



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

**Ministère de la Culture et
de la Communication**

**Inspection générale de l'Architecture
et du Patrimoine**

**Ministère de l'Équipement, des Transports,
de l'Aménagement du Territoire,
du Tourisme et de la Mer**

Conseil Général des Ponts et Chaussées

**Rapport sur le devenir des logements
construits à Villetaneuse par Jean Renaudie**

établi par

Francis CHASSEL,
membre de l'Inspection générale de
l'Architecture et du patrimoine

Pierre QUERCY
Ingénieur général des Ponts et
Chaussées

avril 2004

INPECTION GENERALE DE L'ARCHITECTURE
ET DU PATRIMOINE

CONSEIL GENERAL
DES PONTS ET CHAUSSEES

Rapport n° 2004-0040-01

La Défense, le 11 JUIN 2004

Le Directeur de l'Architecture et du Patrimoine

Le Vice-Président du Conseil général des ponts et chaussées

à

Monsieur le ministre de la culture et de la communication
Monsieur le ministre de l'équipement, des transports,
de l'aménagement du territoire, du tourisme et de la mer

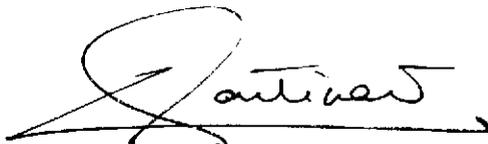
Par lettre du 17 février 2004, vous avez demandé au Conseil général des ponts et chaussées de diligenter, conjointement avec le ministère de la culture et de la communication, une **mission d'expertise de l'ensemble de logements construits par Jean RENAUDIE à Villetaneuse.**

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint le rapport établi par **M. Pierre QUERCY**, ingénieur général des ponts et chaussées, et **M. Francis CHASSEL**, administrateur civil hors classe, membre de l'inspection générale de l'architecture et du patrimoine.

Ce rapport préconise que la démolition de l'ensemble soit écartée, au profit d'une intervention qui comprendrait une mutation de l'une de ses parties en opération d'accession, et qui ne s'interdirait pas des modifications substantielles du bâti, à condition qu'elles s'inscrivent dans un réel projet architectural. Il donne également des recommandations opérationnelles pour la mise en œuvre de ces orientations.

N'ayant aucun caractère préparatoire à des décisions administratives, ce rapport est immédiatement communicable aux termes de la loi n° 78-753 du 17 juillet 1978 modifiée, et fera l'objet d'une publication sur Internet.


Michel CLEMENT


Claude MARTINAND

Diffusion du rapport n° 2004-0040-01

Ministère de la culture et de la communication	
- le ministre	1ex
- le directeur du cabinet	1ex
Ministère de l'équipement, des transports, de l'aménagement du territoire, du tourisme et de la mer	
- le ministre	1ex
- le directeur du cabinet	1ex
Ministère de la cohésion sociale	
- le ministre	1ex
- le directeur du cabinet	1ex
Secrétariat d'Etat au logement	
- le secrétaire d'Etat	1ex
- le directeur du cabinet	1ex
Préfecture de Seine-Saint-Denis	
- Préfet	1ex
- Sous-Préfet à la ville	1ex
- DDE	1ex
- SDAP	1ex
- le président de la Communauté d'agglomération de Plaine-Commune et Maire de Villetaneuse	1ex
- le président – directeur général de la SA d'HLM « La Sablière »	1ex
- le directeur de l'architecture et du patrimoine	1ex
- le directeur général d'ANRU	1ex
- le vice-président du CGPC	1ex
- Mme la présidente et MM les présidents de sections du CGPC	6ex
- M. Francis Chassel	1ex
- M. Pierre Quercy	1ex
- archives	1ex

Rapport sur le projet de démolition
de logements construits à Villetaneuse
par Jean Renaudie

1. La mission d'inspection

Lors des années 2002 et 2003 se développe le processus qui va aboutir au projet de démolition, ou de “ déconstruction ” (terme employé dans le dossier établi par la Sablière en juin 2003) de l'îlot I de l'ensemble de 64 logements appartenant à la SA d'HLM La Sablière et construit par l'atelier Renaudie à Villetaneuse.

Le contrat de ville du Grand Projet de Ville (GPV) Epinay-Villetaneuse, signé en janvier 2002, prévoyait, sur le patrimoine de La Sablière, de “ procéder à une opération de démolition et réhabilitation, la moitié des logements devant être démolie et l'autre moitié réhabilitée ”.

Une étude de reconversion est commandée par La Sablière à l'agence Daune-Metis qui remet en juin 2002 des scénarios d'intervention. L'étude de diagnostic décrit l'ensemble des dysfonctionnements sociaux et des désordres du bâti. Les scénarios, au nombre de 4, privilégient pour 3 d'entre eux de larges démolitions sur les îlots I et IV, incluant toujours l'îlot I jugé le plus dégradé et le moins rattrapable.

La protestation contre ces projets de démolition démarre en 2002 : courrier de Serge Renaudie à Jean-Jacques Aillagon, le 23.10.02. Elle devient publique en 2003 alors que le dossier d'intention établi en juin par La Sablière condamne l'îlot I. A la fin de l'année 2003, pétition sur internet et réunion animée à l'IFA le 12.12, en présence de Serge Renaudie, Nina Schuch, François Daune et des représentants de La Sablière.

Le Cabinet de Jean-Jacques Aillagon réagit en décembre 2003 en proposant au Ministre de l'Équipement et du logement une mission d'inspection conjointe Culture-Équipement, dont l'objectif est " de rencontrer tous les intéressés et d'examiner les différentes hypothèses, y compris celles de conservation-réhabilitation, totales ou partielles ". Cette mission est acceptée et lancée. " Une décision concertée sera prise au vu des conclusions de ce rapport " précisent les différents courriers envoyés à La Sablière, à Jacques Poulet, président de la communauté d'agglomération de Plaine-Commune et maire de Villetaneuse. La mission d'inspection est constituée de Francis Chassel, membre de l'inspection générale de l'architecture et du patrimoine, pour le compte du Ministère de la Culture, et de Pierre Quercy, ingénieur général des Ponts et Chaussées pour le compte du Ministère de l'Équipement. Le rapport d'inspection sera également remis au Ministre délégué à la Ville, dont le cabinet a été rencontré par la mission.

Les deux inspecteurs ont auditionné divers responsables ou témoins :

- Jacques Poulet, maire de Villetaneuse et président de Plaine-Commune et ses collaborateurs
- les responsables des sociétés d'HLM La Sablière et la Lutèce (qui a succédé à Aotep, comme gestionnaire de la 1ère tranche de Villetaneuse, non concernée par les projets de démolition)
- M. Sapoval, au Cabinet du Ministre de la Ville
- le Préfet de la Seine St Denis, M. Sappin, ainsi que le sous-préfet à la ville et le DDE de Seine St Denis
- M. Verdeaux, DDE de Seine St-Denis, et Mme Boulay
- M. Meynard, directeur du GIP d'Épinay Villetaneuse
- M. Bruno Mengoli, chef du SDAP 93
- M. Serge Renaudie, fils de l'architecte et Nina Schuch, compagne de Jean Renaudie et principale conceptrice, après la mort de Jean, des 2 îlots visés

La mission d'inspection a rencontré à 3 reprises les 3 équipes d'architectes mises en concurrence par Plaine-Commune pour développer un projet urbain et architectural sur Villetaneuse-Nord, incluant leur intervention sur les 2 îlots de La Sablière. Ces équipes sont :

Albert Amar et Gérard le Bihan
BNR (Babled, Naunet, Raynaud)
Méandre-Tangente-DA&DU-Micout

La réunion de rendu de ces 3 équipes s'est tenue le 29 avril.

Enfin, la mission d'inspection a visité les autres réalisations de Jean Renaudie : îlot de la SA HLM La Lutèce à Villetaneuse, rénovation centre-ville à Ivry (94) réalisé par l'Office municipal Hlm, quartier " les étoiles " à Givors (Rhône), dont les bailleurs sont l'OPAC du Rhône et Immobilière Rhône Alpes, et opérations Chante Grenouille et les Jardins à Saint-Martin d'Hères (Isère, OPAC de l'Isère et SEM Communale). Ces visites avaient pour but, non seulement de positionner patrimoniallement l'opération de Villetaneuse dans le corpus de Renaudie, mais aussi et surtout de mieux apprécier, par comparaison, les causes de dysfonctionnements ainsi que les solutions possibles en termes de réhabilitation et de gestion.

2. Villetaneuse, patrimoine architectural ?

A – place de Renaudie dans le débat sur le logement social

L'innovation morphologique à l'œuvre dans les réalisations de Jean Renaudie a été très tôt remarquée et reconnue même internationalement comme en témoignent, entre autres l'introduction du grand historien de l'architecture, Bruno Zevi, au livre édité par l'IFA en 1992, ou l'écriture d'une notice sur l'architecte dans l'Encyclopédia Universalis. Mais l'intérêt de Renaudie va au-delà de son originalité formelle. L'architecture de Renaudie marque un moment fort et singulier dans la critique des grands ensembles et dans le débat sur le logement social. Il partage avec Candilis ou avec les " proliférants " des années 1970 le souci de construire la ville en nappes, de mêler l'urbanisme et l'architecture en un même acte et un même moment créateurs, en prêtant la plus grande attention aux usages du logement. Mais il le fait avec une insistance sur la singularité de la personne, qui dynamite en fait les postulats de base qui avaient cours dans les débats sur le logement collectif depuis des décennies.

Lorsque Jean Renaudie assure que les logements doivent être tous différents puisque tous les êtres humains sont différents, il pose naïvement mais avec force la justification quasiment philosophique de la diversité et de l'innovation à l'œuvre dans ses logements. On est à l'opposé de la " machine à habiter " qui ne prend en charge que les besoins standardisés de l'être humain. Lorsqu'il insiste sur les qualités des terrasses plantées qui permettent de faire rentrer la nature et le cycle des saisons dans la ville et qui surtout permettent de voir son propre logement, on sent bien que l'on est aux antipodes de la conception militante traditionnelle de l'habitat collectif. Le prolétaire, logé à minima dans la citadelle ouvrière, ne peut pas contempler son bout de façade ; il ne peut le faire que de la rue -espace public- et se découvre noyé dans un grand tout. Et s'il jette un œil par la fenêtre, il ne voit que du collectif. La création des terrasses qui instaurent un rapport d'extériorité-intériorité, signe l'irruption de l'intimité dans le logement collectif. Le prolétaire est convié à " cultiver son jardin " dans son logement, à y développer sa personnalité, bref à y oublier la Révolution ! On ne s'étonnera donc pas des critiques violentes proférées par des communistes plus orthodoxes sur ces réalisations de " petit-bourgeois proudhonien ". On aura d'ailleurs à revenir sur ces qualités " petites bourgeoises " de l'habitat de Renaudie qui le rend virtuellement apte à l'appropriation privative et à des changements de statut, pour peu que l'on réussisse à enrayer le processus de dégradation actuellement enclenché à Villetaneuse. Les réalisations de Renaudie constituent un chapitre important de l'histoire du logement social en France, critique profonde de l'urbanisme et de l'architecture des grands ensembles, réhabilitant toutes les valeurs d'individualisme (au sein d'une utopie renouvelée des échanges sociaux de terrasse à terrasse), chant du cygne d'une certaine maîtrise d'ouvrage volontariste et porteuse d'un projet idéologique peut être daté, mais éminemment respectable.

B – Jean Renaudie, ses proches, ses héritiers

L'équipe rassemblée autour de Jean Renaudie, dans les locaux construits par lui à Ivry, juste en dessous de sa résidence privée, fonctionnait de manière très collégiale - les esquisses sur un même projet circulant de l'un à l'autre jusqu'à ce que l'un des intervenants " fixe " le projet- mais aussi sous l'œil du maître qui descendait tous les soirs dans l'atelier pour corriger les dessins laissés sur les tables. Il n'est pas inutile de donner ces détails car on sent dans certains discours concernant Villetaneuse la tentation de dire que ce n'est pas du " vrai " Renaudie. La réalité est la suivante : la 1^{ère} tranche de l'opération Vieux Pays a été intégralement conçue et suivie par Jean Renaudie (avec la méthode ci-dessus décrite) pour le compte de l'Aotep aujourd'hui la Lutèce. La 2^{ème} tranche, correspondant aux îlots I et IV de la Sablière a été réalisée après la mort de Jean Renaudie, sur la base d'esquisses portant sur les groupements et d'esquisses de détail, comme certains escaliers réalisés tels quels. Mais les esquisses de Jean ne portaient pas sur les logements. C'est Nina Schuch, considérée depuis longtemps comme un pilier de l'agence qui a mené, selon la même méthode mais sans Jean Renaudie, la mise au point du projet. Les plans d'exécution et le suivi de chantier ont été assurés par un technicien recruté par Jean Renaudie peu de temps avant sa mort. Les dossiers de présentation ou de financement sont signés Atelier Renaudie, mais le permis de construire devant être juridiquement présenté par une personne morale habilitée a été signé de Nina Schuch. A la fin de l'opération, en 1986, l'atelier se dissout, Serge Renaudie et Nina Schuch continuent leurs carrières selon des orientations stylistiques n'ayant rien avoir avec celles développées à l'initiative de Jean Renaudie. On peut donc dire que l'esprit Renaudie, forgé par dix ans de travail sur plusieurs projets, est maintenu pendant 5 ans sur une opération déjà largement esquissée par Jean. On peut donc inscrire les îlots I et IV dans le corpus de l'œuvre de Jean Renaudie, fût-ce à titre posthume d'autant que le simple examen sur place de ces réalisations en fait apparaître la grande force plastique, comme nous le précisons plus bas.

Quant à l'exécution parfois déficiente, faut-il en imputer la cause à l'absence du maître ? Ne faut-il pas aussi y voir l'effet d'une moindre aide publique à l'innovation dans le logement social dans les années 80, par rapport à l'action du Plan Construction des années 70, ou encore un exemple particulier, dénoncé par Serge Renaudie, d'un processus général où les deuxièmes tranches sont souvent déshabillées par rapport aux premières tranches lancées dans l'euphorie ? Il n'est pas niable que le chantier des îlots I et IV n'a pas été mené avec tout le soin nécessaire, à la différence des chantiers Renaudie des années 1970. Ceci renvoie à la dimension économique de ces projets qui est abordée plus loin.

Renaudie n'a pas de continuateurs ni d'héritiers même infidèles. Il y a cependant quelques opérations apparentées de plus ou moins près et toutes caractérisées par la construction en nappes complexes et la présence de terrasses plantées. Ce sont, en Seine-Saint-Denis :

- l'opération Rateau à la Courneuve (atelier Renaudie)
- la Maladrerie à Aubervilliers (Renée Gailhoustet)
- la rénovation centre-ville à Saint Denis (Renée Gailhoustet)
- la ZAC du Barrage à Pierrefitte (Lopez et autres)
- l'îlot du Bocage à l'Île Saint Denis (Jacquemot)

Il nous faut maintenant examiner la place de Villetaneuse à l'intérieur du corpus des réalisations de Jean Renaudie.

C - Place de Villetaneuse dans le corpus des réalisations de Jean Renaudie

On écartera les projets des années 1960 : village de vacances de Ramatuelle ou le projet (non réalisé) pour la ville nouvelle du Vaudreuil, ainsi que l'école des Plants à Cergy-Pontoise pour se limiter aux sites de Ivry, Givors, Villetaneuse et Saint-Martin d'Hères, conçus dans un petit laps de temps : 1970-1985, débordant de 4 ans la mort de Jean Renaudie.

Les deux tranches de l'opération de Villetaneuse présentent les mêmes caractéristiques que d'autres opérations plus connues, notamment Ivry ou Givors. On peut tenter d'en faire une liste :

- sur une trame orthogonale générale, composition par nappes irrégulières de logement utilisant systématiquement les angles aigus, parfois projetés en encorbellement. Les arrondis sont limités aux cages d'escalier, sauf à Saint Martin d'Hères où ils sont un peu plus développés,
- choix technique du système constructif poteau-dalle,
- terrasses plantées pour tous les logements, donc reposant le plus souvent sur les plafonds des logements situés en dessous,
- système complexe de circulations internes à l'îlot sous forme d'escaliers, de coursives, pour desservir les logements, mais pour autant souvent accessibles à tous et formant des espaces publics diversifiés (passages, cours, terrasses, etc...),
- galeries le long de certaines rues, scandées par des piliers aux formes expressives et plastiques, souvent en V,
- plans de logements très atypiques, à la découpe anguleuse (mais fuyant l'angle droit), composés d'espaces (plutôt que de pièces) s'interpénétrant sans portes et ménageant de riches échappées visuelles.

Villetaneuse se caractérise cependant par son caractère de petit collectif : il ne dépasse pas R+4 alors qu'à Ivry on peut atteindre ponctuellement R+8, le cas de Givors qui escalade une colline, étant différent. En ce sens, et parce qu'il s'agit aussi d'une petite opération, Villetaneuse aurait pu fonctionner comme un sas vers l'habitat individuel.

Villetaneuse est la plus tardive des opérations de Jean Renaudie. Comme on l'a vu plus haut, son financement et particulièrement celui de la 2^{ème} tranche n'a pas été à la hauteur des ambitions, ce qui contribue à expliquer certains des désordres actuels. C'est ce qui explique aussi l'une des singularités techniques de cette opération, à savoir la présence visible de la poutraison qui n'est pas noyée dans le plafond comme ailleurs ; ce n'est pas un choix esthétique, mais seulement une conséquence d'un financement serré.

3. L'architecture de Jean Renaudie à l'épreuve des faits

L'examen de la situation, après 18 à 30 ans de vie, des différentes opérations visitées en complément de celle de la Sablière, des problèmes rencontrés et des réponses apportées est bien sûr éclairante sur ce qui peut être mis en œuvre sur le groupe qui est l'objet de la mission.

La réalisation du centre d'Ivry est la plus importante. Elle date du début des années 1970 et elle constitue un élément d'un véritable centre urbain. Elle combine du logement social, du logement intermédiaire, et des copropriétés. Sa situation, la petite couronne parisienne desservie par le métro, donne une bonne attractivité au quartier. Dans ces conditions, son occupation sociale présente une mixité sociale et elle n'est pas paupérisée.

L'office municipal, qui possède les logements locatifs, a été jusqu'à récemment dirigée par l'équipe qui a construit cette opération et qui a été " militante de l'architecture de Jean Renaudie ". En conséquence, l'office " porte " cet habitat et fait les efforts d'entretien et de gestion sociale nécessaires. Les copropriétés de leur côté vivent correctement mais elles ont du mal à décider et à financer les travaux de gros entretien et de grosses réparations qui s'avèrent indispensables, en particulier sur le gros œuvre.

L'opération des Etoiles à Givors près de Lyon, comporte près de 350 logements, dont 75 en copropriété et le reste en locatif social. Elle a été livrée à la fin des années 1970. Elle est implantée sur la colline qui fait face à la mairie, près du centre de la commune et elle bénéficie de ses services. Des travaux lourds de gros entretien, puis de réhabilitation ont été réalisés, afin de résoudre les difficultés rencontrées : vieillissement du béton, étanchéité de façades et de terrasses, chauffage trop onéreux pour les locataires, menuiseries bois défectueuses. L'occupation sociale était il y a quelques années problématique. Les efforts de la mairie et des bailleurs pour requalifier le quartier, et aussi les tensions sur le marché du logement lyonnais qui ont rendu le secteur de Givors plus attractif, ont permis de redresser un peu la barre : bien sûr, il s'agit d'une population modeste, comme sur l'ensemble de la commune, mais, pour les logements de l'OPAC du Rhône au moins, avec une forte proportion de ménages avec un revenu stable (emploi ou retraite).

L'OPAC du Rhône, qui a été rencontré par la mission, " porte " également l'opération, conscient de l'intérêt architectural mais aussi des difficultés qu'elle présente.

L'essentiel du projet architectural initial a été respecté, sauf sur deux points : la fermeture d'espaces extérieurs et de passages à l'intérieur de l'opération, qui étaient peu utilisés ni respectés et posaient des problèmes de sécurité ; les terrasses plantées, qui ont souvent été remplacées par des terrasses dallées lorsque des problèmes d'étanchéité se posaient.

L'opération de Saint Martin d'Hères a été livrée au début des années 1980. Elle comporte 471 logements. Elle est gérée par deux bailleurs et par des copropriétés. Elle est située dans un quartier disposant d'un bon niveau de services, mais que les difficultés sociales et urbaines ont conduit à classer en Zone Urbaine Sensible. L'occupation sociale est en effet très modeste : dans le patrimoine de l'OPAC de l'Isère par exemple, plus de 80 % des ménages ont des revenus inférieurs à 60 % des plafonds du logement social. Par ailleurs, des travaux importants de réhabilitation ont été réalisés ou sont prévus.

Il est possible que la gestion de l'ensemble de ce parc locatif soit reprise par un seul bailleur. La copropriété semble être majoritairement occupée par les propriétaires et elle n'est pas dans une situation de dégradation.

L'opération de Villetaneuse a été entièrement réalisée en locatif -à noter que c'est la seule dans ce cas- par deux sociétés d'Hlm qui la gèrent : la Lutèce d'une part, la Sablière d'autre part. Elle est située sur une commune peu attractive, qui offre des niveaux de services faibles, en particulier en raison de l'absence de services centraux (l'ancien centre n'a pas pu être reconstitué comme l'ambitionnait Jean Renaudie) et de la mauvaise desserte en transports en commun. De plus, dans la commune, 75 % des résidences principales sont des logements Hlm. Dans ces conditions, ces logements Hlm sont peu demandés et la population du secteur est très modeste, avec une proportion importante de ménages étrangers ou d'origine étrangère.

Ce type d'occupation sociale n'est pas, bien sûr, la plus adaptée à l'appréciation et à l'usage de l'architecture de Jean Renaudie : tant pour la forme originale des pièces que pour les relations de voisinage entraînées par les terrasses et pour la traversée des îlots par de multiples cheminements, qui posent des problèmes de sécurité dès que des trafics se développent dans le voisinage. Ces problèmes de sécurité sont d'ailleurs sensibles dans ce quartier de Villetaneuse.

La partie appartenant à la Lutèce (îlots II et III) date de 1982 et comporte 146 logements. Le bailleur actuel a pris il y a quelques années la gestion de ce patrimoine en absorbant la société AOTEP qui avait construit l'opération. Le mauvais état du bâti, les problèmes techniques rencontrés, l'ont conduit à réaliser rapidement des travaux lourds de gros entretien et de réhabilitation, comme ceci a été fait dans les autres opérations examinées.

Elle a, en particulier, réalisé des travaux de résidentialisation, qui ferment l'îlot vis-à-vis de l'extérieur en supprimant les traversées de l'îlot, et qui privatisent les halls d'entrée et les cages d'escalier.

Elle a également décidé d'y accroître ses efforts de gestion, tant pour l'entretien quotidien que pour les attributions de logement, qui appellent une action de caractère commercial si l'on veut faire venir des ménages plus stables. Ces actions ont permis d'obtenir sur ces plans de premiers résultats, qui restent à confirmer.

Il reste que ce groupe est d'une gestion délicate, que le taux de rotation reste très élevé (18 % par an) même si la vacance a été réduite à 4 %, et qu'il est très déficitaire pour le bailleur, qui n'a aucunement l'intention de reprendre en gestion les deux îlots voisins.

