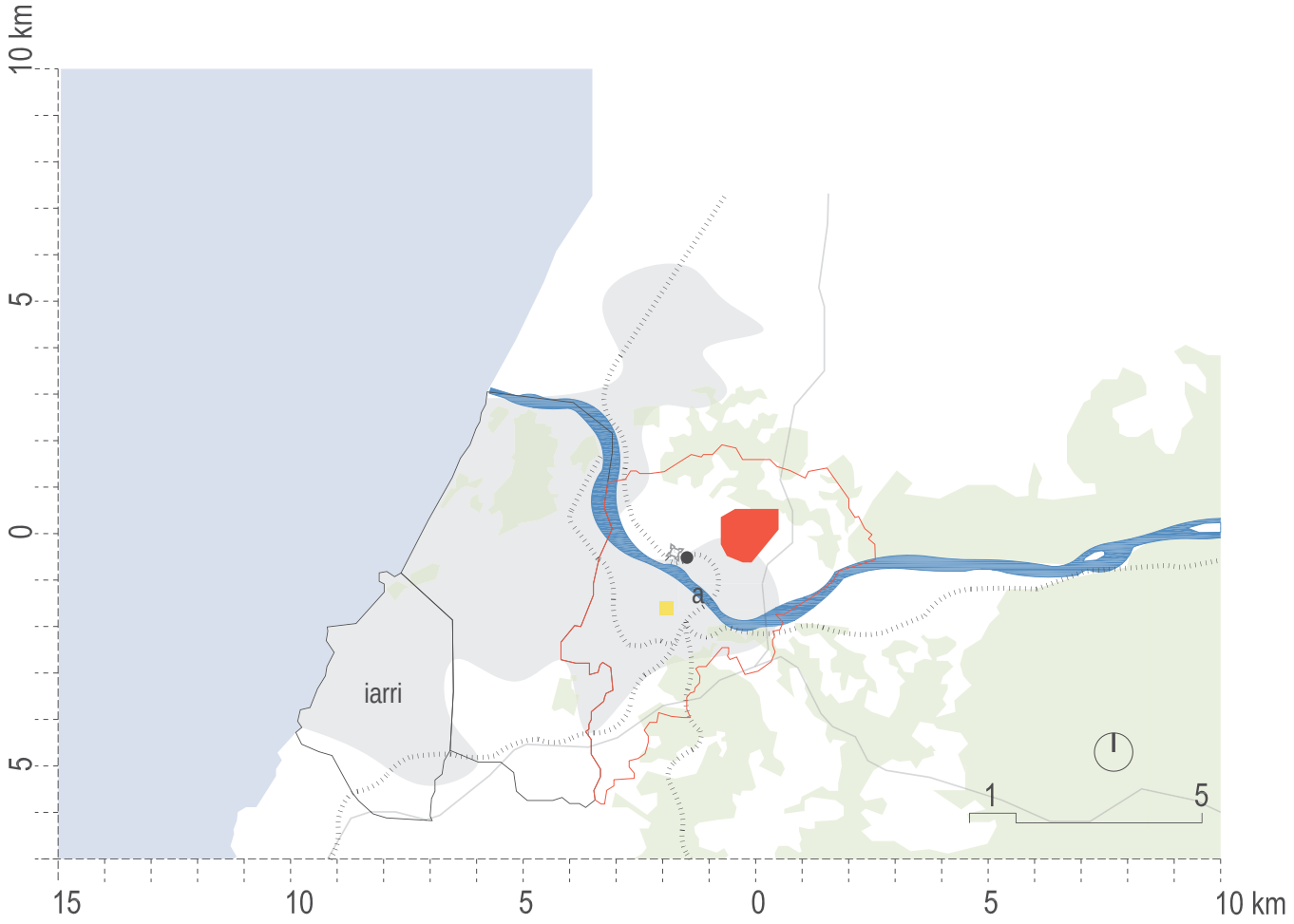
D - BIBLIOGRAPHIE ET SOURCES 75

A- CONCEPTION ET RÉALISATION DE L'OEUVRE

A- CONCEPTION ET RÉALISATION DE L'OEUVRE

1 - Données signalétiques

a - Site et situation urbaine



Situation par rapport au centre de Bayonne

La ZUP de Sainte Croix se trouve à environ 2 kilomètres au Nord Est de la ville de Bayonne, séparée du centre ville par l'Adour. Alors que sur la rive gauche, la ville s'étend sans obstacle physique vers Anglet et au delà Saint Jean-de-Luz, la relation avec la rive droite est beaucoup moins aisée. Au débouché du pont Saint Esprit de près de 300 mètres de long et longtemps seule relation entre les deux rives, se trouvent la citadelle et le quartier Saint Esprit. L'arrivée du chemin de fer et de la gare en 1853 vont donner un nouvel essor à ce quartier où prennent place habitat et activités industrielles ainsi que la prison, mais aussi créer une nouvelle coupure avec la levée de terre des voies ferrées.
Dans le projet de la ZUP Sainte Croix, le désenclavement est pensé en fonction de l'automobile : une nouvelle traversée de l'Adour est connectée sur un contournement sud de la vielle ville. Elle se raccorde sur l'avenue du Grand basque et l'avenue Henri de Navarre qui desservent les bâtiments sur l'arrière, tandis que la circulation de transit est assumée par une voie autoroutière. L'effacement du tracé de la nationale de la nationale 117 est prévu sur l'emprise du projet.

Occupation du site avant l'opération et influence de la structure foncière héritée

Cette coupure de la voie ferrée va, au début du xxème siècle, contenir les urbanisations et à part quelques embryons de lotissement le territoire est occupé après guerre par des terres agricoles et quelques domaines, résidences suburbaines de la bourgeoisie locale, dont seul le portail conservé sur l'avenue du 14 Avril porte aujourd'hui témoignage. Le château Sainte Croix notamment occupe sensiblement l'emplacement actuel de l'église. Ce grand découpage foncier facilitera l'acquisition des terrains nécessaires à l'opération.
Mais plus à l'est, la route nationale 117 reliant Bayonne à Dax traverse le site et dessert des parcelles plus petites en partie construites. Ces terrains se révéleront plus difficiles à acquérir comme en témoignent les indications figurant sur le plan d'acquisitions foncières (ill) conservé aux archives municipales. Cette difficulté explique pour partie l'abandon du projet sur ce secteur et l'urbanisation ultérieure par morceaux respectant davantage le découpage foncier d'origine et sans doute les intérêts des propriétaires respectifs.

b - Les acteurs

Architecte en chef		Marcel BREUER FAIA - New York
Architectes associés	Agence Marcel Breuer Paris	Robert F.GATJE FAIA, Guillermo CARRERAS Mario Jossa RIBA
Collaborating architects	Bayonne Saint Jean de Luz Paris	Eric CERCLER Bernard DARROQUY André LAURENTI
Architectes collaborant aux opérations de logement		CAZALIS, DUVERDIER, ETCHEPARE
Architecte de l'église		André REMONDET et JM SOUPES
Paysagistes,	Bureau de l'arbre	
Espaces verts, voiries	Direction Départementale de l'Équipement	
Photographe		Yves GUILLEMANT
Bureau d'Etudes Urbaines	Bureau d'Etudes et de Racherche Urbaines B.E.R.U.	Max STERN directeur
Bureau d'Etudes Techniques	CO.F.E.BA Compagnie Française d'Engeneering	Jean BARETS pdg
Entreprises	S.A.E. Société Auxiliaire d'Entreprises	
Maître d'ouvrage	Office d'HLM de la Ville de Bayonne SBEMH Société d'Economie Mixte Bayonnaise Société Immobilière du Centre Commercial de Sainte Croix Ville de Bayonne (place, bibliothèque municipale)	
Acteurs politiques	Ville de Bayonne Etat	Mr Henri GRENET Maire de 1959 à 1990 André MALRAUX ministre de la Culture, Max QUERIEN directeur de la construction
Autres acteurs	Eric BOISSONNAS milite auprès des autorités pour la candidature de Breuer Pierre DUFAU, Paul HERBE sont sollicités pour résoudre le problème de l'inscription de Breuer à l'ordre des architectes.	
Acteurs récents opération ANRU	Maire de Bayonne Architecte conseil de l'Etat Paysagiste conseil de l'Etat SDAP	Mr Jean GRENET Patrice MOTTINI M BESSON Mr MAGADO Mme MANGIN PAYEN
Conception du parvis	Mairie de Bayonne	
Architecte réhabilitation 1ère et 2ème tranche	Réhabilitation logements, rez-de-chaussée, façades et distribution ACTA Jérôme LASSUS – Pau Concepteur des fermetures et de la polychromie Arnaud de BUSSIERES	
Maison de la Solidarité Départementale		Xavier LEIBAR et Jean Marie SEIGNEURIN - Bayonne
Centre Nautique		Agence Coste - Houdan 78
Rénovation lycée Albert Camus (en cours)		François HEBRARD & Alain LACASSAGNE - Bayonne
Paysagiste partie basse (en cours)		Graziella BARSAC paysagiste Danielle JUSTE Céramiste
Hameau de Plantoun 39 maisons en accession à ossature bois		Bernard BÜHLER - Bordeaux

A- CONCEPTION ET RÉALISATION DE L'OEUVRE

c - Données chronologiques principales

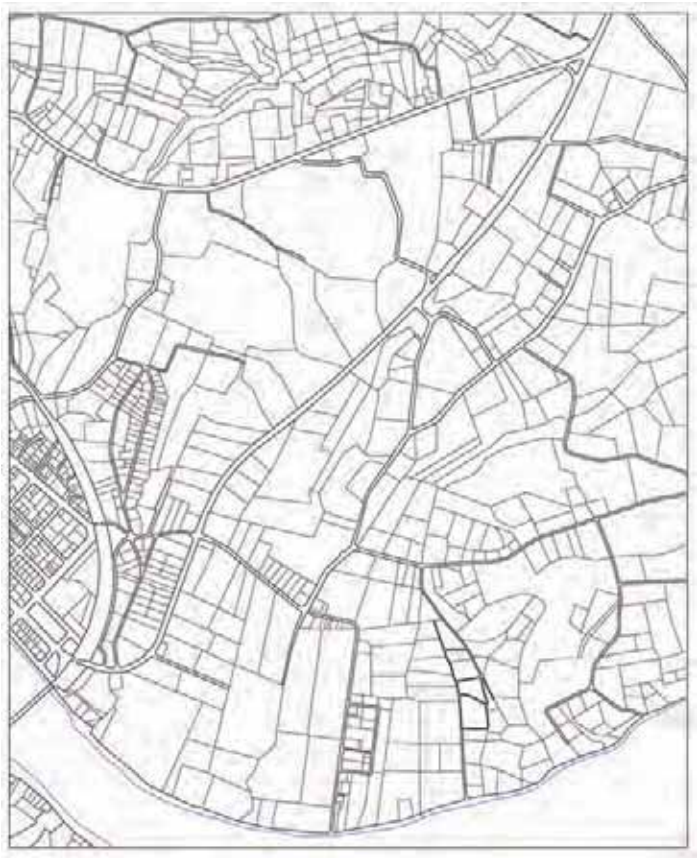
Création de la ZUP	12 décembre1963
Désignation de l'architecte	1963
Projet	1963-65
Permis de construire	Mars1965 pour le premier plan triennal
D.U.P. 2ème tranche	Octobre 1965 soit la partie au sur de la RN 117
Réalisation	
Première triennal	1965-1968 comprenant 832 logements
Deuxième triennal	1969-1972
Interruption du projet	1972
Opération DSQ	1992 - 94
Opération ANRU	Août 2008 - 2013

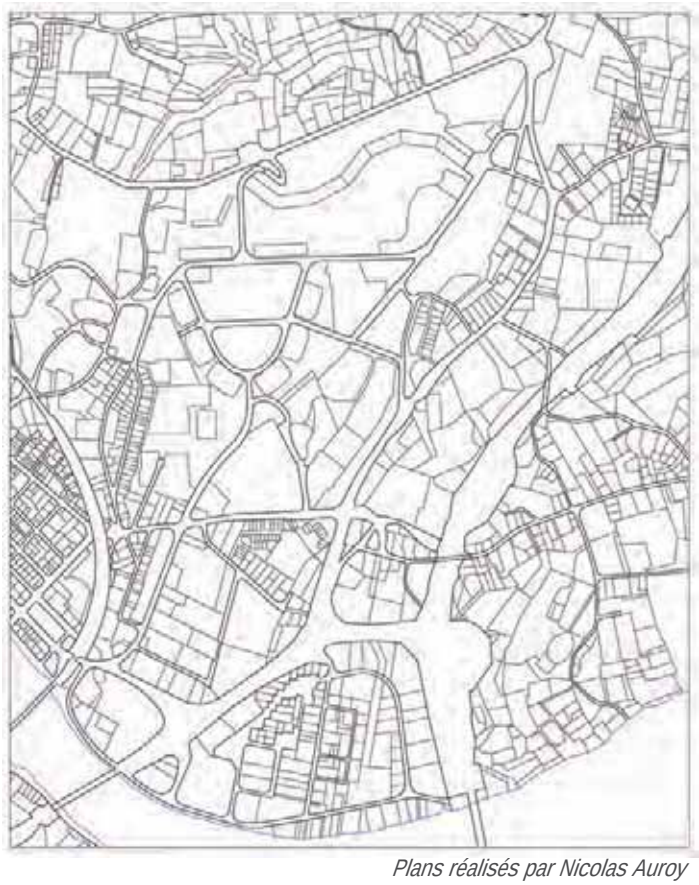
d - Programme, montage juridique

Le projet qui s'annonce comme "nouveau quartier auto-suffisant pour environ 15 000 habitants - Immeubles d'habitation de 4 et 14 niveaux autour d'un centre administratif et commercial avec hôtel, théâtre, écoles et aires de stationnement" (notice archives AAA) s'apparente en fait davantage à une ville dédoublée suivant la classification de Lavedan1 qu'à un quartier nouveau. Il s'agit sur la rive droite de l'Adour de donner naissance à un pôle urbain destiné à faire pendant de la ville historique et rassemblant l'essentiel du développement urbain pour les décennies à venir. Le projet d'urbanisation s'articule sur un vaste programme d'infrastructures routières et autoroutières alors à l'étude et dans la partie basse le long du fleuve, sur un projet de zone d'activité.

Répartition typologique, financement

Le projet initial comprenant la création de 3500 logements dont 1400 HLM sera ramené à 2400 logements en 1974.
La ville haute comprend uniquement des logements locatifs HLM à l'exception d'un immeuble en copropriété construit après 1970 dans la partie nord-ouest.
La ville basse comprend des copropriétés et des immeubles locatifs HLM répartis symétriquement de part et d'autre d'un axe de composition.
Enfin des maisons individuelles sont prévues dans la partie basse, qui ne seront pas réalisées.
Les logements sont grands par rapport aux typologies habituelles : 55m² pour un T2, 61m² pour les T3, 83m² pour les T4, 98m² pour les T5.
Tous les logements dans la partie haute sont en duplex à l'exception des T2 situés à tous les niveaux contre les liaisons verticales. Les logements dans la partie basse sont construits sur trois niveaux sans ascenseur.





Plans réalisés par Nicolas Auroy

L'organisation du parcellaire avant l'opération: les grandes parcelles correspondant à des domaines, constituent l'assiette de la première tranche.

Le découpage foncier: seul le terrain d'emprise des bâtiments est cédé aux constructeurs.

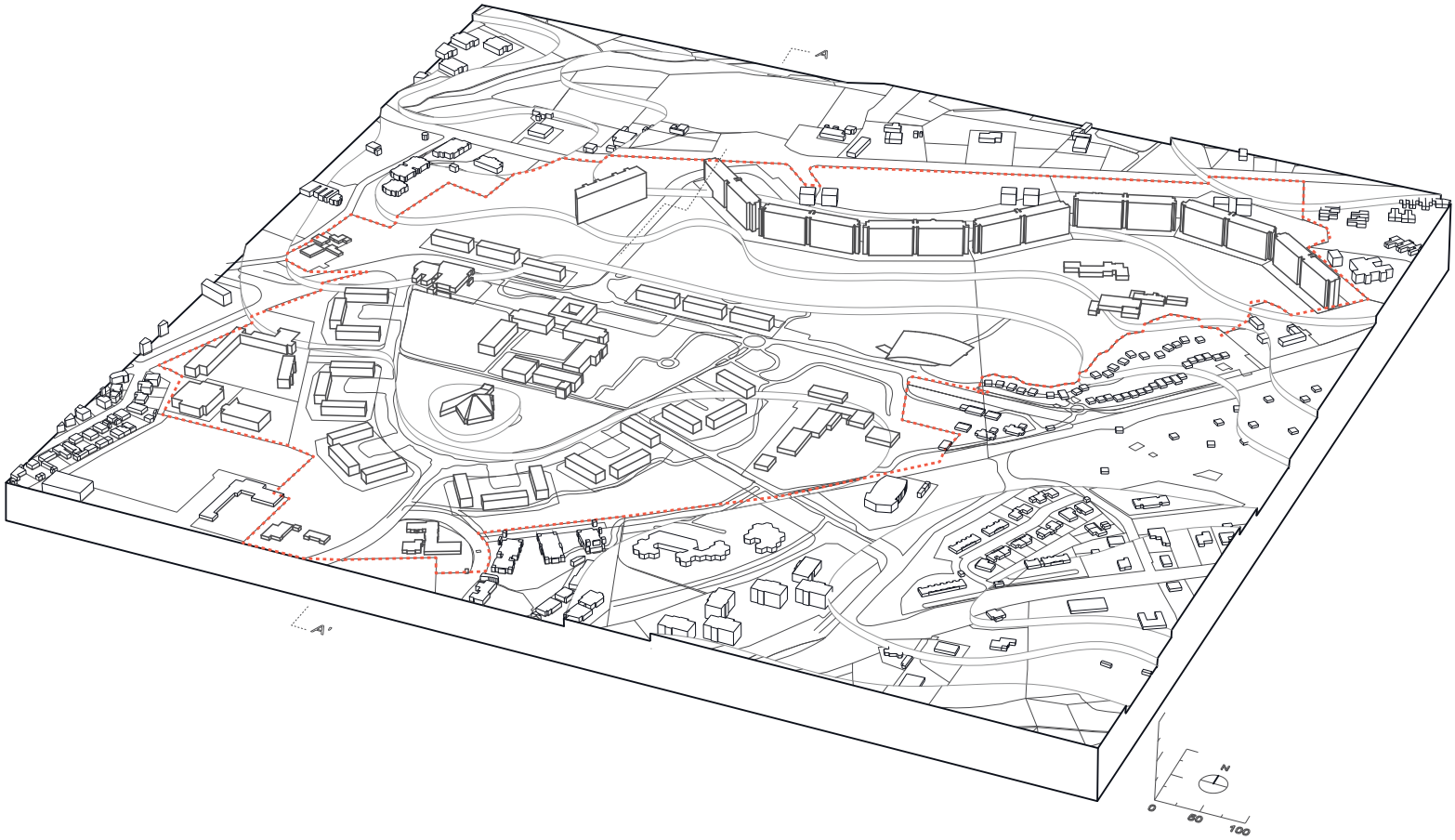
Périmètre

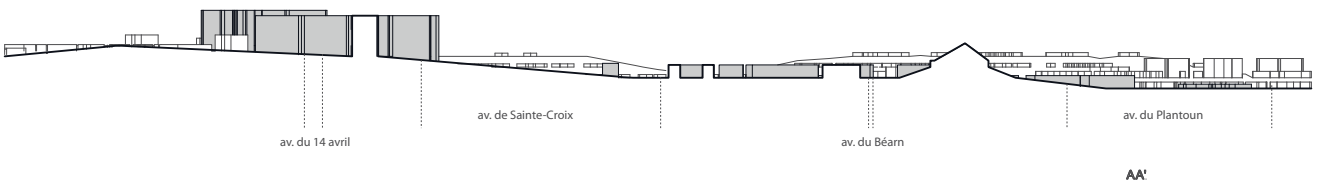
La ZUP couvre à l'origine une superficie de 120 hectares; le périmètre sera réduit après l'abandon du plan initial en 1972 et les terrains seront alors intégrés soit dans un périmètre opérationnel (ZAC Zone d'Aménagement Concertée) ramené à 60 hectares soit dans une réserve foncière (ZAD Zone d'Aménagement Différé).

Une topographie spectaculaire

Les vues dégagée sur la chaîne des Pyrénées au sud et sur la ville de Bayonne constituent un cadre paysager remarquable dont la mise en valeur va guider la composition urbaine et architecturale. La citadelle toute proche constitue elle-même une source d'inspiration dans ce travail de la topographie.

Ci-contre: Périmètre initial de la ZUP
Ci-dessous à gauche: Analyse du bâti présent sur le site
Ci-dessous à droite: Estimation du prix des acquisitions foncières avec indication en bleu des parcelles «à ne pas acquérir».

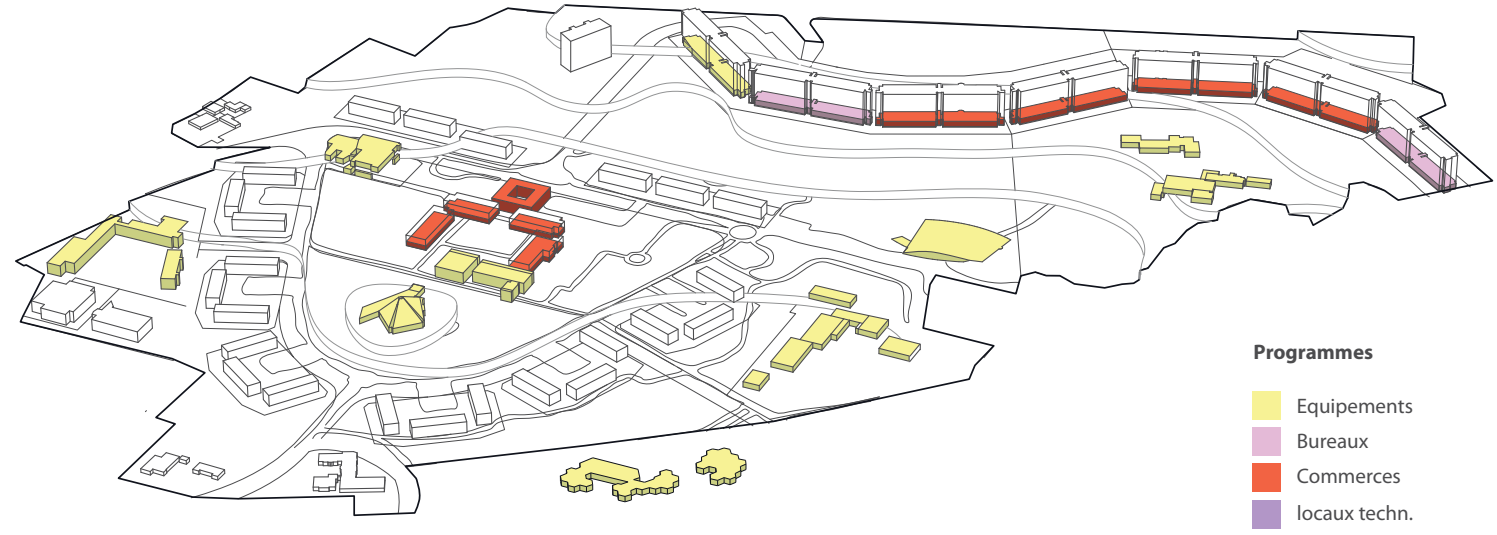

A
A'
N
0
50
100

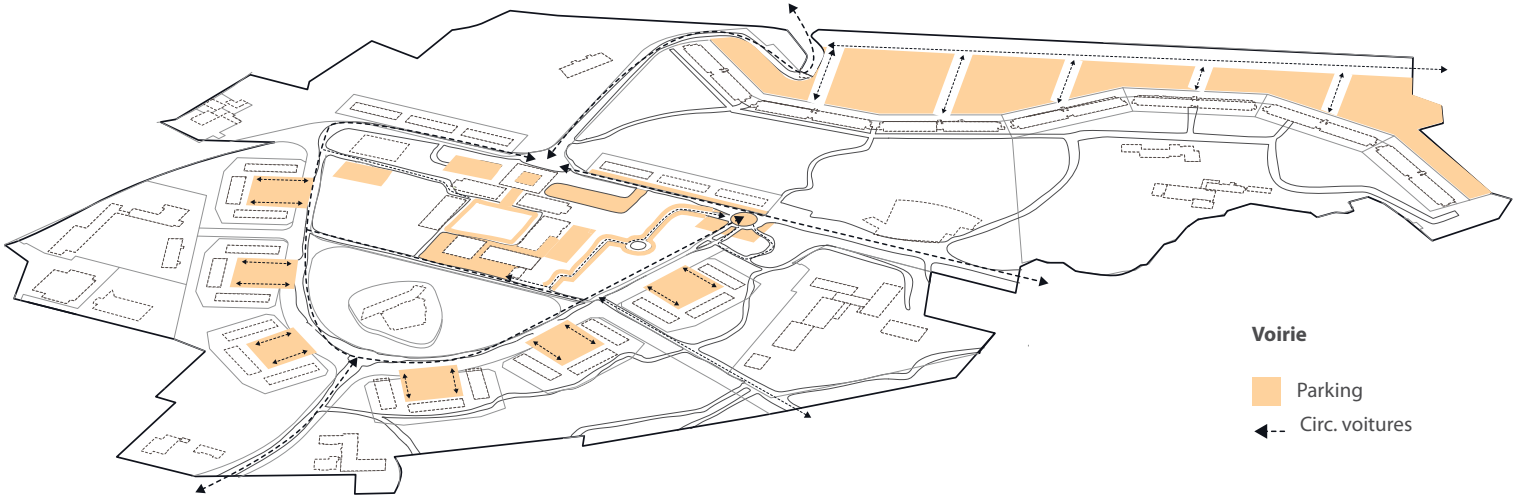

av. du 14 avril
av. de Sainte-Croix
av. du Béarn
av. du Plantoun

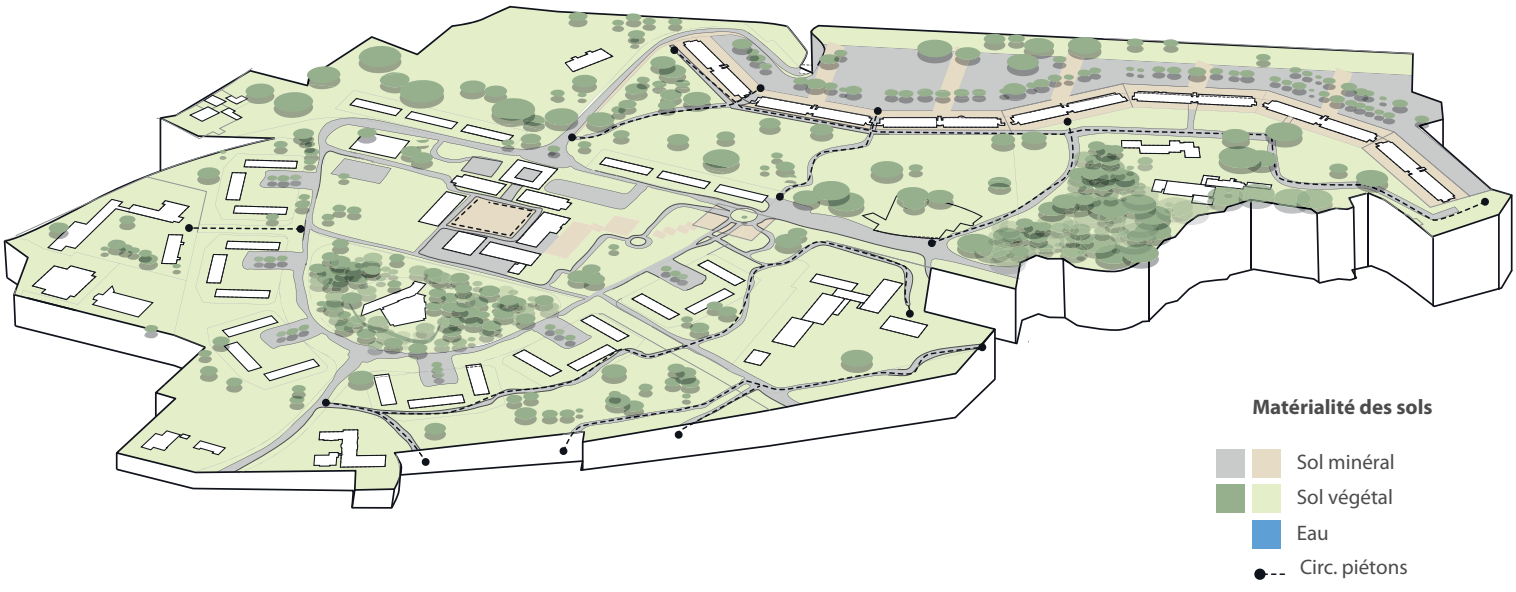
AA'

0 50 100

BAYONNE - LES HAUTS DE SAINTE CROIX







l'école maternelle et élémentaire Jean Cavaillès

l'école maternelle Charles Malegarie

Le collège Albert Camus

Le lycée Bernat Etxepare

Un ambitieux programme d'équipements scolaires et de loisirs

Le programme d'équipements dépasse le cadre de ce qui est habituellement prévu pour un ensemble de logements.
Il prévoit en effet trois groupes scolaires primaire et maternelle et deux collèges d'enseignement secondaire, mais également des équipements spécifiques qui ne seront finalement pas construits : une école libre et un établissement pour débiles mentaux .
Il prévoit en outre de nombreux équipements de loisir : centre aéré, stade et centre sportif, maison des jeunes et piscine.
Tous ces établissements sont implantés dans le vaste espace vert cœur du dispositif, les établissements d'enseignement autour de la ville basse, les équipements de loisir dans la partie basse plus plate.

