

## Le patrimoine de logements du Second Vingtième Siècle en France

Les quartiers qui ont été construits durant le Second Vingtième Siècle ne sont certainement pas les plus attractifs aux yeux de ceux qui sont férus de culture architecturale ou, plus simplement, amateurs de visites urbaines. En raison de l'effort de construction sans précédent qui s'est développé dans cette période, ils n'en constituent pas moins une part essentielle de l'héritage bâti, et leur présence s'impose dans différents horizons des villes, notamment dans les territoires qu'on désigne habituellement comme les "périphéries" ou les "banlieues". Il arrive aussi qu'ils occupent la scène médiatique en raison des événements dont ils sont le siège mais, sur ce point, les arbres ne doivent pas cacher la forêt : en-dehors des lieux dont les noms deviennent familiers à la suite de tensions sociales répétées, des millions de maisons et d'immeubles vivent leur vie dans une discrétion de bon aloi, et cette remarque, si évidente, devrait suffire à faire justice d'un raisonnement mécaniste qui tendrait à imputer tous les maux sociaux à un genre d'architecture ou d'urbanisme.

Dans le court essai qui suit, on évoquera d'abord l'importance et les principales caractéristiques typologiques de la construction récente. Rappelant ensuite que ces réalisations sont, pour la première fois, le produit d'une politique, on s'intéressera aux sources qui sont le mieux à même d'en éclairer la genèse – les archives de l'État – et on montrera comment la connaissance de celles-ci conduit à redresser certaines vues ou au contraire à accentuer certains traits. On s'interrogera en conclusion sur les voies que pourrait emprunter un processus de patrimonialisation qui en est encore à ses débuts.

### 1) Approche typologique et quantitative.

Détaillant la consistance du parc de logements français en 1999, le tableau qui suit met en évidence le caractère largement prédominant des strates récentes vis-à-vis des strates anciennes, au point que les treize années qui courent de 1968 à 1981 sont à elles seules à l'origine d'une masse de logements plus considérable que la totalité de "l'ancien" d'avant 1914. Sans doute pourra-t-on faire valoir que le parc ancien a subi l'usure du temps, et que cela affectera aussi des productions qui sont aujourd'hui encore "jeunes". Mais il faut bien remarquer que le paysage ne serait pas sensiblement modifié si l'on restituait à la construction d'avant 1948 son poids de l'immédiat après-guerre, soit environ douze millions de logements au lieu des dix millions d'aujourd'hui, ou encore si on se prenait de l'idée de détruire un demi million de logements de années 1960-1980. En fait, les strates qui existent en l'an 2000 sont désormais vouées à vieillir ensemble, et les rapports qu'elles entretiennent entre elles sont grosso modo fixés.

LE PARC DE LOGEMENTS FRANÇAIS EN 1999  
(en millions de logements)

Type d'immeuble	Total	≤ 1914	1915 1948	1949 1967	1968 1981	1982 1999	Pièces /log.
1 seul log	<b>16,3</b>	4,4	2,2	2,1	3,8	3,8	4,46
2-9 log	<b>4,4</b>	1,4	0,7	1,0	0,7	0,6	3,00
10 log et +	<b>8,0</b>	0,8	0,6	1,9	3,0	1,7	2,76
<b>Total</b>	<b>28,7</b>	<b>6,6</b>	<b>3,5</b>	<b>5,0</b>	<b>7,5</b>	<b>6,1</b>	3,86
%	<b>100 %</b>	<b>23 %</b>	<b>12 %</b>	<b>18 %</b>	<b>26 %</b>	<b>21 %</b>	-

Source : recensement de 1999.