Les îlots I et IV sont la propriété de la Sablière. Les 122 logements (64 dans l'îlot I et 58 dans l'îlot IV) ont été livrés en 1987. Ils sont d'une qualité technique inférieure à celle des deux îlots précédents : chauffage électrique par convecteurs uniquement (absence du chauffage de base par dalle comme dans les autres réalisations de Renaudie), présence de poutres apparentes dans les logements qui compromettent l'efficacité de la ventilation. Ceci a des conséquences en terme de condensation et de montants des charges. Ces dernières sont nettement supérieures à celles qui sont prises en compte par les aides personnelles.

Le bailleur n'a pas réalisé de travaux de réhabilitation, même s'il a consacré au groupe des montants de gros entretien supérieurs tant aux normes professionnelles qu'à ce qu'il consacre en moyenne sur l'ensemble de son parc. Les problèmes techniques ne sont donc pas résolus (infiltrations, condensations, charges de chauffage très élevées et problématiques pour les locataires).

Les locataires de ces îlots sont en moyenne plus modestes que ceux des îlots voisins et 80 % des locataires ont des ressources inférieures à 60 % des plafonds de ressources du social. Le taux de chômage y est de 28 %. Avec un taux de rotation élevé, les locataires solvables sont progressivement partis et les ménages accueillis récemment sont souvent en situation précaire. Cet élément, ajouté à la présence de loyers supérieurs aux loyers pris en charge par les aides personnelles et à des charges de chauffage très élevées, a conduit à des dettes locatives supportées par le bailleur très importantes.

Globalement la population logée dans cette opération est sans doute encore moins adaptée aux caractéristiques de ce type d'habitat que dans les îlots de la Lutèce.

Devant les difficultés rencontrées, le bailleur propriétaire n'a pas pris l'option de tenter d'inverser la spirale négative constatée. Il a plutôt renoncé et opté pour des solutions de démolition. Aujourd'hui, l'îlot I est entièrement fermé et l'îlot IV connaît une vacance partielle.

Ce portage faible de cet habitat par le bailleur prend probablement sa source dès l'origine, car la Sablière n'a pas été l'initiateur de l'opération et de son architecture, qui lui a été imposée par l'aménageur de la rénovation du centre de la commune, la SODEDAT. On paie pour partie aujourd'hui cette naissance difficile.

Plusieurs enseignements sont à tirer de cet examen.

Il convient d'abord de souligner la nécessité de dépasser les anathèmes, d'attribuer toutes les difficultés rencontrées à l'architecte, ou au bailleur ou à la ville.

La vérité est bien sûr complexe et multiple.

En premier lieu, **le logement social connaît une paupérisation croissante** dans les quartiers où il est concentré. Villetaneuse n'échappe pas à la règle, avec sans doute des facteurs aggravants que ne connaissent pas les autres opérations présentées ci-dessus : faible niveau des services urbains avec une absence de véritable centre, importance de l'immigration en région Ile-de-France en général et en Seine-Saint-Denis en particulier, taux de logements sociaux très élevés sur la commune. On a déjà indiqué qu'une occupation sociale ainsi paupérisée n'était pas propice à la valorisation de l'habitat conçu par Jean Renaudie.

En second lieu, **ces réalisations sont coûteuses** car complexes. Elles l'ont été à la réalisation (ce qui a conduit sur Villetaneuse à accepter des choix techniques discutables), elles le sont dans leur gestion. Dans toutes les opérations où les informations ont été données par les bailleurs, des travaux de réhabilitation ont dû être faits pour des montants voisins de 23 000 € par logement au bout de 15 à 20 ans. Un éventuel retard dans les travaux de gros entretien ne peut expliquer à lui seul de tels montants. Il faut cependant remarquer que ces montants sont sensiblement inférieurs à ceux qui ont été estimés dans l'étude de réhabilitation réalisée pour les îlots de la Sablière.

Joue dans le même sens le fait que la surface des logements et la présence des terrasses conduisent souvent à loyers assez élevés, même si la plupart des bailleurs ne mettent pas ces logements au maximum réglementaire des loyers prévus pour les logements Hlm. Mais sans doute conviendrait-il d'aller plus loin, et d'abaisser encore le loyer au m².

Une conséquence de ce poids économique des opérations de Jean Renaudie est que seuls des bailleurs importants, pouvant dégager des marges locatives sur d'autres programmes de logements sociaux, sont à même de les porter dans la durée, de réaliser les travaux nécessaires et de pratiquer des loyers qui ne soient pas dissuasifs.

Troisième élément : **ces réalisations appellent une vigilance et un portage fort de la part du bailleur social.** Sur le plan de l'occupation d'abord, car une grande précarité, une forte hétérogénéité des modes de vie des populations accueillies, sont peu favorables à la réussite de la "proximité" engendrée par l'architecture de Jean Renaudie.

Il faut assurer une gestion de proximité performante, un entretien suffisant, l'affectation de moyens financiers supérieurs à ce qui est fait habituellement, comme on l'a vu plus haut.

La réussite dans la durée **implique aussi que les habitants soient mis en situation d'apprécier l'habitat** qui leur est proposé et ceci semble supposer :

- que les habitants aient pu choisir leur logement avec ses particularités. L'exemple des groupes en accession le met en évidence, car les propriétaires, qui ont évidemment choisi ce type d'habitat, sont encore pour la plupart occupants même dans des quartiers socialement fragiles. A ce titre, la présence d'accession dans tous les autres sites semble être un facteur de stabilité.
- que les surfaces attribuées soient généreuses, pouvant aller jusqu'à une sous-occupation, ceci en raison de la forme et de petite taille de certaines pièces,
- que pour autant les quittances restent modestes, avec des loyers compatibles avec les loyers plafonds des aides personnelles et des charges raisonnables,
- que les problèmes techniques aient reçu des réponses adéquates pour que le confort soit bien assuré dans les logements.

Ces différentes conditions ne sont pas faciles à réunir. Elles ne le sont manifestement pas sur les îlots I et IV de Villetaneuse.

Il apparaît enfin que pour les opérations, mises à part l'opération de la Sablière à Villetaneuse, les démolitions globales, qui ont pu être à un moment envisagées, n'ont en définitive pas été retenues et que des réhabilitations, pouvant comporter des transformations partielles des réalisations initiales, ont été mises en œuvre.

Ces réhabilitations ont des points communs : la résolution des problèmes techniques (étanchéité des façades et des terrasses dont la terre est souvent enlevée, changement du mode de chauffage) et l'amélioration de la résidentialisation avec fermeture de passages traversant les îlots et la suppression d'espaces communs inutilisés.

4. Propositions

Quoique moins bien réalisée que d'autres opérations de Renaudie, et surtout Givors et Ivry, l'opération de Villetaneuse manifeste avec plénitude l'esprit de Renaudie. Une démolition même partielle constituerait une perte patrimoniale en soi et affaiblirait l'impact architectural et la pertinence urbanistique des éléments qui subsisteraient.

En outre, l'analyse des autres réalisations de Jean Renaudie met en évidence que des actions de réhabilitation, à condition qu'elles prennent en compte quelques transformations indispensables, combinées à une gestion active et volontariste, peuvent déboucher sur une stabilisation, même si ceci est difficile et nécessite des moyens financiers.

Il en résulte les propositions présentées ci-dessous .

4.1. L'architecture de Jean Renaudie : sauvegarde et transformations

Il faut affirmer d'emblée que, à Villetaneuse, les deux îlots actuellement gérés par l'office d'HLM la Sablière, méritent également une conservation intelligente, non fétichiste, et inventive dans ses propositions de modifications.

Contrairement à certains discours qui tendaient à donner une priorité à l'îlot I dans l'ordre des démolitions, la mission d'inspection affirme l'intérêt architectural et patrimonial de cet îlot. Certes, les bâtiments qui le composent sont actuellement extrêmement dégradés. Tagués, obturés avec des parpaings, les bâtiments étalent une misère due en grande partie à leur absence d'entretien et à leur non occupation depuis 2 ans. Dans ces conditions, il n'est que plus remarquable de ressentir encore parfaitement leur puissante expressivité : rampes obliques en béton brut de décoffrage, et surtout force plastique de la terrasse centrale, située au 1^{er} étage au-dessus du parking. Et quant aux appartements de cet îlot, moisissés, aux cloisons parfois pourries, leur état actuel est lamentable. Mais leur plan semble exempt des quelques défauts que l'on trouve dans certains appartements de l'îlot IV, pourtant moins menacé. On y trouve moins d'espaces en second jour et moins de ces longs couloirs intérieurs que l'on trouve dans les constructions épaisses de l'îlot IV.

En tout état de cause, la valeur urbaine des constructions de l'ensemble Sablière-Lutèce, conçu et réalisé sous le nom de "Vieux-Pays" par Jean Renaudie et son équipe, leur organisation très simple autour de deux axes orthogonaux dont l'un constitue le segment central de la rue principale de Villetaneuse, les effets de façade urbaine ainsi constitués notamment entre l'îlot IV et l'îlot Lutèce, ainsi que la mémoire urbaine du vieux centre urbain dont ils prennent la place, tout milite pour une non démolition et pour une réhabilitation de l'ensemble du bâti. Mais comme nous le disions plus haut, d'une manière inventive, ouverte à des changements de destination, qui n'est pas exactement le respect littéral ni le retour à l'identique et à l'original.

On peut essayer d'analyser les grandes caractéristiques de l'architecture de Renaudie à Villetaneuse, sous l'angle de leurs capacités évolutives.

- *La volumétrie générale* (petit collectif, maximum R+4) fait partie de l'identité de l'opération, de même que ses découpes au sol et dans l'espace, marquées par des projections triangulaires, sont du "style Renaudie". On n'imagine guère une densification, ni une "rectification" de ces formes, sauf sans doute dans le rez-de-chaussée.

- *Le traitement du béton.* Il est marqué par un dialogue entre les panneaux de remplissage, plutôt blancs, et le béton structurel brut de décoffrage qui a sa couleur propre plus sombre. Les premiers peuvent être changés alors que le béton structurel devra plutôt être restauré. Nul doute qu'il n'y ait à reprendre certaines de ces parois ou de ces éléments. Il faut cependant impérativement sauver les valeurs plastiques de cet épiderme : on ne critiquera pas le précédent de la Lutèce, mais on conseillera d'éviter un ravalement uniforme qui fait perdre beaucoup des effets de masse et de volume.

- *Les circulations intérieures* à chaque îlot et qui constituent à la fois le système d'accès à chaque logement, mais aussi un système de déambulation " public " en ce sens qu'il est ouvert à tous, posent à Villetaneuse un très réel problème d'usage et d'insécurité, comme on l'a indiqué plus haut. Ce système de circulation se retrouve dans toutes les réalisations de Renaudie. Il est constitutif de sa conception du logement en nappes urbaines et aussi de son utopie des échanges sociaux. Ce système, qui fonctionne correctement à Ivry, ne fonctionne pas à Villetaneuse, pour des raisons qui dépassent de loin la seule conception de Renaudie, qui a été faite alors que Villetaneuse connaissait un autre contexte urbain et social. Quoi qu'il en soit, et même si " Renaudie n'est pas coupable ", il faut repenser ce système de circulation et étudier de près la " résidentialisation " opérée par la Lutèce sur son îlot. La Lutèce a réussi, en privatisant par des grilles les espaces intérieurs, à ramener la sécurité dans l'îlot. On ne retrouve l'insécurité qu'en sortant de l'îlot. Cette " privatisation " était certainement le prix à payer pour garder à ces logements une certaine attractivité et permettre à la société gestionnaire d'engager les travaux de restauration, ce qu'elle a fait sur ses deniers propres, bel exemple de responsabilité d'un acteur qui " y croit ". On peut seulement déplorer que ces grilles n'aient bénéficié d'aucune réflexion artistique ou architecturale, oubliant la leçon donnée par Renaudie sur ces lieux mêmes lorsqu'il dessinait soigneusement les garde-corps aux découpes biaisées qui s'inséraient doucement dans son architecture. Ici les grilles restent des grillages, et la sécurité retrouvée reste un peu carcérale et éloignée de toute aménité. On s'en consolera en considérant ces aménagements comme non irréversibles. Si le projet urbain de Villetaneuse réussit, il sera toujours possible de revenir à des aménagements plus conviviaux...

- *Les terrasses plantées* sont une caractéristique importante de l'architecture de Jean Renaudie. Il serait dommage de s'en priver par principe, mais il faut bien constater que, à Villetaneuse du moins (mais pas à Ivry), elles sont en recul. Certains locataires s'en plaignent et ont pris l'initiative de passer au dallage ou de ne les utiliser que comme espace de rejet. Serge Renaudie conteste que la terrasse plantée soit à l'origine des dommages qu'on lui impute. Selon lui, l'étanchéité en elle-même est rarement en défaut et c'est plutôt le manque d'entretien du joint d'étanchéité ou des menuiseries en bois des fenêtres de l'étage en dessous qui est la cause de l'humidité constatée. Nina Schuch précise de son côté que les terrasses plantées ne fonctionnent correctement du point de vue de l'étanchéité que si elles sont réellement plantées. Si elles ne le sont pas, la terre se durcit et ne retient plus l'eau. Néanmoins les règles assurantielles des entreprises d'étanchéité qui rendent responsable le dernier intervenant même pour une intervention partielle ne favorisent pas une bonne maintenance dans le long terme. La tendance est donc chez les bailleurs sociaux de privilégier la terrasse dallée et c'est à contre-cœur que l'on se résoudra à entériner cette évolution. On suggérera quand même de ne pas les supprimer d'autorité là où elles fonctionnent à la satisfaction des habitants et de prévoir des jardinières, garantes d'une présence végétale minimale.

- *La forme et la distribution des logements* sont une des très grandes caractéristiques de l'architecture de Jean Renaudie. On reconnaît au premier coup d'œil un logement de Renaudie bien qu'il n'y en ait pas deux semblables ! On se gardera cependant d'en

sacraliser la distribution existante. Il doit être possible de diviser de grands appartements, de rassembler des studios, voire de constituer des duplex. Les angles en porte-à-faux et dotés de fenêtres sont difficilement utilisables et chauffables : on peut les neutraliser. On veillera cependant à ne pas remettre en cause les fenêtres, ni à proposer une distribution trop orthogonale, mais sur ce dernier point on peut être rassuré : dans les enveloppes de Renaudie, la “ mise au carré ” est quasiment impossible. L’originalité de ces logements ne les rend pas toujours pleinement habitables ; il faut prévoir et assumer (notamment dans ses conséquences sur le loyer) une réelle sous-occupation.

- *Une stratégie de reconquête des rez-de-chaussée* doit être, à Villetaneuse, nécessairement entreprise. Elle passe par une remise en cause du bâti existant. Les objectifs sont de rendre plus nette l’articulation entre l’espace de la rue et les espaces libres des constructions de Renaudie, de faciliter les implantations de commerces et d’activités et de retrouver d’une certaine façon un effet de façade urbaine. Il faut cependant conserver les galeries sur rue dont l’image est fortement associée à celle de Jean Renaudie.

Il faut souhaiter que le projet d’intervention sur Renaudie ne soit pas un simple projet technique : ravalement standard, mise aux normes, mise en sécurité. C’est là une limite du projet mis en œuvre par la Lutèce -encore une fois sans mise en cause car la Lutèce a sauvé son patrimoine- qui ne dépasse guère sur le bâti le niveau d’un projet technique de remise aux normes. Il faut en fait développer un vrai projet architectural, si possible par un architecte reconnu, à choisir nécessairement en dehors du cercle rapproché de Jean Renaudie. Un projet architectural, inventif, courageux, pourra se permettre des libertés qu’un projet technique ne pourra jamais revendiquer. Ce projet architectural sera d’autant plus nécessaire que des changements de destination sont proposés par la mission sur une partie de l’opération. Il faudra pour cela une maîtrise d’ouvrage motivée et ambitieuse.

4.2. La vocation des bâtiments

Les indispensables interventions lourdes sur le patrimoine de la Sablière à Villetaneuse appellent à une réflexion sur l’usage des différents îlots et bâtiments.

Sur ce plan, il apparaît clairement que la vocation quasi exclusivement locative sociale de l’ensemble de ce secteur est porteuse de difficultés. Le taux de 75 % de logements sociaux sur la commune, la seule présence de ce type de logements dans les deux opérations de Jean Renaudie et dans les îlots voisins illustrent cette donnée.

Les travaux à réaliser doivent donc être l'occasion d'introduire des logements en accession à la propriété pour entraîner un peu de mixité dans les statuts d'occupation. De même, l'introduction de fonctions différentes de l'habitat devrait être fortement encouragée. Elle serait particulièrement précieuse pour l'utilisation des rez-de-chaussée, qui, actuellement trop souvent vides, donnent à certains passages de la rue Salengro un aspect désolé.

La situation de l'îlot I, situé à proximité d'un secteur plus attractif, où se développent des opérations d'accession, et du parc urbain, son délabrement de fait qui imposera de toute manière une reprise quasi-totale de l'intérieur des bâtiments, conduisent à recommander fortement que cet îlot fasse l'objet d'une transformation vers de l'accession à la propriété.

Y refaire du locatif risquerait de conduire dans quelques années à un retour à la dégradation, alors que la Lutèce souligne que la récente fermeture de cet îlot de la Sablière a réduit les dysfonctionnements dans le quartier et les problèmes de gestion de son propre groupe.

Les récentes opérations voisines montrent qu'il y a actuellement un marché pour des logements destinés à l'accession, à condition bien sûr de cibler leurs prix et leurs prestations sur la demande potentielle. En outre, la transformation de l'îlot I devra veiller à bien s'articuler avec les îlots d'accession qui le jouxtent.

L'îlot IV en revanche devrait faire l'objet d'une simple réhabilitation avec conservation de la fonction locative et traitement des principaux problèmes rencontrés.

4.3. La mise en œuvre des recommandations

L'expérience que la seule affirmation de la préservation d'un bâtiment ne suffit pas à assurer son avenir, et la réussite des actions sur le patrimoine de la Sablière nécessite un engagement de tous les acteurs.

Il s'agit en premier lieu des acteurs publics et notamment de la ville de Villetaneuse, qui devront améliorer l'attractivité du site par des services urbains renforcés : sécurité, transports, services communaux... Les travaux conduits sur la politique de la ville montrent en effet que des progrès sont nécessaires sur ces plans.

La société d'Hlm la Sablière devra aussi se mobiliser. L'îlot IV, qui a vocation à être réhabilité en locatif social, doit être réellement porté par le bailleur, tant pour la réhabilitation elle-même que pour la gestion dans l'avenir : gestion de proximité, entretien, politique d'attribution "offensive" afin d'éviter de nouvelles concentrations de difficultés sociales. Cette politique devra également tenter de permettre que les habitants choisissent et non subissent l'architecture de Jean Renaudie. La réhabilitation devra bien sûr apporter des réponses aux principales difficultés rencontrées : étanchéité, chauffage, ventilation, résidentialisation...

Pour cette opération, l'Etat devrait réexaminer l'opportunité d'apporter des aides à la réhabilitation qui sont prévues pour les quartiers de la politique de la ville. Mais au-delà de cet examen, seule une démarche de conventionnement global de l'organisme permettra de limiter le loyer plafond sur ce groupe, de pratiquer des loyers attractifs, et d'amortir ces travaux, en autorisant en contrepartie l'augmentation des loyers plafonds sur d'autres éléments du patrimoine de l'organisme, pour lesquels une telle hausse ne sera pas contradictoire avec l'attractivité des logements.

Par contre, la transformation préconisée pour l'îlot I ne pourra pas être portée par cette société, dont ce n'est pas le métier et un autre portage doit être recherché.

Car cet îlot, qui appelle une transformation d'usage vers des logements en accession et des services publics ou privés, devrait être racheté par un opérateur (aménageur ou promoteur) qui serait maître d'ouvrage de l'opération. La prise en charge par un opérateur public d'aménagement lié à l'agglomération serait sans doute la meilleure solution. Elle traduirait dans les faits la volonté de la commune et de l'intercommunalité de mettre en œuvre une solution dynamique de conservation de cet îlot. Elle seule permettra une gestion rapide de la transition entre la situation actuelle de fermeture de l'îlot et la destination future.

Le rachat à la Sablière du capital restant dû, posera la question de l'équilibre de l'opération de transformation. Il était prévu que cet équilibre soit recherché, dans l'hypothèse précédente de démolition-reconstruction, par une subvention de l'ANRU. Il convient d'examiner si ce principe de subvention peut être appliqué pour la solution proposée de transformation d'usage, qui supprime aussi les logements sociaux sur l'îlot et construit de l'accession, non plus ex nihilo, mais à partir de l'architecture existante. Il faut aussi noter que cette transformation d'usage alternative à la démolition-reconstruction appellera une interprétation réglementaire qui assimile la transformation d'usage à une démolition/construction destinée à l'accession à la propriété.

Il convient enfin de souligner que ce type de traitement devrait rester exceptionnel, et être appliqué lorsque la conservation-transformation semble avoir une forte probabilité de réussite à terme. Les auteurs du rapport estiment que c'est le cas à Villetaneuse parce que d'autres opérations similaires ont pu être traitées et reprendre alors un rôle urbain et social positif.

Il ne saurait être question d'appliquer a priori le même raisonnement à toute architecture qui présenterait des qualités formelles mais connaîtrait des dysfonctionnements difficilement remédiables.