L'école maternelle Charles Malegarie dans la partie haute et l'école maternelle et élémentaire Jean Cavaillès dans la partie sud réalisées selon les conceptions architecturales initiales comprennent des pans de toit à simple pente peu inclinés. L'école élémentaire Jean Pierre Brana réalisée postérieurement relève d'une toute autre conception.
Le lycée Bernat Etxepare à l'ouest et le collège Albert Camus à l'est utilisent la trame de 1.75 propre à ce type d'équipement dans la période.
Le stade Didier Deschamp et la piscine, aujourd'hui démolie sont les éléments majeurs de la zone de loisir au sud.

Le stade Didier Deschamp

La partie haute du centre commercial

Médiathèque bibliothèque Sainte Croix

Le centre commercial et civique: la place des Gascons

Dans le projet, le centre civique rassemble autour de la place du marché, place des Gascons, le centre administratif, le centre culturel et le centre socio-sanitaire ainsi que le centre commercial, un garage station service et un hôtel. Situé au foyer de la parabole que décrivent les logements de la ville basse se trouve l'église et le presbytère.
Un centre paroissial viendra compléter cet ensemble en remplacement de l'école libre, abandonnée faute de financement. Cette commande échappera à Marcel Breuer. L'architecture expressive de A Remondet et JM Soupres exalte la topographie du lieu où se trouvait le château Sainte Croix.
Le centre commercial rassemble aujourd'hui une superette, quelques commerces et un café. La partie supérieure abrite un pôle médical et une garderie et la partie inférieure la médiathèque et le commissariat de police.

La place des Gascons

Le plan original des équipements et hiérarchie de la voirie

A- CONCEPTION ET RÉALISATION DE L'OEUVRE

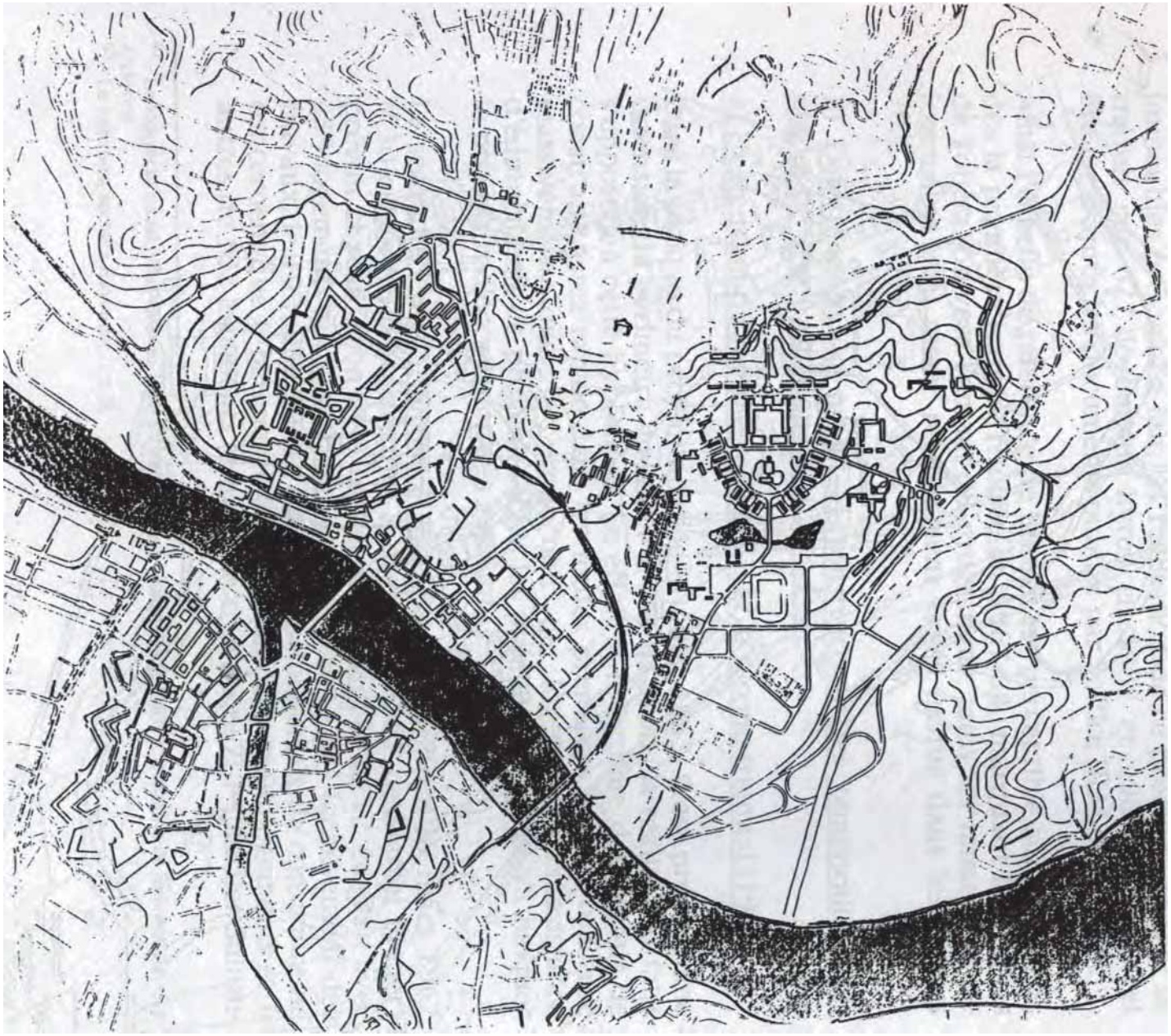
2 - Genèse du projet

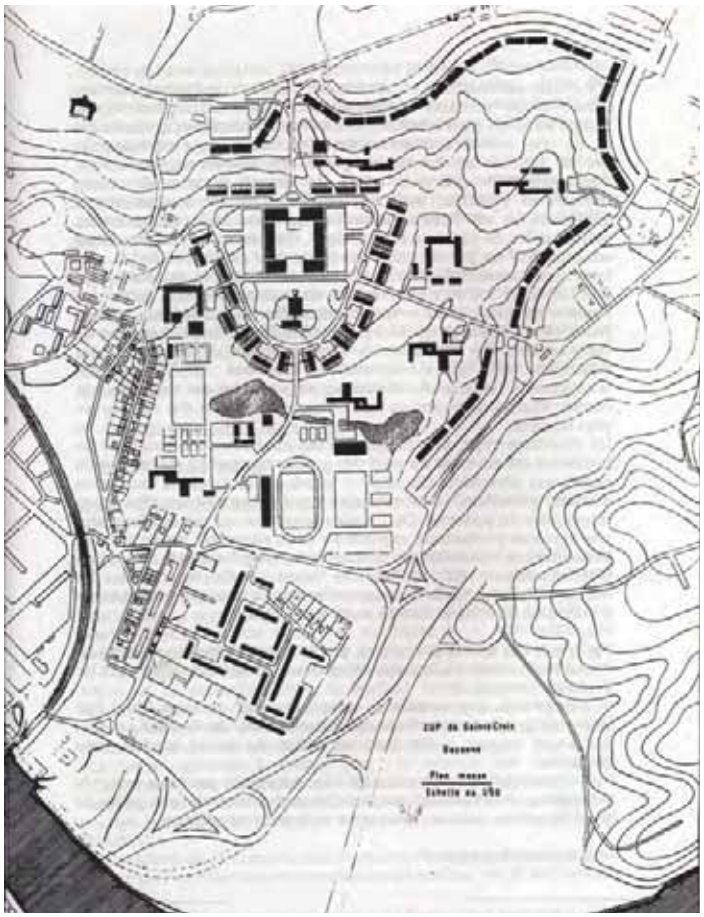
a - Arrière plan historique et culturel

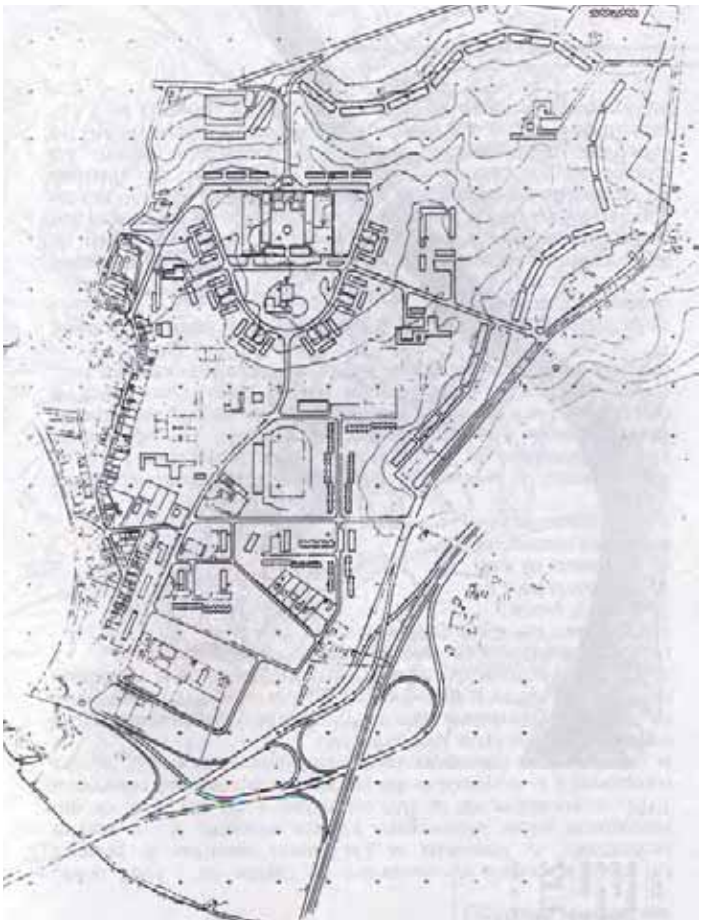
Contexte socio-économique

Au début des trente glorieuses, la planification repose en France sur un reconstruction volontariste de l'économie du pays et sur des prévisions démographiques très optimistes. Il s'agit donc de loger les familles des entreprises implantées localement et promises à un développement telles que Turbomeca ou Bréguet. A Bayonne, l'arrivée de populations en provenance notamment d'Espagne renforce cette tendance. Enfin, la construction de nouveaux quartiers permettant de reloger dignement les habitants apparaît alors comme la solution rationnelle aux mauvaises conditions de vie dans les immeubles mal entretenus et sans confort du centre ville et des faubourgs. C'est dans ce contexte qu'est défini le programme de la zup de Sainte Croix qui prévoit la construction de 3500 logements sur une période d'une dizaine d'années, sans que soit envisagé un éventuel ajustement du projet à l'évolution réelle des besoins. Conformément aux conceptions de l'époque, le développement urbain est pensé sous forme de plan masse définissant de manière rigide tous les détails du projet. Le destin de la ZUP de Sainte croix illustre la force d'une telle conception, qui permet de réaliser une composition architecturale de grande ampleur; il en illustre également les fragilités lorsque sont démenties les prévisions qui le soutenaient et qu'un mouvement de rejet conduit à l'oubli total de l'ambition initiale.

Plan du 2ème triennal 1968 modifié par Marcel Breuer. Le cadrage et le dessin du plan expriment le rapport à la topograhhie et aux fortifications. L'effacement Le tracé de la N117 est effacé sur toute l'emprise de l'opération. Le déplacement à l'est de l'autoroute au delà de la ligne de crête reste un acquis de cette évolution malgré l'inachèvement de la partie est.



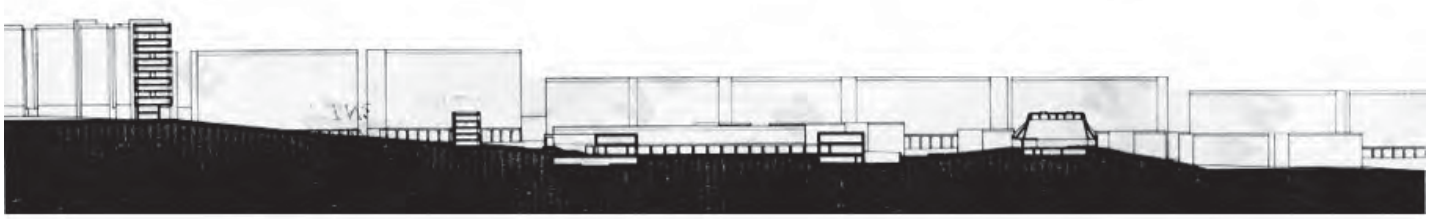




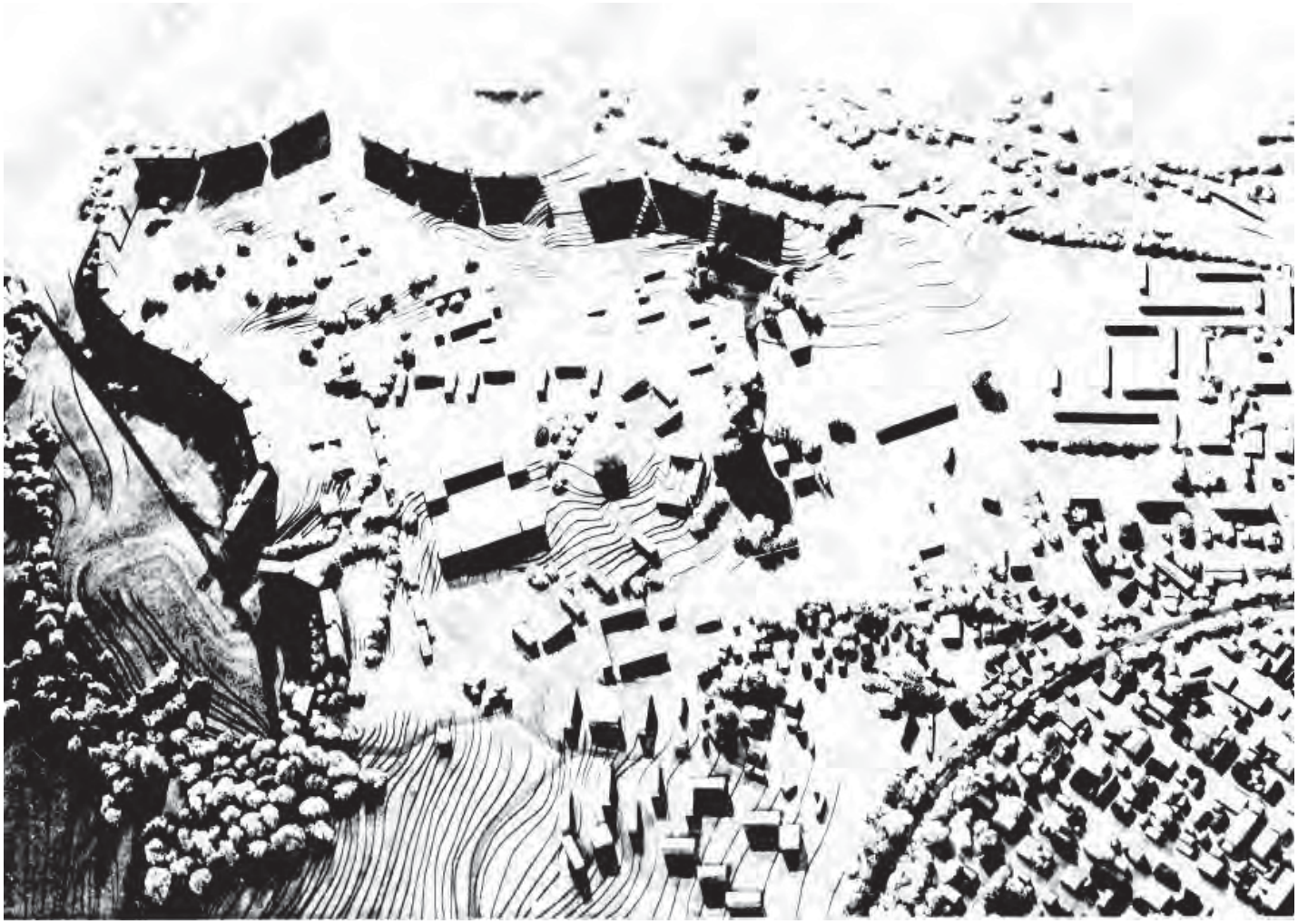
L'évolution du projet concernera dans un premier temps essentiellement la position des équipements scolaires permettant de régulariser le plan de la «tulipe», la suppression du plan d'eau prévue au bas du coteau et la meilleure intégration des logements en bande dans la géométrie du plan grace à une reconfiguration de l'échangeur.

Une continuité difficile et un relation nouvelle avec la ville ancienne

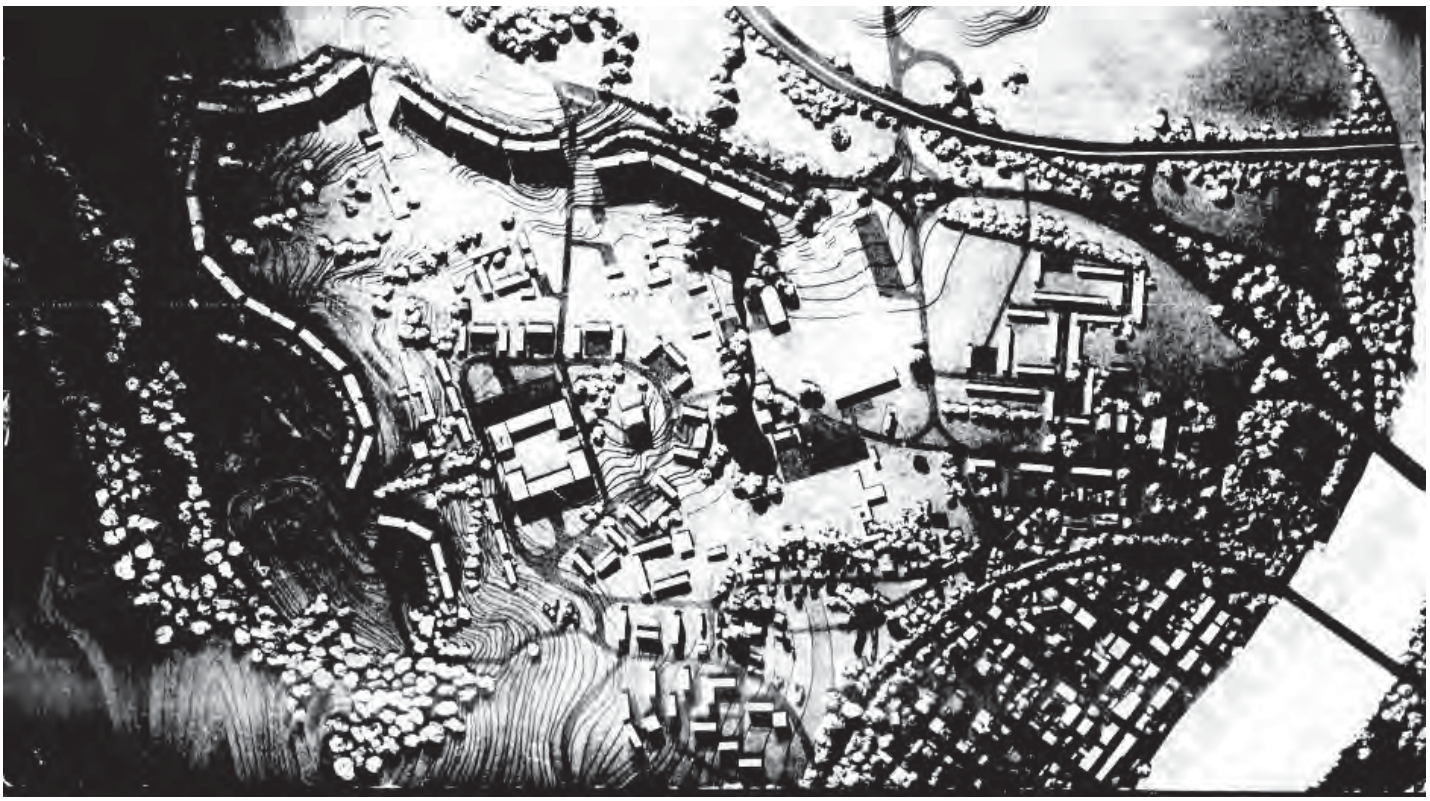
Avec le projet des hauts de Sainte Croix, la ville déborde la limite que constituait le talus du chemin de fer mais les franchissements étroits et bas qu'assurent le Boulevard Jean d'Amou, l'avenue René Cuzac et l'avenue du Maréchal Juin restent des ruptures fortes dans le tissus urbain . La relation nouvelle à la ville historique est assumée en fait par les nouveaux franchissements routiers de l'Adour à l'ouest, le pont Saint Frédéric et la route des Estuaires.
La réorganisation des voies vise à introduire une hiérarchie fonctionnelle conforme aux théories urbanistiques du moment : Henri Grenet, comme beaucoup d'hommes de sa génération est un grand amateur d'automobile et la desserte routière apparaît alors comme la solution d'avenir. Le projet prévoit sur l'emprise de l'opération l'effacement du tracé de la route nationale 117 qui, comme voie de transit est remplacée par l'autoroute et comme voie de distribution par le boulevard des Basques. Celui-ci, avec l'avenue du 14 Avril - anciennement départementale 810 - constitue la voirie secondaire qui alimente les parkings sur l'arrière des immeubles et permet de libérer la partie avant de l'essentiel du trafic. L'ensemble de la voirie interne à l'opération au delà des immeubles hauts est classée en voirie tertiaire.

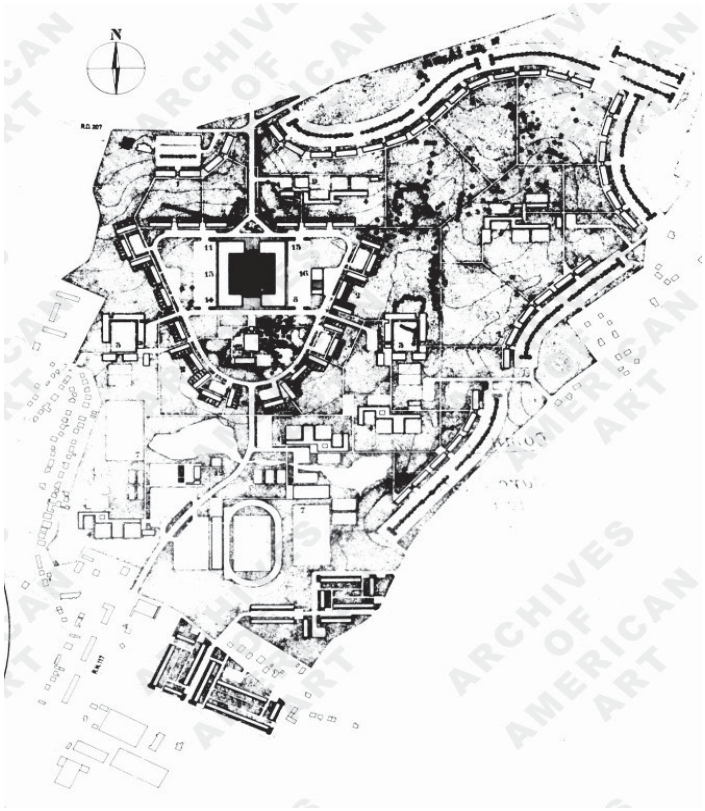


La coupe en travers sur les immeubles hauts à gauche, la place des Gascons àu centre et l'église à droite



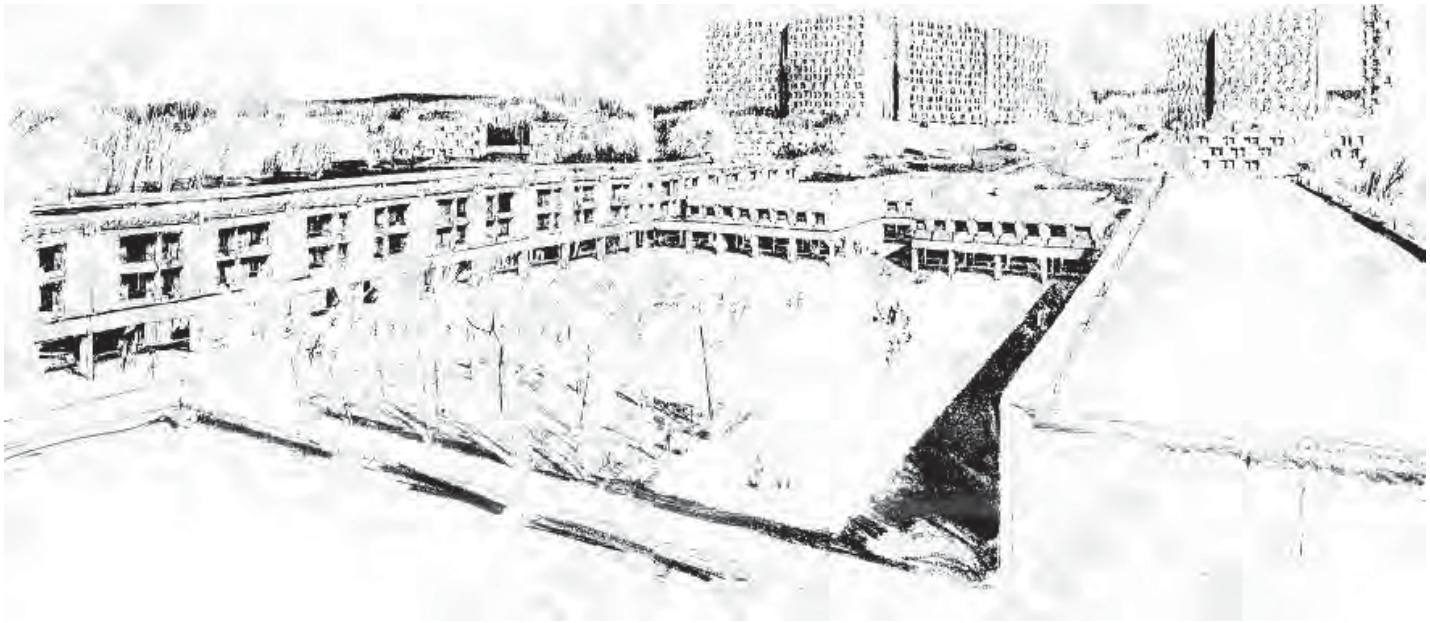
La maquette du projet. Photographies American Art Archiv NY





Perspectives publiée du projet. Vue aérienne depuis le nord est avec en arrière plan la ville historique American Art Archiv NY

Le rapport du bâti au paysage inverse la conception alors couramment pratiquée où des chemins sinueux et des constructions aux lignes souples viennent animer un espace libre défini par les alignements orthonormés du bâti haut: ici le bâti épouse les courbes de la topographie, tandis que ce sont les cheminements et les équipements qui tissent un maillage orthonormé dans ce continuum spatial. Dans la mise au point du projet, Marcel Breuer s'efforce de soumettre l'ensemble des élémernts à cette discipline notamment dans la partie sud du projet où l'organisation complexe du foncier offre une résistance.