Supports d'une période d'urbanisation assez vive, les constructions des trois décades qui vont de 1950 à 1980 sont particulièrement visibles dans les agglomérations urbaines, dont elles représentent souvent plus de la moitié. Et, dans la mesure où les réalisations se sont faites dans un laps de temps très court, essentiellement de 1960 à 1980, l'architecture présente une remarquable homogénéité, en maison individuelle comme en collectif. Un dernier caractère marquant est la prépondérance momentanée du collectif, qui s'affirme du milieu des années 1950 au début des années 1970. Unique en son genre et bref dans sa durée (une quinzaine d'années), ce phénomène apparaît comme un moment fugace dans le temps long de l'urbanisation française. Mais il couvre une autre évolution qui, elle, paraît se poursuivre : l'effacement des petits collectifs au profit d'immeubles plus lourds. Jusqu'à la Seconde Guerre mondiale, la majorité des logements collectifs s'abritait dans de petits immeubles qui constituaient l'essentiel de la substance bâtie des villes, mais depuis les années 1960 ils ne correspondent plus qu'à une fraction secondaire de la construction neuve : tout juste un quart des collectifs et à peine un dixième de la production totale dans la période 1982-1999. L'effacement de ces immeubles intermédiaires n'est pas sans effet sur le paysage. Alors que dans la ville traditionnelle on pouvait compter sur une montée continue du velum des toitures depuis les zones les moins denses jusqu'aux secteurs centraux, la ville du Second Vingtième Siècle se caractérise par un contraste de plus en plus accentué entre des maisons strictement individuelles et des immeubles collectifs relativement lourds.

La prévalence momentanée du collectif conduit à rappeler qu'en France l'individuel demeure le seul genre d'habitat qui offre, en moyenne, des volumes réellement adaptés aux familles. Quant au parc locatif HLM, qui est presque entièrement formé de collectifs, il ne s'écarte guère des canons du genre : les deux tiers datent de la période 1949-1981, et la taille moyenne des logements ne dépasse pas 3,25 pièces.

Un aspect complémentaire du patrimoine de logements est sa répartition selon les genres d'entités territoriales, qu'on peut aisément approcher à travers les peuplements. En 1999, la population est aux trois quarts "urbaine", mais il importe de préciser qu'on trouve, à côté des 25% de "ruraux", 23% de la population dans les agglomérations de moins de 50 000 habitants, un milieu qu'on peut d'autant plus considérer comme des *petites villes* que la prépondérance des unités de moins de 20 000 habitants y est tout à fait marquée.

HABITAT "RURAL" ET HABITAT "URBAIN"  
(Recensement de 1999, en % de la population métropolitaine)

Rural (< 2 000 hab. agglomérés)	25 %	<b>25%</b>	<b>Total "rural" 25%</b>
Unités urbaines de moins de 5 000 hab.	6%	<b>Petites villes</b>	<b>Total "urbain" 75%</b>  (hors aggl. de Paris : "urbain" = 70%)
Unités urbaines de 5000 à 20 000 hab.	11%		
Unités urbaines de 20 000 à 50 000 hab.	6%		
Unités urbaines de 50 000 à 200 000 hab.	13%	<b>Villes moyennes 13%</b>	
Unités urbaines de plus de 200 000 hab.	23%	<b>Grandes villes et métropoles 39%</b>	
Agglo. de Paris	16%		
<i>Total (58,5 10<sup>6</sup> hab.)</i>	<i>100%</i>	<i>100%</i>	<i>100%</i>

Alors que l'agglomération parisienne (16% de la population nationale) et les agglomérations moyennes (13% de la population nationale) marquent le pas, les secteurs *ruraux* et les *petites villes* bénéficient depuis deux décades d'une dynamique de peuplement parallèle à celle des *grandes villes et métropoles régionales* (unités urbaines de plus de 200 000 habitants, 23% de la population nationale). Évidemment, il faut s'attendre à ce que ce monde des bourgades et des petites villes, si présent dans l'urbanisation française et qui a repris aujourd'hui un mouvement ascendant, propose pour l'essentiel un habitat fondé sur des compositions à base de maisons dotées d'un espace extérieur privatif : d'une certaine manière, des *villes-jardins*.