CONCLUSION

La mission d'inspection propose les orientations suivantes :

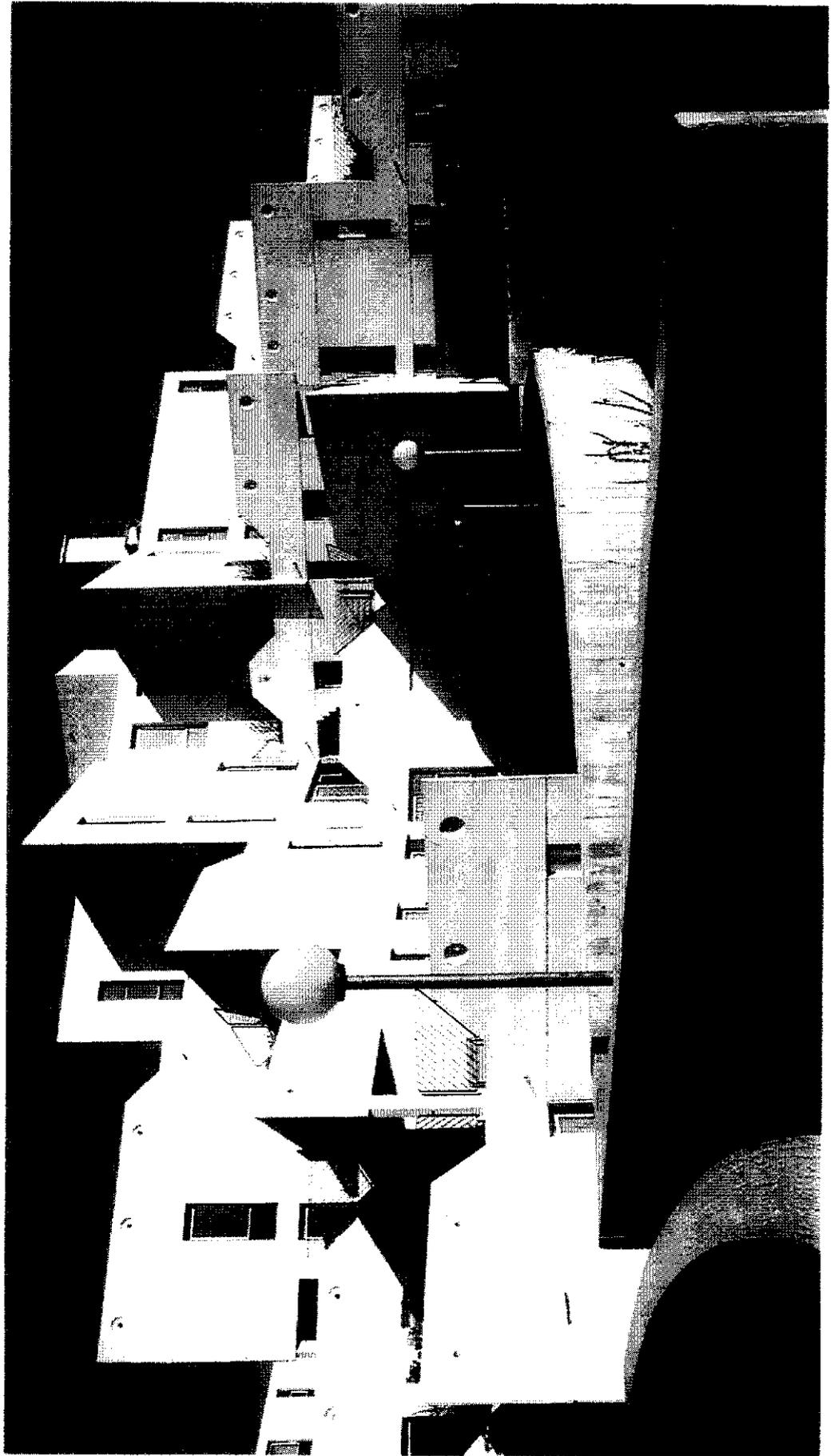
- Toute intervention sur les immeubles de Renaudie (fût-ce une démolition) doit nécessairement s'inscrire dans un projet urbain plus vaste porté par les bailleurs sociaux, les élus locaux et les services de l'Etat. C'est ce projet urbain qui garantira la réussite de l'intervention.
- L'architecture de Renaudie est un chapitre singulier de l'histoire de l'architecture des cinquante dernières années. Ses réalisations à Villetaneuse, quoique en partie posthumes et surtout réalisées à l'économie, manifestent pleinement son génie. Une démolition systématique serait une perte patrimoniale, alors que les autres réalisations de l'architecte montrent qu'une telle solution n'est nullement inéluctable.
- La mission d'inspection ne préconise pas simplement une réhabilitation technique. Elle affirme également que des modifications substantielles sont possibles et certaines souhaitables, selon les principes définis ci-dessus, à condition qu'elles s'inscrivent dans un réel projet architectural.
- La mission d'inspection préconise que l'intervention comprenne, sur un des deux îlots, une mutation dans le statut de ces logements et de leurs habitants. L'accession à la propriété, tout à fait envisageable, s'inscrirait dans une politique plus globale d'évolution du logement social à Villetaneuse.
- Il est souhaitable qu'une telle intervention soit portée par des maîtres d'ouvrage conscients de la valeur intrinsèque de ces bâtiments. Pour la partie réhabilitée en locatif, le maître d'ouvrage devra mener une politique de gestion " offensive " en relation avec la collectivité locale, qui devra adopter une attitude similaire et en cohérence avec le projet urbain. Des décisions rapides seraient nécessaires pour éviter la prolongation de la situation transitoire actuelle.
- Les conditions économiques de la réussite de l'intervention, comme de celle de la gestion ultérieure de l'ensemble, devraient être mises en œuvre par l'ensemble des acteurs, notamment en ce qui concerne l'attractivité des loyers et des prix de vente d'une part, les aides publiques aux réhabilitations et transformations d'autre part.
- La mission d'inspection ne prétend pas que les principes ici avancés soient valables dans tous les cas d'intervention sur le logement social. La démolition ne doit pas être taboue. Mais elle ne doit être envisagée qu'après une sérieuse étude de la valeur des bâtiments sur les plans du patrimoine, de l'urbain et de l'usage.

ANNEXES

- 0) Extraits du livre sur Jean Renaudie, photo de l'îlot I et présentation de l'opération Vieux Pays à Villetaneuse.
- 1) Lettre du Ministre de la Culture et de la Communication en date du 19 décembre 2003 adressée à M. Gilles de Robien, ministre de l'Équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer, le sollicitant pour une inspection commune sur les logements Renaudie à Villetaneuse et nommant comme inspecteur Francis Chassel, membre de l'IGAPA.

Lettre de Claude Martinaud, Vice-président du Conseil Général des Ponts et Chaussées en date du 9 mars 2004, désignant pour cette mission Pierre Quercy, inspecteur général des Ponts et Chaussées.
- 2) Lettres du Ministre de la Culture et de la Communication, en date du 19 décembre 2003, adressée à M. Jacques Poulet, président de la communauté d'agglomération de Plaine-Commune et maire de Villetaneuse, ainsi qu'à M. Patrick Leroy, président-directeur général de la SA d'HLM La Sablière.
- 3) Article de Frédérique de Gravelaine sur "Jean Renaudie et l'architecture de la complexité" paru dans le n°285 de l'Architecture d'aujourd'hui en février 1993 à l'occasion d'une exposition à l'IFA.
- 4) Extraits de l'étude réalisée en juin 2002 par l'atelier Daune-Métis pour la Sablière et concluant à la nécessité de démolitions.
- 5) Conclusions de l'étude réalisée en novembre 2002 par l'atelier Daune-Métis et détaillant les scénarios d'une démolition/reconstruction.
- 6) Courriers de 2002 et 2003 adressés à Jean-Jacques Aillagon par Serge Renaudie et modèle d'une pétition par courrier à adresser aux Ministres de la Culture et de la Ville (juin 2003).

ANNEXE 0



Villetaneuse ZAC du centre-ville RHI du Vieux-Pays 1976-1983

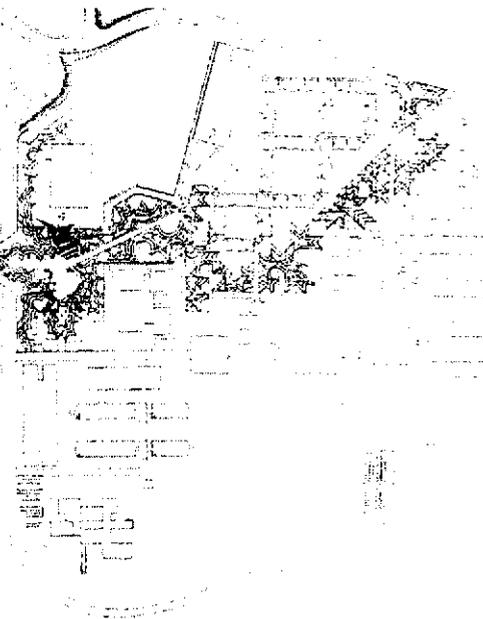
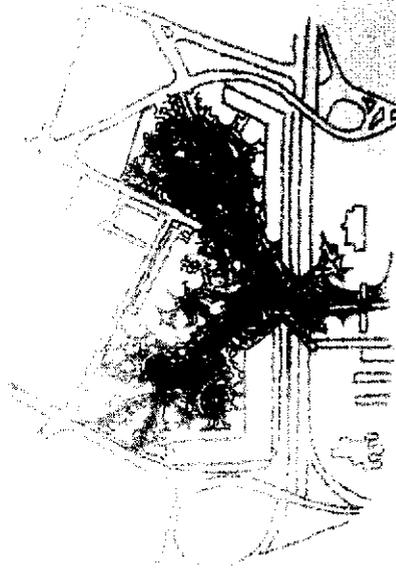
Avant d'aborder l'examen des dispositions proposées dans cette étude, il est nécessaire de situer cette opération dans l'aménagement plus vaste envisagé sur la commune de Villetaneuse, à l'occasion de la réalisation de la ZAC centre-ville. Cette résorption d'habitat insalubre porte sur la partie la plus ancienne de la commune qui avait naguère le caractère d'un hameau rural, développé le long des rues Maurice-Grandjean et Roger-Salengro, à leur carrefour avec la rue Victor-Hugo et l'avenue Jean-Jaurès. Situé dans la partie nord de la commune, ce quartier a joué naguère un rôle modeste de centre, avec quelques boutiques, ses artisans, le bureau de poste et la mairie.

Le développement des opérations de logement dans la partie sud et notamment le long de la route nationale 328 et de l'avenue de la Division Leclerc (qui constitue actuellement l'axe d'urbanisation « importante » de la commune), l'existence des voies ferrées de la grande ceinture qui réalisent une coupure entre les parties nord et sud de la commune, l'implantation de l'université sur une emprise très importante qui renforce cette coupure, n'ont pas constitué les conditions favorables au maintien et au développement de la vocation du centre du Vieux Pays.

Son caractère veniste (brique actuelle

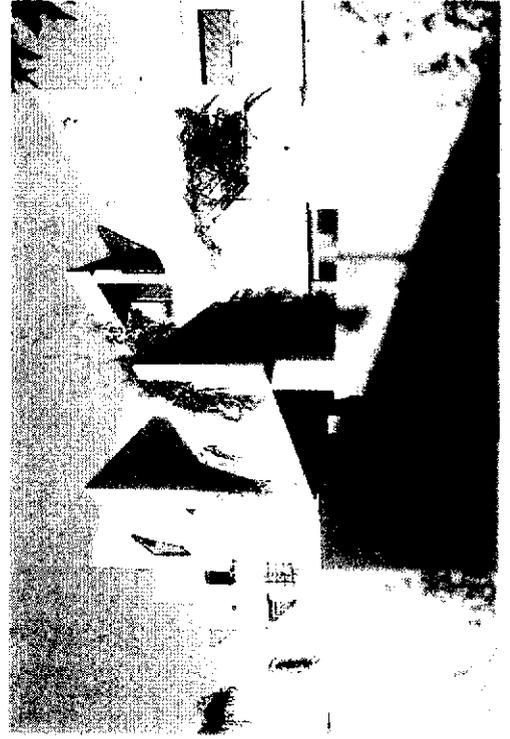
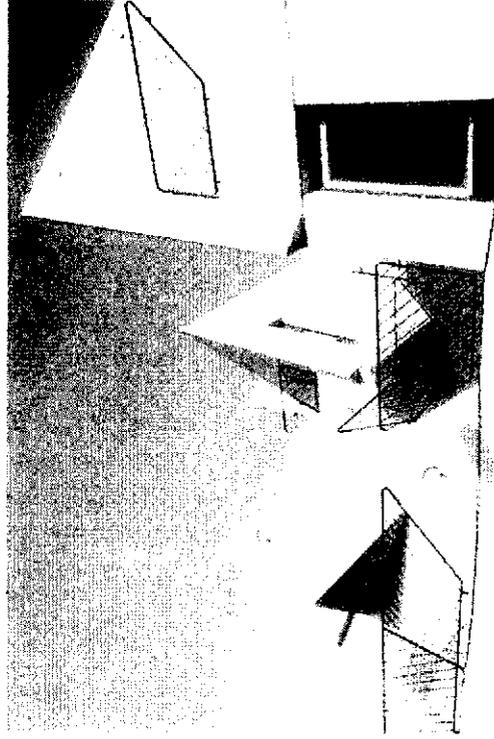
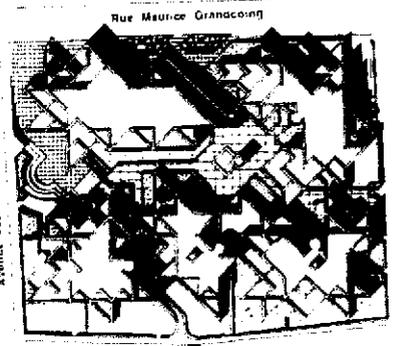
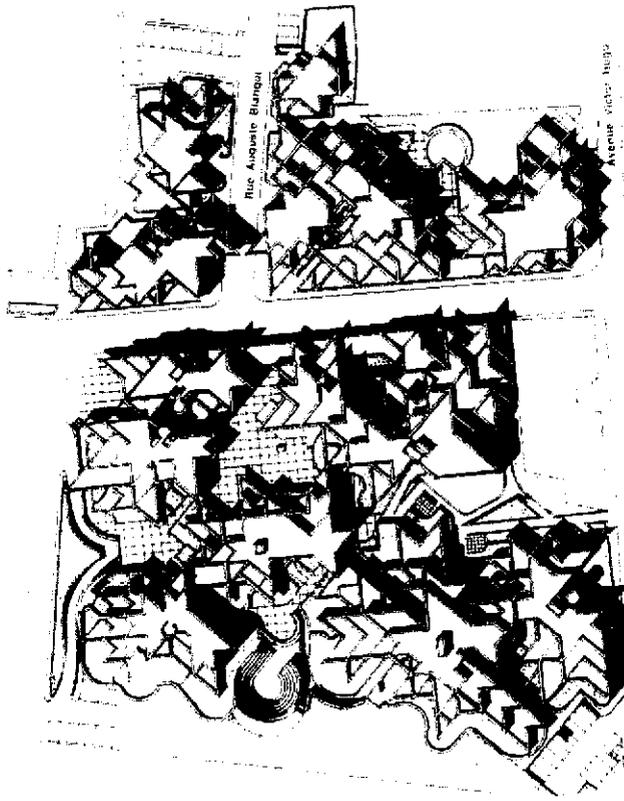
En 1974, Villetaneuse (5 000 habitants) n'est qu'un éparpillement de quartiers dispersés. On propose d'utiliser les terrains libres situés entre le Vieux Pays au Nord et un quartier fortement urbanisé au Sud pour d'une université, campus, peut constituer un nouveau centre ville.

La municipalité confie à la SODEDIA 93 les études préliminaires à la réalisation de cette ZAC centre ville. Un dossier de description d'habitat insalubre est élaboré pour le quartier du Vieux Pays, le seul à avoir été construit par Renault.



L'éclatement des formes n'empêche pas la constitution d'un tissu homogène urbain sur la rue champêtre au cœur de l'îlot.

Rappels qui à la même période, Botill construisait ses « Versaïtes pour le peuple » (1974-1980) à Marbe-la-Vallee et de Fontaméric son quartier des « Hauts » (1975-1980) à Paris. Ce dernier est reconnu comme une réussite d'inscription urbaine. C'est l'époque de la réhabilitation de l'îlot haussmannien.



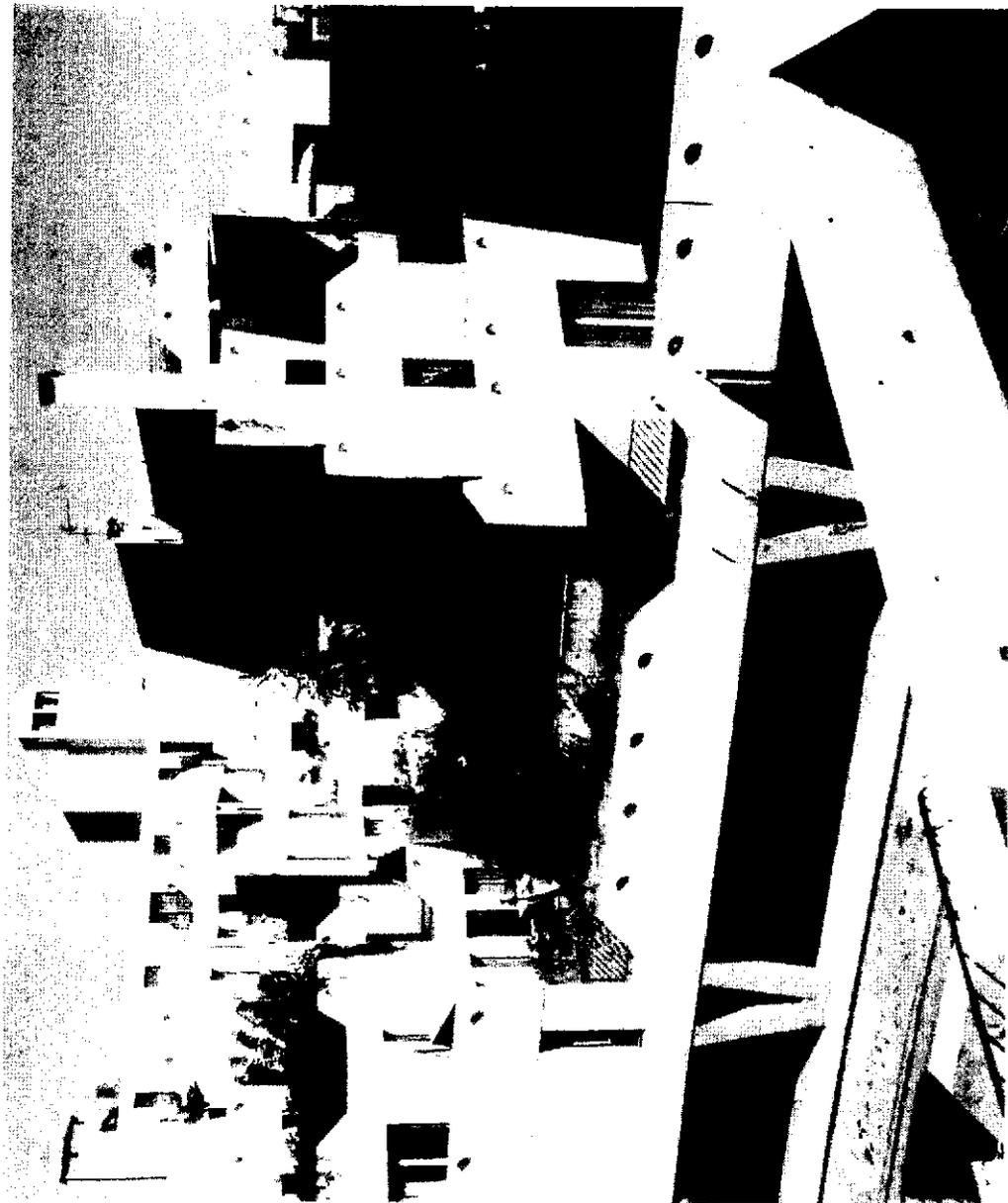
La façade sur l'ancienne rue commerciale est au contraire subtil sur la question de l'alignement qu'elle puis s'éloignent sensiblement d'un plan vertical, al pourant présent. On découvre les jardins suspendus au dessus d'un rez de chaussée que souligne l'ombre propre des arcades. Nous sommes à mi chemin entre la façade de Casanova et celle de Jeanne Hachette, jouant du caractère abrupt de l'une et des décalages de l'autre.

ment son évolution, le développement de la circulation sur la route départementale n° 24 tend impraticable le cheminement des piétons dans les rues R. Salengro et M. Grandjean.

La mairie elle-même est actuellement dans une situation critique du fait de son installation dans des locaux inadaptes et insuffisants. Le développement anarchique (typique des banlieues parisiennes dont découlent les constatations que je viens de faire) ajouté au développement démographique, avec les conséquences que l'un et l'autre entraînent, ont motivé la décision municipale de réaliser un pôle urbain.

La réalisation de ce centre communal dont le but premier est d'améliorer le niveau des équipements de superstructures (hôtel de ville, bureau de poste, équipements commerciaux, etc) se fixe comme objectifs :

- de renforcer l'unité de la commune
 - de résoudre la coupure entre le Nord et le Sud
 - d'assurer la liaison de l'université à la ville et d'améliorer son intégration
 - de veiller au rattachement avec le quartier de la RH Le Vieux-Pays,
 - de fixer le contenu de la structure de «centre urbain» en tenant compte du caractère de Villetaneuse.»
- Jean Renaudie, 1983.



ANNEXE 1

*Liberté Égalité Fraternité
République Française*

Ministère de la Culture et de la Communication

Le Ministre

Monsieur Gilles de ROBIEN
Ministre de l'équipement, des transports,
du logement, du tourisme et de la mer

13-12-2003 16:43:53

Monsieur le Ministre, Cher Collègue,

Mon collègue,

La société La Sablière, propriétaire de l'ensemble de logements construit par Jean Renaudie en 1981-1982 à Villetaneuse, a déposé auprès du maire de la commune une demande de permis de démolir. Il semble que cette demande, actuellement en cours d'instruction, ait reçu un avis favorable de vos services de la direction départementale de l'équipement de Seine-Saint-Denis.

Or, l'œuvre de Renaudie présente un intérêt certain dans l'architecture du XX^{ème} siècle et il serait regrettable que cette démolition soit autorisée sans que des solutions alternatives de conservation-réhabilitation, totales ou partielles, n'aient été étudiées. De nombreux architectes français ont appelé mon attention, par voie de pétition, pour demander la conservation de cet ensemble et certains souhaitent même sa protection au titre des monuments historiques.

Pour ma part, j'estime qu'une telle protection n'est sans doute pas l'outil juridique adapté pour la conservation de tels ensembles de logements. Je vous propose en revanche que nous engagions une mission conjointe d'inspection générale, qui serait confiée à un inspecteur général de votre ministère et à un inspecteur général des espaces protégés, Monsieur Francis Chassel, que je viens de désigner à cet effet. L'objectif de cette mission serait de rencontrer tous les intéressés et d'examiner les différentes hypothèses, y compris celles d'une conservation-réhabilitation, afin de remettre un rapport dans les deux mois. Une décision concertée serait prise au vu des conclusions de ce rapport.

Monsieur Jacques Poulet, maire de Villetaneuse, a fait part à mon Cabinet de son accord sur le principe de cette mission et accepterait en conséquence de différer la délivrance du permis pendant le délai de réalisation de celle-ci. Je lui adresse parallèlement un courrier pour qu'il me confirme son accord.

Je vous prie de bien vouloir me faire savoir si vous accepteriez cette proposition de mission conjointe d'inspection et, le cas échéant, me communiquer le nom de l'inspecteur général que vous voudrez désigner.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Ministre, Cher Collègue, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

A très amicalement.

Jean-Jacques AILLAGON
Jean-Jacques AILLAGON



note à l'attention de

ministère
de l'Équipement
des Transports
du Logement
du Tourisme
et de la Mer



conseil général
des Ponts
et Chaussées

Le Vice-Président

Monsieur Pierre QUERCY,
ingénieur général des ponts et chaussées

La Défense, le 09 MAR. 2004

Référence : N° 2004-0040-01

Par lettre du 17 février 2004, le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer a demandé au Conseil général des ponts et chaussées de diligenter, conjointement avec le ministère de la culture et de la communication, une **mission d'expertise de l'ensemble de logements construits par Jean RENAUDIE à Villetaneuse.**

Je vous confie cette mission qui est enregistrée sous le n° 2004-0040-01 dans le système de gestion des affaires du CGPC.

J'attire votre attention sur le souhait du ministre de disposer du rapport final pour la fin du mois de mars 2004.

Conformément à la procédure en vigueur, je vous demande d'adresser votre rapport de fin de mission aux présidents des 5^{ème} et 2^{ème} sections et de m'en faire parvenir simultanément un exemplaire, aux fins de transmission au ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer.