Perspective publiée du projet. Vue aérienne de la place des Gascons avec en arrière plan la ville haute au droit du point de retroussement marquant le talweg et l'ouverture sur le plateau - American Art Archiv NY

A- CONCEPTION ET RÉALISATION DE L'OEUVRE

Antériorité du projet

Le Plan d'Urbanisme Détaillé réalisé en 1960/61 par M Sarrabezolles architecte en chef BCPN est un plan de zoning dont l'analyse permet d'apprécier l'apport de Marcel Breuer dans ce projet.

A l'Est, la voie de desserte est située directement contre l'autoroute dont le tracé se situe environ 300 mètres à l'ouest du tracé actuel. A l'ouest une voie de desserte poursuit la rue de Hambourn vers l'avenue du 14 Avril au nord, vers le quartier Saint Esprit au Sud. Cette voie se situe le prolongement de l'avenue du Général Bourbaki qui débouche sur un nouveau pont rejoignant le Petit Bayonne sur la rive gauche. Le redressement de l'impasse Bergeret et surtout un hypothétique franchissement de la voie ferré, bien que non figurés au plan assurent implicitement la cohérence de ce choix.

Les voies portent deux élargissements bordés par des commerces et au delà par des zones de logement collectif à haut gabarit. Entre les deux se trouve une zone de logement individuel. Plus bas une zone de logements collectifs de gabarit moyen domine une zone d'équipement sportif. La partie basse est occupée par une zone industrielle. Le découpage en zones suit avec pragmatisme les tracés du parcellaire et des chemins ruraux.

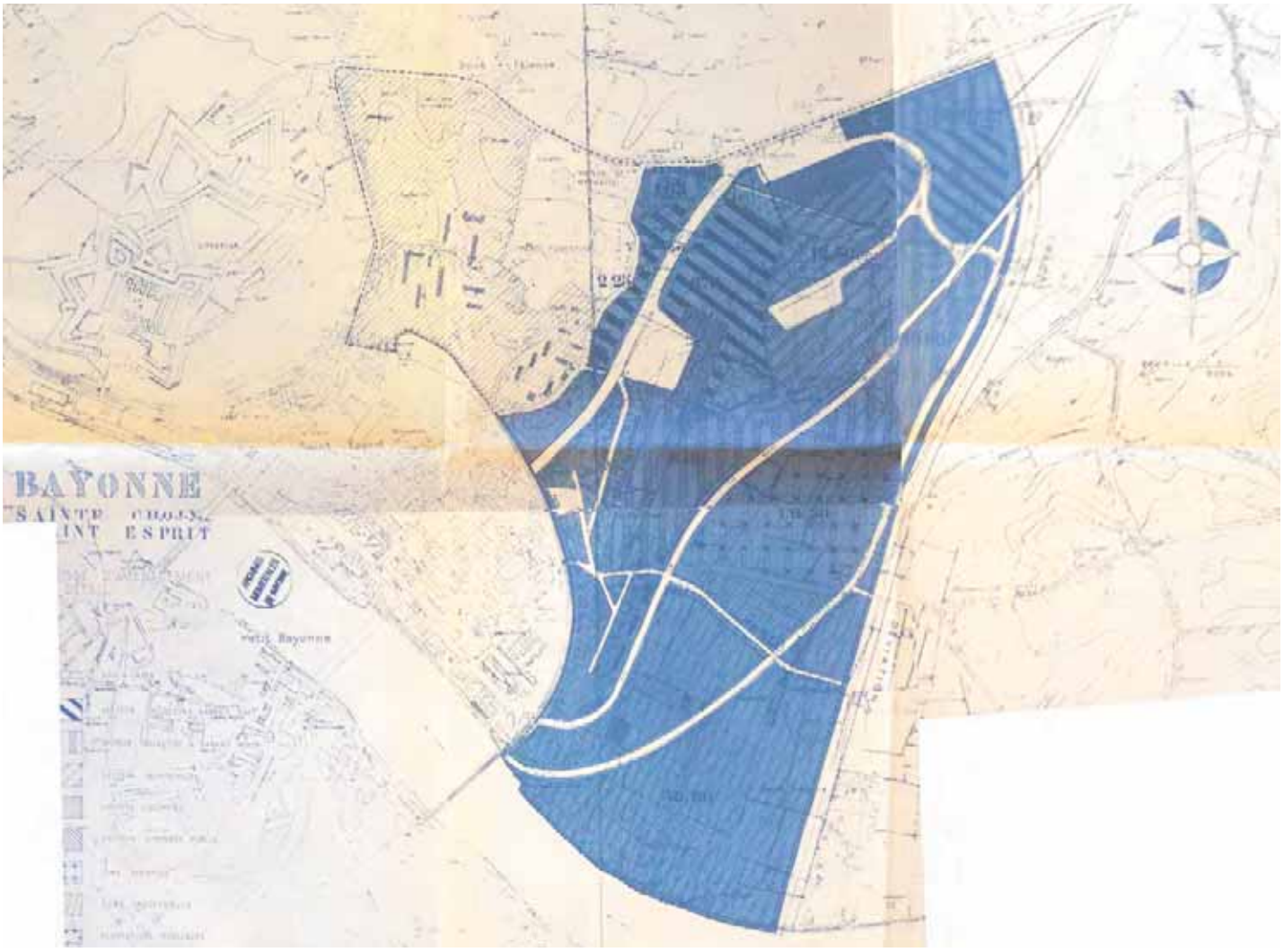
Ce plan de zoning ne porte aucune vision d'ensemble et ne tient aucun compte de la topographie. L'apport de Breuer auquel cette esquisse a sans doute servi de point de départ, est à ce point de vue décisif : La lecture topographique du site l'amène à proposer des changements radicaux : le déplacement vers l'est du système viaire et l'effacement de la route nationale qui descend dans le talweg, pour souligner par le bâti haut le tracé sinueux de la ligne de crête entourant un vaste parc libéré du trafic automobile.

La commande de l'œuvre

La commande de l'œuvre doit beaucoup à l'initiative d'Eric Boissonnas qui en faisant appel à Marcel Breuer pour la construction de Flaine va contribuer largement à imposer sa réputation en France et l'introduire dans les rouages de l'administration française. L'équipe constituée pour le projet de Flaine avec Max Stern directeur du BERU et Barrets directeur du bureau d'études COFEBA[1] sera

1 Y. Delemontey, « Flaine: Montain City; The Building of a High Altitude Citadel », dans Robert Carvais, André Guillerme, Valérie Nègre, Joël Sakarovitch (dir.), Nuts and Bolts of Construction History. Culture, Technology and Society, vol. 3, Paris, Picard, 2012, pp. 449-456.

Esquisse d'aménagement de détail - 1960 M Sarrabezolles (?) - Archives départementales des Pyrennées Atlantiques



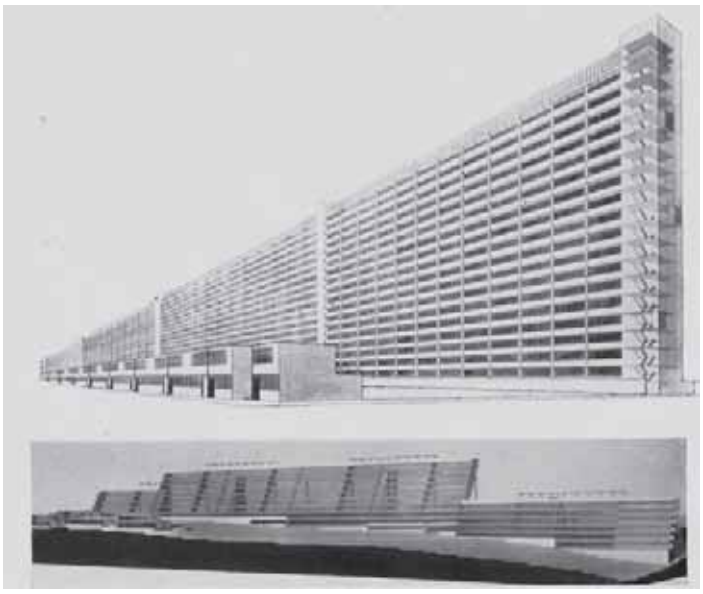
reconduite à Bayonne. La correspondance conservée à l'American Art Archive retrace de manière détaillée les différentes interventions auprès des personnalités décisionnaires : André Malraux et son chef de cabinet Max Querrien, mais aussi des architectes influents comme Pierre Dufau ou Paul Herbé pour résoudre le délicat problème de l'inscription à l'Ordre des architectes d'un membre dépourvu de diplôme (!). Un projet de voyage aux États Unis organisé à l'intention de responsables de l'urbanisme français témoigne également des efforts déployés par Breuer pour accéder à cette commande.[2] L'ouvrage "Marcel Breuer 1924-1962" paru opportunément s'inscrit également dans stratégie de l'agence Breuer pour entamer une carrière internationale.

Les conceptions de l'architecte

La carrière européenne de Marcel Breuer est marquée par son rôle au Bauhaus en tant que responsable de l'atelier de menuiserie que lui confiera Gropius. Il construit durant cette période les maisons du Doldertal à Zürich pour Alfred et Emil Roth. De cette période datent également ses premières propositions de haut bâtiment lamelliforme dominant des séries de bâtiments plus bas, disposition que l'on retrouvera tant à Flaine qu'à Bayonne.
Émigré aux États-Unis avant la guerre, il y retrouve Walter Gropius avec lequel il s'associe, puis crée sa propre agence.
Son style s'affranchit alors de l'esthétique épurée du premier mouvement moderne pour adopter des formes vigoureuses, des textures marquées et des matériaux naturels qui entretiennent un rapport expressif avec la topographie et la lumière.

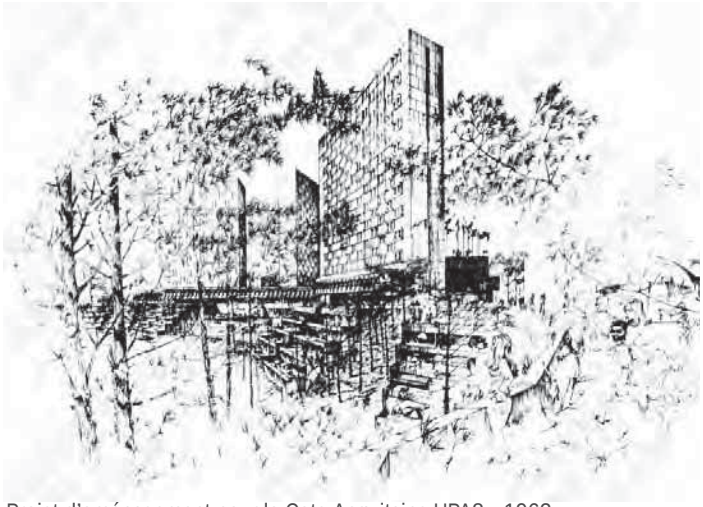
C'est aux Etats-Unis que Marcel Breuer rencontre le géophysicien Eric Boissonas, gendre de l'industriel du pétrole Conrad Schlumberger. Passionné d'art et d'architecture, il commandera à Philip Johnson sa villa américaine à New Canaan et une villa au cap Benat sur la Cote d'Azur. Eric Boissonas est également passionné de montagne et son esprit d'entreprise l'amène à se lancer dans la réalisation de la station de Flaine dont il confie la conception à Marcel Breuer.

Ce projet sera pour celui-ci l'occasion de travailler à l'échelle du grand paysage, thème qu'il a déjà abordée dans le projet non réalisé de logements à Tanaguara au Venezuela 1958 . La conception urbaine d'un tel ensemble auto-suffisant, la répartition étagée des différentes parties, l'accroche au sol des bâtiments ou la conception très plastique des façades, sont autant de caractéristiques de l'opération de Flaine qui trouvent à Bayonne un prolongement direct.



Projet d'immeuble lamelliforme - Haeselhorst - 1928

Projet de logements à Tanagra - Argentine - 1958



Projet d'aménagement pour la Cote Acquitaine UPA8 - 1962

Le thème de l'immeuble haut lamelliforme dominant un bâti bas et un vaste espace peu dense est récurrent dans l'oeuvre de Breuer. Selon les contextes topographiques et programmatiques, il prend une signification différente.

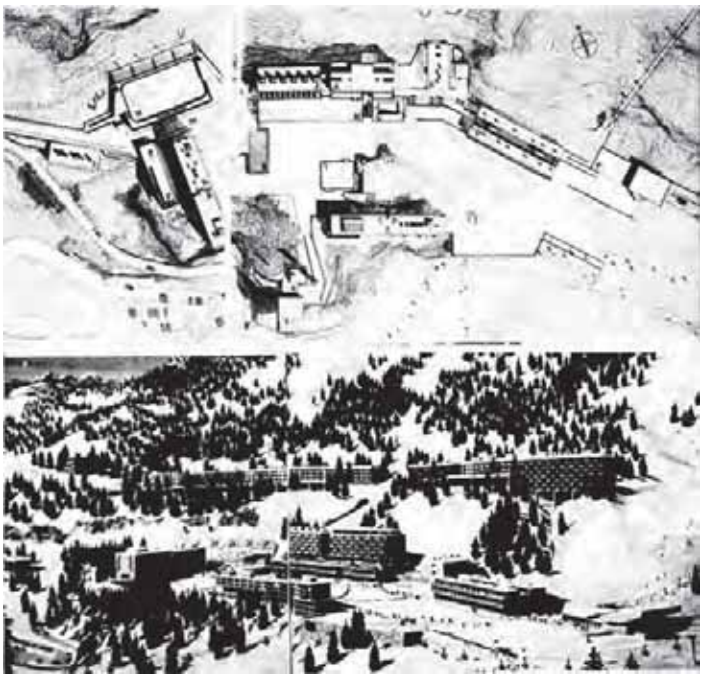
2 Le projet de programme et la liste des participants figure dans les archives de l'American Art Archive. Parmi ceux-ci figurent plusieurs membres du Ministère des Travaux Publics, du Ministère de la Construction et du Ministère de l'Intérieur.

Ville haute et ville basse : un projet à l'échelle du paysage.

Cette parenté avec Flaine est encouragée par la configuration du site de Bayonne. Prolongeant l'éperon de la citadelle qui domine à la ville, les coteaux décrivent un vaste cirque sur la rive droite de l'Adour. Marcel Breuer en souligne la forme par un chapelet de bâtiments hauts dont la courbure suit le détail de la topographie et dont les points d'inflexion à l'est et à l'ouest, signalent l'entrée dans ce dispositif par des voies qui empruntent les talwegs. Cette méga-structure domine ce qu'il appelle "la ville basse" qui rassemble le centre civique et les commerce autour d'une couronne de bâtiments plus bas. Cette partie est elle-même située sur une légère éminence autrefois occupée par le château Sainte Croix. L'extrémité de cet épron est occupé par l'église édifiée par André Remondet avec une toiture élancèe qui en souligne le modelé.

Dans une entretien pour les Archives du XXème siècle, Marcel Breuer précise ses conceptions concernant ce qu'il appelle dans sa production, "la planification des quartiers ou villes entières : comme la station de Flaine et le projet de ZUP de Bayonne. Ce projet de Bayonne montre un système de circulation sans croisement autour du quartier central de la ville. Les bâtiments sont plus hauts vers la périphérie et plus bas vers le centre. Cela donne un système tout à fait différent de nos villes existantes avec leur agglomération centrale qui sont basées sur un principe opposé. Le centre ville doit être un espace vide. La densité ne se trouve pas dans le centre mais vers la périphérie. Aussi est-il possible de combiner ce système avec les zones vertes entre le centre et la périphérie. On a essayé de faire cela à Bayonne."[3]

L'ensemble du sol laissé libre par les bâtiments est pensé comme un vaste parc dans lequel sont disséminés les équipements éducatifs et sportifs. La conception de cet espace libre inverse l'opposition classique entre une composition architecturale orthonormée et un tracé souple des allées piétonnes : aux agrégats ondulants du bâti dont le dessin souligne les lignes de force de la topographie répond ici une organisation orthonormée de l'espace ouvert, géométrie sur laquelle s'appuie de manière très libre le dessin des allées et l'orientation des bâtiments.
La route nationale reliant Bayonne à Dax qui traverse le site est effacée et rejetée sur l'arrière des bâtiments hauts pour alimenter les parkings, tandis que l'échangeur dans la partie basse assure assure la connexion sur l'autoroute .



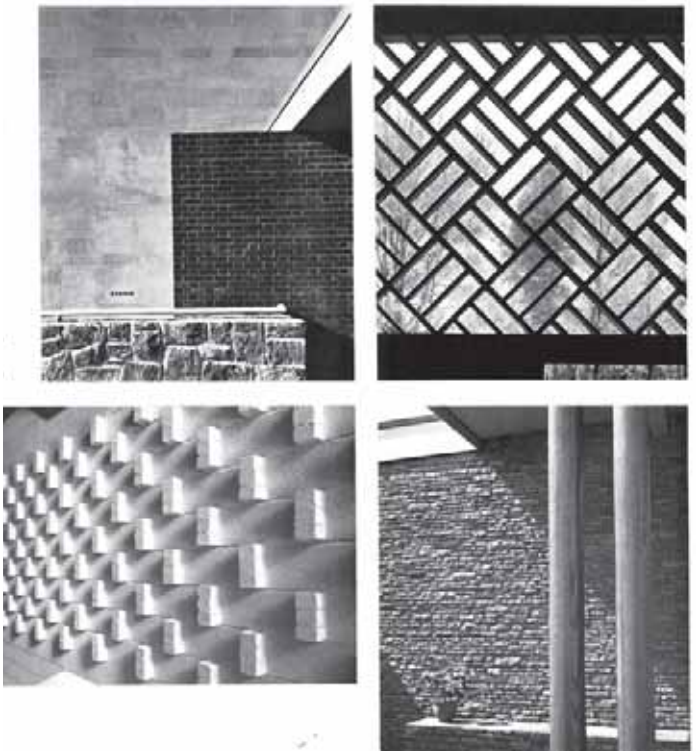
Le projet de station de sport d'hivers de Flaine, réalisée pour le promoteur Eric Boissonnas, constitue une référence qui est à l'origine de la commande du projet de Bayonne. Plusieurs caractéristiques s'y retrouvent notamment la densité rejetée en périphérie dominant un centre civique d'échelle moindre, les alignements souples de bâtiments épousant la topographie, la chapelle occupant un éperon etc.

3 Marcel Breuer papers, 1920-1986. Archives of American Art, Smithsonian Institution

Un rapport au sol marqué par un emprunt aux matériaux du site.

Dans ses maisons américaines Marcel Breuer fait couramment appel à un socle maçonné construit en pierres tirées du site pour assurer le contact entre la géométrie épurée de l'édifice et le modelé accidenté du terrain. A Flaine c'est la falaise elle-même qu'il incorpore dans la composition architecturale donnant à ce ce traitement une forme exacerbée. La vue en contre-plongée de l'hôtel "Le Flaine" constitue une des images emblématiques de son œuvre.

Dans le cadre du projet de Bayonne, beaucoup plus contraint économiquement, Breuer met au point une maçonnerie de béton banché incorporant en fond de coffrage un parement de galets tirés du fleuve. Ce motif se retrouve dans tous les lieux où les habitants entretiennent un contact tactile avec l'architecture : double niveau des portique et halls d'entrée des immeubles hauts, murs faisant saillie sur les bâtiment de la partie basse pour en marquer l'entrée. Par delà la diversité des constructions, il confère à l'ensemble une grande unité, comme a pu le faire dans le temps long, le recours à une carrière ou à un matériau spécifique pour les villes historiques.



L'intérêt de Marcel Breuer pour les effets de texture illustrée dans la monographie de 1962

Extension Université de New York 1956/61

Maison Gagarin, Lichtfeld, Connecticut 1954/55

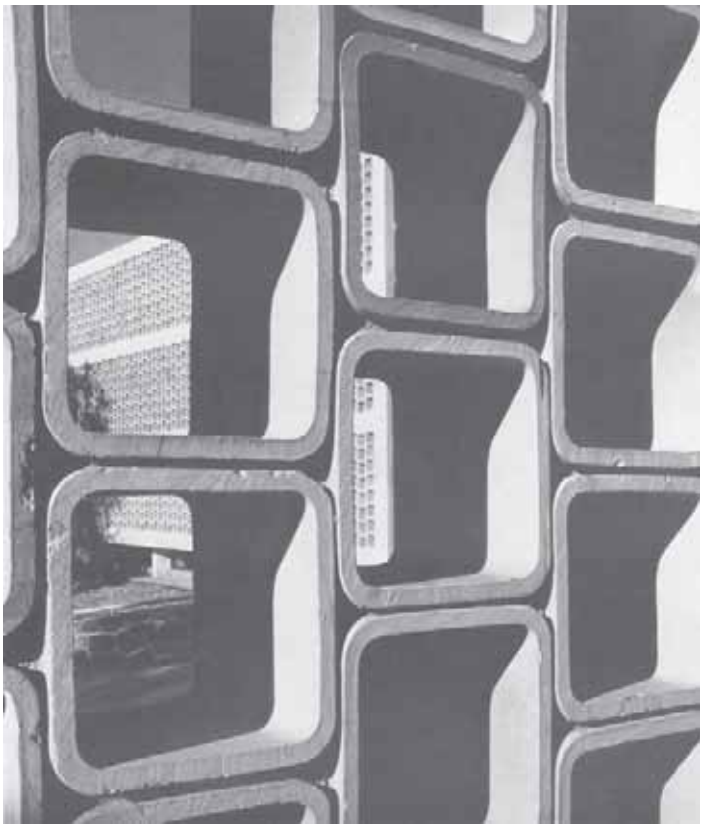
Position dans l'histoire de la pensée architecturale et urbaine

L'ouvrage publié en 1962 alors que Marcel Breuer réside à Paris avec sa famille est conçu comme un outil de promotion de l'agence au moment où elle vient de terminer plusieurs projets importants dont le siège de l'UNESCO à Paris 5 et que le centre de recherche IBM de La Garde est encore en construction. Le texte introductif du critique Cranston JONES présente les principes qui sous-tendent le travail de Breuer. Les maisons et les projets plus anciens et les travaux d'avant-guerre sont présentés en fin d'ouvrage. Y figurent en bonne place la station de Flaine et le bâtiment IBM de La Garde

La conception plastique des façades : le panneau "sun and shadow"

Rompant avec l'usage de l'enduit blanc des pionniers du Mouvement Moderne, Marcel Breuer explore dans son architecture toutes les possibilités de texture offertes par les matériaux pour accrocher la lumière et renforcer l'effet plastique des masses. Les possibilités expressives du béton sont un domaine d'expérimentation privilégié en rapport avec les forces qui s'exercent dans la matière, qu'il s'agisse de rassembler ou de répartir les charges , d'assurer la stabilité d'un grand volume en console ou dans le cas des structures plissées d'assurer la rigidité de parois poussées aux limites de leur minceur. A l'occasion de projets cette recherche se conjuguera avec les savoir-faire d'ingénieurs renommés comme Luigi Nervi pour l'UNESCO.
Dans le cas de Flaine et de Bayonne, Marcel Breuer travaillera de manière très fructueuse avec l'ingénieur Jean Barets pour la mise au point des panneaux de façade préfabriqués "sun and shadow" [1]

L'épaisseur des panneaux apporte une solution synthétique à différents problèmes :
- Assurer la rigidité du panneau nécessaire à sa manutention tout en réduisant l'épaisseur de la paroi. Cette économie de poids uitle à la manutention est également une économie de matière, ce qui est important dans les conditions de production de l'époque.
- Offrir la forme de dépouille nécessaire au moulage lié à la technique de préfabrication.
- Augmenter la profondeur des joints horizontaux et verticaux et résoudre ainsi au mieux les problèmes d'étanchéité.
- Donner à la quatrième paroi des pièces d'habitation une valeur d'usage par la création de niches de rangement ouvertes ou fermées.
- D'incorporer dans ce vide les canalisations.
- Éviter depuis le logement la vue trop proche du pied d'immeuble, qui génère un sentiment de vertige dans les immeubles de grande hauteur.
- Cadrer latéralement les vues, ici vers la chaîne des Pyrénées et le parc au premier plan et constituer un brise soleil, particulièrement pour les façades orientées au sud.
- Permettre des jeux d'ombre et de lumière, «sun and shadow», qui donnent à la façade une texture d'échelle adaptée aux vues lointaines qu'offre le site et à l'échelle des bâtiments, comme peuvent le faire les matériaux de maçonnerie traditionnelle à l'échelle d'une perspective urbaine.
Ce travail plastique de la paroi impose à la forme ses propres contraintes, comme dans le léger renfoncement de certaines faces à seule fin d'accrocher la lumière, mais il prend également appui sur l'organisation fonctionnelle des bâtiments avec la disposition décalée des baies au niveau des galeries.



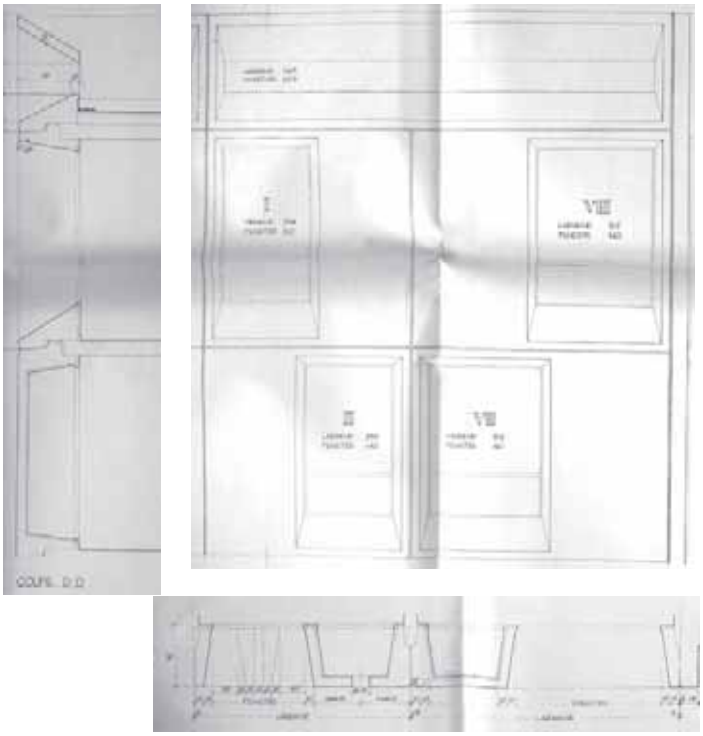
L'intégration des différents orifices nécessaires aux ventilations réglementaires des séchoirs se fait par de simples trous de petite taille dans le panneau pour les garde-manger ou donne lieu à une saillie dans l'appui des fenêtres des cuisines.

Ces panneaux décomposent la façade en éléments de dimensions identiques. Les variantes dans la forme et la disposition permettent cette expression plastique qui trouve ses racines dans les exercices d'abstraction réalisés au Bauhaus et au-delà, les recherches du cubisme en architecture du début du siècle ou l'architecture cristalline proposée par Bruno Taut.