Pour se faire une idée de la part qui revient au collectif dans les villes "des régions", c'est-à-dire en-dehors de l'agglomération parisienne, on pourra considérer le cas d'un département nettement urbanisé comme la Meurthe-et-Moselle<sup>1</sup>. On constate sans surprise que le collectif constitue un mode d'habitation secondaire dans les *petites villes*. Son poids ne s'affirme qu'à partir des agglomérations de 20 000 à 50 000 habitants, et c'est seulement dans l'agglomération de Nancy qu'il devient réellement dominant, avec 60% des résidences principales. Encore faut-il préciser que la majorité des immeubles "collectifs" du département comportent seulement deux à quatre logements : sachant que les logements populaires des villes anciennes correspondaient souvent à des deux pièces d'une trentaine de mètres carrés, on conçoit alors qu'une grosse moitié des immeubles "collectifs" est susceptible de présenter une volumétrie comparable à celle d'une maison familiale, éventuellement rehaussée par la présence d'un commerce ou d'une activité à rez-de-chaussée. Cette démonstration qui se fait ici à propos de la Meurthe-et-Moselle pourrait être répétée à l'envi sur la plupart des départements, du nord au sud et de l'est à l'ouest. Une estimation globale, toutes agglomérations confondues, indique un état de fait bien connu des services chargés de l'enlèvement des déchets ménagers : environ 80% du linéaire des rues est bordé de maisons individuelles et, pour le reste, une part non négligeable liée à des héritages anciens reste d'une hauteur généralement fort modérée. De ce point de vue, le paysage des agglomérations continue de justifier une appréciation qui venait en conclusion d'une très considérable étude statistique publiée en 1947. Constatant que sur les 61 agglomérations de plus de 30 000 habitants (hors Paris), la hauteur moyenne des bâtiments n'était guère que de "1,2 étages au-dessus du rez-de-chaussée", les auteurs ajoutaient sur un ton quelque peu désabusé : "les villes françaises ne sont pas, en moyenne, très élevées"<sup>2</sup>.

Si la construction urbaine du Second Vingtième Siècle n'a pas dérogé à une tradition qui fait une part déterminante à ce qu'on pourrait appeler *la ville des maisons*, il n'en reste pas moins qu'elle a singulièrement modifié le visage des agglomérations. Ce ne sont pas seulement des aspects liés à l'importance et à l'étendue des villes qui sont ici en cause : c'est la substance même du bâti urbain qui s'est trouvée transformée à différents égards. Cela se voit tout d'abord à travers la tentative, très nette au tournant de 1960, de substituer une *ville de*

---

<sup>1</sup> Les unités urbaines de Meurthe-et-Moselle regroupent 80% des logements du département et abritent 77% de la population.

<sup>2</sup> Ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme, et ministère de l'Économie Nationale (publication conjointe, introduction par PROTHIN (André), directeur général du l'Urbanisme et de l'Habitation au MRU, et CLOSON (F.-Louis), directeur général de l'INSEE, *Résultats statistiques d'une enquête sur la propriété bâtie dans 61 agglomérations de plus de 30 000 habitants*, Paris, 1947, p. 385.

Contrairement à ce que pourrait laisser entendre le titre retenu pour la publication, c'est bien la totalité des agglomérations ayant à l'époque plus de 30 000 habitants qui a été étudiée, à l'exception de Paris et de deux cas pour lesquels les documents d'enquête, qui dataient de 1938-1942, ont été perdus par faits de guerre. On peut regretter l'absence du cas parisien mais, compte tenu du poids qu'avaient déjà les banlieues et les périphéries vers 1940, il est vraisemblable que sa prise en compte n'aurait pas sensiblement modifié les résultats globaux : Paris n'apparaît comme une exception que si le regard se cantonne aux vingt arrondissements de la ville intra muros.

*collectifs à la ville des maisons*. Cela se voit encore, en matière d'ensembles collectifs, avec des compositions qui ne font plus référence à la rue et avec l'apparition en force de nouveaux types : la *barre* ou, de façon moins courante, l'immeuble ponctuel, qui prend la figure d'une *tour* lorsqu'il dépasse six ou sept étages. Cela se voit enfin, dans le domaine de l'habitat individuel, avec la généralisation de la maison non mitoyenne.