Claude MARTINAND

Tour Pascal B
92055 La Défense cedex
téléphone :
01 40 81 21 22
télécopie :
01 40 81 82 82
mél. Cgpc-vp
@equipement.gouv.fr

Copies : M. le Président de la 5^{ème} section
M. le Secrétaire de la 5^{ème} section
Mme la Présidente de la 2^{ème} section
M. le Secrétaire de la 2^{ème} section

ANNEXE 2

LIBERTÉ ÉGALITÉ FRATERNITÉ
République Française

Ministère de la Culture et de la Communication

Le Ministre

Monsieur Jacques POULET
Président de la Communauté
d'agglomération de Plaine Commune
Maire de Villetaneuse
1 Place de l'Hôtel de Ville
93430 VILLETANEUSE

Monsieur le Président,

La société La Sablière, propriétaire de l'ensemble de logements construit par Jean Renaudie en 1981-1982 à Villetaneuse, a déposé auprès de vous une demande de permis de démolir. Il semble que cette demande, actuellement en cours d'instruction, ait reçu un avis favorable de la direction départementale de l'équipement de Seine-Saint-Denis.

Or, l'œuvre de Renaudie présente un intérêt certain dans l'architecture du XX^{ème} siècle et il serait regrettable que cette démolition soit autorisée sans que des solutions alternatives de conservation-réhabilitation, totales ou partielles, n'aient été étudiées. De nombreux architectes français ont appelé mon attention, par voie de pétition, pour demander la conservation de cet ensemble et certains souhaitent même sa protection au titre des monuments historiques.

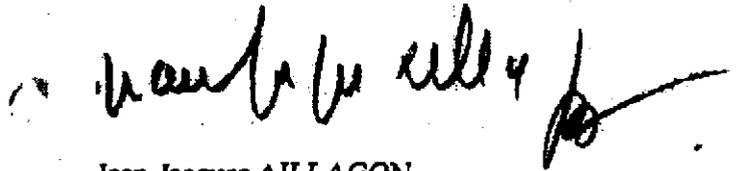
Pour ma part, j'estime qu'une telle protection n'est sans doute pas l'outil juridique adapté pour la conservation de tels ensembles de logements. Je propose en revanche au ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer d'engager, en liaison étroite avec vous, une mission conjointe d'inspection générale, qui serait confiée à un inspecteur général de son ministère et à un inspecteur général des espaces protégés, Monsieur Francis Chassel, que je viens de désigner à cet effet. L'objectif de cette mission serait de rencontrer tous les intéressés et d'examiner les différentes hypothèses, y compris celles d'une conservation-réhabilitation, afin de remettre un rapport dans les deux mois. Une décision concertée serait prise au vu des conclusions de ce rapport.

D'ici là, il me semblerait évidemment très souhaitable que vous puissiez différer la délivrance du permis pendant le délai de réalisation de celle-ci.

Je vous serais reconnaissant de bien vouloir me confirmer si cette démarche recueille votre accord.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Très cordialement.



Jean-Jacques AILLAGON

*Liberté Égalité Fraternité
République Française*

Ministère de la Culture et de la Communication

19 DEC. 2003

Le Ministre

Monsieur Patrick LEROY
Président-Directeur général
de La Sablière
21, rue de Paradis
75490 Paris Cedex 10

CC/49964

Monsieur le Président Directeur général,

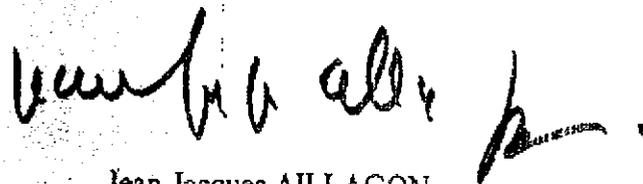
Votre société, la Sablière, propriétaire de l'ensemble de logements construit par Jean Renaudie en 1981-1982 à Villetaneuse, a déposé auprès du maire de la commune une demande de permis de démolir. Il semble que cette demande, actuellement en cours d'instruction, ait reçu un avis favorable de la direction départementale de l'équipement de Seine-Saint-Denis.

Or, l'œuvre de Renaudie présente un intérêt certain dans l'architecture du XX^{ème} siècle et il serait regrettable que cette démolition soit autorisée sans que des solutions alternatives de conservation-réhabilitation, totales ou partielles, n'aient été étudiées. De nombreux architectes français ont appelé mon attention, par voie de pétition, pour demander la conservation de cet ensemble et certains souhaitent même sa protection au titre des monuments historiques.

Par ma part, j'estime qu'une telle protection n'est sans doute pas l'outil juridique adapté pour la conservation de tels ensembles de logements. J'ai proposé cependant à Monsieur Gilles de Robien, Ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer et à Monsieur Jacques Poulet, Président de la communauté d'agglomération de Plaine Commune, d'engager une mission conjointe d'inspection, qui aurait pour objectif de rencontrer tous les intéressés et d'examiner les différentes hypothèses, y compris celles d'une conservation-réhabilitation, afin de remettre un rapport dans les deux mois. Une décision concertée serait prise au vu des conclusions de ce rapport.

Je tenais à vous en faire part et vous prie de croire, Monsieur le Président Directeur général, en l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Cordialement,



Jean-Jacques AILLAGON

ANNEXE 3



JEAN RENAUDIE *et l'urbanisme de la complexité*

Jean Renaudie a disparu en octobre 1981. Cet hiver, l'Institut français d'architecture consacre une exposition à un architecte qui inventa et sut mettre en œuvre l'un des modèles urbains les plus ambitieux de l'après-guerre.

L'Architecture d'Aujourd'hui a décidé d'aller voir ce qu'il en était. D'abord par un reportage sur l'évolution du fameux quartier de Givors.

Il y a des années que Renaudie a écrit des comptes rendus sur ce sujet. Il a pu constater le devoir de l'urbanisme de la doctrine de Renaudie. Et dans quelques brefs extraits de textes de ce professionnel qui affirmait que « sans théorie il n'y a pas de pratique, donc pas d'architecture ».

Esquisse de Jean Renaudie pour Givors.

L'opération de rénovation menée par Jean Renaudie il y a une quinzaine d'années dans le centre-ville de Givors, commune ouvrière du Rhône, est avec celle d'Ivry la plus célèbre de ses réalisations urbaines. Nous sommes allés la revisiter, pour y comparer les intentions initiales de l'architecte et le vécu réel des habitants.

Givors, retour dans les étoiles

Les logements de Renaudie à Givors jouissent d'une place singulière dans la mémoire architecturale. Opération exemplaire, quasiment unique dans le paysage français des années soixante-dix par sa qualité, son exigence, sa richesse urbaine.

Conçue entre 1974 (date du premier plan masse) et 1979 (fin du chantier), l'opération de Givors a atteint sans encombre l'âge adulte.

La visiter aujourd'hui, c'est mesurer le passage du temps, écouter un vécu. Et tenter une évaluation, qu'il s'agit de rapporter d'abord aux intentions premières. A l'origine, Jean Renaudie se fixe quatre grands thèmes : « Essayer de récupérer un morceau de ville, qui est le plus vivant possible... Bien que ce soit un morceau de ville au sens propre du terme, sorte que tous les logements soient différents, l'un de l'autre, que chacun soit unique... Donner à chacun de ces logements un espace de terrasses, jardins, sans règle de jeu pour leur répartition... »

Un terrain, donc, première priorité puisqu'il s'agit d'une opération de centre-ville et de résorption d'habitat insalubre face à la mairie. Jean Renaudie reconnaît dès l'abord la personnalité de cet ancien quartier très vivant bien que vétuste. Le problème posé par le quartier du Vieux Givors est si ancien qu'il en est devenu mythique (« Un jour menaçait ou fa pioche cruelle de démolir toutes ces vieilles maisons », promet depuis des lustres un air de folklore local) : un plan d'alignement en 1865, un projet d'extension en 1928 qui parle d'apporter « air, lumière et surtout hygiène », une commission départementale saisie en 1932 pour que « disparaissent ces taudis-abominables ». La guerre, alors que les autres quartiers ont été bombardés, aggrave encore la surpopulation. Après 1963, la municipalité s'engage à détruire le Vieux Givors. Mais rejette les vingt-six plans qui lui sont successivement proposés. Tours et barres, semblables à ce qui s'édifie partout, en particulier dans les autres ban-

lieues lyonnaises, trouvent mal leur place dans ce cadre contrasté d'un centre sans architecture remarquable mais doué d'une forte charge historique, adossé à un piton rocheux et sauvage.

Une proposition du Plan construction récemment créé par la direction de l'Architecture (qui souhaite aider Renaudie, alors à cours de commande après la première tranche d'Ivry), un coup de cœur de Camille Vallin, maire de Givors, pour l'architecture d'Ivry, une visite de Jean Renaudie sur place, où il tombe amoureux du site : « Si on ne réussit pas avec un support pareil, on est les rois des cons ! », dit-il à son retour à l'agence. Ainsi s'établissent les bases d'une association exceptionnelle entre l'architecte et ses commanditaires.

Les notions de contexte, respect du site, complexité urbaine ne sont pas normales courante, en ce début des années soixante-dix. La force de Jean Renaudie, l'efficacité de son projet, qui reste vingt ans après tout à fait manifeste, résident dans la conjonction de quelques concepts massivement repris ailleurs une dizaine d'années plus tard : rechercher un site puissant, qui encourage l'imagination (on parlerait aujourd'hui de « retrouver la géographie ») ; observer l'existant et préserver son identité, sa mémoire ; concevoir la ville, ou le quartier, dans son entièreté. Cette vision de la ville comme une globalité a des implications formelles (la ville est un « volume d'ensemble » où les espaces extérieurs, les vides, comptent autant que les pleins) et des conséquences programmatiques : organiser les cheminements et les espaces publics devient une mission de l'architecture ; mêler les fonctions s'avère impératif, pour ne pas risquer de « passer à côté des vrais besoins ».

« Accrocher les bâtiments sur les pentes de la colline Saint-Gérald en la considérant, avec les ruines du château, comme l'un des éléments forts de ce site. La faire entrer à tout prix dans l'organisation

du centre. » L'idée de Jean Renaudie est simple, parfaitement évidente aujourd'hui, absurde en 1974 : construire non pas au pied de la colline, sur les strictes parcelles où ruelles et « taudis » ont été rasés, mais au flanc du rocher, sur la pente abrupte, orientée au nord, en zone non aedificandi de surcroît. Il lui faudra six mois pour convaincre. Puis ensuite un long travail d'adaptation au site, à terrain de mauvaise qualité, plaques de micaschiste inclinées et une colline « creuse » qu'il va falloir consolider. Eléments qui vont considérablement alourdir le budget.

Cet investissement en temps, en énergie, en argent, a-t-il été utile ? Indéniablement. La concrétion de l'architecture, ses traboules, ses jardins suspendus, son béton gris et tourmenté, toute cette richesse d'images et de visions furtives, ont créé un lieu, un vrai, de ceux qui se visitent avec un plaisir gourmand, de ceux qui se vivent avec une curiosité quotidiennement renouvelée. « J'habite ici depuis plus de dix ans et, périodiquement, je redécouvre quelque chose. » Le travail indissociable du bâtiment et de la colline, la pierre et le béton, les terrasses et les jardins (« c'est pas banal, un jardin de pleine terre au septième étage »), les ruelles et les escaliers, ont donné un paysage à Givors, alors même que la forte densité du vieux centre cachait autrefois la colline aux regards.

En même temps, cette colline est devenue réellement accessible, nouveau parcours offert à la ville toute entière, panorama déployé depuis le sommet, avec vue plongeante sur les clochers de la mairie et de l'église, jusqu'à la boucle brillante du Rhône, au loin. A l'origine, Jean Renaudie a prévu que les cheminements intérieurs à l'opération, escaliers, couloirs et ascenseurs, soient ouverts à tous. L'idée a fonctionné pendant quelques années, compromise aujourd'hui par le climat d'insécurité qui ferme les halls d'entrée et met des serrures aux portes. Malgré tout, la montée reste ouverte grâce

aux chemins publics, avec cette sensation particulière de pouvoir « grimper sur le dos d'un immeuble » et d'accéder ainsi à une perception nouvelle.

Revers de la médaille, cette richesse des parcours et des recoins conduit à dessiner un espace public qui manque de souffle. L'intimité de chacun compromet l'identité commune. La « place » Henri Barbusse, face à la mairie, a conservé son nom mais aussi perdu la monumentalité simple qui en faisait un facile lieu de rassemblement. Complexe jusqu'à l'informe, elle se décompose en une séquence de vides plus ou moins larges : elle cesse d'être lisible en tant que place. Malgré tout, elle accueille un marché très vivant, connu dans la région comme un des meilleurs, où se côtoient les vendeurs d'épices maghrébines et les maraîchers des environs. En été, elle reste un lieu de rendez-vous apprécié, avec quelques bancs que la municipalité a finalement scellés tant les habitants les démenageaient pour composer des « salons » de plein air.

Morceau de ville, le quartier l'est par sa richesse en espaces publics, bien que sa fonction urbaine reste limitée, compte tenu de sa configuration en cul-de-sac. Parcours, plaquettes, recoins (tout ce vocabulaire galvaudé au cours de la décennie suivante) se conjuguent à des équipements qui justifient l'usage du centre par tous les habitants de la ville. Un petit théâtre, pour lequel il a fallu déployer des trésors d'ingéniosité acoustique, afin de préserver la tranquillité des logements sous lesquels s'encastre la salle. Une crèche, un commissariat de police, une médiathèque qui joue pleinement son rôle de lieu ouvert à toutes les générations... Et des commerces, aspect moins réussi de l'opération : certaines surfaces restent vides, faute de preneurs dans un contexte de crise économique et, dans l'ensemble, elles ont été mal conçues pour une activité commerciale, par exemple lorsqu'une « brasserie » est prévue sans cheminée ou lorsque des

J. Renaudie

surfaces moyennes n'ont pas été prévues.

Cette mixité des fonctions (thème qui depuis est devenu récurrent dans les réhabilitations en banlieue, quoique toujours aussi difficile à financer) explique que le quartier s'appelle toujours le Vieux Givors, manière de signifier la permanence, la continuité, la faible influence des choix formels sur la ténacité urbaine : ici bat depuis des siècles le cœur de la ville, ici les Givordins continuent d'identifier le centre. Les exemples sont très rares de centres anciens totalement démolis et reconstruits sans rupture avec le passé.

Tradition-modernité. Ce n'est pas une des moindres novations de Jean Renaudie d'avoir posé fermement la question, en y apportant des réponses qui ne sont pas nécessairement passées de mode. Clairement, il refuse tout pastiche et ne succombe pas à la tentation du pittoresque. Mais se réfère explicitement à l'histoire en rêvant cette installation sur la colline comme une suite de l'emprise féodale, quand le peuple prend place où le château siégeait. Explicitement encore, il tient à préserver dans son projet les traces qui donnent au quartier sa mémoire. Ces traces étaient peu nombreuses, dans un tissu de mauvaise qualité architecturale.

En fait de château et de donjon, des fouilles réalisées en 1974 et 1975 ont révélé que le pan de muraille subsistant sur la colline appartenait à une « grosse bâtisse fortifiée » construite à la fin du XIV^e siècle. Même déconvenue à propos du chemin des Celtes, ainsi nommé par les historiens locaux et respecté par Jean Renaudie : le « dallage » du sentier muletier semble avoir été le fruit d'un hasard géologique, et un orage a détruit ces emmarchements alors que le chantier des fondations s'achevait ; aujourd'hui, les grandes dalles inégales qui grimpent entre les logements ne font que reconstituer en béton les plaques de schiste glissées au bas de la colline. Cette réalité historique, pourtant, ne remet nullement en cause la pertinence de la démarche architecturale. D'un chemin peut-être hypothétique, en tout cas impraticable au moment où Jean Renaudie le découvre, est né un escalier sinueux qui enrichit l'architecture, crée des ambiances uniques, autant qu'il étend le domaine ouvert à la promenade. L'effet de « trace » est réel, reconnu comme tel par les Givordins, plus efficace sans doute dans son œuvre de raccordement au tissu environnant que l'architecture plus conventionnelle du groupe Etra, dont les volumes cubiques avaient théoriquement pour mission de retrouver une continuité avec la ville ancienne.

Les mêmes principes de complexité,

de « combinatoire », qui président à la composition urbaine se retrouvent dans la conception des logements. « Ne pas appliquer la méthode de l'appartement-type. Donc, construire des bâtiments suffisamment complexes pour permettre ces différences », disait Jean Renaudie. A l'échelle urbaine comme à l'intérieur des bâtiments se lit le même travail, soin apporté à la sculpture des volumes, à la circulation de la lumière, à l'aménagement de percées visuelles. Cette complexité sera parfois source de malaise — sentiment vague d'insécurité à traverser un coin d'ombre, difficulté à se repérer — mais devient un jeu, lorsqu'on cherche à ordonner le puzzle des niveaux qui ne se superposent jamais, une terrasse au-dessus de la cuisine, un voisin différent au-dessus de la chambre, la colline derrière le mur du salon... « On a beau réfléchir, on a du mal à savoir où sont nos voisins. Et quand on va chez eux, on ne trouve pas la sortie. »

En véritables amateurs, les habitants apprécient les cadeaux de l'architecture, sa capacité à se transformer au gré des lumières et des changements de climat, le colimaçon de l'escalier qui creuse une courbe dans l'appartement, une fenêtre étroite ouverte sur le rocher, une vue sur le paysage dont on peut jouir depuis son lit grâce à un miroir judicieusement placé, les forsythias au printemps et « la vigne vierge qui rougit si fort, on croirait une tache de peinture »... Pierre-Claude parle en poète de cette architecture où « on n'oublie pas les murs », où il ressent « une respiration, des vibrations différentes » : « Renaudie a créé une cosmogonie, dit-il, un univers à sa façon. »

L'architecte propose davantage qu'un logement, un volume, des vues diversifiées, un lieu vécu sans conteste possible comme « original », unique. Cet espace-là, malgré ses contraintes parfois fortes (en particulier lorsqu'il s'agit de caser des mobiliers venus d'ailleurs), se révèle porteur de liberté. Celle d'une absence de promiscuité malgré la proximité : « On est tous ensemble et on ne s'entend pas ». Celle de la souplesse d'aménagement : pas de modèle d'organisation imposé mais la possibilité pour chaque famille de trouver les solutions qui lui conviennent le mieux. Cet aménagement s'invente par tâtonnements, essais, adaptations aux changements de modes de vie. « Ma chambre a plusieurs fois changé de place », raconte Régine, installée aux Etoiles depuis dix ans. Les enfants grandissent, reviennent seulement le week-end, transforment leur chambre en studio d'étudiant, squattent les recoins du salon pour installer leur matériel informatique... La complexité des volumes (ces fa-

meuses pointes) incite à la créativité, par exemple lorsqu'une jeune mère construit dans un angle une table à langer triangulaire, toute heureuse de cette inventivité qui, comme le souhaitait Jean Renaudie, la rend réellement actrice de son espace, non plus seulement consommatrice : « il faut réfléchir pour aménager, réfléchir sur ses besoins et sur sa façon d'habiter ». Michèle s'installe lentement : « on bouge les meubles dix fois et puis ils trouvent leur place ». Pierre-Claude, coiffeur et peintre, raconte avec humour les aventures de son réfrigérateur, trimballé en divers endroits avant de trouver sa place dans l'entrée : « au début, on a mis la table à manger dans la cuisine, par habitude, mais ça n'allait pas ».

Cette variété, cette souplesse, constituent la base des mécanismes d'appropriation. Concept sociologique cher aux architectes, invoqué à l'excès (et souvent sans fondement) dans la décennie soixante-dix. A Givors comme à Ivry, le phénomène est réel, exprimé clairement par tous ceux qui ont planté leurs racines entre ces terrasses pointues. Ce qui ne veut pas dire que l'opération se soit faite sans souffrances ni renoncements. Il y faut une période d'accoutumance, plus ou moins longue selon les personnalités et le sentiment de perte subie lorsqu'on a quitté pour s'installer là un lieu aimé. « Quand je suis arrivée, il me semblait que je n'étais pas chez moi. Le plan fait peur. La conception des appartements est géniale mais c'est à nous de l'exploiter : ça bouscule et ça fait du bien d'être bousculé. » Certains locataires n'ont même jamais réussi à s'y faire, quittant les lieux à la première occasion. « Je ne suis pas convaincu par l'aspiration de notre clientèle à l'innovation », soupire Vincent Rivet, directeur en Rhône-Alpes de la société immobilière 3 F qui partage avec l'Opac du département la maîtrise d'ouvrage de l'opération. Il remarque par exemple que les appartements « carrés » conçus par le groupe Etra dans la même opération sont a priori davantage demandés que les « pointus ».

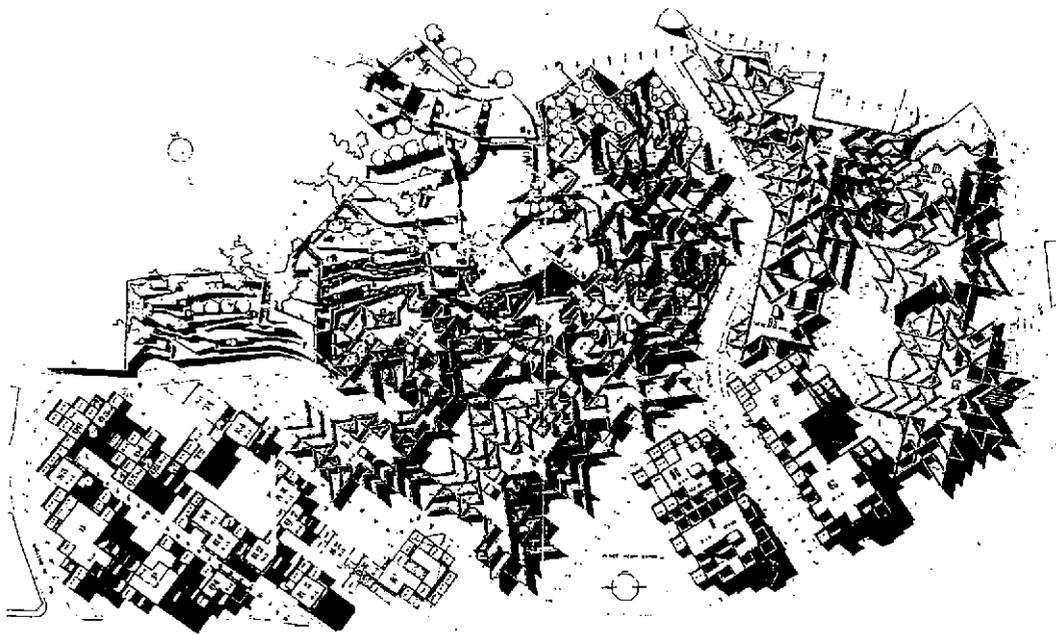
Quelques-uns mettent en cause l'étroitesse des pièces (« pour ouvrir le lit pliant sur lequel dort mon petit-fils quand il me rend visite, il faut soit bloquer la porte soit mettre le lit en travers »). D'autres s'amuse des bizarreries de « leur » appartement, par exemple chez Michèle une colonne au milieu de la salle de bains. Le principe de trame (un poteau tous les cinq mètres et des diagonales pour susciter la complexité) produit en effet ses chameaux, lorsqu'un poteau compromet l'aménagement d'une chambre ou quand les pièces d'eau deviennent des espaces résiduels, si exigus qu'y caser un lave-linge tient de l'exploit.