1 Y. Delemontey, « Flaine: Montain City; The Building of a High Altitude Citadel » opus cité

Les panneaux de façade sont en réalité des volumes de 75 cm d'épaisseur. La préfabrication limite le nombre de modèles. Deux modules de 2,55 m et 3,15 m de largeur sur 2.70 mètres de haut et leur symétrique suffisent à organiser la façade. Ces panneaux de base sont complétés par des pièces spécifiques pour l'acrotère et l'entablement du soubassement.
Les panneaux s'emboîtent verticalement avec une feuillure importante qui assure l'ajustement dans l'épaisseur et évite les remontées d'eau en cas de défaillance du joint. Horizontalement, les panneaux sont clavetés sur le voile au droit des refends et solidarisés avec les planchers par un potelet entre les refends. Ce potelet est coulé en place dans des feuillures des panneaux formant coffrage.

Contrairement au projet de Flaine, aucune matrice n'est ajoutée en fond de coffrage pour donner une texture ce qui avec le vibrage soigné qu'autorise la préfabrication donne au panneau un aspect parfaitement lisse. Un léger congé dans les arrêtes rentrantes facilite le décoffrage et évite l'accumulation d'eau et la formation de moisissure.



Contrairement au chantier de Flaine, le panneau de façade est ici monté après la réalisation de l'ossature et il ne joue pas un rôle porteur.

A- CONCEPTION ET RÉALISATION DE L'OEUVRE

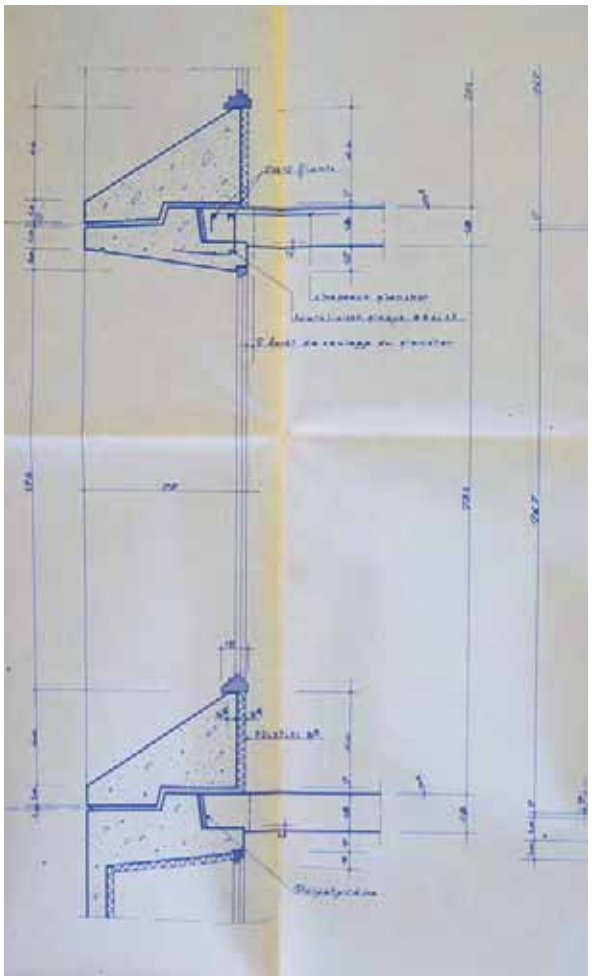
Les balcons

La conception plastique de Breuer s'accommode mal de la disparité formelle qu'introduit le balcon ou la loggia dans le plan de la façade et de de la licence que produit son appropriation par les habitants. Les prolongement extérieurs des logements, habituels dans les programmes de cette époque, semblent avoir de ce fait constitué un point de désaccord lors de la conception du projet. Déjà lors de la demande de permis de construire pour la première phase, le maître d'ouvrage fait état de certaines réserves concernant la profondeur des ébrasements qui font obstacle aux vues biaises[1] . Ces réserves et les réactions des premiers habitants conduiront à introduire dans la deuxième tranche des locatifs des loggias. Les tableaux, voussures et appuis biais sont remplacés par des faces droites munie d'un garde corps en grillage torsadé serti dans un cadre en fer.

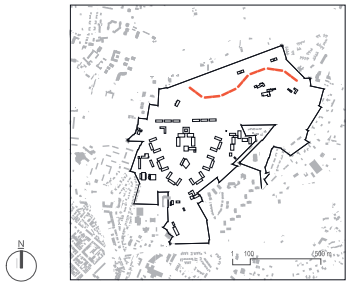
La force plastique de ces panneaux est telle qu'à une certaine distance et en contre plongée, angle selon lequel on embrasse généralement cette façade, il faut prêter attention pour distinguer cette différence pourtant très nette.

Pour les logements en accession, d'origine une vaste loggia est obtenue par la suppression des panneaux au droit des séjours, ce qui donne aux façades sur l'espace vert un aspect beaucoup plus conventionnel, tandis que les façades sur le parking conservent l'unité de texture recherchée.

1 Courrier du Président de l'ophlm AU maire de Bayonne du 4 mars 1965 – Archives départementales - « ...bon nombre d'observations faites par le conseil d'administration n'ont pas été suivies par les architectes :... disposition des ébrasements de fenêtre ne permettant pas des vues biaises»



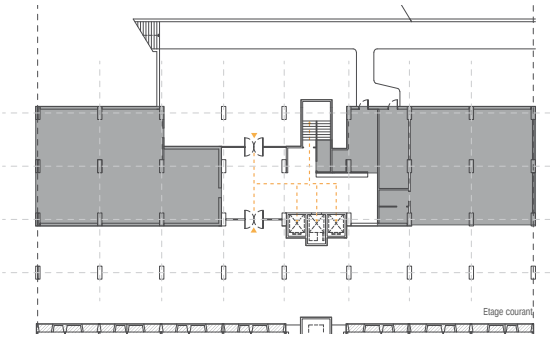
Tout comme les volets, les balcons ne font pas partie de la conception architecturale de Breuer. Celui-ci devra les intégrer pour satisfaire à la demande du Maître d'ouvrage et des habitants.
Dans les logements locatifs de la partie basse tout d'abord (ci-dessous), puis dans la deuxième tranche des logements locatifs (en bas à droite).



La typologie des logements

Pour les immeubles hauts, la disposition typique est basé sur un assemblage de trois appartements de trois pièces occupant une trame de 5,70 m sur les trois niveaux que dessert une unique galerie.
Cet emboîtement est basé sur la disposition des escaliers parallèlement à la galerie :
- Un escalier monte directement à l'étage supérieur où il débouche sur un dégagement à l'arrière de la cuisine qui dessert également le séjour et par un passage au dessus de la galerie la partie nuit sur la façade opposée.
- De part et d'autre la galerie distribue la partie jour des deux autres logements dont la partie nuit traversante est accessible par deux escaliers descendant disposés tête bêche, dont l'un situé sous l'escalier de l'appartement supérieur.

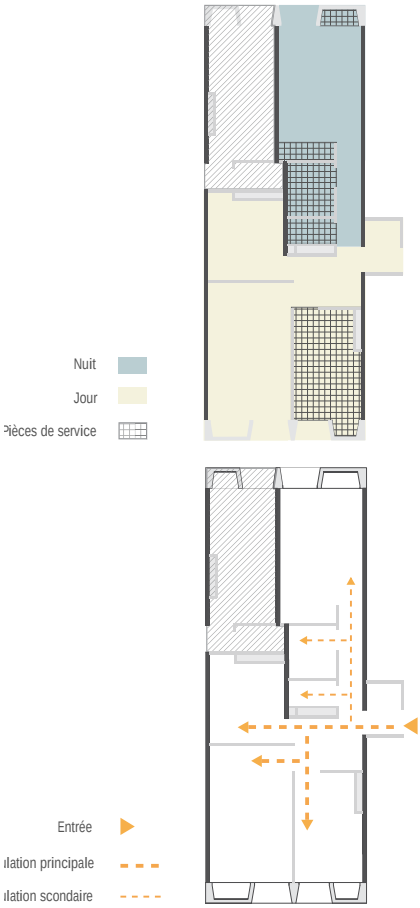
Cette disposition ingénieuse amène une grande économie d'espace distributif aussi bien collectif que dans les cellules. Elle permet en outre que tous les appartements bénéficient dans au moins une pièce principale de la vue sur les Pyrénées et sur le parc au premier plan.
Tous bénéficient également de la lumière du sud, même si l'orientation n'est pas équivalente puisque la partie jour de l'un ouvre au nord et celle des deux autres au sud.
La disposition traversante permet en outre de ventiler l'appartement par dépression entre les façades, qualité très appréciable sous un climat souvent très chaud.

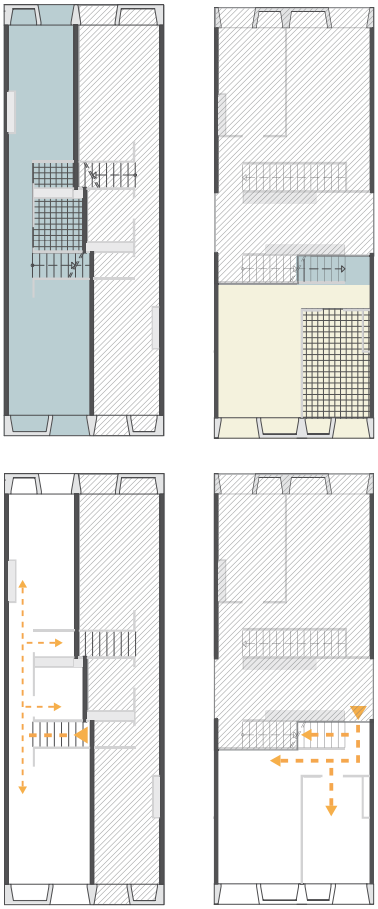


Plan du rez-de- chaussée

A- CONCEPTION ET RÉALISATION DE L'OEUVRE

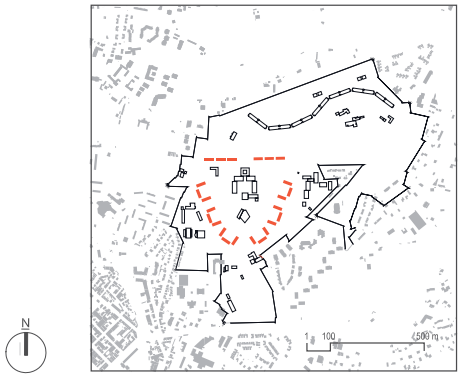
Deux appartements T3 tête bêche s'emboitent sur le niveau galerie et le niveau supérieur.

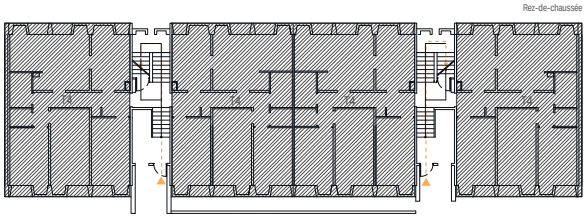




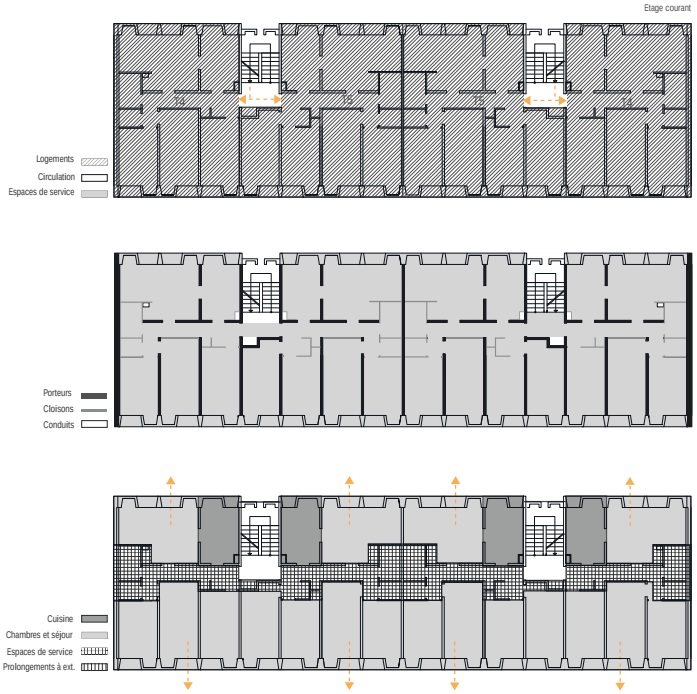
L'appartement T3 de plain pied au niveau supérieur est accessible depuis la galerie par un escalier privatif.

L'assemblage typique permet de varier les typologies par basculement d'une chambre dun appartement à l'autre



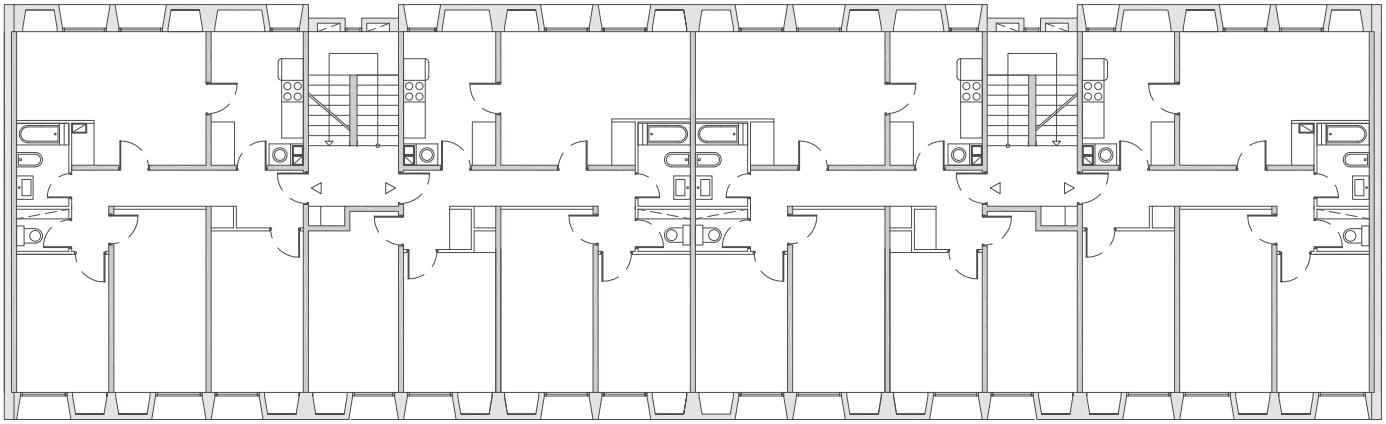


Plan du rez-de- chaussée



Les immeubles de la partie basse présentent une organisation plus classique avec un escalier desservant deux appartements par niveau.
Sur la «tulipe» les séjours sont orientés vers le parc et les chambres vers les cours ouvertes, échappant donc à toute logique héliotropique. En revanche, ils sont orientés au sud pour les immeubles situés au-dessus.

La principale différence entre les locatifs côté ouest et les logements en accession à l'est réside dans la présence de loggias sur lesquelles ouvrent les séjours.



Plan étage courant

Typologie des immeubles locatifs de la ville basse construits sur trois niveaux.
Les immeubles en accession se distinguent par la présence d'une loggia ouvrant sur les séjours.

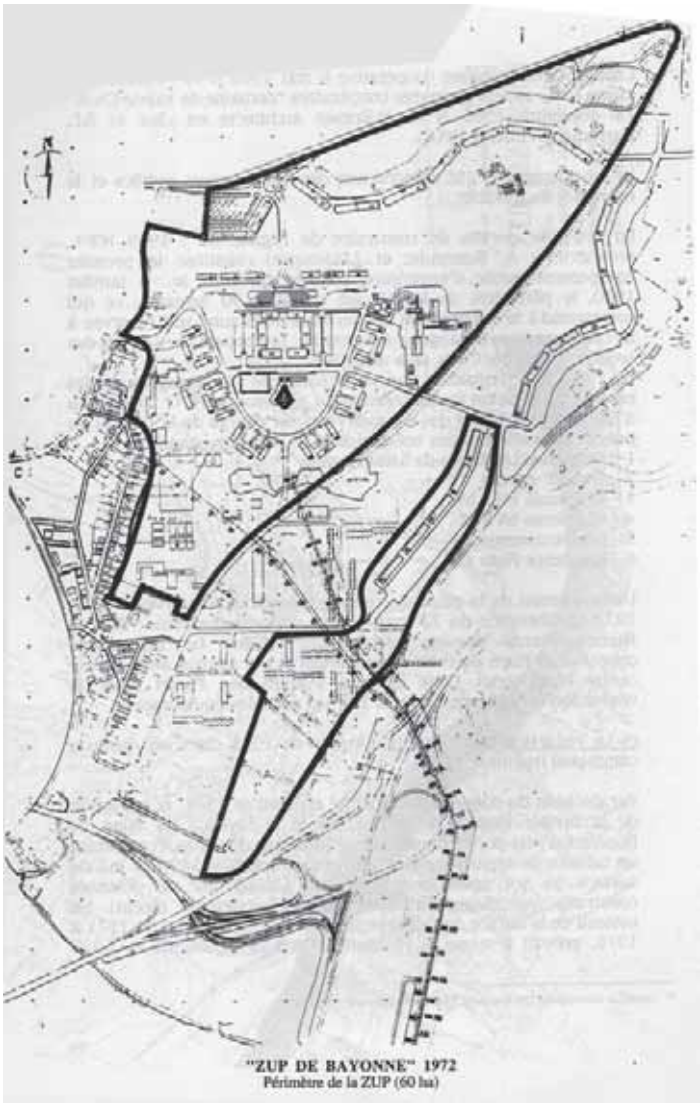
A- CONCEPTION ET RÉALISATION DE L'OEUVRE

b - Phases de construction et de mise au point

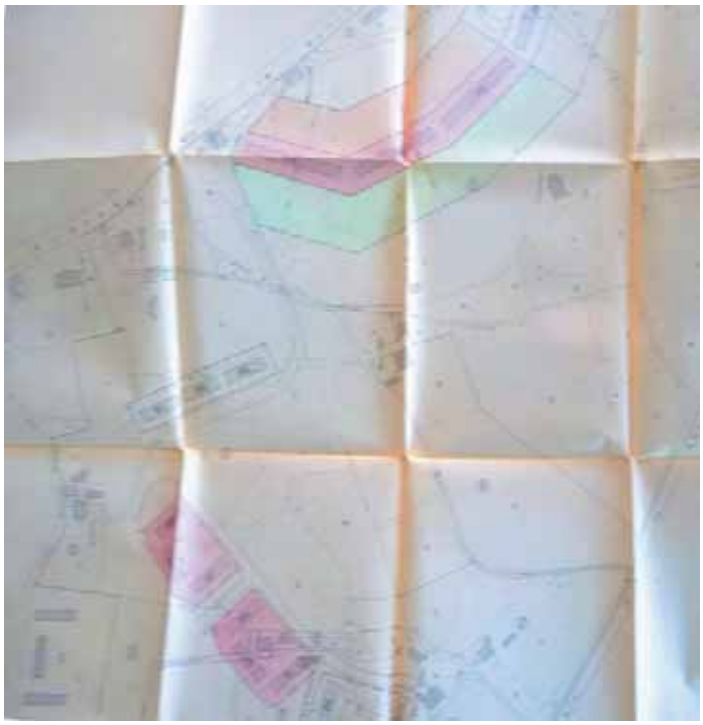
Le découpage du foncier et l'unité préservée de l'espace libre

Une note du 22/5/1964 expose trois solutions envisageables pour redécouper le foncier en vue de la réalisation des opérations de construction.

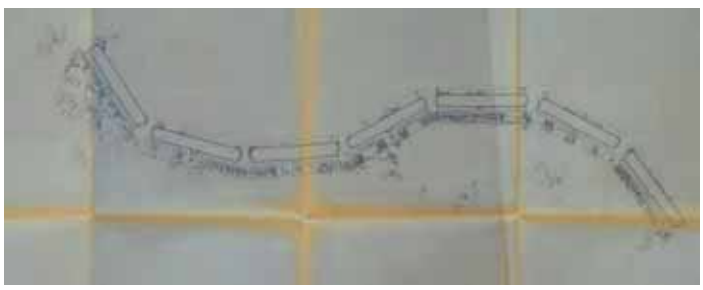
La "solution traditionnelle consistant à découper des "escalopes" correspondant au terrain d'assiette des constructions en leur associant une portion de l'espaces vert" est fortement critiquée : "L'architecte en chef a voulu un urbanisme "aéré" et on voit mal à quels critères pourrait répondre l'affectation de telle surface d'espace vert à tel immeuble (la difficulté est manifeste pour les bandes d'immeubles de douze étages)". A la "solution consistant pour la ville à conserver l'entière propriété du sol et à ne concéder aux constructeurs qu'un bail longue durée" est finalement préférée la "solution permettant de céder aux constructeurs la stricte assise des constructions et de conserver la totalité des terrains non construits".



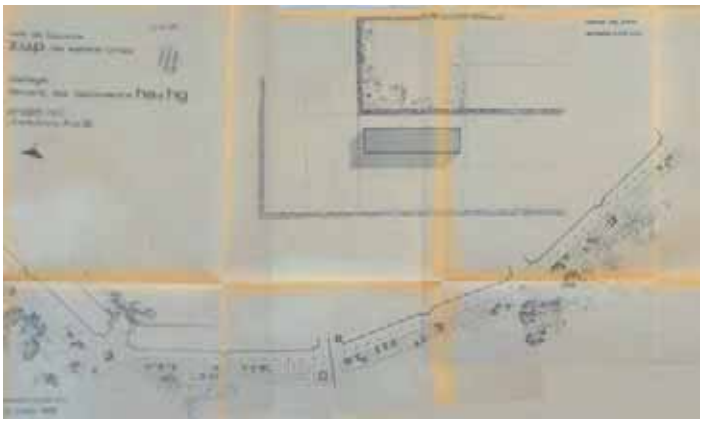
Ill. La redéfinition du périmètre de la ZUP en 1972 en réduit la superficie à 60 hectares. Outre les parties déjà réalisées, ce nouveau périmètre englobe la partie sud du projet comprenant 5 immeubles collectifs et une partie des logements individuels. La réalisation de cette partie ne suivra pas les formes définies dans le projet. La permanence du tracé de la RN117 et du foncier qui y est lié dictent les évolutions du projet.



Plan de rétrocession des terrains de la première tranche.
En rose le terrain rétrocédés à l'OPHLM, en bistre, le terrain affecté au stationnement non rétrocédé, en vert l'emprise de la zone non aedificandi



Aménagement du mail planté au pied des immeubles côté sud projet réalisé.



Aménagement du mail planté au pied des immeubles côté sud premier projet.

c - Réalisation

Phasage et chronologie

La réalisation du projet est découpée en plans triennaux dont les deux premiers seront réalisés sur un rythme soutenu qui est celui d'un processus industrialisé. Le premier triennal réalisé en 1967 / 68 comporte 627 logements, le second en 1969 / 70 en comporte 459. Sur le déroulement précis de l'opération on se référera à l'étude très détaillée de Bruno Fayolle Lussac..

Les adaptations au projet

Le projet semble avoir été très rapidement mis au point et accepté par le Maître d'Ouvrage. La mise en œuvre se fera sans remise en cause majeure durant les deux premiers plans trienaux. La réalisation commence sur les terrains rapidement acquis dans la partie ouest qui comprend 7 immeubles hauts et l'ensemble de la partie basse avec les équipements. Les premières modifications du projet interviendront dans un premier temps le long de la RN117 avec le déplacement d'une école, puis en 1974 l'abandon de la partie est du projet sous l'effet conjugué de plusieurs facteurs : la circulaire d'avril 1973 qui remet en cause ce type d'opération, l'ajustement du programme aux besoins et la difficulté de mener à bien les acquisitions foncières dans cette partie. La route nationale sera conservée dans sa partie supérieur et raccordée sur la voirie tertiaire de la partie basse, altération du projet qui sera paradoxalement dénommée allée Marcel Breuer. Dans la partie basse le tracé de la route ationale persiste tantôt sous forme d'alignement d'arbre ou de limite parcellaire, tantôt sous forme d'une voie de service ou de distribution.

L'urbanisation du terrain restant après l'abandon du projet

Les terrains initialement prévus pour compléter la partie haute par 9 immeubles seront urbanisés tout d'abord avec un ensemble de 12 plots de 7 niveaux, traduction des nouvelles orientations réglementaires en matière de forme urbaine. Les maisons individuelles prévues dans la partie basse seront réalisées dans une esthétique régionaliste et selon une composition autonome, sans préoccupation de cohérence avec le projet global. L'architecture de l'école réalisée dans ce secteur sur une structure hexagonale de type proliférant achève la confusion des styles.

La situation lors de la remise en question du projet au début des années 70: L'école maternelle Brana et les plots en construction au premier plan illustrent les nouvelles conceptions urbaines et architecturales. L'avenue Marcel Breuer n'est pas encore ouverte entre le collège Albert Camus et la ville haute

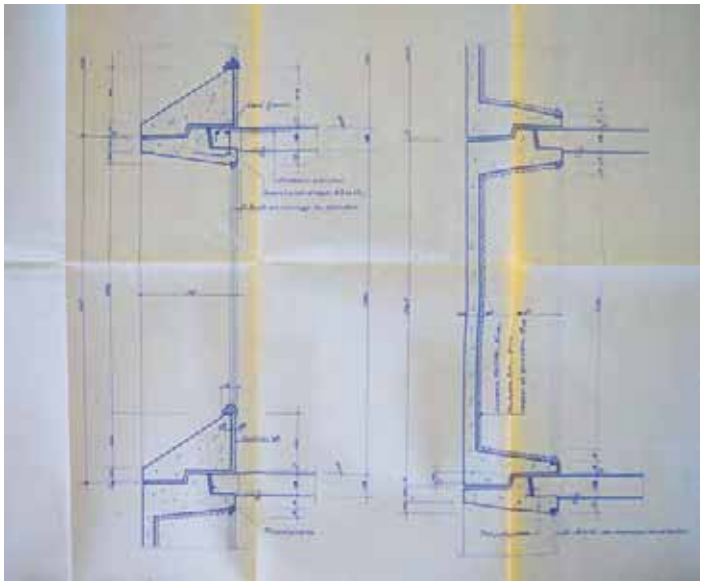
La continuité de l'espace vert perçue depuis la cour du collège Albert Camus dans les années 70.

Le groupe scolaire JP Branat rompt avec la conception du plan d'ensemble en adoptant les formes proliférantes et la géométrie hexagonales qui deviennent la norme. A l'arrière, la persistance du tracé de la N117.

Chantier

Le chantier, réalisé par l'entreprise SAE, est conçu avec un large recours à la préfabrication. L'ossature est constituée de murs de refend en béton sur une trame assez large de 5,70 m et de dalles Contrairement à l'opération de Flaine, les panneaux de façade sont montés après la réalisation de l'ensemble de l'ossature du bâtiment. Ils s'emboîtent verticalement les uns sur les autres avec un ressaut formant garde d'eau.
L'usine de préfabrication en haut à droite se justifie par l'importance de l'opération en même temps qu'elle en impose la continuité durant les deux premiers triennaux.

Le chantier durant le premier triennal. Photo archives départementales Bayonne



Plans d'exécution et de pose des panneaux emboités les uns sur les autres et clavetés sur la structure porteuse. Archives Départementales Bayonne

Les premiers habitants

Après une première étape durant laquelle le confort des appartements et la modernité des modes de vie sont apparus comme un progrès qui a attiré des couches jeunes de la population, les difficultés économiques les retards dans la réalisation des équipements et le sentiment d'exclusion ont amorcé une période de désaffection. Les autres programmes de logement sociaux sur l'agglomération ont été arrêtés pour permettre de résorber la vacance.