Sans doute, aucun de ces traits n'est définitivement gravé dans le marbre. Les dernières décades ont d'ailleurs déjà donné lieu à des révisions drastiques, comme le retour à l'îlot comme mode de composition urbaine, en lieu et place des systèmes adoptés pour les grands ensembles ou les rénovations urbaines des années 1960 et 1970. Mais, quelque soient les variations affectant la pensée urbaine et architecturale, les projets récents ou à venir, la masse des réalisations du Second Vingtième Siècle demeure coulée dans le béton, et elle est d'une telle envergure qu'on ne saurait imaginer ni de l'ignorer ni de la supprimer par décret. Au moment où s'engage le bien nécessaire mouvement qui conduira à prendre en considération cette œuvre collective, il importe de rappeler qu'elle a été essentiellement le fruit d'une intervention active de l'État, à travers une politique du logement et une politique du développement économique qui régissaient aussi bien l'urbanisme que la construction. L'expansion de la construction dans l'après-guerre repose en effet sur des logements *aidés* dont l'État, qui en assurait directement ou indirectement le financement, encadrait aussi la conception, allant même à l'occasion jusqu'à la contrôler dans le détail : à cet égard, si l'année 1960 représente un point culminant, avec 90% des logements neufs *aidés* à un titre ou un autre (y compris ceux de la Reconstruction), la prégnance des réalisations *sous contrôle* reste un caractère dominant de la production jusqu'aux années 1980. Quant à l'urbanisme, la *Loi d'urbanisme* de 1943 avait fait de l'État le payeur et le principal initiateur des *projets d'aménagement*, ceux de la Reconstruction comme les autres, et celui-ci n'abandonnera progressivement ses prérogatives qu'à partir de la mise en place, au fil des années 1970, des *plans d'occupation des sols* prévus par la *Loi d'orientation foncière* de 1967, puis de la décentralisation des années 1980. On identifie ainsi une période où l'État est aux commandes, qui va des années 1940 aux années 1980, et qui couvre la phase la plus active de la constitution du patrimoine de logements. On ne saurait rendre compte de la genèse de cette strate très particulière sans accorder aux sources concernant la politique du gouvernement la place – centrale – qui leur revient.

## **2) Les archives contemporaines de l'État et la question du logement.**

La constitution des fonds d'archives dépend essentiellement de l'organisation des services qui ont produit les documents. Jusqu'en 1940 le domaine du logement et de la ville reste, dans l'organisation gouvernementale, le fait d'administrations pour lesquelles il s'agit d'un objet parmi d'autres, et souvent accessoire : l'Intérieur, à travers la tutelle sur les collectivités territoriales, la Santé Publique, pour autant qu'elle ne soit pas rattachée à l'Intérieur, ou encore les Beaux-Arts et le Conseil des Bâtiments Civils, pour ce qui regarde les édifices protégés. Ce contexte se modifie pendant la période de Vichy, et la situation bascule durablement à la fin de 1944 avec la mise en place du ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme (MRU), un département ministériel spécifiquement dédié à l'urbanisme et à la construction. La dénomination de ce ministère technique change dès 1953 et va connaître diverses variations avant de se stabiliser à partir de 1966 autour du vocable central de "l'Équipement", à la suite de la fusion avec les Travaux Publics. Bien que ces variations sémantiques ne soient sans signification, on ne les commentera pas ici : il nous suffira de constater la continuité attestée par la présence de deux grandes *Directions*, l'une qui est chargée de l'*aménagement* (puis de l'*urbanisme*), et l'autre, de la *construction* (de logements), ces deux *Directions* voisinant

depuis 1966 avec celles qui concernent les infrastructures et les moyens de transport, terrestres ou non.

Les ministères successivement en charge de l'urbanisme et de la construction ont légué des archives considérables. Concernant le logement au sens large, des procédés de construction à l'urbanisme en passant par les questions locatives, les normes des logements aidés, les foyers, etc., on ne dénombre pas moins de 25 000 articles (soit environ deux kilomètres et demi de documents) pour les seuls versements centrés sur la période 1945-1970, et il faut sans doute ajouter quelque 10 000 articles pour les versements centrés sur les années 1970. Comme il est constant dans les collections d'archives, ces fonds contiennent à la fois des pièces qui peuvent aller jusqu'à 1990, notamment en ce qui concerne les *Villes nouvelles*, et des dossiers hérités d'organismes antérieurs, que ce soit dans le domaine de l'urbanisme, du contrôle des organismes d'HBM (notamment l'Office public du département de la Seine) ou, plus spécifiquement, au titre de la période de Vichy.