En contrepartie, la liberté du plan fabrique dans le même appartement des pièces très différentes qui permettent à l'identité de chacun des membres de la famille de s'exprimer : « Ma fille cadette, raisonnable et rangée, a tout de suite trouvé sa place dans la chambre la plus carrée, proche de la cuisine et de la porte d'entrée ; alors que la pièce du fond, étroite et biscornue, correspond bien à l'aînée. » Parfois, la générosité des volumes autorise des recompositions : Mylène et son mari ont fermé un angle de la salle de séjour et créé une chambre d'enfant pour leur dernier-né. Plus chanceux encore, certains co-propriétaires ont pu racheter l'appartement voisin et, de cloisons abattues en murs reconstruits, se dessiner des espaces parfaitement adaptés à leurs besoins.

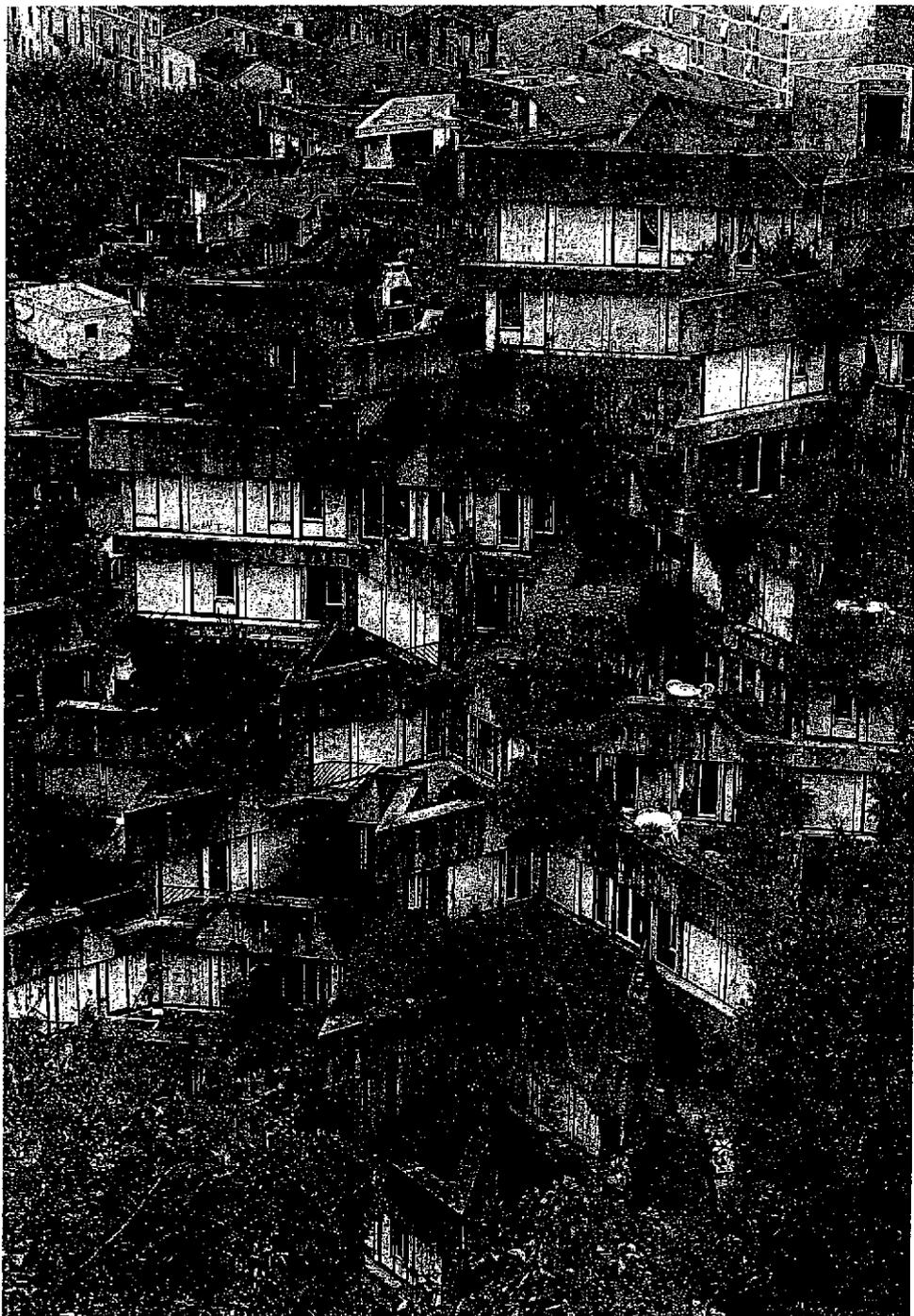
L'appropriation est en effet un peu différente chez les locataires et les propriétaires. Les premiers bricolent, jardinent, imaginent des systèmes pour accrocher les tringles à rideaux dans les angles... Les seconds osent refaire l'électricité, percer des fenêtres, changer les cloisonnements, mettre des portes aux chambres (« Pourquoi Renaudie avait-il cette obsession de laisser ouverte la chambre conjugale ? »). Et tous, avec la même fierté, invitent à admirer la vue, à découvrir les terrasses.

Les terrasses : Renaudie lui-même a avoué qu'il les avaient conçues comme un avantage supplémentaire mais sans se douter de leur impact. « L'appartement est plus vaste ; ça nous agrandit la vie », dit joliment Aurélie. Etre en ville, et même au centre, tout en se sentant « comme à la campagne » est un privilège apprécié grandement par la majorité des habitants. « Je peux jardiner en short et trouver la médiathèque ou le théâtre dès que je descends de mon neuvième étage », commente Robert ; sa femme parle des oiseaux au réveil, des petits-enfants qui habitent Lyon et qui aiment venir jouer ici : « ah Mamie, si tu savais comme je dors bien à Givors ! » La tranquillité peut même intriguer : « Nous venions d'une Hlm classique et quand je me suis retrouvée ici, à ne rien entendre, le temps m'a duré... »

Les jardins ont leurs inconvénients : la boue dont il faut se protéger, les fenêtres sales dès qu'il pleut, les chats qui se promènent librement et dont quelques habitants préfèrent se barricader. Mais les terrasses laissées à l'abandon sont rares, certaines carrelées ou couvertes de gravier, d'autres transformées en potagers, beaucoup de fleurs en été... Les enfants enterrent leurs animaux et la famille se sent pousser des racines. Le petit-fils d'Andrée lui a aménagé un jardin japonais avec l'aide d'un ami paysagiste. Michèle



Plan masse de l'opération de Givors.



GABRIELE BASILICO. CNAI-IFA

avoué vivre dehors au moindre rayon de soleil : « Communiquer par les terrasses, c'est merveilleux ; on a des conversations à trois ou quatre ; je parle beaucoup avec ma voisine du dessus, une maghrébine qui passe sa vie sur sa terrasse. »

Renaudie imaginait une vie plus « communautaire » (« conviviale » dirait-on aujourd'hui), une architecture qui donne aux habitants des occasions multiples de nouer des contacts. La terrasse réussit à jouer le rôle complexe d'un espace vécu à la fois comme espace de liaison et de protection, de voisinage et d'intimité. « C'est un lieu intermédiaire où se pencher à la balustrade n'est ni indiscret ni agressif », analyse l'architecte Nina Schuch, qui fut sa compagne, propos confirmé par les habitants eux-mêmes. Entre jardiniers, on échange boutures et conseils, on partage les tondeuses à gazon et les tuyaux d'arrosage. Ce qui n'empêche pas de trouver, à l'intérieur, un abri efficace contre les regards, grâce à la profondeur de cette terrasse.

Ainsi, l'utopie renaudienne prend corps, des solidarités se tissent, surtout entre habitants d'un même immeuble. Rencontres autour d'un « apéro », une fois par an, sur la terrasse sommitale ; soirées choucroute ou méchoui entre voisins ; appel à l'aide en pleine nuit en cas d'inondation, « on se retrouve à boire le marc à une heure du matin ». Après quelques années, tout le monde se connaît, s'appelle facilement par son prénom. Aidée par l'architecture, une sorte de communauté villageoise se met à vivre.

Ce résultat s'est obtenu de haute lutte, héroïquement, à en croire les témoins. « Tout le monde ramait pour résoudre les problèmes les uns après les autres ; par exemple l'adaptation sur la colline, qui a été un exploit tant technique que financier », se souvient Jean-Paul Déchamps, actuel directeur des services techniques. « On s'est battu, on a triché sur tout », raconte avec fierté Camille Vallin, le maire, en remarquant combien financer la bonne architecture en logement social reste toujours aussi difficile.

Même bien longtemps après qu'elle soit jaillie de terre, toute architecture souffre des difficultés éprouvées au moment de sa naissance. Malgré la grâce qui l'a protégée, malgré la ténacité remarquable de la municipalité et de l'architecte, malgré la somme de bonnes volontés conjuguées ici, le temps finit par trahir les affres qui ont présidé à l'accouchement des Etoiles. A commencer par les difficultés de financement : lors de la première adjudication, le dépassement des prix plafonds était de 40 % en moyenne, et atteignait 165 % pour le bâtiment le plus éle-

vé ! Désastre qui n'impressionna guère Jean Renaudie, arguant qu'un dépassement de 15 % se résout en déshabillant le projet alors qu'un décalage aussi considérable oblige à chercher des solutions nouvelles. Effectivement, tous les acteurs du projet ont travaillé à réduire les coûts, bureaux techniques et entreprises, architectes et ministères. La commune et les maîtres d'ouvrage ont trouvé des financements supplémentaires, pour la résorption d'habitat insalubre, pour le soutien d'une opération en centre ville, pour réaliser dès la première tranche les équipements publics... Mais on ne rogne pas impunément sur tous les budgets : construction hâtive, prestations médiocres, mauvaise qualité de certains raccords de béton, maillage déficient du chauffage électrique par le sol, vieillissement prématuré d'une installation électrique réduite souvent au strict minimum, menuiseries des fenêtres prévues en bois par souci de « réchauffer » le béton mais protégées par une seule couche de peinture... Dans le cadre de financements très modestes (les prêts Hlm les plus bas en matière de locatif), de véritables miracles ont été accomplis. Mais les jongleries et les déficiences techniques montrent les limites de l'exercice.

Techniquement, le programme n'est pas du genre simple. Dans les pointes, les moisissures se développent facilement par effet de condensation lorsque la pièce n'est pas assez chauffée. La ventilation souffre de débits irréguliers car la Vmc opère par un réseau de canalisations complexe et fantaisiste, qu'une étude commandée par l'Opac propose de réorganiser. Quelques défauts d'étanchéité inévitables ont excité les ressentiments des habitants dans les premières années d'exploitation : d'autres apparaissent aujourd'hui, causés par les racines des arbres ou les chocs thermiques. Ceci dit, les plaintes sont rares, les listes d'attente longues, le taux de mutation faible. « Je n'en entends pas parler, donc tout va bien ; c'est l'indicateur le plus sûr », note le directeur de 3 F.

Point particulièrement débattu : le béton. Jean Renaudie aurait souhaité employer davantage de brique mais la maigreur des budgets ne l'a autorisé que sur de petites surfaces. Pour les mêmes raisons financières, le béton est resté brut. Il a donc vieilli plus ou moins bien, noirci par les mousses et les salissures. Les balustrades, réalisées en éléments creux pré-fabriqués, ne pouvaient être posées autrement qu'inclinées vers l'extérieur, donc exposées aux coulures provoquées par les pluies. Certains Givordins, en particulier le maire, critiquent vivement cette façade « lépreuse ». Mais les études menées autant par l'Opac

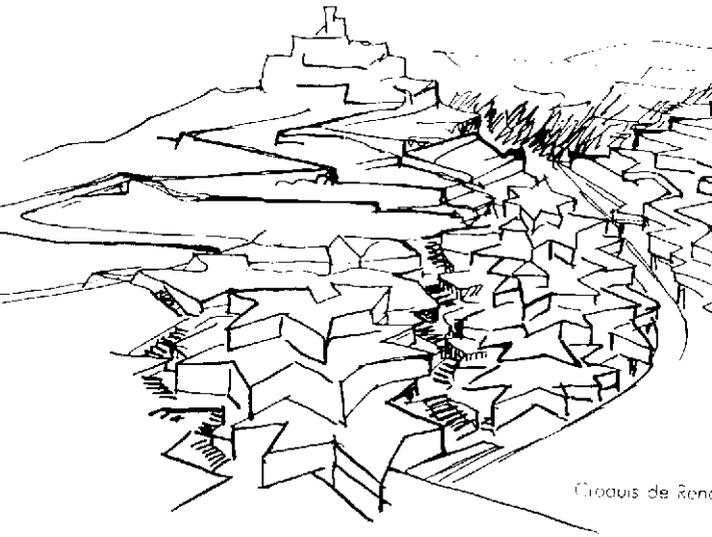
que par 3 F ou par les services techniques de la commune révélaient qu'il faudrait investir à ce « coup de fraîcheur » des sommes peu réalistes, alors que des urgences sérieuses se manifestent, en particulier dans les autres résidences gérées par l'Opac.

Parce qu'ils posaient moins de problèmes que d'autres programmes sociaux du département, les logements de Givors n'ont pas été entretenus de façon très énergique. L'intervention la plus notable a porté sur la construction de « sas » (pas franchement heureuse esthétiquement) et la pose d'interphones interdisant l'accès des montées d'escalier aux non-habitants. Mais le vieillissement est en train de s'accélérer, flagrant dans les parties communes et à l'intérieur des logements : les joints d'étanchéité autour des fenêtres n'assurent plus l'isolation, le bois des menuiseries extérieures est pourri, les revêtements de sol sont usés...

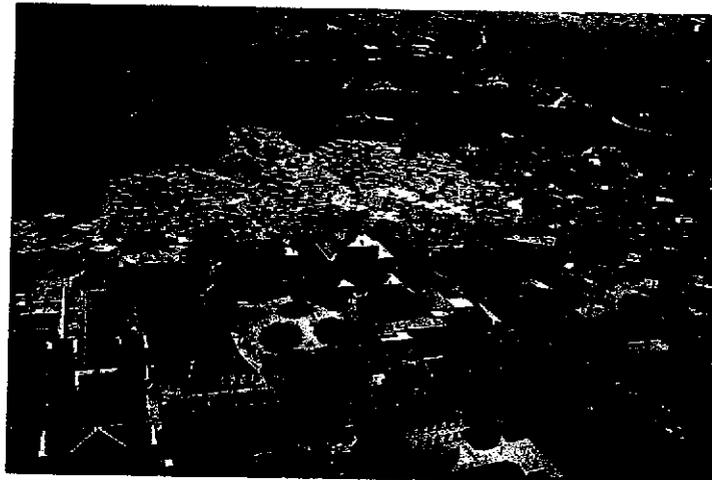
Au demeurant, les critiques les plus courantes ne concernent pas spécifiquement les Etoiles. Comme ailleurs, on s'inquiète de la délinquance, des canettes de bière accumulées dans les plates-bandes, du chômage des jeunes, des voitures systématiquement cambriolées dans les parkings... A Givors, petite ville de 20 000 habitants frappée durement par la désindustrialisation, le contexte socio-économique pèse lourd. D'autant plus que sa réputation de longue tradition ouvrière, municipalité communiste depuis trente ans, population modeste où la part d'immigrés est plus lourde qu'ailleurs, l'a mise à l'index auprès de la bonne bourgeoisie lyonnaise. « L'euphorie immobilière lyonnaise n'a jamais atteint Givors », dit Vincent Rivet, directeur de 3 F. C'est pourquoi les appartements des Etoiles construits en copropriété se revendent mal, avec une plus-value aléatoire.

« L'architecture ne règle pas tous les problèmes de société », constate avec philosophie Camille Vallin. Pourtant, au moment où il abandonne le pouvoir municipal, il espère que Givors, grâce aux Etoiles de Renaudie et grâce à sa politique de réhabilitation du centre, a perdu son image de bourgade industrielle noircie par les hauts-fourneaux... Question difficile à trancher. Renaudie a certes donné une notoriété à Givors mais la ville lui a donné la chance de réussir sa meilleure œuvre, dans un contexte de complicité privilégiée, une compréhension intime des objectifs, sans laquelle l'opération n'aurait non seulement pas été un succès mais n'aurait sans doute pas vu le jour, tant elle a dû surmonter d'obstacles pour exister. C'est pourquoi, exemplaire, elle est aussi unique.

Frédérique de Gravelaine



Givors de Renaudie



Renaudie, que l'on aurait pu croire oublié, resurgit comme une figure de père, de héros. Les bâtisseurs d'aujourd'hui, deux générations d'architectes français, avouent majoritairement leur estime, leur reconnaissance ou même leur lien sentimental. Mais ce n'est pas sans une certaine gêne parfois, car l'histoire de chacun pèse ici, et la personnalité de Jean Renaudie joue comme un révélateur des interrogations, des recherches conceptuelles ou formelles, des attentes et des déceptions.

Renaudisme, points de vue d'architectes

Jean Renaudie occupe une place à part où la contestation s'avère difficile : les réticences sont rares et grand le respect. Bien peu s'admettent insensibles. Et moins encore critiques.

Jean-Pierre Epron, chercheur et maître d'œuvre de l'anthologie en cours de publication par l'Ifa, fait figure d'exception lorsqu'il s'interroge : « Jean Renaudie, héros à reconquérir ? Même si on ne peut éviter aujourd'hui d'en faire l'apologie, il n'a pas été le seul à proposer une doctrine alternative qui tente de sortir les architectes de leur désarroi, rappelle-t-il. Comme le sien, le modèle Habitat 67 de Montréal, celui des divers systèmes proliférants et bien d'autres, ont cherché à se déculpabiliser de la Charte d'Athènes, à oublier les grands ensembles (ce qui n'a pas pleinement réussi, heureusement, car les grands ensembles ne sont pas si inintéressants qu'on l'a prétendu).

« Il faudrait parler de la crise doctrinale de l'époque, se rappeler combien les architectes avaient été placés en accusation, comment leurs dogmes s'étaient écroulés. Renaudie était une manifestation de cette crise, à laquelle les pseudo-concepts de diversité et de complexité ne pouvaient tenir lieu de réponse réelle. »

Alain Sarfati raconte aussi l'atmosphère de ces années d'attente profonde, et d'espoir douloureux. « C'était entre 1965 et 1970. Je piaffais, ne comprenant pas que la nouvelle ville ne puisse advenir, le rapport idéal entre tradition et modernité... Jean Renaudie allait explorer la voie de la combinatoire, en quête d'un rapport étroit entre l'architecture et la ville. Avec le projet du Vaudreuil, il proposait un site apte à recevoir une ville, à la manière d'Alger, de Valparaiso, de Gênes ou de Cadix, ces villes qui sont sur le site et qui le font en même temps. Déjà, il était en rupture avec la Charte d'Athènes et Le Corbusier, à la recherche de complexité. Mais déjà le piège apparaissait : problème d'échelle et de répétition. La combinatoire ne produit pas la diversité, nous le savions déjà depuis Emile Aillaud. Le système poteau-poutre ne pro-

duit ni la différence ni le labyrinthe qui s'oppose à l'espace panoptique. La diversité ne peut venir que de la diversité des architectes, car nous sommes tous limités par nos obsessions. Jean Renaudie succombait aussi à la mécanique technico-idéologique selon laquelle le logement social serait économique grâce à la répétition d'éléments préfabriqués...

« Pourtant, cette différence qu'il n'a pas obtenue dans le paysage urbain, il y parvint dans le logement lui-même. Et il ouvrait une voie décisive. Les études psychosociologiques menées à Ivry mettent en évidence que l'étrangeté et le non-conformisme de ces appartements, choquants dans un premier temps, sont très vite perçus comme positifs car la singularité des formes oblige les gens à y chercher des solutions spécifiques, « appropriées », dans les deux sens du mot. C'est à partir de cette base que j'ai travaillé sur les conditions de l'appropriation. Son autre intuition géniale concerne le rapport à la nature. L'expérience des villes nouvelles, où les habitants viennent après une série de renoncements mais avec l'espoir de retrouver la nature, nous a appris que toute attitude architecturale qui tourne le dos à la nature est vouée à l'échec. Nous vivons dans une société à forte tension entre tradition et modernité, où s'opposent la recherche de convivialité, l'ouverture, et le besoin de protection, d'intériorité. Renaudie résout la contradiction ; il répond en même temps à cette double demande, avec un béton défensif et fortifié à la Vauban, avec des terrasses ouvertes. Jean Renaudie pose des questions en invitant les autres architectes à se les poser aussi. Les problèmes qui sous-tendent sa pensée existent toujours : la différence, la multiplicité des hommes, les voies de l'appropriation. C'est pourquoi son travail va bien au-delà de simples réponses formelles ou héroïques. et pourquoi je me sens à la fois aux antipodes et très proche de lui. Loin des réponses mais proche des questions. »

Henri Gaudin, qui fut formé comme Renaudie auprès de Louis

Arretche, voit lui aussi les limites de la « combinatoire » : « Il s'agit d'un certain organicisme, qui a sa vitalité animale. J'en apprécie le talent mais cette germination de l'être reste celle d'une cristallisation qui déborde, qui croît sans comprendre. On ne peut faire l'architecture avec des objets, avec des choses étrangères les unes aux autres. L'architecture n'est pas seulement organique, vitale, ni même seulement chaleureuse et incantatoire. Elle est faite de seuils et de murs, de déchirures, de limites qui joignent, de congruence et de communauté. La complexité qui ne se nourrit pas de la culture de l'autre s'épuise. »

Ici commence le débat : Renaudie est-il ou n'est-il pas « proliférant » ? Et déjà sous l'étiquette perce l'injure, relevée par Nina Schuch, architecte qui fut aussi sa compagne : « Au contraire, explique-t-elle, les formes de Renaudie sont complexes mais ne peuvent se prolonger à l'infini. Chaque bâtiment est équilibré dans son ensemble et l'ensemble est achevé, conçu et réalisé comme tel. On lui a reproché une répétition formelle : rien n'est plus faux. Même si l'architecture est marquée par les pointes, il est impossible de confondre les plans de Givors avec ceux d'Ivry. Chaque programme a ses caractéristiques propres, obéit à une conception d'ensemble différente. Lui-même disait : « Il me semble avoir trouvé une idée qui me permet d'organiser l'espace différemment ; j'aimerais l'exploiter jusqu'au bout. » Mais il n'a jamais prétendu que son idée soit la seule. Au contraire, il estimait indispensable de chercher des solutions différentes, à chaque stade du projet, afin de se donner plus de chances d'aboutir. Et cela dans un but ultime : que des gens obligés de vivre ensemble puissent se sentir bien, ce qui suppose un espace échappant à ce qu'on comprend habituellement comme confortable. Il pensait profondément que l'avenir serait urbain, et il s'est élevé contre les cinq fonctions simples censées résumer la ville, pour se préoccuper de rendre la vie urbaine digne et agréable. » Edith Girard aussi insiste pour dif-

férencier nettement Renaudie des proliférants et des « suiveurs ». « Chez eux, ce qui prolifère surtout, c'est le système constructif, pas l'idée spatiale. Renaudie a une vision créatrice, moins systématique. Il accepte les hiérarchies et les surprises. Avec lui, le système constructif reste discret, au service du projet. Mais il est intéressant de constater, par exemple à Villeta-neuse, que le mecano ne fonctionne qu'à condition d'être travaillé avec une extrême vigilance. L'outil ne supporte pas les émules. Renée Gailhoustet, elle aussi, a réalisé des immeubles remarquables, de très beaux appartements, dès lors qu'elle a porté une grande attention aux relations délicates entre les bâtiments, entre l'architecture et le paysage... »