3 - Évaluation de l'oeuvre - préconisations

a - Valeur de l'œuvre dans la production de l'architecte

Marcel Breuer est un des représentants majeurs du Mouvement Moderne, de la génération qui suit immédiatement celle des pionniers, Walter Gropius notamment auquel les débuts de sa carrière sont fortement redevables. Celui-ci lui confie au Bauhaus de Dessau la responsabilité de l'atelier d'ébénisterie et c'est avec lui qu'il s'associe lors de son exil aux Etats Unis en 1937.
Dans l'ouvrage « Marcel Breuer Design and Architecture » publié en 2003 à l'occasion d'une exposition au musée Vitra, Mathias Remmele explique que si en Europe Marcel Breuer est plutôt reçu comme un designer, auteur notamment d'une des icônes du design, la chaise « Wassilly », il est plutôt connu aux États Unis comme architecte, auteur de villas et de bâtiments publics, collèges et universités, couvents, musées... L'exposition et l'ouvrage se proposent de présenter de manière équilibrée ces deux aspects de son œuvre et d'en restituer ainsi l'unité.

Le projet de Bayonne s'inscrit quant à lui dans une série d'œuvres moins médiatisées mais dont il convient également de reconnaître et d'analyser les spécificités. Il s'agit des œuvres où Breuer aborde les problèmes d'organisation urbaine et de rapport au grand paysage. Une série que l'on peut faire débuter avec le projet non réalisé de résidence à Tanaguaresa au Venezuela en 1958, déjà marqué par une confrontation de l'architecture avec une topographie spectaculaire. Mais c'est dans la France des trente glorieuses, propices aux initiatives hardies de promoteurs privés et marquée par les ambitions d'un état entrepreneur et aménageur, qu'il trouvera l'occasion de développer ses conceptions dans ce domaine. L'initiative de Eric Boissonas sera décisive et le projet de Flaine lui offrira une première occasion de mettre au point des réponses à ces problèmes.

b - Mobilier, édifice, ville: un élargissement des échelles une cohérence des idées.

Le poids relatif de ces trois échelles de projet correspond plus ou moins à trois périodes de la carrière de Breuer et c'est dans sa pleine maturité qu'il aborde ce domaine la question de l'organisation urbaine, non comme une champ distinct, mais comme un prolongement cohérent de sa pensée : le lien qui unit son œuvre de designer développée en Allemagne avant guerre et son activité d'architecte aux États-Unis trouve son prolongement dans la cohérence entre son architecture et la vision urbaine qu'il développe dans ses projets en France. Ses villas apparaissent comme un développement logique de ses meubles et agencements; elles en intègrent les conceptions sur le plan conceptuel comme sur le plan matériel. De même l'organisation urbaine et paysagère qu'il propose dans ses grands projets d'aménagement sont un prolongement logique des thèmes qu'il développe dans son architecture: rapport des masses bâties à la topographie et paysage, accroche au sol des bâtiments, recours à des textures cristallines et à une forte plasticité de la mise en oeuvre prennent à cette échelle une force nouvelle.

c - Fortune critique et évaluation de l'oeuvre

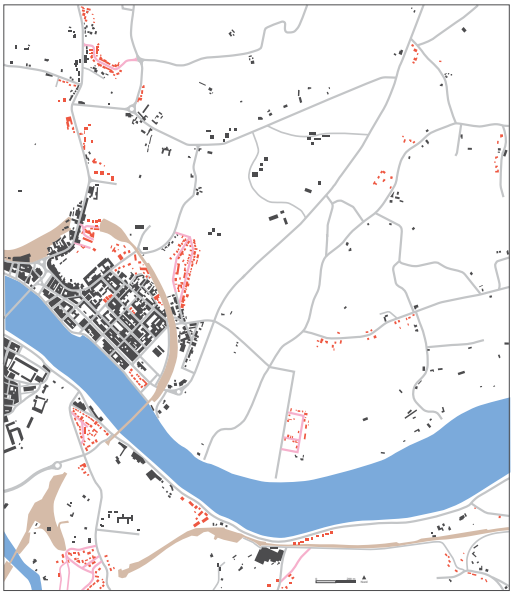
L'ouvrage publié en 1962 alors que Marcel Breuer réside à Paris avec sa famille est conçu comme un outil de promotion de l'agence au moment où elle vient de terminer plusieurs projets importants dont le siège de l'UNESCO à Paris et où le centre de recherche IBM de La Garde est encore en construction. Le texte introductif du critique Cranston JONES présente les principes qui sous-tendent le travail de Breuer. Les maisons et les projets plus anciens et les travaux d'avant-guerre sont présentés en fin d'ouvrage. Y figurent en bonne place la station de Flaine et le bâtiment IBM de La Garde.
Arrivé trop tard pour figurer dans cette monographie, l'œuvre est absente des publications ultérieures et récentes sur l'œuvre de Marcel Breuer, qui préfèrent mettre l'accent sur son œuvre de designer et sur des objets architecturaux plus «purs». Le caractère inabouti de l'oeuvre en tant qu'objet architectural et le manque de considération dont souffrent les programmes de logements sociaux dans l'historiographie du Mouvement Moderne expliquent également cet oubli. L'œuvre représente pourtant, avec le projet de Flaine, une des rares occasions où Marcel Breuer aborde l'échelle de l'urbanisme et à ce titre elle mérite d'être plus attentivement évaluée.

Les vues dégagées sur la chaîne des Pyrénnées depuis les logements comme depuis le portique qui domine les vastes espaces verts non clos sont du point de vue urbain les qualités majeures de l'opération. La dichotomie entre ville haute résidentielle et la ville basse lieu de la vie civique et commerçante qui structure l'organisation d'ensemble propose un urbanisme imprégné de préoccupations architecturales, qui tranche avec l'urbanisme de zoning alors dominant et que le projet antérieur illustre parfaitement. Ce renouvellement de la pensée urbaine trouvera son prolongement dans l'attention portée peu après au travail de Niemeyer comme dans les visions d'un architecte comme Jean renaudie.
En ce sens cette œuvre constitue un jalon important dans la pratique de l'urbanisme en France.

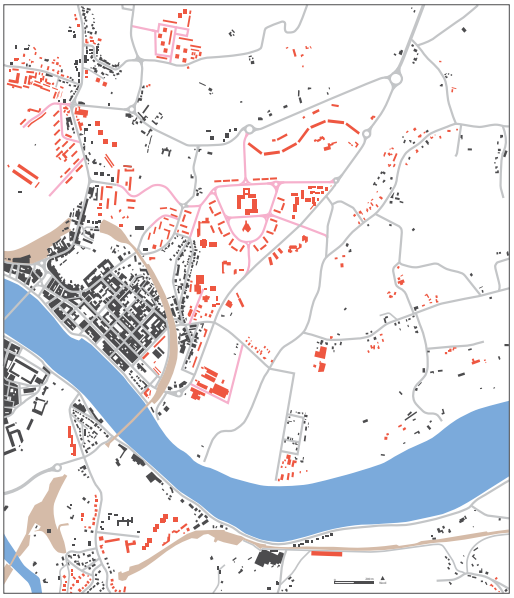
Par ailleurs, la conception architecturale des bâtiments dans les grands ensembles de logement doit alors intégrer la question de l'industrialisation du bâtiment. Aux questions de répétitivité et, sur le plan esthétique, de monotonie, qui lui sont liées Marcel Breuer apporte ici des réponses à la fois radicales et très expressives qui ont une valeur unique dans l'histoire de l'architecture.
Dans la production courante, ce type de panneau préfabriqué épais en béton trouvera de nombreuses applications, mais le rafinement dans la conception du panneau et dans composition d'ensemble dont témoignent les réalisations de Marcel Breuer en est très généralement absent.

Maison Maison Hooper Baltimore 1959-60 et la station de Flaine 1960
La cohérence dans les formes et les matériaux qui caractérise le rapport entre le design et l'architecture se prolonge dans le rapport entre l'architecture et le travail sur l'urbanisme et le paysage.

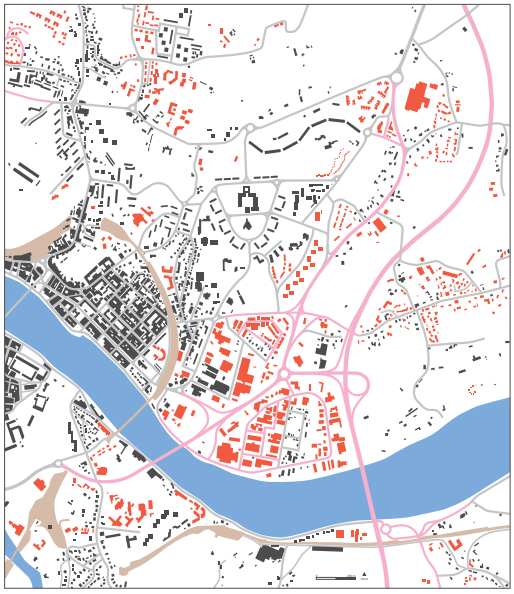
B - ÉVOLUTIONS URBANISTIQUES ET PAYSAGÈRE



1954



1968

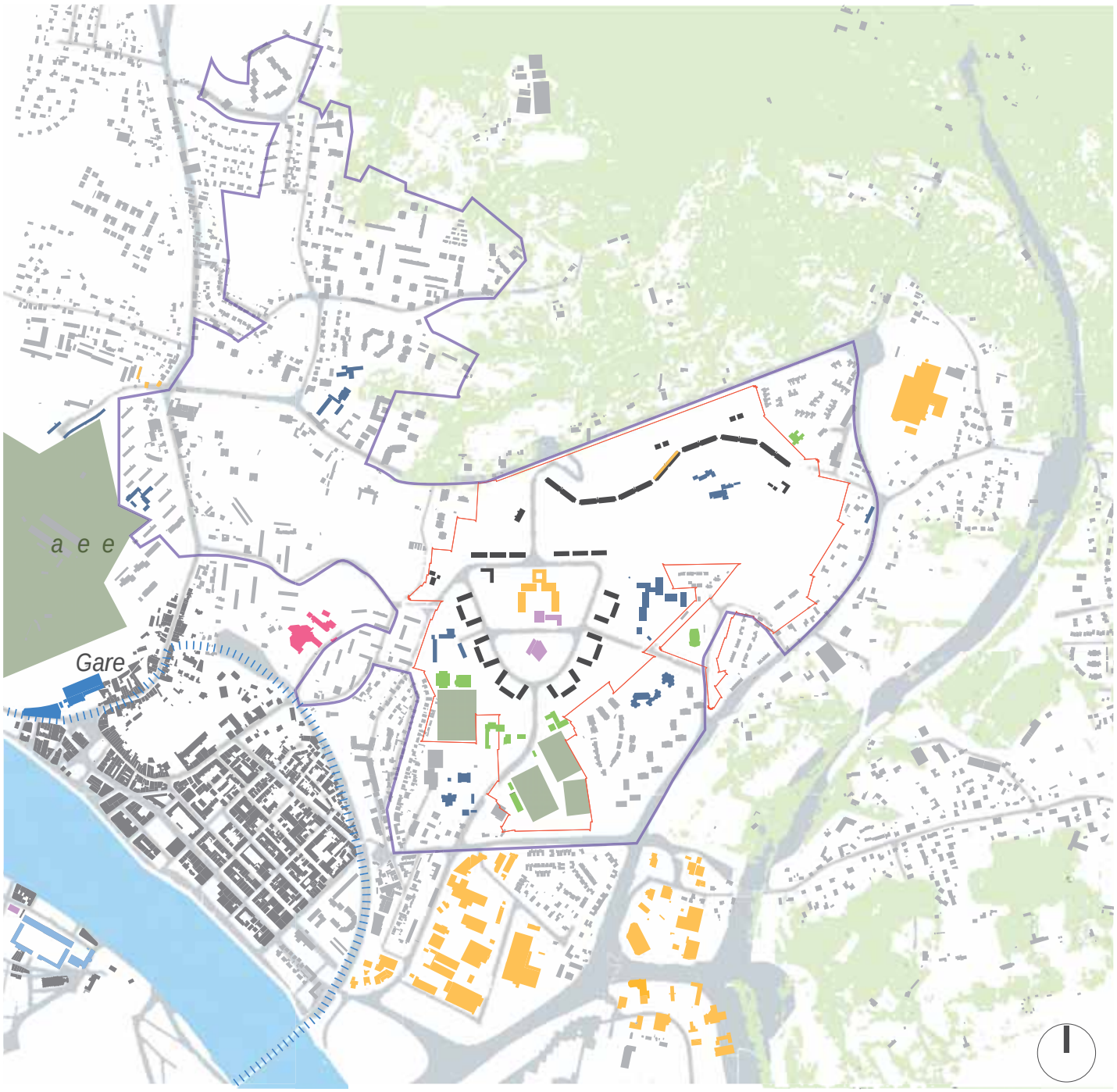


2012

1 500 m

Evolution du territoire: la période de l'immédiat après-guerre, l'achèvement de la partie réalisée et l'état actuel.
Cartographie Nicolas Auroy

B- ÉVOLUTION URBAINE ET PAYSAGÈRE



1 100 500 m

i ra i
P ri r ra i
i i a
P ri r P
i
ir s a
i r
ar s a i

M airi Pr r
a iss s air
a iss s i s ri r
a iss i a sa i air
i r
r ia a i i s
i s
a iss s r i
i s i

1 - Évolution de la situation urbaine

En 1971,la moitié des 1295 logements terminés sont vacants. Outre le manque d'équipements réalisés, plusieurs facteurs sont à l'origine de cet essoufflement de la demande : d'une part des difficultés économiques avec la disparition d'entreprises importantes, qui va infirmer les prévisions d'accroissement démographique, d'autre part la politique de réhabilitation du centre ville impulsée par les lois Malraux, qui va freiner, voire inverser, le dépeuplement du centre par rapport à la périphérie. Par ailleurs l'aspiration à un habitat plus dispersé, immeubles plots, opérations groupées et lotissements, se traduit par un changement d'échelle des formes bâties que va confirmer la circulaire du 15 décembre 1971.

C'est donc sous la forme de plots et d'une opération de logements individuels groupés, échappant à tout plan d'ensemble que va se poursuivre l'urbanisation de la partie est, avec l'abandon du projet dans son ampleur initiale.

Parallèlement à ce développement de parties repliées sur elles-même, s'installe dans les esprits une déconsidération de la ZUP Sainte Croix, perçue comme un lieu de relégation pour les populations les plus modestes. A défaut de pouvoir changer les réalités sociales du quartier, les bailleurs sociaux vont dans cette période réaliser diverses interventions pour en « changer l'image ». Ces interventions vont fortement dégrader l'architecture: toitures d'inspiration régionaliste, peinture du béton avec une polychromie fade, adjonction d'édicules en verre et acier devant les halls d'entrée dans la partie basse, réorganisation pour des raisons de sécurité de la distribution horizontale et verticale dans la partie haute et resserrement de l'espace entre les immeubles.

Loin de résoudre les véritables problèmes, cette politique va aboutir à une confusion architecturale et à une déqualification accrue du quartier. Devant cette situation, la démolition fut un temps envisagée par les autorités municipales. Constatant l'impossibilité de reloger la population dans les conditions économiques actuelles les élus renoncèrent à cette éventualité.

C'est donc une tout autre politique qui fut adoptée et dont l'opération ANRU est la concrétisation : une intervention lourde articulant l'action des bailleurs et de la ville. L'image moderne du quartier est dès lors revendiquée, avec des actions visant à retrouver certaines dispositions d'origine et des interventions plus contemporaines sur l'ensemble des rez-de-chaussée, les espaces extérieurs, les équipements.[1]

La quartier Grand Basque occupe les terrains initialement prévus pour la seconde tranche de la ZUP de Sainte Croix..

1 « Il s'agit en réalité d'un véritable outil de promotion du site destiné à améliorer son rayonnement au sein de la ville et de l'agglomération. » Texte d'information municipal

B- ÉVOLUTION URBAINE ET PAYSAGÈRE

a - Situation dans l'armature urbaine

Aujourd'hui l'avenue Henri de Navare et l'avenue du 14 Avril qui desservent l'opération sur l'arrièredes bâtiments forment avec l'avenue Henri Grenet et l'avenue du Grand Basque, la voie de desserte qui entoure la ville sur la rive droite de l'Adour. Cet axe met en relation rapide le quartier avec la rive droite par le pont Grenet à l'ouest et le pont St Frédéric à l'est. Mis à part le quartier Habbas sur la route de Dax et quelques lotissements, l'urbanisation s'est peu développée au-delà de cette voie qui au droit de l'opération conserve au nord son caractère champêtre.

Le traitement urbain de la voie et son rôle la situent à mi-chemin entre une voie rapide de contournement et un boulevard urbain : le traitement en contre-allée adopté pour la section de l'avenue du 14 Avril répond à ce double statut. Cette voie très fréquentée donne un point de vue important et relativement nouveau sur les Hauts de Sainte Croix. Le parking paysagé inscrit entre l'avenue et les bâtiments est interrompu en plusieurs points par des perspectives qui établissent un lien visuel et offrent un parcours piétonnier vers les bâtiments.

La diversité des typologies et l'absence de plan d'ensemble caractérisent les réalisations menées après l'abandon du projet de Breuer.

l'avenue du 14 Avril sur l'arrière de l'opération prend place dans le dispositif routier de contournement de la ville et de desserte des quartiers périphériques.

A tout le moins, cet épisode devrait conduire à considérer avec plus d'indulgence l'oeuvre architecturale de Breuer et la production d'une époque qui se révelle beaucoup plus durable. Peut-être cet épisode pourra-t-il inciter à composer davantage avec cet héritage plutôt qu'à affirmer des ruptures brutales.

La partie haute est aujourd'hui occupée par des jardins familiaux.

Le hameau de Platoun, comprend 39 maisons à ossature bois en accession à la propriété. Cette opération prévue dans le cadre de l'opération ANRU est réalisée sur les terrains initialement prévus pour la deuxième tranche. Sa démolition est actuellement envisagée en raison de vices de construction.

b - densification, extensions

La diversité typologique, programatique et architecturale des constructions réalisées dans la partie est du site après l'abandon du projet Breuer reflète les évolutions successives en matière de conception des ensembles de logement.
Cette évolution cahotique s'est poursuivie avec une opération de maisons individuelles en accession à la propriété prévue dans la convention ANRU afin de diversifier la composition sociologique du quartier.
Conçue pour répondre aux engouements architecturaux de l'heure, cette opération s'est avérée désastreuse puisque la démolition de ces logements jugés inhabitables est aujourd'hui probable.

Situation par rapport aux lieux de centralité et équipements.

Les équipements d'origine ont été complété dans le cadre du projet ANRU par deux équipements majeurs situés entre la partie haute et la partie basse:
- La Maison de Solidarité Départementale regroupe les services sociaux et médicaux du conseil Général.
- Le nouveau centre nautique municipal constitue un équipement significatif au niveau de l'ensemble de la ville et un repère important pour l'ensemble de la population.

Dans la partie haute, au rez-de-chaussée des immeubles, un équipement destiné aux personnes âgées a été implanté ainsi qu'une antenne du bailleur Habitat Sud Atlantique et plusieurs commerces de proximité. Alternant avec les hall, ces éléments programmatiques contribuent à faire de ce rez-de-chaussée une promenade agréable et plus animée.

Dans la partie basse la salle Abizia, salle polyvalente récemment inaugurée accueille des spectacles et des manifestations de quartier.
En outre il est prévu la construction d'une résidence pour personnes âgées sur l'emplacement de l'ancienne piscine aujourd'hui détruite.

Bien que l'implantation de plusieurs grandes surfaces commerciales au contact direct de l'opération y fragilise le commerce, la place des Gascons dans la partie basse reste un lieu de centralité avec une superette, un café et plusieurs commerces et services.

La rénovation extension du Collège Albert Camus en projet

Le nouveau centre nautique municipal

La Maison de Solidarité Départementale à l'ouest de la place des Gascons

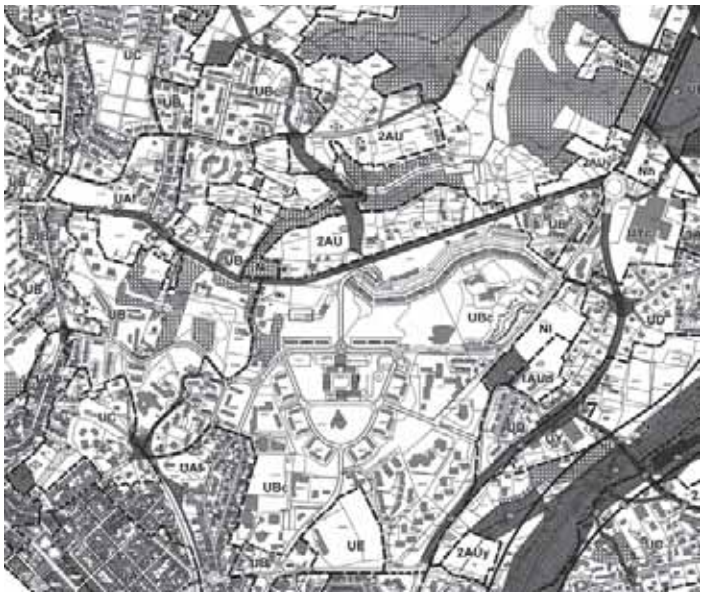
La salle Abizia

La géométrie orthonormée des bâtiments et des cheminements qui réglait à l'origine l'aménagement du parc fait place peu à peu à des opposées: courbes concaves et convexes ou géométrie anguleuse sont autant de recherche de singularité qui autonomisent les différents équipements au détriment d'une vision architecturale de grande ampleur. Seule la maison des solidarités départementales fait exception à cette tendance.

Transports en commun et desserte viaire

La liaison directe avec le centre ville n'a pas évolué, mais un élargissement du franchissement de la voie ferrée est en cours de réalisation avenue du Maréchal Juin, qui permettra une meilleure relation à la gare et au pont Saint Esprit. Il est en outre prévu un réaménagement de la traversée piéton lié au renouvellement du pont ferroviaire. La circulation à l'intérieur de l'opération conçue initialement comme une voirie tertiaire est aujourd'hui maillée avec un réseau des voies de transit - Avenue Mounede, Avenue André Malraux et avenue de Plantoun - qui relie la ville basse et la partie haute de l'opération au quartier Saint Esprit et aux rives de l'Adour. Deux lignes de bus à haute fréquence relient désormais la partie haute, la partie basse, les équipements au centre ville.

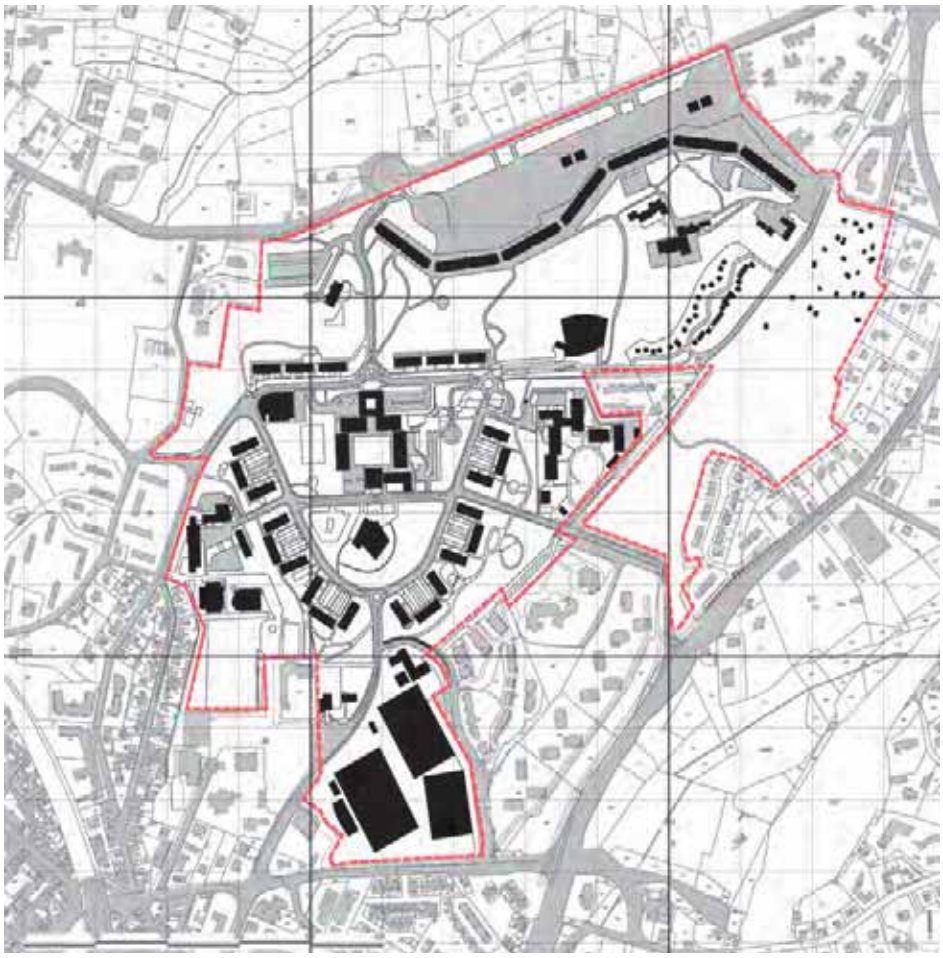
Deux lignes de bus à haute qualité de service relient le quartier au centre ville et aux autres secteurs d'expansion de la rive droite

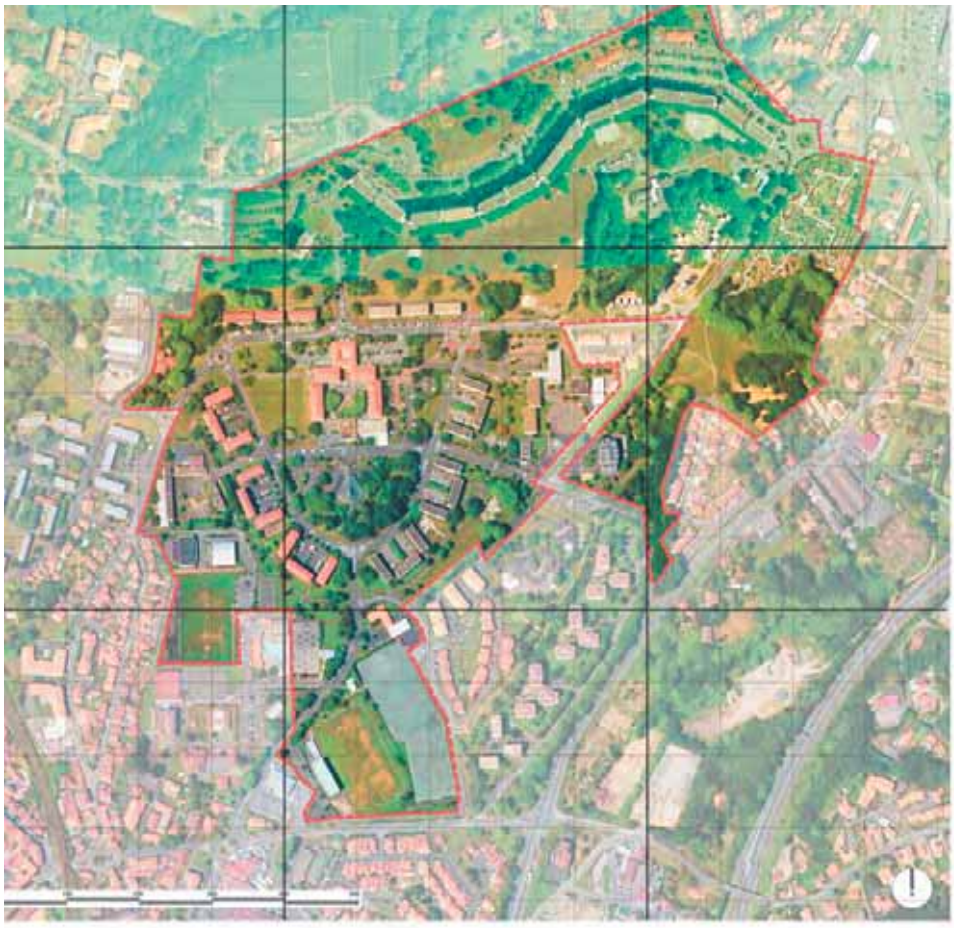


Une voie nouvelle dont l'emplacement est réservé dans le PLU permettra dans l'avenir de donner une importance accrue à l'avenue de Mounède dans l'armature urbaine et de relier les Hauts de Sainte Croix au quartier Habbas, autre secteur d'expansion important de le ville sur la rive droite de l'Adour.