Le contenu de ces archives est extrêmement varié, et il peut être utile d'en indiquer les lignes générales<sup>3</sup>. Sans surprise, on trouve tout d'abord une riche documentation concernant les orientations globales de la politique du logement, les modalités techniques de la construction ou la préparation des textes législatifs et réglementaires. Mais la masse des fonds est d'une autre nature : elle s'attache aux interventions de l'État dans les processus de terrain. Des milliers de cartons retracent la mise en œuvre de la planification urbaine, des *projets d'aménagement* des lois de 1919 et 1943 aux *schémas directeurs (SDAU)* des années 1960 et aux *plans d'occupation des sols (POS)* des années 1970, sans oublier les *secteurs sauvegardés* de la loi Malraux de 1962. Des collections tout aussi considérables correspondent au suivi des aspects opérationnels, très marqués par la pratique du zonage : *Reconstruction, zones d'habitation, zones à urbaniser par priorité (ZUP), zones de rénovation urbaine*, etc. Enfin, des fonds très consistants rendent compte des réalisations. À cet égard, on peut identifier près de 2 000 cartons contenant des projets d'architecture<sup>4</sup> : productions du *secteur industrialisé, projets-types* des années 1953-1969, maisons "*Chalandon*" de 1969-1975 ou *modèles HLM agréés* de 1965-1975, ces derniers concernant non seulement des logements ordinaires mais aussi des foyers de personnes âgées, de travailleurs... ou d'étudiants. Couvrant aussi bien la maison individuelle que le logement collectif, cet ensemble représente sans doute la collection la plus riche dont on puisse disposer sur le logement populaire contemporain en France.

La distribution géographique des développements opérationnels correspond à un très large spectre : alors qu'elle est loin d'être exhaustive, l'analyse de 11 000 articles livre déjà un index de près de 10 000 communes. Tout compté, ce n'est pas seulement la mémoire de l'État, mais aussi une part substantielle de celle des collectivités territoriales et, plus généralement, de tout un peuple, qui se trouve ainsi logée dans les sous-sols du Centre des Archives Contemporaines de Fontainebleau. Et, naturellement, sitôt qu'on interroge cette mémoire, on s'expose à quelques surprises. Pour illustrer cet aspect des choses, on propose d'évoquer brièvement deux questions : celle des grands ensembles et celle de la maison individuelle.

---

<sup>3</sup> Pour une approche circonstanciée, on se reportera à l'excellent "État des versements" établi par Vincent MAROTEAUX (*Archives de l'Équipement. État des versements aux Archives Nationales*, La Documentation Française, Paris, 1997, 310 p.). On pourra également trouver une analyse résumée in *Histoire Urbaine*, n°16, juillet 2006, p. 149-156, CROIZÉ (Jean-Claude), "La banque de données référentielle Archilog".

<sup>4</sup> Environ 500 articles contenant des plans d'architecture sont signalés dans la banque de données Archilog, accessible par internet à l'adresse [louest.cnrs.fr/archilog](http://louest.cnrs.fr/archilog). Les autres sont encore en attente de traitement.

En matière de maisons individuelles, une idée reçue consiste à faire valoir qu'il y aurait eu un urbanisme volontaire et raisonné, par nature mesuré, largement fondé sur la réalisation d'immeubles collectifs, mais que ce projet rationnel, substantiellement piloté par l'État, aurait été débordé, voire submergé, par les initiatives incontrôlées d'une foule de *lotisseurs*, de "*pavillonneurs*" et d'autres acteurs de second rang. Une telle vue paraît s'accorder avec certains éléments de fait, comme la prépondérance durable du collectif dans le logement social locatif, ou la circulaire que signe le ministre Pierre Sudreau le 15 mars 1962, un texte aussi critique à l'égard des lotissements qu'il est élogieux à l'endroit des ZUP. Si la *ville des maisons* n'a certainement pas représenté l'idéal de la plupart des concepteurs patentés par l'État dans la phase d'expansion de la construction, il ne faudrait cependant pas en conclure que la maison individuelle ait été abandonnée par le gouvernement.