« A propos de la géométrie triangulaire, ajoute-t-elle, je ressens comme la volonté de se donner un handicap a priori, pour le dépasser. Renaudie se met d'office une jambe de bois et réussit à courir malgré tout très vite... Grâce à des astuces géométriques et spatiales, avec de grandes réussites mais aussi des laissés-pour-compte dans les logements de petite taille. S'il est parmi les architectes qui m'ont le plus marquée, c'est d'abord pour l'idée de donner à chacun un espace extérieur habitable, un réel prolongement privatif. Ce prolongement extérieur du logement, ce petit bout de monde, ouvre sur une maîtrise du ciel. Et Renaudie réussit cette performance d'intégrer ces terrasses, de véritables jardins suspendus, à un immeuble collectif, un ensemble doué d'une forme, avec une continuation du sol sur les toits, une hiérarchie des espaces, une insertion urbaine... Il travaille l'échelle de domesticité que les architectes du mouvement moderne aiment dans les médinas, à l'encontre des belles façades ostentatoires. Réellement, il construit un bâtiment-paysage, ce qui est aussi un peu mon obsession : que l'architecture soit un paysage en dur, sans discontinuité. »

Pas d'épigone possible, note également Paul Chemetov, insistant sur la « singularité » de l'homme, qu'il a connu à l'école des Beaux-Arts et dont il se sent « très proche par

ailleurs ». « Renaudie est quel-
qu'un d'entièrement créatif et nou-
veau. Remarquable aussi dans son
éthique : toute sa vie, il a eu un
comportement exemplaire, en se
privant de certaines commandes,
en contestant l'ordinaire des jours
auquel tout le monde est soumis. Il
lui fallait trouver, comme à Ivry ou
à Givors, un maître d'ouvrage ex-
ceptionnel, qui le soutienne, le
comprenne, l'aime. Est-ce une
trop grande singularité ? La ques-
tion est de savoir ce qu'on veut de
sa vie, ce qu'on veut de l'archi-
tecture. Il y a chez lui un souci de
théoriser ce qu'il est en train de
faire, une façon neuve de poser les
questions. Par exemple lorsqu'il
aborde le Vaudreuil en s'écartant
de la perspective des lotisseurs, des
aménageurs qui se contentent
d'entrechoquer des architectures.
Ou quand il répond au plan du
vécu, en anticipation sur des
modes de vie qui se sont répandus
ensuite. Il est le premier à différen-
cier la modernité du producti-
visme : on peut le présenter
comme le premier des écolos, un
écolo rude, pratiquant un artisanat
épineux, avec ce côté rocaillieux,
terrien, si éloigné des architectures
lisses et transparentes qu'on voit
aujourd'hui. Il faut prendre mo-
dèle sur son attitude, et s'inquiéter
avec lui des buts assignés à l'archi-
tecture. Qui ne sont pas des buts de
design. »

Bernard Paurd relève également le
thème du rapport à la nature
(« Renaudie, expose-t-il, a réussi
de vraies collines artificielles, of-
frant une véritable métaphore de
la nature par l'architecture alors
que Le Corbusier ne proposait que
le retour à la nature réelle ») et
celui des terrasses (« l'avenir du
logement social, que malheureuse-
ment de nombreux maîtres d'ou-
vrage continuent à critiquer »).
« J'aime le travail de Renaudie,
avoue-t-il, et je ressens toujours
une émotion à passer à côté des
immeubles d'Ivry. Jean Renaudie
est à la fois archaïque et vision-
naire. Archaïque dans l'usage un
peu forcé de la préfabrication par
composants. Visionnaire parce
qu'il a été parmi les premiers à
montrer (avec l'atelier de Mont-
rouge et le Team Ten ou les Smith-
son en Angleterre) qu'il est pos-
sible d'échapper à un urbanisme
des fonctions. Il prévoit que l'urba-
nisme de zoning ne peut se déve-
lopper davantage, et il prouve que
monter des opérations complexes
est possible. Avec une limite cepen-
dant, celle de la faisabilité
économique et de la capacité des
entreprises à suivre ce type de
construction. Son architecture
vieillit bien, elle tient le choc d'une
urbanité, alors que lui-même a
montré une certaine incapacité à
contextualiser les projets : il avait
tendance à considérer que l'urbain
de banlieue devait être détruit. Il
repère la question de la mixité mais

évitait le travail sur la morphologie
urbaine et contextuelle, se privant
d'un outil d'analyse formalisée
que, encore aujourd'hui, bien peu
d'architectes savent utiliser. Pour
sublimier l'industrialisation par
composants, les métaphores biolo-
giques génèrent une mystique des
pointes ; cette mystique naît d'une
absence de réponse rationnelle,
une absence de théorie urbaine qui
énonce la possibilité de se raccor-
der à l'urbain. Ce que nous avons
critiqué, bien sûr, tout en regard-
ant avec beaucoup d'attention
l'apparition dans le logement so-
cial d'espaces d'usage de qualité et
d'espaces extérieurs généreux :
sans une telle préoccupation pour
la façon dont les gens vivent, im-
possible qu'un bâtiment réussisse à
se rapprocher de ses voisins. »

Roland Castro semble partager
une part de cette analyse, lorsqu'il
reconnait chez Renaudie une pen-
sée « un peu courtoise du point de
vue urbain : l'urbanité de ses pro-
jets se retrouve dans le côté tra-
boule, médina... La posture de
l'agglomérat par rapport au reste
de la ville n'est pas très satisfai-
sante et il ne fait pas assez réfé-
rence à la rue, mais son architec-
ture reste complètement intégra-
ble à une réflexion sur la ville !
Je cite toujours Ivry ou Givors
comme des exemples d'un bon
rapport à l'habitat, d'une excel-
lente relation entre dedans et de-
hors. Cette pensée sur l'appropri-
ation est totalement novatrice, elle
fonctionne en montrant que pro-
priété et appropriation ne sont pas
nécessairement liées. Et même si
sa recherche de cohérence est exa-
gérée, j'ai le plus grand respect
pour Jean Renaudie, véritable hé-
ros dans le désert des années
soixante et soixante-dix ».

Tentant d'échapper à « l'effet la-
minant du retour sur le person-
nage », Serge Renaudie met en
relation le travail de son père et
la pensée de quelques intellectuels
français, tel Foucault ou Deleuze.
« Dans une conférence de 1967
(un texte que Jean Renaudie n'a
connu que dans les années quatre-
vingt, lorsqu'il a été publié), Fou-
cault posait la question de l'espace.
Après l'espace de Galilée et son
ouverture sur l'infini, après l'es-
pace baroque considéré comme
une substance à modeler, il s'agis-
sait selon Foucault de poser la
question de l'emplacement.
Comme la science aujourd'hui se
pose des questions de proximité.
Comme Virilio parle de l'immé-
diateté et des relations de voisin-
nage. Il s'agissait de s'interroger
sur la difficulté à désacraliser les
rapports traditionnels entre espace
public et privé, social et familial,
culturel et utile, travail et loisirs...
Parler d'écologie urbaine oblige à
rechercher des solutions de re-
concentration, donc à se deman-
der comment vivre une ville dense,
donc à revoir la question des rela-

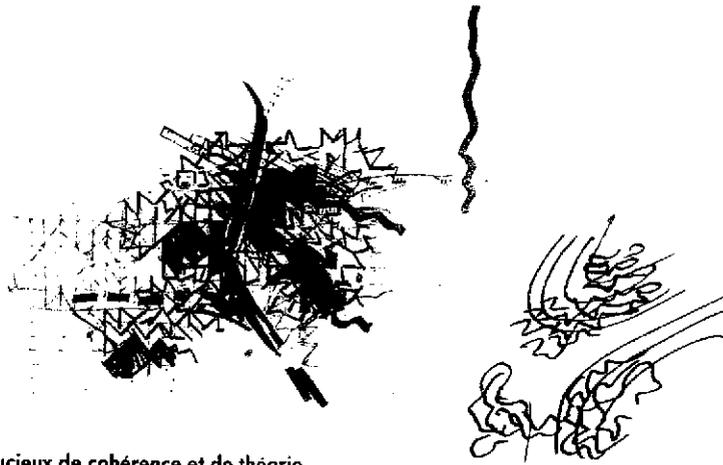
tions de voisinage entre loge-
ments... Jean Renaudie, par la
complexité, réinterrogeait la ma-
nière dont les éléments composent
les villes. Il n'a jamais fait un
« beau logement » mais toujours
un ensemble, inscrivant le loge-
ment dans un flux et créant un nou-
vel espace, « l'espace de voisinage
extérieur », ces terrasses qui à la
fois offrent une certaine opacité et
permettent au bâtiment d'apparte-
nir intégralement à ceux qui le
vivent. Jean Renaudie nous a ap-
pris que créer de beaux espaces ne
suffit pas, qu'il faut aller plus pro-
fondément dans la compréhension
de la ville. Mais en évitant que le
contexte devienne texte, que l'archi-
tecte ne vienne se servir de ce
contexte, de cette réalité, pour
produire un discours qui lui per-
mette de construire. Jean Renaudie
a interrogé l'objet même de
l'architecture. Ainsi, à Givors,
lorsqu'il introduit un autre mode
de composition, pour transgresser
la légitimité architecturale de
l'époque, et cherche une composi-
tion sur le cercle, à la fois centrali-
sateur et diffuseur, créant une
trame et des tangentes qui donnent
naissance aux pointes. Les trian-
gles n'ont aucune importance,
mais la méthode nous permet de
réfléchir, c'est-à-dire d'analyser
les priorités, d'étudier les rela-
tions de voisinage, de prendre
la température de la complexité
dans la ville et dans les quartiers.
Comment se contenter d'une in-
tervention tautologique, de cette
architecture nombriliste qui, à la
suite du mouvement conceptuel,
se vit seulement comme architec-
ture ? Si l'architecte ne se permet
pas de reprendre un droit concep-
tuel sur la ville, son statut n'a plus
de raison d'être ni de réalité ! Si le
logement social continue à être
structuré dans la répétition des
normes, si la ville continue à être
fabriquée sans travail sur les rap-
ports entre des espaces aux fonc-
tions différenciées, si l'architecte
se contente de respecter le pro-
gramme sans trouver la nécessité
vitale du projet, il devient un fou
du roi et se fait remplacer par le
paysagiste, l'urbaniste ou le socio-
logue... Jean Renaudie nous invite à
définir une éthique : d'abord regard-
er et se taire, ensuite appliquer
une méthode théorique pour dé-
couvrir une logique et, enfin seule-
ment, s'il le faut, intervenir. »
Patrice Goulet, maître d'œuvre de
l'exposition de l'Institut français
d'architecture, prolonge cette ré-
flexion sur la nécessité d'une re-
cherche fondamentale en matière
urbaine. C'est l'objet de la série
d'expositions « Regards sur la
ville » dans laquelle s'intègre au-
jourd'hui celle sur Renaudie, après
Massimiliano Fuksas, Toyo Ito et
Rem Koolhaas. « Jean Renaudie
trouve sa place ici comme un des
premiers hérétiques, comme un de
ceux qui se sont opposés de façon

absolue à la planification, au zo-
ning, à une manière de concevoir
en cours à l'époque et qu'il me
semble voir à l'œuvre encore au-
jourd'hui. Avec Givors, Renaudie
a inventé un système de trame qui
l'oblige à travailler la complexité,
une sorte d'Adn dont la structure
implique le respect de l'objectif,
une sorte de machine infernale qui
nécessite d'être intelligent à
chaque instant. En particulier
parce qu'elle multiplie les surfaces
de frottement entre logements.
Après la trame fluide et musicale
de Frank Lloyd Wright, après celle
de Corbu qui libère le plan, celle
de Renaudie force à compacter, à
congestionner. Au fond, Koolhaas
ne fait pas autre chose pour le parc
de La Villette lorsqu'il conçoit de
grandes bandes pour accroître les
surfaces de contact. Le parallèle ne
s'arrête d'ailleurs pas là : Renaudie
et Koolhaas ont la même volon-
té de créer des courts-circuits pour
permettre un autre regard, et une
démarche semblable pour aller
plus loin dans la complexité, le
multiple, le divers, la densité, tout
en assumant la modernité. Jean
Renaudie affirme qu'une ville,
pour exister, a besoin d'un défi
(une pression, des difficultés) et
d'un site. Il voit la ville comme un
géographe et ses plans sont des
courbes de niveaux. Sa bataille se
situe là où le bât blesse au-
jourd'hui, c'est-à-dire l'exclusion.
Le mal des banlieues découle d'un
urbanisme d'exclusion et de zo-
ning, autant que d'une répétition
de l'identique. Renaudie répond
par l'idée utopique de la ville
comme une confrérie. Dans le
même temps, il exprime par la du-
reté, la violence de son architec-
ture, les conditions éprouvantes
dans lesquelles il travaille, en
pleine solidarité avec ceux qui vont
y vivre. Il pose le problème de la
mission de l'architecte, concevant
dans la recherche d'une qualité
avant celle d'une esthétique. Con-
scient de transcrire la réalité écono-
mique et sociale. »

Propos recueillis
par Frédérique de Gravelaine

La logique de la complexité dans
l'œuvre de Renaudie, exposition de
Patrice Goulet, Ifa, 6 rue de Tournon,
Paris 6^e, jusqu'au 14 février.

Trois ouvrages ont paru pour
l'occasion. Logique de la complexité.
Jean Renaudie, recueil de documents
bruts dans la collection Partitions.
Ifa/ Carte Secrete, 320 p., 240 francs.
Jean Renaudie, par Pascale Buffard.
Sodetat 93/Ifa/ Carte Secrete, 160 p.,
260 francs. Et un portfolio des
travaux spécialement commandés par
la délégation aux Arts plastiques aux
photographes Gabriele Basilico,
Bernard Plossu et Magdi Senadi,
couverture souple 300 francs, sous
coffret 1 800 francs.



Soucieux de cohérence et de théorie, Jean Renaudie a beaucoup écrit, dans cette revue et ailleurs. Voici quelques fragments de textes qui donneront un aperçu de sa doctrine.

Complexité, éléments de théorie

APPROPRIATION. Le fait qu'il soit unique, puisqu'il n'y a jamais deux plans intérieurs similaires, favorise l'appropriation du logement par son occupant.

CARRÉ. Les formes que j'emploie sont un peu inattendues, surtout lorsqu'on est habitué à l'angle droit, qui, lui, n'est jamais considéré comme outrancier. Il y a pourtant beaucoup à dire sur le contenu idéologique attribué au carré, en tant qu'affirmateur d'ordre et générateur d'axes.

COMBINATOIRE. La ville est une combinatoire où, à tous les échelons d'organisation, s'établissent sur une structure complexe des phénomènes de communication dans tous les sens.

COMPLEXITÉ. Pour moi, il ne peut y avoir de bonne solution que dans la mesure où elle tient compte d'une certaine complexité, car les relations sociales en milieu urbain ne sont jamais simples et jamais juxtaposées les unes aux autres. Elles s'interpénètrent et se superposent.

COMPLEXITÉ. La complexité n'est pas une maladie, c'est le signe même de l'évolution. Par contre, la juxtaposition apporte souvent des solutions qui, par leur complication gratuite ou très spécialisée, empêchent toute possibilité d'évolution.

DIAGONALE. Les directions diagonales apportent une impression de longueur que l'orthogonalité ne peut produire. Elles permettent également une plus grande variété d'organisation d'espaces.

DIVERSITÉ. L'inattendu, la découverte, la diversité dans l'organisation des formes du logement sont des conditions favorables pour que nous devenions acteurs, et il ne peut y avoir de perception de l'espace autrement que dans l'action. L'importance de la diversité à l'intérieur du logement, favorisant son appropriation, grandit avec le fait que celle-ci est appliquée à l'ensemble, et fait en sorte que

tous les logements sont différents les uns des autres et non plus conçus sur le principe de l'appartement-type.

ENSEMBLES. Devant l'ampleur du problème posé par le phénomène urbain, le rôle de l'architecture est de réaliser des ensembles de plus en plus grands (ensembles étant pris dans le sens qu'on leur donne en mathématiques : la théorie des ensembles où la structure est l'ensemble des relations existant entre les éléments d'un ensemble).

ÉVOLUTION. Si la ville est un organisme complexe, c'est aussi un organisme vivant qui évolue dans le temps. Quand nous disons qu'il est indispensable de déterminer les fonctions (qui doivent s'organiser dans les structures complexes permettant, grâce à des systèmes de « communication », une « combinatoire » basée sur la convergence et non sur la juxtaposition), nous ne devons pas oublier les fonctions indéterminées. Ce qui signifie que la recherche de structure doit tenir compte de la disparition, de la naissance de nouvelles fonctions et s'appuyer, non seulement sur la diversité humaine, mais aussi sur son caractère essentiel d'évolution.

HASARD. Adopter le hasard par faiblesse et facilité comme moyen de composition serait un renoncement ; le diriger, le contrôler, constituent une force indispensable dans la création.

INVENTER. Bien sûr, on peut me reprocher d'inventer des artifices pour aboutir à une organisation complexe dans les programmes que je réalise. En réalité, j'essaie d'offrir une solution possible, et il me semble avoir montré que les formes urbaines, de même que le logement, ne sont pas définis une fois pour toutes par l'histoire.

LOGEMENTS. Ce qui fait passer ces logements pour une innovation, c'est qu'ils sont inattendus, moins au niveau du fonctionnement qu'au niveau de la forme et de l'espace intérieur. L'organisa-

tion de l'espace y est déroutante : grands espaces communs, chambres individuelles assez petites ; l'espace n'est souvent qu'à demi fermé, il y existe de multiples coins ou lieux dont la fonction n'est pas déterminée à l'avance.

LOGEMENTS. Je crois qu'il faut que chaque logement joue son rôle dans l'organisation de l'ensemble. C'est la combinaison des maisons entre elles qui a créé les villages que l'on trouve agréables, intéressants, sympathiques. L'organisation de nos logements est toujours fonction de celui d'à côté. Il ne s'agit ni de logement-type, ni de juxtaposition... mais de faire en sorte que chaque logement trouve sa place parmi les autres en influençant l'organisation de l'ensemble qui, elle-même, résonne sur celle interne, du logement. Chaque logement s'imbrique, se projette sur les autres et s'organise en fonction de l'environnement du reste de la ville.

PLAISIR. L'important dans un logement n'est pas tellement ce qu'on a considéré jusqu'à maintenant comme déterminant, c'est-à-dire des considérations de pur fonctionnement, mais davantage des facteurs relativement indéfinissables, ce qu'on pourrait baptiser le « contenu abstrait », c'est-à-dire le fait d'éprouver du plaisir dans un espace, dans un logement.

RÉSISTANCE. La résistance du public aux solutions de l'urbanisme moderne l'amène à préférer, à juste titre, les formes anciennes. Cette position s'appuie sur une comparaison avec la ville façonnée par le temps. Il serait dangereux de ne voir dans cette résistance aux solutions modernes proposées par l'urbanisme, qu'un refus d'oublier le passé, une position exagérément traditionaliste. Les solutions proposées par l'urbanisme moderne issu de la Charte d'Athènes, qui découlent notamment de principes basés sur la séparation des fonctions et qui aboutissent toujours à

des échecs quant aux possibilités de développement des phénomènes sociaux qui sont les raisons mêmes de la ville, expliquent par leurs résultats négatifs l'incompréhension et la résistance du public. Celui-ci n'est attaché au passé que dans la mesure où le présent qu'on lui propose n'est pas satisfaisant, et nous pouvons considérer cette résistance comme étant le signe positif d'un refus de la séparation et de la juxtaposition employées comme méthode d'urbanisme, un potentiel qui annonce la rénovation urbaine.

RUPTURE. Les formes que j'ai utilisées à Ivry et à Givors, si elles se trouvent en rupture avec celles déjà produites, découlent avant tout du besoin de réaliser des ensembles qui essaient d'être de combinaisons et non plus des juxtapositions d'éléments constitutifs de la ville. Cette rupture se fonde également sur le fait que je ne peux admettre que certaines formes d'organisation de l'espace du passé soient acquises une fois pour toutes, ou à nouveau magnifiées alors qu'elles découlent souvent d'objectifs coercitifs.

STRUCTURE. La structure doit être considérée comme le support de l'imagination, de la création comme le filtre indispensable à l'affirmation de la forme.

TEMPS. Le problème est que l'organisation complexe des villes anciennes a été construite par le temps, progressivement, et par les habitants eux-mêmes ; elle n'est pas le résultat, et c'est ce qui est fondamental, de décisions d'urbanisme.

URBANISME. Je dis toujours Architecture, je dis rarement Urbanisme parce que pour moi Urbanisme est Architecture.

On trouvera des textes de Jean Renaudie dans les numéros 138, 146 (« Pour une connaissance de la ville ») et 196 de notre revue.

ANNEXE 4

LA SABLIERE
IMMOBILIERE DES CHEMINS DE FER

**RECONVERSION
DE LA RESIDENCE RENAUDIE
A VILLETANEUSE (93)**

**ESQUISSE DE FAISABILITE
PHASE DE PRE-DIAGNOSTIC**

JUIN 2002

Daune

60, rue des Orteaux
75020 - Paris
tel : 01 43 48 52 56
fax : 01 43 73 20 95
mél : fenuad@free.fr



Métis

51, allée des Rafoux
49240 - Avrillé
tel/fax: 02 41 42 78 71
mél : faiditj@club-internet.fr

PRÉAMBULE

Le document qui suit, première approche de la faisabilité d'une reconversion de la Cité Renaudie à Villetaneuse, sera intégré à notre rendu de Pré-diagnostic.

Ce document indique des pistes de travail, rend compte du climat social ambiant, repère les difficultés, tant sociales que bâties.

Il a pour vocation d'illustrer une situation, d'échafauder des pistes de travail, de baliser les termes possibles d'un débat. Il est aussi un outil d'interpellation des partenaires institutionnels de La Sablière, tant sur le plan social, du développement urbain, que sur celui des moyens financiers et juridiques nécessaires à l'élaboration et à la réalisation d'un projet ambitieux.

SOMMAIRE

PRÉAMBULE

DIAGNOSTIC URBAIN & SOCIAL

Volet Social

1. ***La Résidence Renaudie : un espace paradoxal marqué par une grande tension***
 - 1.1 Un quartier marqué par des paradoxes
 - 1.2 Des habitants et des professionnels assignés

2. ***L'usage des différents espaces par les habitants de la résidence Renaudie***
 - 2.1 Des espaces collectifs dégradés
 - 2.2 Des appartements investis par les locataires
3. Des rapports de voisinage sélectifs

3. ***La place des habitants dans le quartier***
 - 3.1 Les adultes
 - 3.2 Les personnes âgées
 - 3.3 Les enfants
 - 3.4 Les jeunes

4. ***La place des acteurs organisationnels et institutionnels***
 - 4.1 La Sablière

Volet Urbain

1. ***L'exposé de la situation***
2. ***La situation de l'opération au regard du marché local du logement***
3. ***L'État de la vacance***
4. ***Une échelle d'intervention***

DIAGNOSTIC SOCIAL & URBAIN

Volet Social

Cette première phase a été réalisée au cours des mois de mai et juin 2002.