L'élargissement du passage sous le pont ferroviaire boulevard d'Alsace Loraine et l'aménagement du franchissement piétonnier de l'Adour accompagnant la voie ferrée améliorent les accès au centre ville dans la partie sud.

Un service de location de vélos, encore peu développé et sans doute freiné par la topographie accidentée, a été mis en place à Bayonne.





c - Évolution du cadre bâti et du paysage

Évolution de l'environnement urbain construit

Tant à l'est sur les terrains incorporés initialement à l'opération, qu'au nord-ouest le long de l'avenue Louis de Foix, la ville s'est développée sous forme d'ensembles de logements collectifs et de lotissements. La ZUP Sainte Croix, si elle forme un ensemble bien identifiable est aujourd'hui inseré dans une partie agglomérée beaucoup plus vaste que recouvre en grande partie le périmètre de l'opération ANRU.

Évolution du contexte paysager

Au nord, le vallon arboré du moulin de Habas et au delà le paysage boisé, au sud la chaîne des Pyrénées, forment toujours un cadre exceptionnel dont bénéficient les habitants des immeubles hauts. La faible hauteur des constructions sur les rives du fleuve a permis de préserver ces vues.
Dans la partie basse, l'ensemble des cours ouvrent sur la composition paysagère et architecturale remarquable que constitue le promontoire au sommet duquel est bâtie l'église.

d - Évolutions urbaines en cours ou projetées, conséquences prévisibles

L'évolution en matière d'urbanisme tend à incorporer de plus en plus le quartier dans l'armature urbaine et à lier son évolution à celle de l'ensemble des quartiers sur la rive droite de l'Adour. Si elle a le mérite de rompre le phénomène de stigmatisation dont l'opération fut un temps l'objet et de l'intégrer dans une image cohérente de la ville, cette orientation présente néanmoins le risque d'en faire oublier certaines qualités, notamment la conception paysagère de la partie basse et la prairie arborée dans laquelle étaient à l'origine disséminés les équipements risque de se réduire à un parterre devant les immeubles de la partie haute et aux abords immédiats de la ville basse.

Une séquence d'accès depuis le sud:
- Les vues lointaines depuis le viaduc ferroviaire.
- La traversée de la zone d'activité avenue du maréchal Juin
- Le rond point au carrefour avec l'avenue Vainsot marque l'entrée physique dans le quartier Sainte Croix.
- Le tracé sinueux et le caractère végétal de l'avenue de Plantoun participent du caractère paysager du quartier Sainte Croix.

2 - Évolution de l'opération

a - Évolution administrative et socio-économique

Changements de propriétaire, fragmentation

Avant la rénovation d'ensemble, un des bâtiments de la partie haute appartenait à une SA HLM distincte. Souhaitant réhabiliter ce patrimoine celui-ci avait signé un marché prévoyant notamment une rénovation des façades et des baies. Alerté sur le risque d'une évolution disparate des bâtiments et d'une dégradation de l'architecture, l'Architecte Conseil du département, l'Architecte des Bâtiments de France ont convaincu les différents acteurs de mener une action courageuse, comportant notamment la résiliation du marché déja conclu et le rachat de l'immeuble par le bailleur principal Habitat Sud Atlantique.
Cet épisode a été le prélude à l'opération de rénovation coordonnée de l'ensemble de la partie haute. Il constitue un exemple remarquable des risques que fait courrir une fragmentation du patrimoine et d'action pour y remédier.

Le patrimoine privé comprend la moitié est de la partie basse,desservie par l'avenue de Sainte Croix, soit les trois groupes d'immeubles en cour ouverte et les trois immeubles alignés au dessus.

L'effet de symétrie rend particulièrement lisible la différence de politique de gestion.
A des investissements par à-coups, renvoyant aux politiques successives de financement du logement locatif mises en place au niveau national et à des volontés politiques liées au rythme d'un calendrier spécifique, répond pour les copropriétés une gestion plus économe et plus continue, dictée essentiellement par les contraintes économiques qui pèsent sur une population de copropriétaires modestes.

Cette nécessité conduit manifestement à un meilleur respect de l'architecture d'origine et à un moindre impact des phénomènes de mode. Du reste le reconditionnement régionalisation de l'architecture ou les ajouts modernistes sont aujourd'hui jugés sévèrement par le bailleur social propriétaire lui-même.
Fragment réalisé d'un ensemble d'immeubles prévus dans la partie ouest, l'immeuble Plein Ciel est une copropriété qui se vit un peu à l'écart de l'ensemble du quartier.

Statut juridique des espaces et des bâtiments

La structure foncière mise en place à l'origine, qui visait à assurer une maîtrise publique du sol non bâti constitue une caractéristique essentielle de l'opération. C'est la base même de la conception d'un vaste parc ouvert dans lequel les bâtiments sont implanté sans clôture.

On peut constater que, paradoxalement, cette absence de clôture s'est maintenue et fonctionne bien pour les copropriétés, elle n'a trouvé aucune application dans le cas des équipements publics, pratiquement tous enclos avec des dispositifs standard et que le rapport visuel à l'espace public est le plus souvent totalement ignoré.

Les effets néfastes de la fragmentation institutionnelle: des politiques de gestion divergentes aboutissent à une perte de cohérence et à un appauvrissement général de l'architecture.

Volets peints, toitures en pente avec un fort débord, l'opération DSQ des années 90 cherche à intégrer la ville basse dans le tissu courant en lui donnant une image régionaliste. Le marquage des entrées fera l'objet de différentes interventions qui s'attacheront toutes à effacer le travail sur le socle

Dans la ville basse la différence de statut entre les copropriétés et les locatifs a conduit à une évolution architecturale totalement divergente. Les copropriétés connaissent en général des difficultés financière qui ont conduit à une gestion économe, tandis que les efforts consentis par les bailleurs sociaux pour réagir au discrédit de leur patrimoine ont nécessité des investissements conséquents.

Dans le premier cas, cette gestion parcimonieuse a profité à la sauvegarde de l'architecture, tandis que les efforts faits par le bailleur social ont conduit à des actions visant un changement de l'image architecturale autant que des améliorations techniques et fonctionnelles. Il conviendrait de parvenir, pour l'adaptation aux nouvelles exigences techniques et fonctionnelles, à une vision partagée basée sur la préservation ou la restauration de l'état d'origine et trouver pour cela un cadre institutionnel adéquate.

Évolution démographique et économique.

Après une période d'engouement, le quartier des Hauts de Sainte Croix est devenu le lieu de relégation des populations les plus modestes de l'agglomération, avec une forte proportion de personnes seules, âgées ou élevant un enfant et de personnes sans emploi.. Le tissus associatif d'origine se désagrégeait avec des conflits avec le bailleur. Les loyers pratiqués sont de ce fait inférieurs de 20% aux loyers de référence.

L'objectif poursuivi avec la réhabilitation du quartier était de réinsérer le logement social dans le tissu courant de la ville , de le banaliser et d'éviter ainsi les phénomènes de stigmatisation.
Au lieu de rechercher cette banalisation par un habillage cosmétique de l'enveloppe, comme ce fut le cas dans les années 80, le projet agit sur un ensemble de leviers allant de l'amélioration du confort des logements, à la restauration de l'image du quartier et à une politique de diversification sociale.

Nécessité faisant loi, les copropriétés ont conservé leur aspect d'origine, mis à part la polychromie introduite sur les façade. Les volets blancs installés assez en retrait marquent peu la lecture des façades.

Si la population d'origine du quartier, aujourd'hui âgée, est toujours présente, des évolutions se produisent, sous l'effet d'une politique dynamique de recrutement des locataires. La population se diversifie en direction de jeunes ménages actifs séduits par l'image nouvelle du quartier et par les qualité d'origine de l'opération aujourd'hui revendiquées: vastes espaces verts, équipements, adaptation aux modes de vie contemporains, appartements bien conçus et rénovés, vues magnifiques,... Cette évolution constitue une démonstration : la démolition reconstruction ne constitue pas l'unique voie d'une diversification sociale des quartiers. et la réactualisation des qualités d'origine constitue une voie socialement plus apaisée et économiquement plus raisonnable.

La situation des copropriétés

Tandis que les immeubles de logement locatif faisaient l'objet d'interventions successives, les immeubles en copropriété n'ont connu que des travaux d'entretien et d'amélioration minimes, en raison de la pauvreté des ressources des habitants .

Cette impécuniosité des propriétaires a certes préservé l'architecture, mais la question de leur amélioration des bâtiments reste posée et il serait souhaitable que cette réflexion s'engage dans le sens d'un objectif général de préservation de l'architecture d'origine et d'une mutualisation des retours d'expérience.

b - Évolution des espaces et de l'aménagement paysager

Évolution de la perception urbaine : accès, centralité, contacts

L'effet d'enclavement produit par la voie ferrée est aujourd'hui atténué par l'importance prise par les déplacements automobiles et par la bonne connexion du quartier sur les autres développements urbains périphériques. L'avenue du 14 Avril joue un rôle important dans l'évolution de l'armature urbaine et elle constitue aujourd'hui l'accès majeur du quartier. Le rond point qui organise le raccordement sur l'avenue de la Mounède, sur lequel viendra se greffer la voie nouvelle venant du quartier Habas, devient ainsi un élément repère important. Le traitement très routier de cette voie mériterait une inflexion vers un statut plus urbain.

L'avenue du 14 Avril avec le terre plein séparant la circulation de transit de la contre-allée, accès nord de l'opération.

Évolution du paysage végétal et problématiques d'entretien

Dans la partie haute, au delà de l'avenue du 14 Avril, la campagne reste présente, mais l'extension de l'aménagement viaire jusqu'à l'avenue a changé le caractère de cette voie qui apparaît désormais davantage comme une voie urbaine plantée que comme une route de campagne.

Le terrain situé en contrebas des immeubles, conçu initialement comme un vaste parc unitaire a évolué dans les faits sous différentes formes selon les secteurs :
- La partie en fort dénivelé entre les immeubles hauts et la ville basse a parfaitement conservé son statut de parc. Bien entretenue par les services municipaux, elle est constituée comme à l'origine d'une vaste prairie arborée escaladée par des chemins piétons. Dominé par le mail des platanes et les arcades des immeubles, cet espace est surtout utilisé par les promeneurs et leurs chiens. Cette continuité a toutefois été interrompue dans la partie basse par la construction du nouveau centre nautique.
La forme bombée de la toiture végétalisée vise à intégrer ce volume dans le modelé du terrain, toutefois les contraintes fonctionnelles de clôture et de desserte arrière restreignent l'efficacité du dispositif.

En certains points, un patrimoine végétal et architectural hérité rappelle l'occupation antérieure du site.

Au delà du rond point persistent des fragments de l'occupation rurale du territoire

La toiture végétalisée du centre nautique.

Dans sa partie est, l'avenue André Malraux reprend le tracé de la nationale.

L'avenue de Plantoun qui constitue l'accès sud de l'opération offre encore un paysage ouvert avec la vue en arrière plan des immeubles de la partie haute. Une vue qui mériterait d'être préservée et mise en valeur.

La partie Est correspondant au talweg , très arborée, constitue un paysage plus fermé. Dans ce cadre boisé se trouvent l'école maternelle, un espace de jeux un peu délaissé et de l'autre côté de l'Avenue Malraux des jardins ouvriers. Le long du centre nautique persiste un alignement d'arbres hérité du passé rural et un dénivelé abrupt rattrape le niveau ancien du terrain, formant un aménagement pittoresque agrémenté d'une sculpture.
Dans la partie basse un chemin piéton relie les équipements scolaires aux équipements de loisir plus au sud en traversant les aires de jeu et de repos soigneusement dessinées par l'équipe de Breuer et une zone arborée qui forme un ensemble continu avec le promontoire sur lequel se trouve le centre cultuel.

A l'ouest, mais surtout à l'est de la Place des Gascons, des aménagements de voirie et de parking beaucoup plus minéraux, donnent un caractère plus urbain à ce secteur.
Les cours des immeubles bas sont arborées avec des alignements de platanes conduits en nappe. Les plate-bandes le long des immeubles sont diversement plantées, mais la végétation méditerranéenne forme parfois une composition très harmonieuse avec la maçonnerie de galet qui marque les halls d'entrée. La place des Gascons est elle aussi ombragée par des alignements de platane à la manière des places publiques traditionnelles.

Les écoles et les équipements situés au delà de ce chemin, entourés de clôture ont suivi chacun leur évolution propre sans considération du projet paysagé d'ensemble : clôtures, parkings, voies de desserte, terrains de sport et bâtiments laissent peu de place aux espaces verts. Seule l'école maternelle construite à l'est sur un modèle prolifèrant hexagonal prolonge un peu l'espace vert . Toutefois l'unité du projet se dissout ici totalement dans la collection d'objets disparate qui sont venu remplir l'espace sans harmonie d'ensemble.

Enfin l'avenue de Plantoun, à partir du carrefour avec l'avenue de Cuzacq conserve un caractère arboré qui annonce accompagne l'ouverture de l'espace sur les immeubles en arrière plan et constitue à ce titre un élément important de la scénographie urbaine.

3 - Réception, protections et urbanisme réglementaire

a - Réception

L'étude [1]de Bruno Fayolle Lussac commandée en 1998 par le Ministère de la Culture relate de manière très documentée la construction et l'évolution de l'ensemble jusqu'à l'opération ANRU. Cette étude situe l'œuvre par rapport aux projet de Flaine pour la conception urbaine et dans la série des projets utilisant le panneau « sun and shadow ».

Le projet de rénovation s'est accompagné d'une importante opération de médiatisation visant à restaurer l'image de la ZUP Sainte Croix . L'année 2009 est déclarée «année Breuer» une exposition des conférences sont organisées sur ce thème. L'objectif de l'année Breuer est selon le maire Jean GRENET de «donner au quartier une image de modernité et d'innovation en intégrant et valorisant son patrimoine historique et architectural au même titre que les autres quartiers de la ville.» Cette rupture claire avec les orientations antérieures et ce retour aux ambitions initiales d'une modernité assumée comme option la plus réaliste pour la réhabilitation du quartier caractérise l'opération menée de 2009 à 2013. L'entrée de cette architecture dans le patrimoine architectural de la ville au même titre que celui des siècles antérieurs amorce un tournant décisif dans la réception.

Toutefois si cette médiatisation met largement en avant la figure de Marcel Breuer, les qualités de son architecture en général et leur application dans le cas de la ZUP de Bayonne ne sont pas véritablement analysées en détail et aucune publication architecturale élaborée n'accompagne cet effort.

Le mémoire de master de Grégoire Remark[2] retrace l'évolution dans la période qui couvre l'élaboration du projet ANRU.

Si ces études ont pu alimenter la médiatisation auprès du public et la réflexion des acteurs, elles n'ont semble-t-il débouché sur aucune publication, livre ou même brochure, concernant l'architecture de Breuer à Bayonne. Dans le même temps les historiens spécialistes de Breuer se sont désintéressé de cette œuvre jugée sans doute insuffisamment aboutie ou trop éloignée des objets emblématiques qui caractérisent la production de l'architecte.
Les actions de médiations, brochures, site web, faisant appel de manière un peu incantatoire à l'image du grand architecte américain ont néanmoins eu pour mérite de parer d'une certaine aura une architecture auparavant très déconsidérée et de créer une empathie des habitants à son égard.

1 ZUP et quartiers neufs des années soixante Rapport Janvier 1998 Ecole d'architecture de Bordeaux Ecole d'architecture de Toulouse, Ministère de la Culture Bureau de la recherche architecturale

2 Les immeubles collectifs d'habitat social dans les années 60: un patrimoine de qualité(s), la ZUP de Sainte Croix à Bayonne - Mémoire de Master Université Michel de Montaigne Bordeaux 3 Juillet 2008

b - Protection classement

Si une inscription semble avoir été envisagés, ni l'opération elle-même, ni l'église ne font l'objet d'un classement ou d'un label XXème siècle.
Il n' a pas de notice dans la base Mérimée.

A l'occasion de la rénovation du quartier, la figure emblématique de Marcel Breuer a joué un rôle important pour la revendication d'une modernité assumée - journal de la ville de Bayonne

14 Notre publique

Culture

HOMMAGE À MARCEL BREUER

A la découverte de l'ensemble architectural de Sainte-Croix

Conçu par Marcel Breuer, architecte de renommée internationale, l'ensemble de logements de l'avenue de Jouandin a été construit entre 1968 et 1971. Tout au long de l'année, une série de manifestations sur ce quartier et ses habitants sera organisée.

Dotés d'eau courante, d'électricité et accessibles par ascenseur, les sept bâtiments de l'avenue de Jouandin représentaient, lors de leur achèvement à la fin des années soixante, un symbole de modernité. Les réhabilitations successives ont permis de les maintenir en état, jusqu'à ce que les bailleurs et la Ville en repensent l'agencement, les exigences de confort ayant naturellement évolué. Fin 2006, un programme de requalification, partiellement financé par l'Anru, voyait donc le jour sur les Hauts de Bayonne.
L'inscription des réalisations de Marcel Breuer à Bayonne au titre de l'inventaire du patrimoine architectural du XXe siècle devrait aboutir à la fin de l'année. Il semblait donc légitime d'inscrire 2009 comme "L'année Breuer" sur l'agenda des Bayonnais, en la ponctuant de diverses manifestations patrimoniales et culturelles.

La ZUP à l'honneur

L'année Breuer démarre le 20 mars avec une exposition, "La ZUP au carré", présentée par le musée Bonnat et l'architecte plasticien Philippe Jacques du Sant-Bonnat ; elle montre la ZUP vue du musée, en confrontant les images traditionnelles à un point de vue à la fois plastique et historique.
Puis, de mars à septembre, la Bibliothèque-ex libris Jacques municipales, l'école d'art, l'association Point de fuite et l'Office public de l'habitat travailleront sur la thématique exercice de quartier, en intervenant des habitants et

Une figure de l'architecture moderne

Né en 1902 en Hongrie, Marcel Breuer est l'un des principaux représentants du Mouvement moderne d'architecture et le précurseur de la généralisation de grands ensembles constructions qui devait s'épanouir dans les années 1960. Voulant devenir sculpteur, il fait un bref séjour à l'Académie de Vienne puis, déçu, se rend à Weimar où venait d'être créé le mouvement Bauhaus. Il en devient une figure marquante et part ensuite travailler à Londres. Il souhaite que ses réalisons s'agencent "que leur fonction et la structure requises par cette fonction", bref "aillent d'outre que des dispositifs indispensables à la vie moderne". La chaise "Wassily", créée pour l'appartement du peintre Wassily Kandinsky, devient un meuble culte, aussi assez véritable.

Parmi ses réalisations les plus célèbres, citons ses œuvres monumentales comme le musée Whitney de New York, le siège de l'Unesco à Paris, le centre IBM à Corbeil ou encore ses églises, dont la plus célèbre, l'Abbaye Saint-Jean à Collegeville dans le Minnesota, aux États-Unis.

Urbanisme réglementaire

L'ensemble de l'opération est classée en zone UBc dans laquelle l'emprise au sol n'est pas réglementée et il n'est pas fixé de cos.

Ce sont donc les règles gabaritaires, calquées sur le bâti existant, qui s'appliquent.
L'espace vert du parc ne fait pas l'objet d'une protection. Seule la servitude non aedificandi inscrite à l'origine au bénéfice des immeubles en préserve l'urbanisation. Toutefois la ville qui en est propriétaire en a la parfaite maîtrise.

Sur la partie ouest l'emprise des immeubles jouxtant la résidence en copropriété Plein Ciel est figurée avec un gabarit prévu à 20 mètres. A l'est figure une réserve pour équipement au sud des jardins familiaux.

4 - Recommandation : conserver et améliorer la lecture du projet global.

Un des reproches que l'on peut adresser à cette œuvre et qui explique son manque de reconnaissance par les spécialistes de Breuer est son caractère fragmentaire, une partie seulement des immeubles hauts qui donnent la grande forme au projet ayant été réalisée. Toutefois cette partie constitue un ensemble significatif, suffisant pour donner une lecture convaincante de la composition d'ensemble. Afin de préserver, voire d'améliorer cette lecture, il conviendrait de mener une réflexion globale sur les aspects qui conditionnent cette unité :

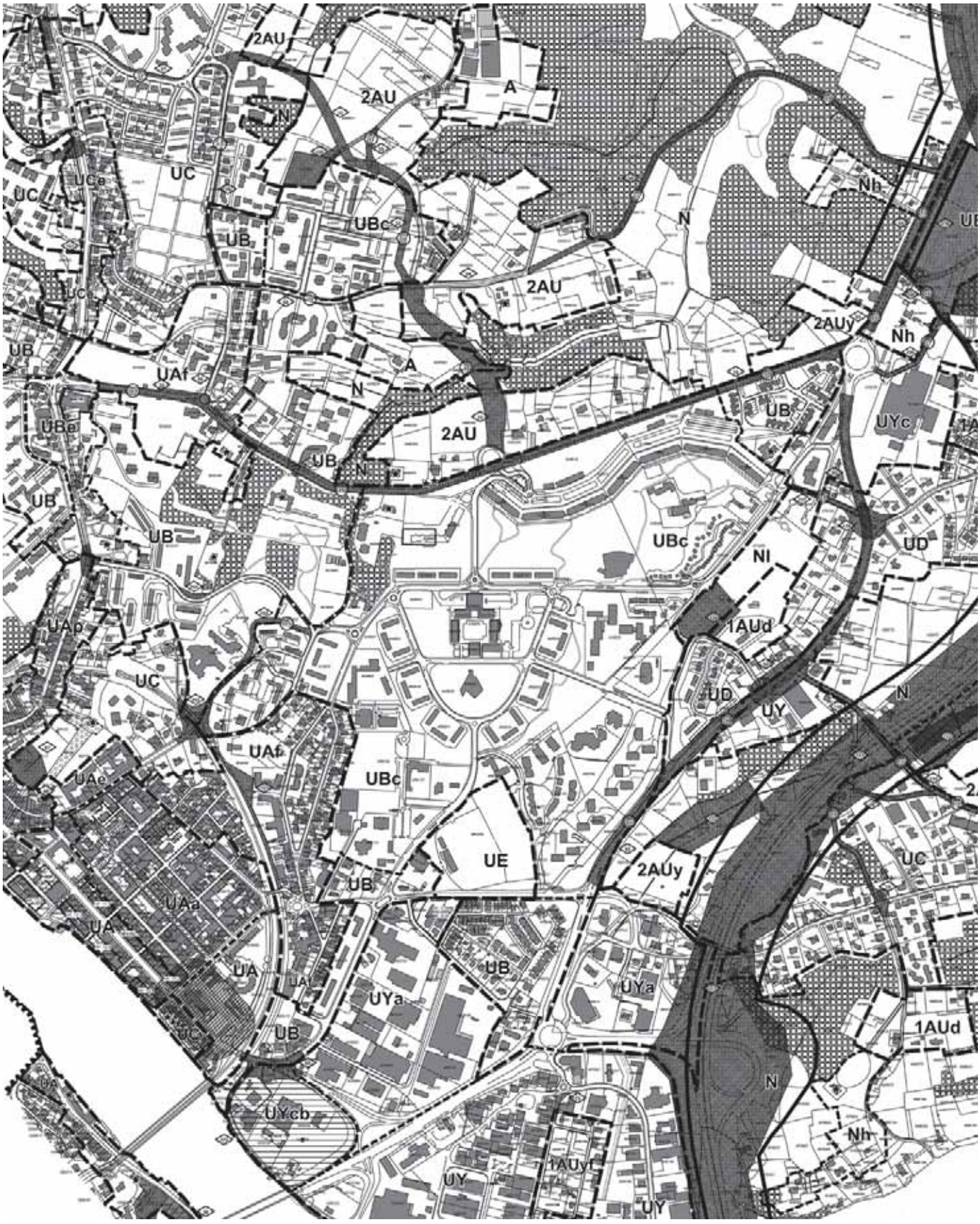
L'élaboration d'un plan global de gestion paysagère devrait englober non seulement les espaces situés entre les immeubles hauts et la partie basse, mais l'ensemble des espaces qui constituaient dans le projet la vaste prairie arborée dans laquelle étaient implantés les équipements. Il s'agirait, d'intégrer les nécessités fonctionnelles de clôture ou de viabilisation propres aux différents propriétaires et gestionnaires dans une conception d'ensemble obéissant à des principes partagés: type de clôture et rapport au végétal, matériaux de voirie, plan de gestion des arbres, dispositions spatiales et architecturales à maintenir en cas d'évolution du bâti..., ceci afin d'éviter une fragmentation du site en entités qui suivent des évolutions totalement divergentes.

Un tel plan pourrait trouver une traduction au niveau d'une charte de gestion paysagère, voire dans un document réglementaire inscrit dans le PLU.
Enfin la lecture du vaste amphithéâtre que forme le site, soulignée par la disposition du bâti, pourrait être améliorée si des évolutions urbaines se produisent sur les extrémités de l'opération.

Dans la partie est, non réalisée, les constructions forment un assemblage assez hétéroclite, susceptible d'évoluer compte tenu de l'âge et de la qualité du bâti. Si, sur cette partie, le projet architectural de Marcel Breuer est totalement absent, il serait néanmoins judicieux d'introduire une réflexion sur la manière dont cette évolution pourrait renforcer la cohérence générale du projet urbain, notamment en termes de paysage, de voirie et de clôtures.

Dans la partie ouest de part et d'autre de l'immeuble Renaissance les terrains prévus pour l'édification de deux immeubles restent libres de construction. Là encore, l'avenir de ce site devrait être pensé en rapport avec la cohérence d'ensemble du projet et l'identité paysagère du site. Une cohérence architecturale est ici plus envisageable.

BAYONNE - LES HAUTS DE SAINTE CROIX



Le PLU de la ville de Bayonne est peu contraignant sur l'emprise de l'opération dont la ville maîtrise le foncier. Le raccordement sur le quartier Habas au nord constitue la principale évolution urbaine prévue.

C- ÉVOLUTION MATÉRIELLE DE L'OPÉRATION

1 - Matérialité des espaces extérieurs

a - Évolution et état des lieux

Qualité des essences et des formes végétales, état sanitaire

Dans l'opération elle-même, les masses végétales héritées de la période antérieure sont :
. le petit bois situé à l'est du parc, bordé par une allée qui perpétue un vieux chemin rural,
. les alignements de platane le long de l'ancienne nationale qui ont survécu à l'effacement de la voie elle-même
. quelques beaux arbres conservés autour de l'église.
. de beaux arbres qui bordaient l'avenue du 14 Avril ont été conservés et forment avec le portail un tableau suggestif sur le terre plein.
La conservation de ces arbres qui n'était pas inscrite dans le plan d'origine résulte d'inflexions du projet et d'un souci d'économie plus que d'une véritable stratégie.

Les plantations réalisées à l'occasion du projet sont :
. des alignements géométriques de platanes accompagnant le géométrie du bâti le long de la promenade qui surplombe le parc, sur la place des Gascons et dans chacune des cours de la partie basse.
. des arbres formant des bosquets répartis dans les espaces verts, mais laissant toujours l'espace assez ouvert.
A l'occasion de la réorganisation de la partie supérieure, l'alignement d'arbres qui accompagnait le bâtiment a été supprimé. Le renouvellement de la végétation s'est fait sous forme de haies arbustives et d'arbres de haute tige intercalés entre les rangées de parking. Cet agencement très uniforme est interrompu par des esplanades traitées en béton texturé. Toute pelouse ou prairie a disparu de ce paysage désormais très fonctionnel et minéral.