Nous n'avons pu sélectionner les habitants de la résidence Renaudie, à partir d'un échantillon des ménages selon un tri aléatoire sur la base du fichier des locataires, comme nous l'avions initialement envisagé, pour deux raisons :

- Le nombre important de logements vacants : 43 sur 122, soit plus d'un tiers du parc.
- La fréquence des refus qui nous ont été opposés : nous avons été surpris par ces refus massifs que nous avons rarement rencontrés dans d'autres zones d'habitat social situées en grande périphérie urbaine sur lesquelles nous avons réalisé un travail de même nature. Cette attitude exprime une grande méfiance des habitants vis-à-vis de « l'autre », l'inconnu. Nous avons retrouvé une attitude semblable chez deux habitantes ayant accepté de recevoir « une femme » en disant qu'elles n'auraient en aucun cas ouvert leur porte à un homme.

Nous avons donc légèrement modifié nos modalités d'enquête en intégrant ces données. Les éléments qui fondent cette première analyse sont produits d'une part, à partir d'entretiens avec des habitants de tous âges qui ont accepté de nous recevoir à leur domicile ou au hasard de rencontres sur les espaces extérieurs (à ce jour, les personnes ayant accepté de nous recevoir chez elles, sont toutes d'origine étrangère) D'autre part, à partir d'observations réalisées au centre ville de Villetaneuse et plus particulièrement aux abords directs de la résidence Renaudie, au cours des journées et des soirées.

Pour la construction de cette première phase, nous avons vérifié dans les documents reprenant les données sociales des locataires, le fait que la population de la résidence Renaudie présente de très nombreuses difficultés de tous niveaux et plus particulièrement en terme de pauvreté et de composition des ménages. Cependant, nous savons que ces données ne prennent tout leur sens qu'au regard de l'analyse des dynamiques sociales qui animent le territoire. C'est pourquoi :

L'objet de cette première phase du pré-diagnostic est de repérer les lignes-force qui déterminent la vie sociale des habitants du quartier de Villetaneuse.

1. La Résidence Renaudie : un espace paradoxal marqué par une grande tension

1.1 Un quartier marqué par des paradoxes

Le premier de ces paradoxes réside dans la position centrale de la résidence et sa ghettoïsation :
Malgré une position centrale proche de la mairie, de l'église, des équipements et des services : Poste, école, services sociaux, bibliothèque..., les premières visites donnent une forte impression d'abandon, liée à la fois à l'occlusion de nombreuses portes et fenêtres des logements situés en rez-de-chaussée, à la fermeture des commerces situés en pied d'immeubles, au nombre important de débris de toutes sortes, à la présence de nombreux graffitis et au mauvais entretien des espaces collectifs intérieurs et extérieurs.

Les quelques espaces ouverts, qui pourraient permettre des stationnements et des échanges entre les habitants sont soit inoccupés, soit « réquisitionnés » par des groupes d'adolescents et de jeunes hommes.

Le second paradoxe est lié à la conception particulière de cet ensemble qui vise à permettre à la fois la sécurité individuelle et la convivialité. Renée Gailhoustet, (à l'instar de J. Renaudie)¹ fonde de grands espoirs quant à l'impact de cette forme d'architecture urbaine sur la vie des habitants : « Si, ... on retourne à notre individu habitant, on sait qu'il n'est pas inutile ni secondaire, de permettre au regard d'appréhender le ciel, d'ouvrir l'espace sur des sur-hauteurs, d'installer au cœur du logement la tranquillité et la végétation d'un patio, de multiplier jardins et terrasses. La ville se nourrit de ces plaisirs paradoxaux : être à la portée de l'animation de la rue, se replier dans un logis cocon, manifester sa présence par des floraisons, donner ses chances à la convivialité. »

Malheureusement, les effets bénéfiques attendus n'ont pas résisté au temps et à l'évolution de la société. Et cet espoir d'une vie meilleure² rend plus douloureuse encore, l'acceptation des difficultés quotidiennes par les habitants. La construction sur des sur-hauteurs autour d'une voie de circulation peu large donne une impression d'écrasement, les patios n'offrent que peu ou pas de végétation et sont devenus des lieux sales, inutiles ; les terrasses provoquent des désagréments quotidiens qui obèrent leur utilisation. Le logis cocon est devenu un logis « prison » d'où l'on hésite à sortir, tant l'animation de la rue semble proche et inquiétante. Le repérage spatial est difficile, la large place donnée aux recoins, angles morts : espaces abandonnés ou/et appropriés par certains de manière exclusive entrave les déplacements entre les différents niveaux et renforce l'inquiétude.

1.2 Des habitants et des professionnels assignés

Toutes les personnes que nous avons rencontrées expriment fortement leur désir de quitter ce quartier. Les raisons évoquées sont :

- un sentiment fort d'insécurité ; on parle d'impression d'étouffement, de tension permanente,
- la saleté de l'environnement proche
- l'absence de vie sociale

Les locataires de la résidence Renaudie sont symboliquement soumis à des injonctions paradoxales : vivre en centre ville et subir la stigmatisation souvent liée aux zones périphériques urbaines, disposer d'un logement original et indépendant et se trouver soumis à la pression de la vie collective. Cette organisation provoque des conduites déviantes qui vont des incivilités à la délinquance et à la réclusion.

2. L'usage des différents espaces par les habitants de la résidence Renaudie

2.1 Des espaces collectifs dégradés

Certains halls, ainsi que des cages d'escalier semblent à l'abandon : marches d'escalier disjointes, graffitis anciens, marques diverses au sol et sur les murs, il semble que l'état des parties communes tels les paliers qui desservent les quelques appartements d'un même étage, dépende principalement de l'investissement des résidents qui à la fois prennent en charge le nettoyage lorsque cela est nécessaire et empêchent les stationnements prolongés de groupes de jeunes.

Les locataires, tout en reconnaissant la compétence et le volontarisme de l'homme d'entretien se plaignent de la saleté, celle-ci est tout autant attribuée aux jeunes qui stationnent dans divers endroits et laissent

¹ Eloge du logement Renée Gailhoustet SODEDAT 93 Massimo Riposati Editeur

² Nous avons retrouvé cette idée d' « eldorado » dans la manière de présenter les appartements qu'a adopté la concierge : elle explique aux futurs locataires que les appartements sont « modernes, à l'américaine »

leurs traces, qu'à la négligence collective : Une mère de famille explique : « pourquoi dire à mes enfants de ne rien jeter par terre alors que tout le monde le fait ». Plusieurs personnes ont soulevé la question des déjections produites par les pigeons et des nuisances provoquées par l'invasion de rats.

2.2 Des appartements investis par les locataires

Les appartements sont diversement appréciés par les résidents qui les trouvent vastes et clairs mais leur reprochent une architecture un peu alambiquée qui ne permet pas de les meubler de façon fonctionnelle : comment, par exemple, meubler une chambre triangulaire de 7 m² ?

Les terrasses sont peu appréciées, elles ont été citées par la plupart des locataires rencontrés comme des espaces fauteurs de nuisances : certains se plaignent de la boue stagnante dès qu'il pleut, d'autres disent recevoir sur leur terrasse les débris que les locataires de l'étage supérieur envoient négligemment, d'autres encore redoutent les intrusions et les cambriolages opérés grâce à l'accessibilité des terrasses par l'extérieur. Parfois utilisées comme un espace de rangement, voire un dépotoir, les terrasses sont souvent rendues responsables des infiltrations d'eau qui pénètrent les murs et les plafonds de nombreux appartements (ce dommage est d'autant plus fréquent que les nouveaux arrivants ne sont pas informés sur la façon de traiter cette terrasse. Ce manque d'informations a pu produire des pratiques de jardinage qui en détruisent l'étanchéité).

Le plus souvent, les appartements dans lesquels nous avons été introduits sont soignés, investis positivement, décorés, propres, ce qui, pour le visiteur, accentue le décalage avec l'entrée ou la cage d'escalier qu'il vient de traverser.

2.3 Des rapports de voisinage sélectifs

On voisine avec son semblable, ses voisins proches et des personnes appartenant à la même communauté. S'il semble exister une solidarité de voisinage : toutes les personnes interrogées ont pu nommer au moins une personne à laquelle elle peut recourir en cas de besoin ou d'urgence, celle-ci semble se limiter à **une solidarité de protection**, il s'agit de pouvoir s'épauler, de faire face à plusieurs à d'éventuelles difficultés. Toutefois cette solidarité semble être contingente et limitée à la protection des individus : comme en témoignent les attitudes de détour et de retrait lorsque des personnes sont témoins d'actes délictueux. Plusieurs locataires nous ont signalé la non-intervention de témoins lors de vols et de cambriolages durant la journée « il vaut mieux que chacun s'occupe de ses affaires pour ne pas avoir d'ennuis ». Il n'existe pas de réelle pratique de convivialité de voisinage : on ne se reçoit pas mutuellement, les enfants ne vont pas jouer spontanément les uns chez les autres. Des discours discriminants sont présents, ils visent une catégorie de population, différente selon l'interlocuteur, mais paradoxalement, il n'est pas fait mention d'attitudes racistes.

3. La place des habitants dans le quartier

La majeure partie de la population demeurant Résidence Renaudie est récente : 77 % des locataires ont moins de 10 ans de présence, 44 % sont arrivés il y a moins de 5 ans et 14 %, moins de 3 ans. Seuls 4 ménages (soit 5 %) logés dans la résidence depuis 1987 sont encore présents.

3.1 Les adultes

La fréquentation des espaces extérieurs par les adultes est utilitaire, on ne se promène pas. Les personnes stationnent peu pour discuter même lorsqu'il fait beau. La station de bus située près de l'église sert de point de rendez-vous. Les espaces de jeux pour enfants sont inexistantes. Les mères de famille disent se rendre au

parc de Villetaneuse tout proche, tout en regrettant qu'il n'y ait pas d'espaces de jeux de proximité où se rendre, notamment lorsque les jours sont plus longs.

L'ensemble des ruelles et coursives sont considérées comme potentiellement dangereuses car occupées par des groupes de jeunes. Les locataires ne les empruntent qu'en cas de besoin et jamais pour s'y promener.

Au cours de nos passages, il nous est arrivé à plusieurs reprises de croiser des femmes africaines accompagnées de jeunes enfants et qui déambulaient apparemment sans but durant de longs moments. Nous n'avons actuellement pas d'éléments démontrant la présence dans cette résidence de familles polygames, cependant le comportement des femmes africaines que nous avons observé pourrait révéler la présence de secondes épouses contraintes à quitter le domicile à certains moments de la journée.

3.2 Les personnes âgées

les personnes âgées redoutent de sortir. Il est souvent arrivé que certaines soient bousculées par les jeunes et délestées de leur sac à main ou de leur portefeuilles. La responsable du foyer « soleil » signale que la plupart des résidents de ce foyer ne quittent plus leur domicile dès 17h30, heure du départ des salariés de cette structure. De la même manière, certains restent cloîtrés durant le week-end afin de ne pas prendre de risque. Des résidents ayant été témoins ou victime d'un cambriolage ou d'une tentative d'intrusion dans leur logement ont refusé de déposer plainte de peur des représailles.

3.3 Les enfants

Les enfants sortent peu seuls, on ne les voit pas jouer sur les espaces ouverts. Quelques-uns rejoignent les ados après l'école. La plupart des parents rencontrés disent refuser à leurs enfants l'autorisation de jouer dehors pour ne pas subir de mauvaise influence.

3.4 Les jeunes

Les jeunes sont cités fréquemment comme auteurs de troubles. Les personnes âgées disent les redouter car il y a de nombreux vols de sacs à main commis par des jeunes à l'encontre des femmes et plus particulièrement les plus âgées. Le vol à la roulotte est un sport pratiqué quotidiennement. Ils sont aussi accusés de caillasser des logements en rez-de-chaussée et d'y faire des intrusions. Lorsque les logements inoccupés ne sont pas sécurisés ils sont régulièrement squattés durant la nuit par des jeunes, lorsque les portes renforcées ont été mises en place, les jeunes tentent de pénétrer par n'importe quel moyen, dont la casse. Des habitants disent redouter de réagir lorsqu'ils voient des jeunes faire des bêtises par peur de représailles, des habitants, qui s'y sont risqués, ont parfois retrouvé leur devant de portes souillé par de l'urine ou des matières fécales.

4. La place des acteurs organisationnels et institutionnels

Cette partie de notre diagnostic est actuellement en cours de réalisation.

4.1 La Sablière

Globalement la gestion du parc locatif est ressentie par les locataires comme peu fiable : ce sentiment s'explique notamment par le manque de rapidité de traitement des difficultés. Plusieurs exemples nous ont été donnés : des murs entiers sont infiltrés d'eau depuis des mois, voire des années, sans que ni la question des infiltrations dues aux terrasses n'ait été résolue, ni l'assainissement des murs réalisé. Un habitant dispose de deux terrasses, l'une a fait l'objet d'un traitement, l'autre non, il ne comprend pas.

La question du chauffage est abordée de manière récurrente : un des locataires nous dit avoir à une époque, payé plus de 8000frs de chauffage pour deux mois d'hiver. Cette question est souvent rapprochée à celle de l'absence de portes à l'intérieur des appartements. En effet, cette organisation particulière des appartements ne permet pas d'isoler certaines pièces et provoque, lors des périodes hivernales, une importante déperdition de la chaleur.

La politique d'attribution des logements est évoquée par les habitants comme responsable de la suppression de la mixité sociale dans les immeubles. En effet, certains habitants nous ont signalé la présence proche (dans le même immeuble, voire sur le même palier) de membres de leur famille : ascendants, descendants, collatéraux.

L'absence de réponses ou la production de réponses étonnantes, voire décalées, de la part du bailleur, entraîne une absence de repères ainsi qu'elle provoque une perte de confiance des habitants vis-à-vis de celui-ci. L'absence de cadres, la perte de confiance engendrent non seulement un réel sentiment d'abandon, une profonde inquiétude, mais aussi la production d'une image de soi dévalorisée chez la plupart des habitants rencontrés : je ne suis pas digne d'intérêt.

On trouve l'expression de cette véritable mutation des habitants à plusieurs niveaux :

- le repliement dans « l'entre soi »
- la montée de l'inquiétude et du sentiment d'insécurité
- la volonté des locataires de déménager dès que cela est possible

La question de l'insécurité

Dans leur grande majorité, les personnes rencontrées ont manifesté un sentiment d'insécurité qu'ils disent lié aux vois, caillassage, dégradations, intrusions, violences verbales... dont ils ont été parfois victimes ou/et dont ils ont entendu parler. Il faudrait connaître les statistiques de la police en matière de délinquance pour avoir une idée plus juste de la question, mais il me semble que ce sentiment est tout autant la résultante d'une inquiétude, d'une crainte des incivilités, de la délinquance, de l'autre différent, que la conséquence d'une expérience vécue.

Ce qu'écrit Sebastian Roché sur la question de l'inquiétude nous semble particulièrement approprié à cette situation ; *« L'inquiétude est une réaction à un stimulus qu'elle a elle-même partiellement construit. L'inquiétude se coince entre l'expérience de victimation et les préoccupations normatives. L'inquiétude est expressive et stratégique »*... Il me semble que l'expression forte de l'inquiétude telle qu'elle a été produite au cours de nos échanges relève effectivement d'une attitude stratégique.

Le sentiment d'insécurité énoncé par ces personnes paraît être une des formes d'expression de la sensation d'abandon produite par le déficit de politiques publiques (dont l'absence de conception du pluralisme culturel) sur ce territoire. Le « vivre ensemble » est imposé, non accompagné et donc vécu comme une contrainte par l'ensemble des habitants. Nous tenterons de vérifier cette hypothèse à l'occasion de nos futures rencontres avec les différents intervenants sociaux.

Volet urbain

1. L'exposé de la situation

Le patrimoine de la Sablière réparti en deux îlots de part et d'autre du croisement des rues Grandcoing et Jaurès, fait partie d'une opération d'ensemble plus importante (soit env. 622 logements) gérée avec un autre bailleur (AOTEP).

Chaque îlot est constitué de plusieurs bâtiments dans des configurations urbaines un peu différentes.

L'îlot 4 est constitué de deux sous-groupes autour de la rue A. Blanqui. Un sous-groupe « A » composé des bâtiments H & I (comprenant 18 log). Un sous-groupe « B » composé des bâtiments J, K & L (comprenant 40 log). Le terrain d'assiette de cet îlot est à peu près plat et se développe dans la continuité de l'assiette des voies qui le bordent.

La forme urbaine d'établissement de ces bâtiments est celle d'un alignement sur rues, les bâtiments les plus importants (H, J, L) en position d'angle au croisement des voies. Cette disposition permet une adresse et un accès directement sur rue, et l'établissement d'un statut relativement clair des façades (malgré la profusion de découpes et retraits) avants et arrières.

Cette forme constitue la « tête » d'îlots urbains, l'espace non-bâti intérieur pouvant être considéré comme un espace résidentiel semi-privatif, les parcelles en bout d'îlot sont délimitées sur trois cotés par la voirie publique de la ville.

Le rez-de-chaussée de la plupart des bâtiments est consacré, sur rue, à des locaux commerciaux, d'activités, associatifs ou de services, les RDC sur cœur d'îlot et sur les rues secondaires à des logements comprenant des jardins privatifs. Malgré une fragilité importante des activités commerciales en RDC et la persistance de locaux qui n'ont jamais été affectés, l'ensemble de l'îlot s'inscrit –d'un point de vue urbain– dans la continuité du centre ville, et participe au processus de hiérarchisation des voies.

L'îlot 1 est constitué de cinq bâtiments ; MN, O, P, R & S. Un premier groupe (MN, O) comprenant 30 logements est en alignement sur la rue M. Grandcoing, avec une position d'angle. Le second groupe des autres bâtiments (P, R & S) comprenant 34 logements se retrouve en second rang, dans l'épaisseur de la parcelle. L'assiette de cet îlot est plus complexe : le terrain en pente est bordé par deux voies, puis limité au nord par une friche industrielle qui traverse tout l'îlot, et à l'est par l'arrière de longues parcelles qui s'ouvrent sur la rue E. Vaillant, dont certaines sont en déshérence. Lors de la réalisation, deux venelles piétonnes ont été créées sur les limites séparatives, assurant une ceinture de desserte piétonne du site de l'opération. À l'angle mitoyen est de l'opération sur l'avenue J. Jaurès, une parcelle de plus grande taille accueille la cure de l'église et un petit centre de formation.

La pente du terrain a été utilisée lors de la construction de l'opération pour enfouir les parkings sans trop d'excavation, économisant rampe et fondations périphériques, le niveau de dalle du parc de stationnement étant à peu près celui de la rue M. Grandcoing. Cela induit la réalisation d'une dalle qui permet l'accès des bâtiments construits en superstructure, avec pour effet un décalage de niveau avec la voirie publique. Cette organisation a une double conséquence : les bâtiments en second rang, déjà mis à l'écart de la voirie et de l'espace public, sont également déliés du niveau naturel de la rue. Les difficultés d'organisation des franchissements impliquent deux effets : la multiplication des points d'accès depuis le niveau bas avec des emmarchements et des volées qui se glissent dans les interstices du bâti en front sur rue et la création d'un système sinueux de circulation à niveau pour les personnes à mobilité réduite, les poussettes etc...

Ce double système de circulation, qui irrigue successivement les trois bâtiments en enfilade est totalement disproportionné au regard des 34 logements desservis, les ruptures de directions, le recours à une variété de matériaux de sol pittoresques, les passages sous immeubles, les connections avec les venelles périphériques, le rendent assez illisible, et ne lui assigne aucun statut. Cette difficulté est redoublée par les anfractuosités délibérées de l'architecture, par le principe « ouvert » des circulations qui desservent les logements. Le labyrinthe s'épaissit, sans créer pour autant des lieux singuliers identifiables, en raison de la répétitivité très similaire des éléments de construction utilisés.

Il n'existe pas réellement d'espaces non-bâties dans cet îlot, hormis la petite place en gradin à l'angle des rues. Tous les autres espaces sur dalles sont soumis à la promiscuité des vis-à-vis, à la pauvreté des plantations, conséquence de la faible épaisseur de terre végétale sur étanchéité.

On peut également remarquer d'autres conséquences de cette organisation. Hormis celle du bâtiment MN, toutes les entrées des bâtiments s'ouvrent sur la dalle, dans une logique introvertie, où il est difficile de repérer une adresse. Le système d'accès haut reporte les locaux techniques et de services au niveau bas, ce qui en rend l'usage et l'appropriation malaisés. Les locaux en RDC sur rue ne participent pas de la résidence, leur attrait potentiel en alignement sur voie publique reste autonome. De même, le retournement des vitrines sur la placette, qui amorce l'entrée dans l'îlot, est très introverti, en raison des déclivités, de l'absence d'un statut évident pour cet espace, des ombrages provoqués par des arcades plutôt mal-venues. L'emplacement des accès piétons au parc de stationnement répond également plus à des normes de sécurité, qu'à une disposition favorisant le lien avec le logement.

Une telle lecture de la réalité de cette situation est assez paradoxale. L'ensemble de la Cité Renaudie a été pensé comme une opération de faible densité et de faible hauteur, qui se positionne comme un habitat intermédiaire entre un tout-collectif et du logement individuel, avec ses espaces extérieurs privatifs, dans un but avoué de constitution d'un centre-ville, ou plutôt d'un centre-bourg, vu la modestie des gabarits et la revendication d'une organisation presque villageoise.

Cette approche généreuse et théoriquement très prometteuse, s'est -lors de sa réalisation concrète-confrontée à de nombreuses difficultés.

Celles-ci sont de plusieurs natures.

La revendication d'une approche collective dans la déclinaison de logements individuels a généré d'importantes surfaces d'espaces de circulations labyrinthiques, ou se superposent problèmes de domanialités (ville/bailleurs), d'appropriation (publiques, résidentielles, de l'immeuble), d'adresse et de délimitation, d'accessibilité (handicapés, mobilités réduites) et d'entretien et de domination.

La superposition graduelle des jardins et terrasses privatifs, en prolongement des logements, a organisé des surplombs, des vis-à-vis difficiles, des proximités de circulations et de privacité, qui rendent les espaces inutilisables, des dimensionnements et des expositions absurdes, qui découragent tous usages.

De même, l'organisation des circulations à l'intérieur de ce système, et notamment les parties communes de dessertes des logements sont accessibles à plusieurs niveaux, suivant une logique labyrinthique, où les portes palières des logements se confondent avec celles des locaux techniques et de services, et s'égrènent parfois le long de couloirs interminables.

Assurer la fermeture des immeubles semble une gageure dans laquelle s'épuisent les agents d'entretien.

Enfin, le système particulièrement complexe de combinatoire constructive, sa géométrie triangulaire et la relative épaisseur du bâti, organisé sur un principe pyramidal génère de très grands logements, dont la distribution se réfère à des principes de pièces commandées, aux formes peu hospitalières. La conséquence en est très souvent un surclassement : un 5 pièces à valeur d'usage de 3 ou 4 pièces, avec les conséquences que l'on peut prévoir en terme d'adéquation aux besoins de familles nombreuses aux revenus modestes.

Cette générosité en termes d'espaces intermédiaires a eu de fortes conséquences en termes de construction et de choix lors des appels d'offre. Ainsi la solution économique d'équipement de chauffage électrique par convecteurs induit des coûts de charges très importants. La réalisation héroïque de nombreuses terrasses à faible coût a généré de nombreuses fuites, des dispositifs capricieux d'évacuations pluviales, qui bouchés, provoquent marigots, débordements et inondations. Enfin la géométrie singulière et le mauvais rapport surface enclose/parois génère des problèmes d'isolation et de ponts thermiques, facteurs de froid, de condensation et de moisissures dans les logements.