La butte sur laquelle est située l'église constitue au coeur de l'opération un espace vert remarquable

Dans les cours de la partie basse, un alignements de platanes occupe le centre du parking et des bordures parfois très bien plantées forment un avant plan végétal très agréable pour les façades

Les alignements de platanes sur le mail ont aujourd'hui pris une ampleur qui s'accorde avec la force de l'architecture.

En certains points, le conception originale du vaste espace vert et son rapport à l'architecture restent très spectaculaires.

Les alignements de platanes sur la place des Gascons

Le traitement très minéral de l'avenue André Malraux vient interrompre la continuité du parc.

Évolution des circulations fonctionnelles : stationnement, voies

Le percement de l'avenue Marcel Breuer qui connecte la portion conservée de l'ancienne route nationale sur la voirie tertiaire de desserte de la ville basse, constitue l'évolution majeure du système viaire. Cette voie traverse le parc et en rompt la continuité. Elle tend à devenir de plus en plus minérale avec l'adjonction de stationnement, de voies cyclistes et de zones de dallages au carrefour avec l'avenue André Malraux.

Elle joue aujourd'hui un rôle important pour le maillage du quartier et sa connection sur les quartiers adjacents ; il serait toutefois possible d'en penser les traitements et les aménagements liés en gardant présent à l'esprit le caractère de l'espace qu'elle traverse.

L'avenue de la Mounède a aujourd'hui surtout le caractère d'un infrastructure routière. Son arrivée sur la partie haute du centre commercial et l'entrée piéton dans celui-ci reste problématique.

Avenue de la Mounède la piste cyclable forme une contre allée partagée avec les piétons.

L'arrivée de l'avenue de la Mounède sur l'entrée haute du centre commercial et civique

La partie supérieure de l'avenue de la Mounède

C- ÉVOLUTION MATÉRIELLE DE L'OPÉRATION

Chemins et aménagements, aires de jeu et de sport.

Dans le parc situé sur le coteau, la ville prévoit la réalisation d'un théâtre de verdure adjacent au centre nautique et des ménagements visant préserver les trois immeubles en copropriété du contact direct avec les promeneurs.

Les chemins piéton dans la partie basse constituent un parcours fréquenté pour la desserte des équipements de loisir et les écoles.

La persistance d'un chemin rural à l'est du parc agrémenté de sculptures crée un parcours piéton depuis la ville haute vers la piscine au delà le collège.

Voiries et stationnements

Le projet ANRU comporte une importante réorganisation des accès et des stationnements dans la partie haute. Réalisée par le cabinet Lassus, le projet comporte le doublement de l'avenue du 14 Avril dédiée au transit par une voie de desserte qui est séparée par un terre-plein planté. Cette voie dénommée avenue Marcel Breuer qui alimente de vastes parkings soigneusement dessinés et plantés correspondant aux besoins actuels.

Remplaçant l'avenue de Jouandin et les parkings situés autrefois directement au pied des immeubles, une voie de service et de sécurité constitue une large esplanade piétonne qui relie les différents halls et dessert les commerces et équipements implantés en pied d'immeuble.

Deux ronds-points marquent les extrémités de ce dispositif. L'un à l'est connecte sur l'ancienne nationale et l'avenue Henri de Navarre, l'autre à l'ouest organise le raccordement avec l'avenue de Mounède qui constitue l'entrée dans la ville basse. Prévue dans le projet ANRU, une voie nouvelle reliant au quartier Habas aboutira sur ce rond-point.

Dans la partie basse, une esplanade minérale a été aménagée au raccordement de l'avenue Sainte Croix sur l'avenue André Malraux, avec un renouvellement des plantations au pourtour selon un dessin assez géométrique.

Le rond point routier distribue l'entrée dans le parking, le raccordement sur l'avenue de la Mounède et à terme sur le quartier Habas au fond.

les nouveaux parkings réalisés devant la Maison de la Solidarité Départementale

La réorganisation du «parvis» en façade nord de la ville haute constitue une action majeure de la rénovation su quartier.

Des bandes très minérales interrompent les rangées de stationnement.

Des bâtiments bas répartis sur le parking offrent des abris sécurisés pour les véhicules à deux roues.

Espaces verts privatifs et privatisés

Les jardins familiaux situés à l'est du site permettent de répondre aux aspirations des habitants en matière de jardinage individuel.
L'ensemble des espaces verts est entretenu par les services municipaux, mais les espaces plus fragmentés de la partie basse font l'objet de soins moins suivis. Les cours ouvertes dans la partie basse sont les seuls espaces extérieurs rattachés à du bâti ce qui explique la diversité de gestion, qu'il s'agisse de la taille des platanes au milieu ou de la plantation des massifs le long des façades. Réduite à un pelouse rapée sur certains collectifs, cetespace porte dans certaines copropriétés une végétation luxuriante en parfaite harmonie avec l'architecture.

Les espaces extérieurs des différents équipements sont entretenus par leurs gestionnaires respectifs en général sans grand souci de participer à un ensemble paysagé.

Les plantations devant les façades et les halls des copropriétés révèlent une appropriation collective de cet espace dont la lecture participe de celle de la façade elle-même. Cette appropriation ne se traduit par aucune clôture.

Évolution des usages : parcours, loisirs...

L'usage actuel des espaces verts est différent de celui pour lequel il a été conçu et selon lequel il a été sans doute un temps pratiqué. En particulier les jeux d'enfants sont assez désertés du fait du vieillissement de la population mais surtout du fait du changement des pratiques éducatives et de loisir. Le parc haut dont l'aménagement fait partie du projet ANRU est assez utilisé pour la promenade des adultes, mais les enfants qui dévalaient la pente sur les photos d'époque sont aujourd'hui absents.
En dehors de ces pratiques ludiques, les espaces verts sont traversés par des cheminements piétons très agréables qui relient la partie haute à la partie basse et aux différents équipements. Ils constituent un paysage remarquable dont bénéficient tous les logements.
Dans l'ensemble, l'usage de l'espace est très encadré réglementairement et un événement comme l'apparition d'une terrasse pour une buvette installée dans le soubassement d'une immeuble fait l'effet d'un accident pittoresque.

Bien que peu entretenus, les aménagements et aires de jeu d'origine restent visibles dans la partie basse. Certains possèdent une qualité de composition qui mériterait d'être préservée.

Franchissement des dénivelés

Dans le traitement des ouvrages de franchissement la maçonnerie de pierre brute a laissé la place au béton et à la pierre artificielle ou naturelle taillée. Les rampes complètent les emmarchements pour accéder au niveau des halls

Le franchissement des dénivelés est traité dans le parc par des murettes et des emmarchements en pierre qui mériterait d'être conservés et restaurés. Dans les aménagements récents, sur le parking, ces franchissements intègrent les problématique de mobilité réduite.

Au mobilier urbain d'origine, comme les corbeilles en fonte aux armoiries de la ville qui se trouvent encore dans le centre historique, a succédé au fil du temps un matériel marqué par diverses préoccupations sécuritaires ou fonctionnelles.

La problématique des déchets et de leur collecte marque fortement le projet d'aménagement du parvis.

La continuité et la fragmentation de l'espace vert

Le vaste espace vert qui dans le projet de Breuer constituait un ensemble continu, taillé à l'échelle du site et parsemé d'équipement a connu dans certaines parties une fragmentation en unités distinctes qui ont suivi leur propre évolution. Cette ouverture de l'espace reste perceptible dans les espaces non clos entre la ville basse et la ville haute, dans la ville basse elle-même et jusque dans les accotements de l'avenue du Plantoun. Concilier cette unité de l'espace avec les contraintes de gestion des équipements - clôtures, voiries de service - est une difficulté et un véritable enjeu de la sauvegarde.
La conception du centre nautique intègre le bâtiment dans la topographie par l'utilisation d'une toiture végétalisée, mais les clôtures et la cour de service viennent contredire cet ambition. Un projet en cours prévoit l'aménagement d'un amphithéâtre de plein air sur la partie voisine de la prairie et un projet de haie à l'arrière de copropriétés laissent craindre de nouvelles fragmentations de l'espace et une coupure de plus en plus prononcée de la continuité du parc.

L'ouverture de l'espace et les qualités paysagères ne se limitent pas à la prairie située au pied des immeubles de la partie haute et la partie basse présente des qualités qui mériteraient d'être mises en valeur.

Si l'intégration du bâtiment dans le paysage a constitué une préoccupation évidente, la fragmentation du parc n'en est pas moins réelle dans la continuité des parcours.

b - Problématiques de surveillance

L'ouverture de l'espace fait du parc un ensemble assez facile à surveiller et il ne semble pas y avoir de problème majeur à cet égard. Dans la partie haute, des caméras ont été installées afin de surveiller le pied des immeubles et cette nouveauté qui semble bien acceptée a permis de résoudre, avec d'autres mesures, les problèmes de délinquance, mineure mais stigmatisante, que connaissait antérieurement ce quartier.

c - Préconisations

Lors de la création de l'opération, les concepteurs ont plaidé pour que les espaces non construits restent la propriété de la collectivité en donnant notamment comme argument l'intérêt de se doter de réserves foncières pour des équipements ultérieurs.
On aurait tort dès lors de déplorer que des équipements essentiels comme le centre nautique, le théâtre de verdure projeté ou l'espace socio-culturel viennent empiéter sur le parc. On peut néanmoins regretter que ces réalisations s'additionnent sans que soit élaboré un plan de gestion général des espaces verts, définissant sur l'ensemble du site les qualités à préserver, vues proches et lointaines, végétaux, aménagements, et les objectifs globaux à poursuivre. Les masses végétales, clôtures, aménagements piétonniers, les dispositifs d'éclairage et le mobilier urbain constituent entre autre des éléments permettant de lire cette unité du site au même titre que l'unité architecturale.

Si le réaménagement de la partie haute du site a fait l'objet d'un projet opérationnel global, il est nécessaire de mener cette réflexion sur l'ensemble du site y compris pour certains aspects, sur les voies et terrains adjacents, faisant partie du projet initial. Ce plan de gestion peut déboucher non sur une plan opérationnel mais sur un document cadre s'imposant réglementairement pour les opérations publiques ou privées.

2 - La séquence d'accès au logement

a - Le parcours extérieur et à couvert : la nouvelle vocation des portiques en partie haute

Le rez-de-chaussée et l'entresol de la partie haute étaient occupés à l'origine par les halls d'entrée au droit des liaisons verticales, mais pour l'essentiel par des caves et des espaces de service. Il en résultait un manque d'animation et de présence au pied des immeubles. Ce choix résultait sans doute d'une contrainte programmatique, mais également d'une orientation urbanistique visant à rassembler dans la partie basse les commerces et équipements. Aucune archive n'a permis de mesurer la part de la contrainte et la part du choix dans cette orientation du projet.
Dans la rénovation, il a été décidé, afin de revitaliser cette partie haute, d'y implanter des activités organisées en trois pôles: des commerces de proximité, boulangerie, pressing, etc, un pôle - santé, médecins, pharmacie, etc - et un pôle services notamment en direction des personnes âgées et l'antenne de gestion du bailleur qui assure la présence importante d'une autorité sur le site.

Des études ont été menées par l'OPAC pour créer des bureaux dans les étages, mais il n'y a pas été donné suite en raison des difficultés rencontrées pour libérer des logements contigus afin de créer des plateaux de taille suffisante Ces actions ont permis de revaloriser l'image du quartier et amélioré la vie des habitants ; elle a contribué en outre à l'amélioration de la sécurité et de la tenue des espaces publics.

L'ouverture des rez-de-chaussée et la peinture des panneaux de galets restant. Les enseignes occupent la place des claustras.

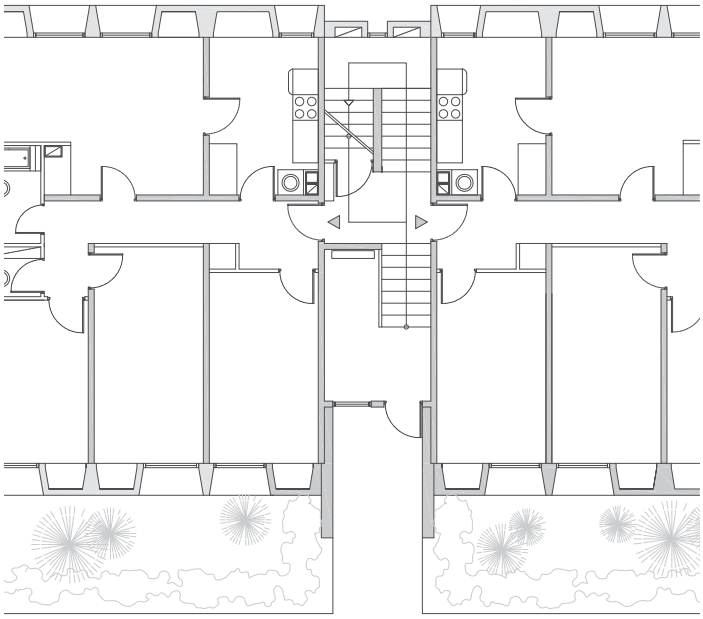
Les quelques commerces côté parking avant l'opération.

Les commerces côté parking: ici le pôle santé.

Un marquage architectural des entrées

La continuité entre l'espace extérieur et l'intérieur des bâtiments s'exprime par des dispositifs spatiaux, par l'emploi de matériaux naturels et par une transparence.

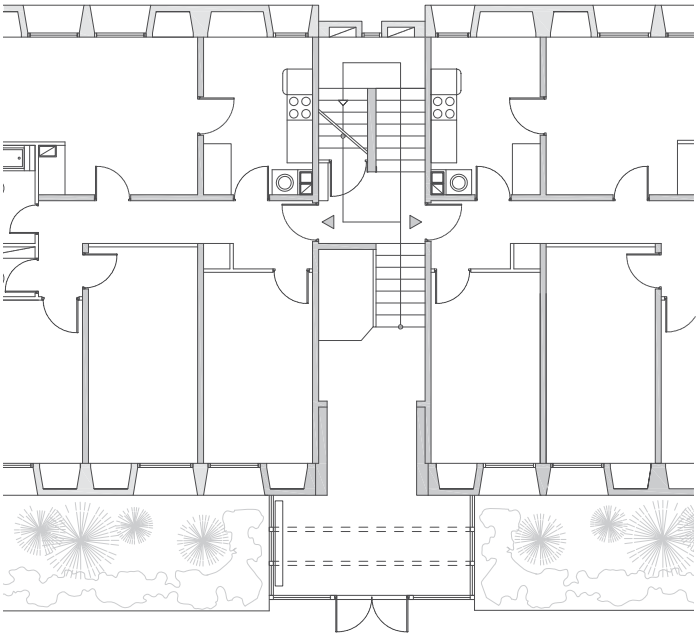
Les maçonneries de béton avec parement en galet constituent une signature architecturale de l'opération ; elles se retrouvent aussi bien dans les collectifs de la partie haute sous la forme de panneaux fermant les rez-de -chaussée et l'entresol derrière les pilotis, que dans les immeubles de la partie basse sous forme d'un socle qui détache du sol les panneaux préfabriqués et dans les halls où le mur en saillie vient chercher le visiteur dans l'espace végétalisée et le conduit jusque dans la circulation verticale.



Dans les copropriétés de la partie basse, le porche, le hall et l'escalier ont conservé leur disposition et leur décor d'origine. La végétation arbustive et les murs en galet faisant saillie constituent une transition subtile entre le parking et le hall. Les boites à lettre trouvent place sans problème dans le hall.

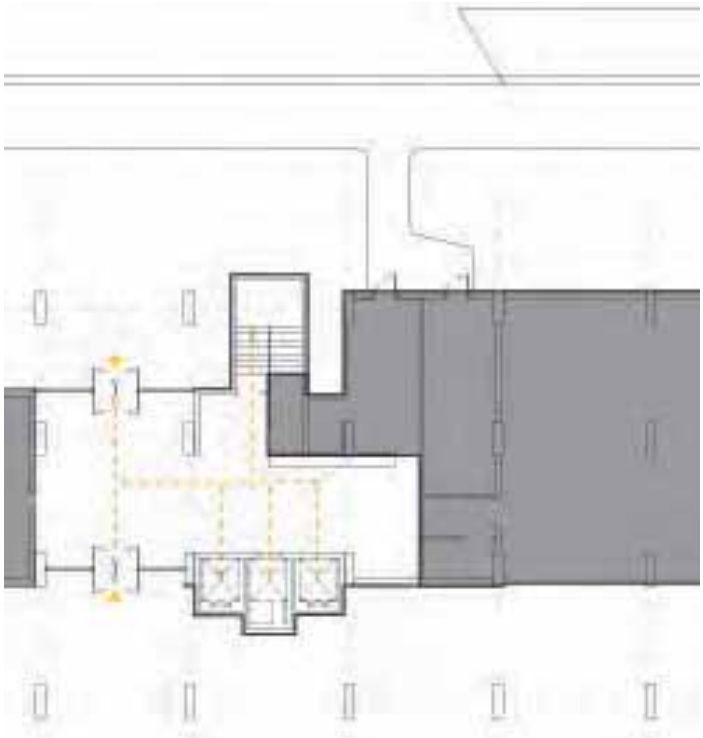
Cet travail plastique sur la matière et les dispositifs spatiaux ne restent visibles que sur l'entrée des copropriété avenue de Sainte Croix.

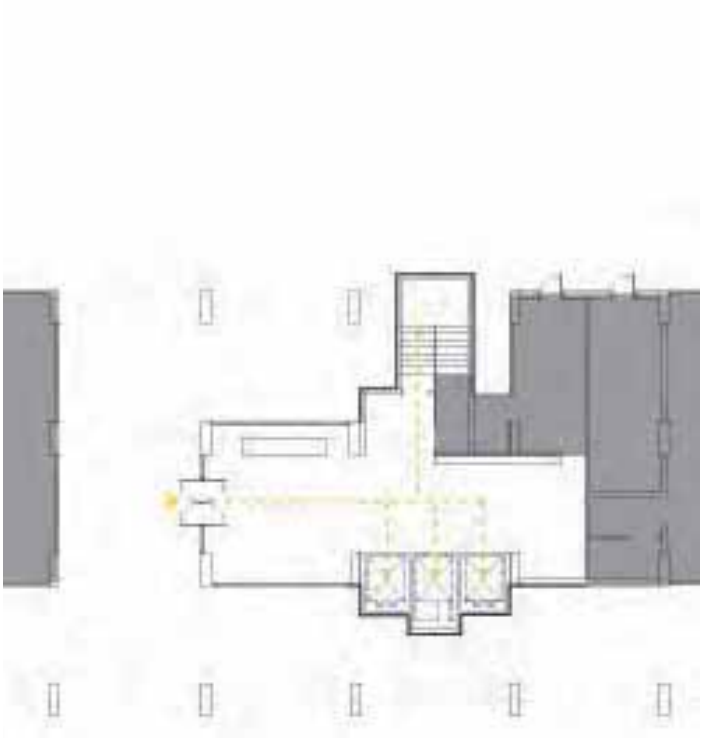
Les locatifs dans la partie basse doivent faire l'objet prochainement de travaux de réhabilitation concernant notamment les halls d'entrée. Ceux-ci ont été dans lors d'une première rénovation totalement défigurés: les têtes de mur en galet qui avançaient dans la bande plantée ont été sciées et une verrière a été plaquée sur la façade pour installer les boites à lettre normalisées.



Dans les locatifs, différentes adjonctions ont remis en cause la disposition d’origine. La prochaine rénovation devrait encore en modifier l’aspect.

Dans la partie supérieure les parois incrustées de galets ont été recouvertes d'une peinture blanche brillante identique à celle qui recouvre les panneaux préfabriqués dans les étages. Si la texture de la paroi reste lisible,cette uniformité atténue l'effet de contraste entre le socle et la partie supérieure.





Les halls traversants de l'origine avaient déjà été modifiés lors de l'opération DSQ des années 90.

En supprimant quelques caves, l'architecte a créé un portique sur deux niveaux qui permet une transparence vers le parc et une lecture des pilotis sur le parvis. L'entrée unique dans le hall s'effectue depuis ce passage.

b - Les espaces d'accueil et distributifs internes

Dans les immeubles de la partie haute, une première rénovation réalisée dans les années 1990 avait introduit des modifications considérables de la distribution. L'objectif essentiel était alors de raccourcir les galeries intérieures dont la longueur apparaissait comme une source d'insécurité.

Pour cela les galeries ont été divisées en trois sections et des ascenseurs ont été greffés sur les pignons pour créer trois liaisons verticales et trois halls distincts. Outre les problèmes de sécurité et la piètre qualité des halls ainsi créés aux extrémités, cette intervention a réduit considérablement l'espace entre les bâtiments et la porosité entre le parking et le parc. L'image architecturale des pignons s'en est trouvée également fortement dégradée.

Prenant acte de l'échec de cette transformation, pourtant onéreuse, les concepteurs de la rénovation récente ont proposé de revenir à l'organisation initiale avec un accès par la partie centrale et en rouvrant les galeries aux étages. Les trois gaines d'ascenseur partiellement utilisées à l'origine ont été équipées d'appareils neufs. Sur les pignons les adjonctions qui fermaient l'espace ont été supprimées et une nouvelle gaine d'ascenseur a été créée dans l'alignement des escaliers d'origine.

Les halls ont été complètement repensés avec un double volume largement vitré qui crée une grande transparence vers le parc et avec un décor soigné. Le hall ouvre latéralement sur un portique créé sur toute la hauteur du soubassement en supprimant des celliers. Dans la dernière tranche, Breuer avait lui-même introduit un portique toute hauteur sur trois trame qui créait une porosité entre le parking et le parc.

L'ampleur donnée à l'espace et le renouvellement du décor contribuent efficacement au changement de réception de l'opération.

La disposition d'origine des galeries intérieures, autrefois coupées en leur milieu a été retrouvée. Le renouvellement du décor, le traitement acoustique des portes et la surveillance video ont permis de résoudre les problèmes de sécurité qui avaient conduit à cette coupure.

c - Gestion, usages et contrôles d'accès

Des caméras permettent aujourd'hui de surveiller toutes les galeries, les ascenseurs ainsi que les pieds d'immeubles, mais cette transparence concourt également à résoudre les problèmes de sécurité qui grevaient l'image sociale de l'ensemble.

Cette intervention qui a permis de revenir sur certaines dégradations est une expérience particulièrement instructive. Elle met en lumière la relativité du déterminisme qui semblait quelques années auparavant dicter des solutions très nuisibles pour la qualité architecturale. Elle démontre en outre la possibilité et l'intérêt de revenir sur certaines erreurs. Elle invite enfin à faire un bilan sur le long terme du coût économique des interventions et à s'interroger sur les effets de la discontinuité des politiques d'entretien.

Le décor d'origine des paliers en pâte de verre a été changé et un éclairage plus soigné a été mis en place,

d - Préconisations

Le nom de Breuer si souvent invoqué devrait inviter à regarder plus attentivement les qualités qui lui méritent cette réputation et à en repérer les manifestations dans le projet de Bayonne. Il faudrait notamment préserver les halls d'origine bien conservés et en valoriser l'image . Les verrières ajoutées devant l'entrée des immeubles locatifs doivent être prochainement supprimées et il serait heureux de s'inspirer du modèle d'origine pour retrouver une harmonie avec l'architecture de l'immeuble et une homogénéité sur l'ensemble.

3 - L'enveloppe : Façades, couvertures, retraits

a - Les matériaux de façade, qualités architecturales et évolution.

La constitution des façades fait exclusivement appel au béton avec différentes mises en œuvre: béton coulé en place ou préfabriqué, lisse, structuré par une matrice ou un matériau en fond de coffrage.

Le béton structurel

Le béton structurel apparaît dans les pilotis du soubassement pour les bâtiments hauts et dans les pignons des différents bâtiments. Ceux-ci sont structurés par un bandeau horizontal marquant les étages et par un matriçage vertical de hauteur d'étage entre ceux-ci. Les escaliers de secours des extrémités, extérieurs sur les deux derniers niveaux, introduisent un motif plastique qui anime cette surface pratiquement aveugle suivant un trait récurrent dans l'architecture brutaliste de la période.

Une première fois altérée par les adjonctions d'ascenseurs et la fermeture en bardage métallique des derniers niveaux de l'escalier, l'espace entre les immeubles a retrouvé une certaine ampleur qui permet de percevoir le parc depuis le parking à l'arrière. Toutefois la texture lisse et la volumétrie des nouvelles cages d'ascenseur préfabriquées ainsi que le couronnement de l'escalier ne permettront pas de retrouver l'articulation plastique d'origine.

Les nouvelles gaines d'ascenseur constituées d'éléments préfabriqués en béton lisse, au deuxième plan le béton matrice des pignons d'origine.

Le pignon en béton strié dans les immeubles de la partie basse ont perdu leur structure plastique originale
En haut: état d'origine
En bas: état actuel

Ci-contre: L'état d'origine des pignons: l'escalier ouvert sur les derniers niveaux constitue l'élément plastique qui structure cette grande surface aveugle.

Ci-dessous: Dans la première rénovation l'adjonction de nouvelles gaines d'ascenseur a détruit le traitement plastique du pignon et réduit de manière problématique l'espace intersticiel.

Ci-dessous: Les gaines d'ascenseur ont été alignées avec le mur latéral de l'escalier, permettant de retrouver un écart raisonnable entre les bâtiments et une transparence vers le parc. Le volume de l'escalier a été aligné sur l'acrotère: cette opération n'a pas permis de retrouver la plasticité du pignon.

État des matériaux d'enveloppe : salissures, pathologies

Malgré son fini très lisse, le béton présentait dans les années 80 un encrassement important, particulièrement dans les étages supérieurs mais aussi sur les pignons et escaliers coulés en place. Les pluies battantes propres au climat local imbibaient le béton particulièrement dans les parties supérieures produisant une impression assez désastreuse.

Lors d'une première intervention, plutôt que de procéder à un simple ravalement accompagné d'un traitement éventuel de saturation des pores et d'une amélioration des rejets d'eau au niveau de l'acrotère, on a préféré appliquer une peinture dont la fonction était autant idéologique que thérapeutique: dissimuler la texture du béton , perçue plus comme un signe d'inachèvement et d'impécuniosité, que comme un matériaux expressif concourant à un effet esthétique.

Cette incompréhension de la valeur architecturale des bâtiments a conduit également à introduire une polychromie fade et arbitraire destinée sans doute à rompre le sentiment de monotonie suscité par la répétition des panneaux.

La matérialité du béton brut, gris et mat, imprime une unité aux différentes parties qui se distinguent par la mise en oeuvre: coffré en place pour les pilotis, matricé sur les pignons ou lisse et découpé en panneaux modulaires pour les façades.

L'encrassement important du béton, particulièrement dans les parties supérieures a justifié une première mise en peinture des bétons.

Lors de la rénovation récente, on a considéré toutefois que l'imprégnation du béton par cette première peinture rendait impossible la remise des parements dans leur état d'origine. A cette justification technique s'ajoutait la volonté de présenter à la population une nouvelle image de l'opération. Il n'est guère possible de faire la part de l'argumentaire étayé techniquement et celle du discours de légitimation, mais on peut toutefois imaginer que compte tenu du niveau général de la culture architecturale dans le grand public, une restauration scrupuleuse serait apparue plus comme une régression que comme un progrès et que cette réalité a pu jouer un rôle important dans la décisions de donner une nouvelle expression à la façade.

Même si le résultat présente une certaine élégance qui réhabilite l'image du quartier, il est peu conforme à l'esthétique architecturale de Breuer.

Prenant acte de la détérioration rapide de la peinture utilisée antérieurement, on a fait le choix d'une peinture époxy dont la surface glacée est facilement lessivée par les intempéries. Sous certaines lumières rasantes, ce brillant des surfaces évoque davantage une architecture de métal qu'une architecture de béton.
Loin d'apporter les changements de réception attendus, cette intervention malheureuse basée sur un malentendu culturel, a rapidement fait ressentir la nécessité d'une nouvelle rénovation avec une appréhension de l'œuvre, plus proche de ses qualités d'origine.

Les soubassements en galets

Les niveaux de soubassement de la partie haute comprenaient quelques boutiques et les halls d'entrée ouverts principalement sur le parking, dont les dispositions sont mal documentées, mais dont quelques fragments montrent les qualités même mutilées par une première rénovation.
Mais les caves et locaux communs aveugles occupaient la plus grande partie de ce socle, fermés par des panneaux en béton avec parement de galets percés de claustra servant à la ventilation. Situées à l'aplomb de la façade des étages côté parking, cette paroi est en retrait de 3 mètres côté parc et forme avec les pilotis à l'aplomb de la façade un portique qui offre une promenade abritée face au parc. Dans les deux cas ce soubassement détache le bâtiment du sol, par un contraste de matériaux ou par un retrait volumétrique. Ces parements en matériau naturel et ces claustras sont caractéristiques de l'architecture de Breuer en général et ils jouent dans cette opération un rôle important puisqu'ils se retrouvent sur le socle des différents bâtiments et participent à l'unité stylistique.
La création des boutiques et locaux professionnels dans le soubassement a conduit à supprimer la totalité des panneaux du rez-de-chaussée et certains panneaux de l'entresol. Du fait de ces transformations et des remaniements antérieurs, les architectes ont jugé que les panneaux restant en place ne constituaient pas un ensemble suffisamment homogène et ont choisi de les peindre dans la même teinte que les parties supérieures.

Si cette évolution du programme constitue un élément positif, on peut néanmoins regretter que des parties significatives de cet ouvrage de qualité n'aient pu être préservées.

Cette transformation de l'expression architecturale d'une partie, certes importante, de l'opération accentue par ailleurs l'évolution divergente de ses différentes composantes, seuls les bâtiment en copropriété ayant conservé intact cet élément important.

Présent sur les soubassement de tous les bâtiments réalisés par Breuer, le béton avec parement de galets constituait une véritable signature de l'opération. Aujourd'hui, il ne demeure visible à l'état naturel que sur les soubassement de la partie basse et ici sous le portique de la partie haute.

Dans la partie haute les panneaux de soubassements d'origine ont laissé place pour l'essentiel à des panneaux vitrés ou à des portiques. Les panneaux subsistant ont été traités en peinture comme les autres parties en béton

Dans la rénovation le chois a été d'abolir toute teinte liée à la nature des matériaux: la peinture blanche recouvre les bétons moulés, matricés et les parements en galets.

Les soubassement des immeubles hauts avant rénovation: les ossatures béton ont déjà été peintes et les devantures sont très disparates.

b - La fenêtre et les volets

Les fenêtres à l'origine en bois verni sont de deux largeurs 140 cm ou 110 cm avec deux vantaux ouvrant à la française et une allège fixe toute largeur. Cette typologie restreinte des fenêtres abolit la lecture fonctionnelle des pièces au bénéfice du jeu plastique de la façade.

Ces fenêtres ne sont pas équipées de volets à l'origine et l'occultation est prévue par des rideaux. Les volets pliant à quatre vantaux semblent avoir été ajoutés très rapidement. Leur couleur claire et leur largeur réduite les fait peu ressortir sur la surface du béton qui a lui-même été peint.

Alors qu'un marché était déjà signé pour la pose de volets roulants sur l'un des bâtiments appartenant à un bailleur distinct, l'importance de cet ouvrage dans la perception générale de l'oeuvre a été soulevée et au terme d'âpres débats ce marché a été résilié ; le recours à un spécialiste des enveloppes a permis d'aboutir à un prototype dont la présentation a convaincu l'ensemble des acteurs. Moyennant des adaptations lors de la consultation et un effort financier du bailleur, cette solution a été mise en œuvre à la satisfaction générale.

Réalisés en aluminium laqué suivant une palette de 4 teintes réparties sur la façade en fonction d'un effet chromatique d'ensemble, ces ouvrages se distinguent nettement du panneau béton; cette modulation joue sur un registre différent de la géométrie des panneaux et atténue la bigarrure qu'introduit l'usage varié des balcons et la différence des deux tranches à cet égard.

Le système d'ouverture des fenêtres a été conservé et la largeur des profilés a pu être réduite grâce à l'utilisation de profilés à ouvrant caché ; la couleur sombre des profilés en fait ressortir la géométrie. Dans la partie basse, les copropriétés ont conservé des menuiseries en bois peintes en brun basque mais les volets ont été changés pour des volets pvc à 8 vantaux, plus épais en tableau mais plus en retrait du plan de façade. Dans les locatifs, les volets ont été peints en brun basque dans la même optique régionaliste que les autres interventions. Pour la rénovation prochaine de ces immeubles il est prévu de reprendre les principes adoptées pour la partie supérieure, bien que la question des volets fasse toujours débat mais pour des raisons budgétaires.

c - Les couverture et prolongements extérieurs du logement

Les immeubles comportent un acrotère assez haut qui a permis d'améliorer l'isolation thermique de la toiture sans altération de l'architecture.
Les locatifs de la partie basse par contre ont été profondément transformés lors de la rénovation des années 90. La volonté de banaliser l'architecture s'est traduite par un plaquage des stéréotypes de l'architecture régionaliste. C'est dans cette optique qu'ont été ajoutés les toits en tuile formant un large débord avec les inévitables frontons marquant les entrées. Cette intervention est aujourd'hui clairement perçue comme une erreur par les gestionnaires, toutefois il n'est pas envisagé dans la prochaine rénovation de revenir à la disposition d'origine, la toiture étant techniquement en bon état..

L'isolation thermique réalisée il y a 20 ans n'est certainement pas aux standards actuels et il conviendrait de prendre en compte l'apport énergétique d'une nouvelle intervention pour étayer un tel projet qui permettrait de revenir sur la transformation la plus dommageable pour la qualité architecturale de l'opération.

Les toitures ajoutées sur les locatifs de le partie basse lors de la première rénovation.

Les balcons

La force plastique de ces panneaux est telle qu'à une certaine distance et en contre plongée, angle selon lequel on embrasse généralement cette façade, il faut prêter attention pour distinguer cette différence pourtant très nette: Si dans la première tranche seuls quelques plantes en pot donnent un sens inattendu à la saillie que forme la ventilation sur les appuis, dans la deuxième tranche, tout un monde végétal, animal ou technologique, sèche linge antennes..., prend place dans les cadre profonds des balcons, annonçant la diversité des sensibilités des habitants dans leur rapport au monde extérieur.

La polychromie des volets introduit une couche de lecture commune qui permet d'estomper cette différence entre les façades de la première et de la deuxième phase.

Les panneaux de la première phase: le biais des appuis béton en empêchent une appropriation importants.

Les panneaux de la deuxième phase: l'appui est remplacé par un étroit balcon qui permet néanmoins une grande diversité d'usages.

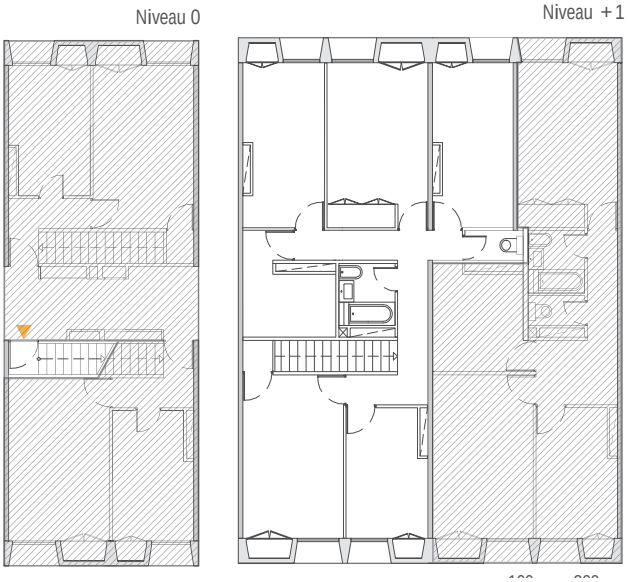
4 - Les qualités des logements

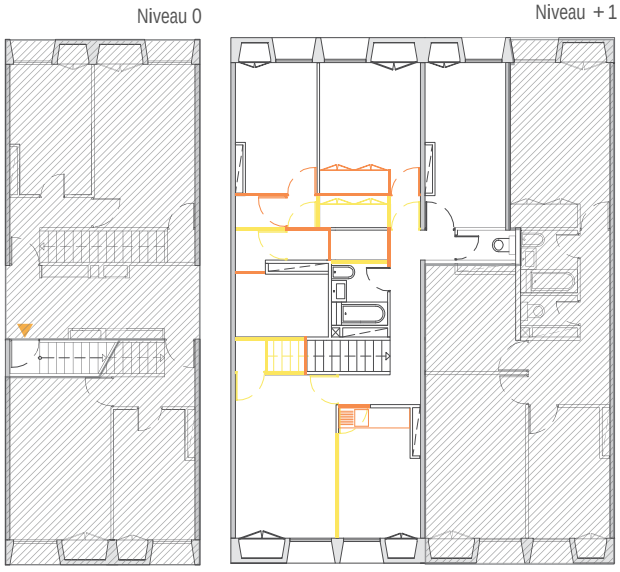
a - Qualités spatiales et possibilités d'évolution

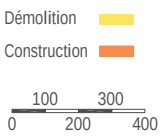
Évolution des typologies

Dans la rénovation récente, le bailleur a proposé aux habitants, en complément des prestations usuelles, une série d'options destinées à favoriser l'appropriation du logement par les locataires. Certaines de ces options concernent le confort et l'agrément comme le changement des appareils et revêtements dans les salles de bain ; d'autres recouvrent de véritables évolutions de la typologie. Ainsi l'ouverture de la paroi entre la cuisine et le séjour qu'autorise la largeur importante de la trame permet de bénéficier d'un vaste espace et d'offrir des pratiques d'habitat aujourd'hui très appréciées.

Une autre option consiste à créer une véritable pièce prise sur le grand débarras de la partie centrale. Cette pièce qui peut servir de bureau ou de chambre d'appoint est éclairée en second jour par le séjour grâce à la suppression de la paroi de l'escalier lui-même éclairé naturellement de ce fait.







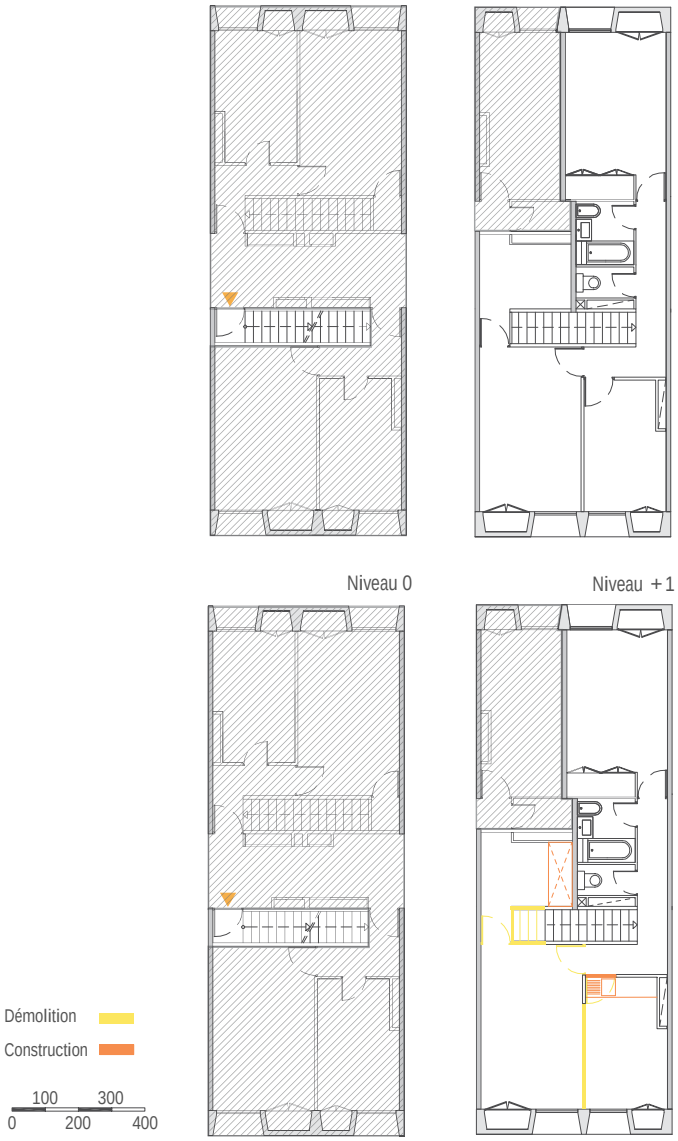
Transformation d'un T4 avec ouverture de la cuisine sur le séjour, agrandissement de la salle de bain et création d'une petite pièce en second jour.

C- ÉVOLUTION MATÉRIELLE DE L'OPÉRATION

Par ailleurs les grands logements T5 présentaient un manque de sanitaires et de rangements et leur évolution en T4 a été proposée. 160 logements sur 1000 concernés ont fait l'objet de modification dans leur organisation.

La réalisation d'un appartement témoin permet aux locataires de visualiser ces transformations. Agréablement décoré et meublé dans un goût contemporain, il permet en outre de présenter l'opération de manière très convaincante à de nouvelles couches de population.

L'objectif du bailleur et de la municipalité est en effet de diversifier une population antérieurement composée pour beaucoup de personnes âgées, de chômeurs et de familles monoparentales et pour renouveler la composition sociologique du quartier d'accueillir des habitants insérés dans le marché du travail, des jeunes couples avec enfants séduits par la beauté du site, les nombreux équipements, la facilité de circulation et de stationnement. Cette objectif renoue en fait avec les ambitions initiales de l'opération.



La transformation d'une partie des débarras et le remaniement de l'escalier pour trouver un espace habitable complémentaire.

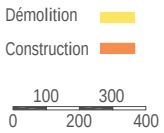
Diversification typologique: Transformation de deux T3 et un T4 et un T2

Ouverture de la cuisine sur le séjour voue depuis la cuisine.

C- ÉVOLUTION MATÉRIELLE DE L'OPÉRATION

Adaptation aux personnes à mobilité réduite

Aucun de ces appartements en duplex ne répond aux standards de l'unité de vie de la réglementation PMR et n'est en mesure de s'y adapter. Le bailleur a toutefois résolu ce problème de manière satisfaisante et réservant pour ces personnes les logements de plein pied situés à chaque étages de part et d'autre de la distribution verticale et en prévoyant des aménagements permettant de les adapter à cette réglementation lors des changements de locataire ou en fonction des besoins.



Adaptation des T2 aux personnes à mobilité réduite

Évolution des celliers

Les celliers situés à l'entresol étaient pour une part fermés en raison de l'insécurité qui y régnait. Face à la demande le bailleur à demandé à l'architecte de remettre en service ces celliers qui ont été reconfigurés pour en rendre les circulations agréables et sures.

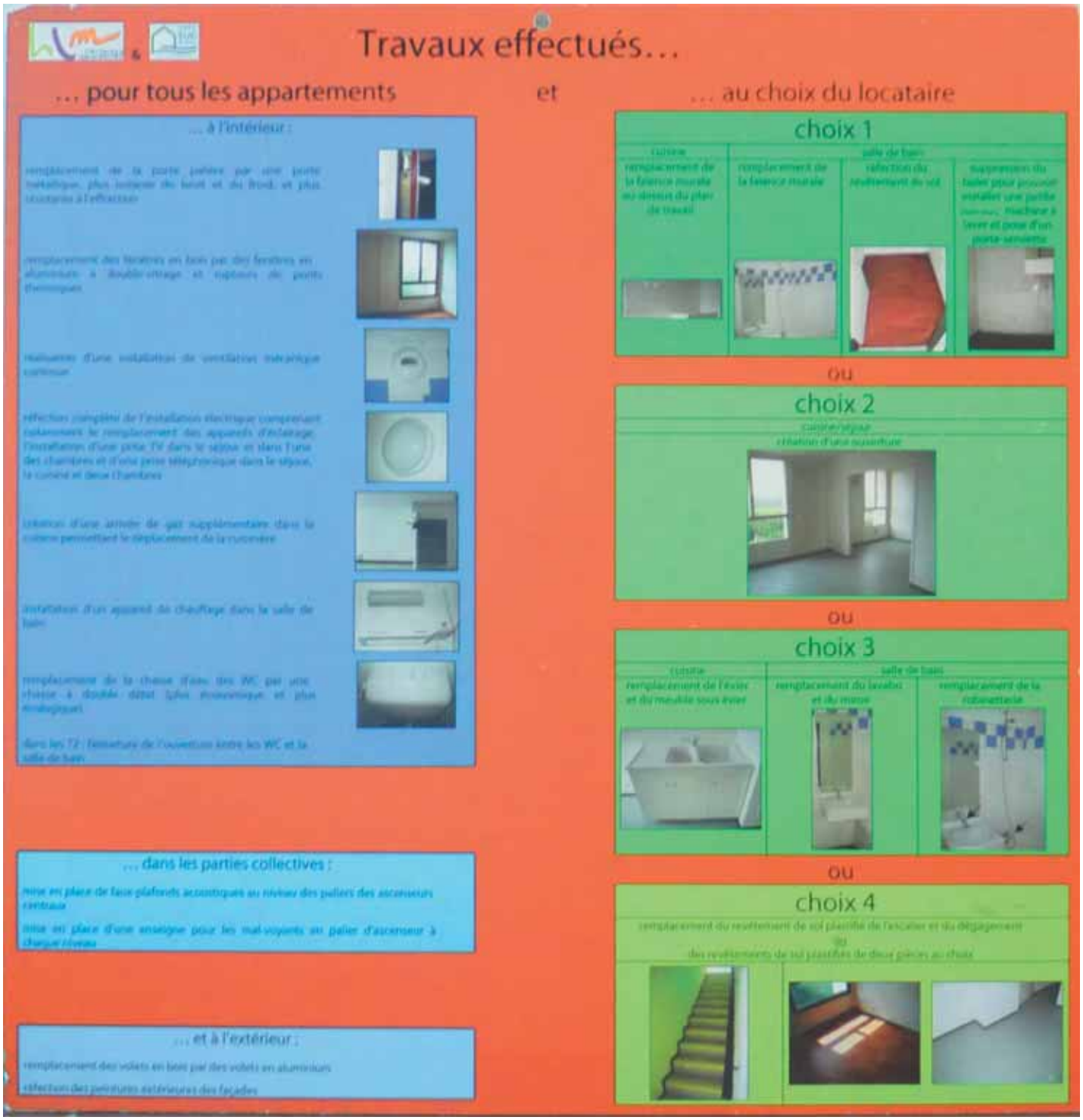
Évolution des éléments de confort acoustique, sanitaire, climatique

Les installations de ventilation ont été rénovées et parmi les améliorations proposées aux habitants figure la rénovation des pièces sanitaires.
Les portes d'entrée des logements ont fait l'objet d'un traitement acoustique exigeant qui a permis de répondre aux demandes des habitants qui craignaient de retrouver avec l'ouverture des galeries les nuisances sonores antérieures.

b - Qualité énergétique.

La paroi béton de faible épaisseur est doublée par un panneau en polystyrène de 3cm d'épaisseur avec un retour horizontal au sol et au plafond dans l'épaisseur du panneau. Cette faible épaisseur au regard des attentes actuelles est compensée d'une part par la présence des rangements en façade qui, même si ce volume n'est pas étanche, apportent une isolation complémentaire ainsi que par la réduction de ponts thermiques grâce à l'interposition d'un couche de polystyrène dans le fond de joint des panneaux. Il ne semble pas que ce volume fermé en façade ait généré des problèmes de condensation dans les rangements, autre risque de cette disposition.

Dans la rénovation, cette disposition n'a pas été modifiée et l'amélioration thermique a porté exclusivement sur la qualité des baies et des fermetures : étanchéité, qualité des vitrages, performance des entrées d'air. L'ouverture des niches en façade proposée dans l'appartement témoin, convaincante du point de vue usage et esthétique est toutefois susceptible de modifier le comportement thermique du panneau.



D - BIBLIOGRAPHIE ET SOURCES

BIBLIOGRAPHIE ET SOURCES

SOURCES ARCHIVISTIQUES

Archives de Bayonne et du pays Basque, E dépôt Bayonne 12 W

Archives de Bayonne et du pays Basque, E dépôt Bayonne 22 W

Archives of American Art - Marcel Breuer Papers 1920-1986 http://www.aaa.si.edu/collections/marcel-breuer-papers-5596

OUVRAGES

A propos de l'architecte

ABERCROMBIE Stanley, *Marcel Breuer*, Tokyo, ADA Edita, 1974, 40 p.

BREUER Marcel et BLAKE Peter, *Marcel Breuer :sun and shadow,* New York, Dodd, 1955, 205 p.

BREUER Marcel et JONES Cranston, *Marcel Breuer,* Paris, Vincent Fréal, 1963, 364 p.

BOISSONNAS Remi, *Marcel Breuer*, Metropolitan Museum of Art (New York, N.Y.) 1969 - 4 pages

COBBERS Arnt, *Marcel Breuer*, 1902-1981, Köln, Taschen, 2007, 96 p.

DRILLER Joachim, *Breuer houses*, London, Phaidon, 2000

DROSTE Magdalena et LUDEWIG Manfred, *Marcel Breuer,* Köln, Taschen, 1992, 158 p.

Musée des Arts Décoratifs, *Marcel Breuer*, Paris, Centre de la création industrielle, 1974, 32 p.

VON VEGESACK Alexander, *Marcel Breuer: design and architecture*, Weil am Rheim/ Vitra Design Museum, 2003, 448p.

BOISSONNAS Eric, Flaine, *La création*, Paris, Editions du Linteau, 1994, 200p

A propos de l'opération

BERLAND-BERTHON A., FAYOLLE LUSSAC Bruno et GIRARD Paulette, *ZUP et quartiers neufs des années soixante : Bordeaux-Nord et Bayonne*, Paris : Bureau de la Recherche Achitecturale, Toulouse : Ecole d'architecture de Toulouse, 1998, 145 p.

ARTICLES DE REVUES

A PROPOS DE L'ARCHITECTE

Auteur inconnu, « *Travaux récents de Marcel Breuer* », in L'Architecture d'Aujourd'hui, n° 44 septembre 1952, pp.1-16

Auteur inconnu, « *Le siège de l'Unesco à Paris - architectes, Marcel Breuer (Etats-Unis), Pier Luigi Nervi (Italie), Bernard Zehrfuss (France)* », in L'Architecture d'Aujourd'hui, n° 81 décembre/janvier 1958/1959, pp. 2-33

Auteur inconnu, « *Habitation dans un village de Suisse : "Marcel Breuer, architecte, Herbert Beckhard associé, Eberhard Eidenbenz associé pour la Suisse*" », in L'Architecture d'Aujourd'hui, n° 86 octobre/novembre 1959, pp. 3-4

Auteur inconnu, « *Marcel Breuer et l'architecture vernaculaire de Budapest à Boston : Marcel Breuer and the discourses of the vernacular architecture from Budapest to Boston* », in EAV, n°9, pp. 62-77

Auteur inconnu, « M*arcel Breuer : Casas americanas, American houses* », in 2G, n°17 mars 2001

Auteur inconnu, « *Le juste porte-à-faux. L'oeuvre architecturale de Marcel Breuer* », in Techniques et architecture, n° 470 mars 2004, pp. 64-69

GADJE Robert, « *Marcel Breuer : a memoir* », in Architectural record, n°10 octobre 2000, pp. 110-116

ROBICHON, François, « *Flaine station Breuer* », in D'A. D'Architectures, n°43 mars 1994, pp. 44-46

VEDRENNE, Elisabeth, « *Marcel Breuer* », in Intramuros, n° 2105 octobre 2003, pp. 76-79

A propos de l'opération

PERROT, Laure, « *Construire pour tous* », in Le Festin, n°71 automne 2009, pp. 94-95

Ministère de la culture et de la communication, Label patrimoine 20ème siècle, Les ensembles de logements en Ile de France, 1945-1970 Consultable en ligne, http://www.ile-de-france.culture.gouv.fr/multimedia/File/site_label_2.pdf

TRAVAUX D'ÉTUDIANTS

REMARK Grégoire, « *Les immeubles collectifs d'habitat social des années 1960: un patrimoine de « qualité(s)* » la ZUP Sainte-Croix à Bayonne (64) », Mémoire de Master 1 Aménagement, urbanisme et développement touristique Durables, Sous la direction de Agnès BERLAND-BERTHON, Université Michel de Montaigne – Bordeaux 3, 2008

AUROY Nicolas, «*Les Grands Ensembles et la Topographie: La ZUP Sainte-Croix, une fort rapport au site* (Marcel Breuer)», Mémoire de Master sous la direction de Benoit CARRIE, ENSA Versailles, 2012

SITES INTERNET

Ville de Bayonne, « *À la découverte de l'architecte Marcel Breuer et de son œuvre* », http://www.bayonne.fr/index.php?id=2599, consulté le 11 juillet 2011

Ville de Bayonne, « *Les hauts de Bayonne 2008-2013* », http://www.leshautsde.bayonne.fr/index.php?id=5, consulté le 11 juillet 2011

ANRU, « *Bayonne - Hauts de Bayonne - Marcel Breuer dans la lumière* », http://www.anru.fr/Bayonne-Hauts-de-Bayonne-Marcel.html, consulté le 11 juillet 2011

REHABILITATION DE LA ZUP DE BAYONNE (Bibliographie établie par Gregoire RAMARK)

ACTA Architecture. Requalification de 6 immeubles comportant 942 logements, avenue de Jouandin, Les hauts de Sainte-Croix, 64100 Bayonne : propositions d'aménagements des logements par type. Pau : 22 juin 2007, 10 p.

Arnauld de Bussierre & Associés. Projet OPMHLM Hauts de Sainte-Croix : rénovation des occultations : intentions. 28 décembre 2007. 4 p.

CANIAUX, Denis, LEURET, Xavier. Résidence Breuer de Bayonne. In L*es grands ensembles d'habitat social des années 60 : un patrimoine au quotidien* ? Séminaire organisé par la Conférence Permanente d'Aménagement et d'Urbanisme Aquitaine et l'Institut d'Aménagement, de Tourisme et d'Urbanisme de l'Université de Bordeaux 3 à Talence le 18 janvier 2008. (non encore publié).

FAYOLLE LUSSAC, Bruno. *Projet de requalification de la ZUP de Sainte-Croix à Bayonne : compte-rendu de mission* (Bayonne, mercredi 3 octobre 2007) et note de synthèse. 13 novembre 2007. 13 p.

BIBLIOGRAPHIE ET SOURCES

REMARK, Grégoire. Note : *Approche patrimoniale des immeubles des Hauts de Sainte- Croix et occultations : les implications du projet de mise en couleurs* d'Arnauld de Bussierre & Associés. 9 mai 2008, 1 p.

REMARK, Grégoire. Note à partir de la proposition du lycée Cantau. 6 juin 2008. 1 p. Rénovation urbaine : Bayonne s'inscrit dans le programme national. Bayonne magazine, mai-juin 2007, n°146, p. 4-7.

Saint-Etienne, un plateau en devenir. Bayonne magazine, juin-juillet-août 200, n°137, p.
17-26.

URPACT, Baggio Piechaud, AC-AD Conseils, be design, Expertise et Conseil Immobilier. Les Hauts de Sainte-Croix : une stratégie de mise en oeuvre de la diversification : travaux d'analyse en vue d'une diversification des peuplements et des usages de la résidence des Hauts de Sainte-Croix à Bayonne, dans le cadre d'un projet de réhabilitation majeure. sl, sd. 42 p.

Ville de Bayonne. Le projet de requalification et diversification du grand ensemble Jouandin. sl, décembre 2007. 20 p.

Ville de Bayonne. Le projet de requalification et diversification du grand ensemble Jouandin : fiches action. sl, décembre 2007. 44 p.

Ville de Bayonne. Projet de requalification urbaine et sociale du plateau Saint-Etienne : synthèse : Dossier ANRU Plateau Saint-Etienne : document de synthèse. sl, mars 2006. 21 p.