Ces désordres, longuement décrits dans les différentes études techniques menées sur ce patrimoine, ont été partiellement corrigés suite au contentieux lié à la décennale. Toutefois, la lenteur de résolution a accéléré la fuite des habitants du début, qui ont été remplacés par des populations de moins en moins exigeantes, au regard des caractéristiques techniques de l'offre de logement qui leur était faite.

Cette irruption d'une population très différente de celle d'origine n'a pas pu être absorbée par le modèle typologique que représente cet habitat.

En caricaturant, on pourrait dire que ce modèle ne fonctionne qu'avec une population très homogène, ayant les mêmes valeurs, des comportements semblables, des aspirations similaires. Une homogénéité de classe, aurait-on dit en d'autres temps, et dans laquelle, le développement d'un espace permissif n'était possible que par le contrôle que tous effectuent sur tous. Un modèle libertaire pour une organisation sociale un peu totalitaire...

L'irruption, plutôt opportuniste, d'une nouvelle population sans autres alternatives a accéléré le processus de déqualification.

Aux difficultés techniques se sont superposées les difficultés sociales et de comportements, les dégradations volontaires. L'organisation spatiale permissive décrite dans la première partie de ce chapitre et une multitude de possibilités ont ouvert la boîte de pandore et le mécanisme habituel de stigmatisation et de dégradation, accélérant encore la fuite des derniers habitants historiques, accroissant la vitesse de rotation et la paupérisation massive des résidents accueillis. Pour cette population, peu structurée, aux habitudes urbaines récentes, la confrontation avec les typologies de logements est devenue surréaliste : les modèles de vie parfois lointains n'ont pu se plier aux géométries singulières des logements, reportant à l'extérieur toute une série de comportements qui ne peuvent plus trouver place dans l'intimité du logement, espaces extérieurs non qualifiés, surtout pas d'espace public organisé et régulé par l'instance publique.

Dans ces conditions, assurer un entretien a épuisé tous les partenaires et toutes les ressources : des logiques de contraintes, coercitives, de condamnation se sont peu à peu substituées aux gestions patrimoniales traditionnelles, et ces actions « défensives » ont fortement marqué l'espace, renforçant encore le caractère singulier de ce morceau de ville, sans pour autant stopper la rapide dégradation de la résidence Renaudie.

Suite à l'exposé des mécanismes de dégradation de cette résidence, on peut tenter d'envisager la situation de ce parc de logement dans le marché local.

2. La situation de l'opération au regard du marché local du logement

Cette situation est réellement paradoxale : de prime abord, on ne comprend pas objectivement les raisons d'une telle dégradation et d'un tel rejet. Les échelles, l'environnement urbain, la localisation au centre sur la rue principale, l'existence de locaux commerciaux en RDC, la relative densité d'équipements de proximité en pied d'immeuble, font de ce site un endroit plutôt enviable. C'est progressivement que l'on découvre les dysfonctionnements, les pathologies techniques, le coût d'usage du logement, la difficulté à habiter des familles aux situations précaires, le labyrinthe des espaces semi-publics et leur abandon.

En fait, ce patrimoine souffre d'un réel défaut de positionnement.

Souffrant d'une organisation typologique, qui ne correspond pas aux modes de vie et aux attentes de la grande majorité de la population, ces logements ne sont pas assez individuels pour que des locataires en assument le coût d'usage (en comparaison du coût d'investissement pour l'acquisition d'un « vrai » pavillon individuel), et trop individuels pour correspondre aux besoins d'une population aux faibles revenus qui pourrait être tentée durablement par un habitat collectif de faible densité et bien situé.

C'est surtout un patrimoine décrié techniquement où tous subissent inondations, fuites, moisissures, où l'investissement tant en charges qu'en travaux quasi quotidiens d'entretien des logements apparaît comme un cycle sans fin. Cette situation a également créé une réputation négative qui accentue encore ce défaut de positionnement.

> Corriger ces défauts implique une intervention sur plusieurs registres :

- Assurer de façon durable le clos et couvert auquel ont droit les habitants en réglant définitivement les questions d'étanchéité, d'isolation et d'écoulement des terrasses.
- Intervenir fortement sur l'organisation des accès et sur la morphologie des parties communes afin de clore les immeubles, de réduire le nombre de points d'accès, de retrouver systématiquement des adresses et halls sur rue, de rompre l'aspect labyrinthique des coursives intérieures de distribution des logements.
- Changer le mode de chauffage pour un système individuel plus performant et moins coûteux en charges, et améliorer la ventilation générale des logements.
- Travailler sur la typologie en recloisonnant les logements au regards des besoins et attentes de la population, afin de minorer les refus, d'éviter les sur-occupations, d'anticiper de nouvelles demandes, éventuellement en diminuant le nombre de grands logements pour accueillir d'autres populations.
- Hiérarchiser fortement le statut des espaces non-bâties, d'individualiser l'accès à certains logements de RDC, de simplifier les cheminements en utilisant les rues publiques comme moyen exclusif de circulation et donc de supprimer toutes les venelles, sentes, emmarchements qui contournent les immeubles et jardins et longent les limites parcellaires.

On comprend bien, au regard de cette première liste, malheureusement non exhaustive, que le coût de ces interventions sera très important, pour des résultats difficiles à garantir.

On peut penser que -dans un second temps- des pans circonscrits de ce patrimoine pourraient être cédés à d'autres opérateurs, ou être mis en copropriété, au regard du retraitement immobilier effectué, de leur situation urbaine en front sur rue, des typologies de logements privilégiées, de leur immédiate proximité d'équipements.

Cela ne pourra advenir qu'à partir du moment où les réparations techniques et la conduite sociale accompagnant un projet de restructuration auront produit des effets durables.

Il faut à ce point rappeler que le patrimoine de la Sablière n'est qu'une partie de la Résidence Renaudie, et que même si AOTEP a réhabilité son patrimoine, celui-ci reste soumis aux mêmes difficultés sociales et spatiales, et qu'il contribue également à la stigmatisation du centre ville.

Cela incite à penser qu'une intervention autonome de la Sablière sur son patrimoine propre, quel que soit le degré d'investissement, n'aura que des conséquences limitées dans le temps et dans l'espace, même si une démolition globale était envisagée. Les difficultés ne feraient que perdurer ou se déplacer tant sur le patrimoine AOTEP que ODHLM.

3. L'État de la vacance

En l'état de nos connaissances, nous n'avons pas perçu une organisation délibérée de la vacance (47 logements au total), préalable à des travaux lourds de restructuration du parc. Les tableaux et cartographie de la vacance montrent bien sur des disparités entre les deux îlots, l'îlot 1 (34 logements) étant plus fortement affecté, surtout pour le bâti sur dalle et notamment les logements en rez-de-dalle (50% des vacants de l'îlot), et globalement 22 logements sur les 34 des immeubles P, R & S.

Le reste de la vacance affecte des logements très mal distribués (logements en RDC sur Ilot 1 & 4, ou des logements qui subissent d'importants défauts (étanchéité).

Il n'y a pas de type de logements spécifiquement affecté par de la vacance : celle-ci suit à peu près la répartition typologique de l'ensemble des logements, se concentrant sur les logements F3 et F4 qui sont statistiquement les plus nombreux. (Nous vérifierons dans la suite du pré-diagnostic le classement d'usage de ces logements vacants afin de vérifier une éventuelle corrélation avec un défaut d'habitabilité potentiel).

De même, on s'aperçoit qu'il n'y a pas de corrélation fine entre le turn-over et des localisations strictes, mais il faut reconnaître que les échelles des bâtiments sont si petites qu'il est difficile de déceler un

mouvement statistique. Pourtant là encore, les bâtiments PRS fortement vacants abritent une population plutôt récente. Cet état de la vacance sera approfondi dans la suite du diagnostic, lors des entretiens avec les gestionnaires de la Sablière.

On peut également remarquer que les relogements impliqués par la démolition éventuelle des bâtiments P, R, & S, pourraient être facilement absorbés, tant en nombre qu'en typologie, par la vacance existante dans le reste du parc.

4. Une échelle d'intervention

Il semble nécessaire, en termes de positionnement de ce patrimoine, d'avoir une réflexion plus globale, notamment sur le Centre-ville de Villetaneuse, sur ses liens avec l'université et sa population étudiante, sur sa position en lisière d'une aire d'urbanisation dense et d'un développement pavillonnaire au nord très peu dense, sur son statut résidentiel ne comprenant que peu de zones d'activité et d'emploi. À partir de ces choix, il serait possible de réfléchir à un peuplement et de transformer progressivement le patrimoine de la Sablière afin de le faire correspondre aux attentes de ces populations cibles.

Cela, bien sûr, n'est pas du seul ressort du maître d'ouvrage et implique un travail de définition élargie dans le cadre global d'un projet urbain. Et donc de ne pas se limiter au strict devenir du patrimoine de La Sablière, mais de s'interroger sur l'armature commerciale du centre-ville, le système général de circulation et en particulier l'urbanisme d'impasses, les lieux d'emplois et d'animation, le passage des transports en commun, la délimitation de l'espace public.

Dans ce contexte, il semble toutefois qu'une part de ce patrimoine soit réellement condamnée, en particulier le bâti en second rang, qui ne donne pas directement sur rue, et surplombe le parking, soit les bâtiments des 5, 7 et 9 avenue Jean Jaurès.

Au regard de ce pré-diagnostic, des diverses études techniques menées tant sur la sécurisation du parking que sur la reprise thermique et de sécurisation des bâtiments, ou des options de transformations d'usage, il semble que les coûts de réhabilitation n'auront pas de commune mesure avec les résultats escomptés, et que les bâtiments (indépendamment de leurs pathologies et malfaçons techniques) sont très difficiles à faire évoluer de façon satisfaisante vers d'autres usages, en raison notamment de leur épaisseur et de la localisation des circulations verticales (petits logements, résidence universitaire...).

On trouvera ci-après une esquisse possible des modalités de démolition et de réemploi potentiel de ces terrains, sachant qu'une solution réellement satisfaisante implique l'examen conjoint du devenir de la friche Vogue et des modalités d'urbanisation des parcelles limitrophes.

ANNEXE 5

LES CONDITIONS D'UNE DEMOLITION RECONSTRUCTION

Nous avons, dans le cadre des diverses hypothèses énoncées dans le courrier de la Sablière envisagé la reconstruction partielle ou totale de la résidence, sous diverses modalités.

On trouvera ci-après les plans masse correspondants.

Toutes les hypothèses conservent le bâtiment de l'îlot dont le RDC sera transformé par la ville en Maison pour Tous, équipement structurant du quartier.

La démolition complète des autres bâtiments pose le problème de relocalisation d'une part de locataires, et de dédommagement, pour ceux notamment qui ont fortement investis leurs logements et réalisés des travaux coûteux et conséquents, d'autre part de relocalisation d'équipements, tel la PMI, ou d'évictions commerciales.

Les hypothèses de constructibilité se basent sur un nombre sensiblement identique de logements, en utilisant des typologies d'individuel et de petits collectifs, les individuels étant répartis en cœur d'îlot ou sur des rues secondaires, dans la continuité du pavillonnaire environnant. Les logements collectifs sont édifiés en continu, à l'alignement sur les voiries principales. Nous avons supprimé tous les locaux commerciaux, ainsi que les équipements qui seront relocalisés ailleurs dans le quartier, à l'exception de la Maison pour Tous aménagée en RDC du bâtiment conservé.

L'intérieur des îlots et les logements individuels sont desservis par des voies internes, parfois en impasses, qui reprennent l'échelle et le modèle des villas parisiennes. La partition des espaces non-bâti est très simple : chaussées, trottoirs et stationnements de surface constituent l'espace public, jardins individuels constituent l'espace privé, connecté directement au logement. Des parcs de stationnement semi-enterrés, de faible capacité, sont réalisés sous les immeubles de logements collectifs. Cette disposition permet de raccourcir les longueurs de rampes, de privilégier une ventilation naturelle, et surtout de rehausser les niveaux de RDC, permettant d'y réaliser des logements donnant directement sur la rue, avec des hauteurs d'allège à 1,8m environ.

Les propositions de reconstructions combinent différents éléments d'un plan masse global, appliqué pour le scénario 2 (démolition complète et reconstruction du site). On trouve un total de 115 logements, dont 14 collectifs réhabilités, 83 logements collectifs neufs, et 32 logements individuels.

Selon les différentes hypothèses, qui sont détaillées sur un tableau sur chaque planche graphique et dans le détail des coûts, on trouvera les situations suivantes :

Hyp 1 : Réhabilitation complète, soit 122 logements, commerces et équipements

Hyp 2 : Démolition complète hormis bâtiment L, reconstruction, soit 115 logements dont 14 réhabilités.

Hyp 3 : Démolition îlot 1, reconstruction et réhabilitation îlot 4 soit 116 logements dont 58 réhabilités.

Hyp 4 : Démolition îlot 1 et 4a, reconstruction et réhabilitation 4b soit 108 logements dont 40 réhabilités.

Nous avons présenté une 5^e hypothèse, dans la continuité de la réflexion engagée lors du pré-diagnostic. Cette hypothèse se base sur une intervention au bâtiment, dans une logique de diversification de l'accès et du devenir du patrimoine existant, en cas de difficulté d'obtention de subventions, ou de transformations profondes de la politique de la ville. Nous proposons de démolir les bâtiments P,R,S, et une grande partie du parking existant, de reconstruire sur cette emprise 28 logements en accession (dont 12 individuels), de réhabiliter les autres bâtiments en vue d'en vendre une bonne part en copropriété (bats O,L,K,I,H) et de conserver en locatif les bâtiments MN et J (sachant qu'à terme le bâtiment MN pourrait également être vendu en copropriété).

Cette option, que nous pensons assez souple, et qui peut être engagée au fil du temps, par bâtiments pourrait être menée par un autre opérateur que la Sablière, celle-ci vendant par

exemple son patrimoine à la filiale d'un aménageur spécialisée dans la mise en copropriété d'anciens logements sociaux.

Dans cette hypothèse, le plan-masse de la partie neuve est quelque peu différent, en raison de la transformation partielle du parking subsistant en boxes ouvrant directement sur une voie de desserte, dans l'ambition également de greffer la poursuite de la ruelle des roses sur la voirie prévue dans l'opération d'aménagement de la friche Vogue limitrophe.

Hyp 5 : Démolition partielle îlot 1, réhabilitation bâtiments O, MN, L, J, K, I, H soit 118 logements dont 90 réhabilités.

ANNEXE 6

M. Jean Jacques Aillagon
Ministre de la Culture et de la Communication
3 rue de Valois
75042 PARIS Cedex 01

Ivry sur Seine, le 25 septembre 2003

Monsieur le Ministre,

Je m'étais permis de vous alerter, en 23 octobre 2003, du danger de démolition qui pesait sur les bâtiments de logements sociaux, appartenant à La Sablière, réalisés par Jean Renaudie à Villetaneuse. Je reviens malheureusement aujourd'hui vers vous.

Victimes d'une mauvaise gestion du bailleur, reconnue par la nouvelle direction, ces bâtiments à l'architecture humaniste et conviviale, risquent d'être démolis.

C'est ainsi que risque de disparaître une architecture emblématique et exemplaire, offrant des dimensions humaines à l'habitat que par ailleurs les Ministères de l'Equipement et de la Ville prônent pour le logement social. Cette contradiction énorme ne trouve pas de résolution dans l'examen des chiffres et des financements qui privilégient la démolition au détriment de la réhabilitation.

On me dit qu'aucune intervention n'est possible face à la volonté de démolir. Si André Malraux n'avait pas promulgué en 1962 la loi sur les secteurs sauvegardés au moment où la productivité soufflait son vent de folie et construisait ces grands ensembles qu'aujourd'hui les habitants honnissent, les centres anciens de nos villes n'existeraient plus.

Plus encore que l'architecture peut-être, on démolira à Villetaneuse une qualité du vivre ensemble dans le logement social qui a fait ses preuves à Ivry sur Seine, à Givors et à Saint Martin d'Hères, comme en témoignent les habitants.

Le logement social, aujourd'hui trop stigmatisé dans la presse, peut s'enorgueillir d'opérations comme celle de Villetaneuse. Peut-on le rappeler et empêcher de tels gâchis ?

J'espère que vous pourrez intervenir auprès du Ministre de la Ville pour que soit examiné un projet de réhabilitation de ce patrimoine.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Ministre, l'expression de mes respectueuses salutations.

Serge Renaudie

M. Jean Jacques Aillagon
Ministre de la Culture et de la Communication
3 rue de Valois
75042 PARIS Cedex 01

Ivry sur Seine, le 23 octobre 2002

Monsieur le Ministre,

Je tenais à vous remercier pour la très belle exposition réalisée par le Centre Pompidou sur l'œuvre de Jean Renaudie à Ivry-sur-Seine car je sais l'intérêt et l'appui que vous y avez apportés.

Elle a un réel succès et provoque de nombreuses visites des bâtiments environnants. Les débats sont donc nombreux notamment sur la qualité et la vocation du logement social aujourd'hui. Malgré le succès de cette architecture, qui préfigure ce qui est aujourd'hui défini comme les grands axes de la Haute Qualité Environnementale et du Développement Durable, des menaces récentes pèsent sur certains bâtiments de logements.

Vous sachant sensible à ces questions, permettez-moi de vous en informer.

Le malaise social qui règne à Villetaneuse (Seine-Saint-Denis) conduit la municipalité et le bailleur, La Sablière, à envisager la démolition de plusieurs bâtiments après les avoir murés. A Saint Martin d'Hères (Isère), certaines parties de cet ensemble de 470 logements sont menacées parce qu'elles disposent de surfaces publiques considérées aujourd'hui comme trop importantes et l'O.P.A.C. de l'Isère a même commencé à retirer la terre des terrasses contre l'avis des associations d'habitants.

Ces exemples, parmi d'autres, sont révélateurs d'un vent mauvais qui souffle sur certains esprits inquiets. L'architecture s'est associée au social pour produire un habitat bon marché dont la France peut s'enorgueillir et qu'elle devrait entretenir parce que l'architecture est un des meilleurs vecteurs d'intégration des populations défavorisées. Quelle étrange civilisation que celle qui effacerait sa culture, ses monuments, ses tableaux, ses partitions tous les 20-30 ans parce que la société serait en mutation !

Toute l'architecture du logement social de ces 30 dernières années souffre de l'amalgame avec les barres et les tours de ces mêmes années et du désengagement des bailleurs. Les financements accordés à la démolition possèdent des effets pervers laissant entendre qu'il suffit de démolir un bâtiment où a été entassée la misère sociale pour que celle-ci disparaisse d'elle-même.

L'action que vous menez depuis de longues années pour l'architecture me laisse espérer que vous engagerez une protection de l'architecture du logement social de ces 30 dernières années avant que nous n'en ayons plus comme témoignage que des maquettes à exposer à la Cité de l'Architecture et du Patrimoine.

Serge Renaudie

Chers amis,

Les bâtiments de logements sociaux construits par Jean Renaudie à Villetaneuse en 1981-82 sont menacés de démolition (Permis de démolition signé par le Maire) à cause d'une mauvaise gestion de maintenance et de peuplement du bailleur, La Sablière. Cette démolition est emblématique dans le sens où, de main, il suffira qu'un bailleur n'entretienne pas un bâtiment pour qu'il trouve des financements pour le démolir sans qu'à aucun moment le gâchis d'argent public (sans compter le gâchis social) ne soit évoqué. Il va sans dire que les ennemis de l'architecture se réjouissent de cet état de fait.

Cette démolition est absurde à plusieurs titres :

- Ces bâtiments n'ont que 20 ans.
- Ces bâtiments répondent exactement aux préconisations du Ministère de l'Équipement (Villas Urbaines Durables) pour un habitat d'une densité équilibrée (des petits bâtiments), respectueuse de son (terrasses plantées retenant les eaux pluviales, nombreux jardins) et résidentielle (petites unités, le stationnement est en rez de chaussée sous les bâtiments). Ces bâtiments nécessitent plus qu'une simple action locative de la part du bailleur et permettent de donner tout son sens au terme "social" du logement social.
- Ces bâtiments aux dimensions mesurées sont réalisés en construction poteaux-dalle et donc évolutifs. Ils sont en ce sens conforme aux préconisations du "développement durable".
- Il faut cesser de croire que le logement social peut se passer de maintenance et d'entretien.
- Il faut cesser de stigmatiser le logement social et valoriser les nombreuses opérations qui ont développé une qualité dans le vivre-ensemble que rarement la promotion privée a apporté.
- L'histoire de l'architecture passe par l'engagement de certains architectes qui ont refusé dans les années 60 et 70 de construire des barres et des tours pour réaliser peu d'opérations en s'attachant à définir une autre logique que celle productiviste des grands ensembles. La protection de ce patrimoine et l'engagement financier de l'État pour le promouvoir donnerait un sens à la campagne en faveur de l'Architecture du Ministère de la Culture.
- La question de la démolition des bâtiments de logements sociaux ne doit pas être traitée de la même

manière que celle qui a organisée leur construction. Le Ministère de la Ville ne peut pas être le Ministère de la Démolition. Le Renouveau Urbain n'est pas la table rase.

- La démolition de ces logements est un danger pour toutes les opérations intéressantes mal entretenues par leurs bailleurs. Si ces bâtiments de Villetaneuse sont démolis, toute opération pourra l'être demain simplement parce que le bailleur aura failli dans sa mission sociale.

L'État doit réagir, on ne peut pas chercher d'un côté à construire intelligemment et de l'autre côté démolir bêtement.

Je vous demande de signer la pétition ci-jointe et de l'envoyer au Ministre de la Culture.

Vous pouvez aussi envoyer un autre texte que celui de la pétition aux deux principaux intéressés :

Jean Jacques Aillagon

Ministre de la Culture et de la Communication

3 rue de Valois

75042 PARIS CEDEX 01

et

Jean Louis Borloo

Ministre Délégué à la Ville

55 rue St Dominique

75007 PARIS

Yves Dauge, Sénateur-Maire, a écrit aux trois ministres et mobilisé les élus. Paul Chemetov a mobilisé les Grands Prix de l'Architecture, de l'Urbanisme, de la Critique et du Paysage, l'Académie de l'Architecture et l'UNSFA réagissent. Les Architectes Conseils ont édité un communiqué. Mouvement des Architectes et le Syndicat de l'Architecture aussi. Les habitants d'Ivry ont aussi fait une pétition.

Deux sites relaient l'information :

Batiactu.com

Cyberarchi.com

Faites circuler le plus possible ces éléments d'informations auprès des architectes, des bureaux d'études, des élus et des maîtres d'ouvrages.

Merci à tous, Serge Renaudie

Liste des destinataires

Ministère de la Culture

- Ministre
- Directeur du Cabinet

Ministère de la Cohésion Sociale

- Ministre
- Directeur de Cabinet

Secrétariat d'Etat au Logement

- Secrétaire d'Etat
- Directeur de Cabinet

Ministère de l'Équipement

- Ministre
- Directeur de Cabinet

Préfecture de Seine-Saint-Denis

- Préfet
- Sous-préfet à la ville
- DDE
- SDAP

M. Poulet, président de la communauté d'agglomération de Plaine-Commune et
maire de Villetaneuse

P. Leroy, PDG de la SA d'HLM " la Sablière "

Directeur Général de l'ANRU