Tout au contraire, l'examen des milliers de *projets-types "Logéco"* qui ont été conservés<sup>5</sup> permet de constater à loisir qu'il s'agit pour les quatre cinquièmes de projets de maisons individuelles. Fournissant des projets qui pouvaient être mobilisés dans différents cadres de financement (tous logements *primés*, accession à la propriété HLM,...), la procédure d'homologation des *projets-types* est restée en vigueur jusqu'au Concours international de la maison individuelle (ou "Concours Chalandon"), qui en a pris le relais en 1969 avec un programme de 75 000 maisons. Il faut ajouter que dans l'intervalle, l'action de l'État en faveur de la maison individuelle s'est trouvée renforcée par les opérations *Villagexpo*, qui permettaient essentiellement d'exposer des maisons commercialisées par des promoteurs sociaux, et qui ont rapidement fait tache d'huile à la suite de l'expérience réalisée à Saint-Michel-sur-Orge en 1967. En dépit de la relative éclipse qu'on constate au tournant de 1960, il s'avère ainsi que l'État n'a jamais cessé de soutenir la production de maisons individuelles, et cet état de fait devrait cesser de surprendre si l'on voulait bien se souvenir qu'en matière de logements aidés on a constamment accordé la priorité à l'accession sociale à la propriété, un domaine dans lequel la maison joue un rôle crucial.

***(Illustration : une fiche de projet homologué Logeco, recto seul; voir "patr.logeco.img1")***

Les services de l'État ne se sont pas bornés à couronner des *projets-types* qu'ils homologuaient pour trois ans : ils en ont également assuré la diffusion, gérant à cette occasion le plus grand catalogue de "*pavillonneur*" qu'on ait vu en France. Voici en effet comment les choses se passaient : les projets homologués faisaient l'objet de fiches normalisées de format 21\*29,7 portant, au recto, une image en plan et en perspective, et au verso, un descriptif sommaire complété par un engagement de prix; ces fiches étaient mises gratuitement à la disposition du public dans les services départementaux du ministère; il revenait alors aux particuliers et aux organismes constructeurs qui se déclaraient intéressés se prendre contact avec les concepteurs pour commander, contre paiement, un jeu de plans et un descriptif détaillé. Faut-il souligner que des architectes, auxquels leur statut interdit la publicité, pouvaient se trouver fort heureux de la procédure? Lorsque celle-ci a été supprimée en 1969, plusieurs d'entre eux, qui avaient vendu des centaines de projets de maisons par ce moyen, se sont constitué en association pour réclamer que l'État maintienne cette facilité. Il n'est sans doute pas nécessaire d'entrer plus avant dans l'affaire de la maison individuelle : dans la mesure où le patrimoine de logements du Second Vingtième Siècle est avant tout le fruit de l'action de l'État, il faut bien reconnaître que la maison individuelle, en particulier la masse des maisons modestes, en représente une part éminemment significative.

---

<sup>5</sup> Voir notamment les articles 33 à 37 du versement 19771155. Le nombre de projets contenus dans ces quelques cartons s'explique par un mode de présentation qu'on va commenter un peu plus loin.

Une autre part, également fort significative, correspond aux quartiers de collectifs hérités de la politique des grands ensembles. Dans ce domaine, la vulgate dit que l'aventure a commencé au milieu des années 1950, que le processus est devenu général dans les années 1960, et que l'on a construit très rapidement, dans l'urgence, en fondant les réalisations sur des procédés industrialisés qui étaient certes contraignants, mais qui avaient l'avantage d'être particulièrement économiques. Elle ajoute que dans la hâte et sous le coup des contraintes techniques on n'a guère pris le temps de réfléchir : c'est ce qui expliquerait que les mises en forme adoptées d'un bout à l'autre du pays soient si semblables.

Il n'est guère contestable que le projet des grands ensembles a pris corps au milieu des années 1950 mais, pour le reste, la vision que donnent les représentations couramment entendues est largement démentie par l'étude des sources de l'État. La plupart des quartiers en cause ont été réalisés sous le régime des ZUP ou sous celui des zones de rénovation urbaine, tels qu'ils ont été prévus par les décrets du 31 décembre 1958. On note effectivement une floraison d'arrêtés créant des ZUP dans les trois années qui suivent, mais il ne s'agit là que d'un acte administratif, désignant simplement un territoire à urbaniser qu'on délimite par un trait de couleur sur une carte, et il serait illusoire d'imaginer que les constructions aient pu démarrer sur le champ. Les délais d'appropriation des sols, la durée de mise au point du projet d'ensemble et le temps nécessaire à la réalisation des infrastructures ont eu pour conséquence que les chantiers des immeubles n'ont réellement débuté, en général, que dans la seconde moitié des années 1960. La construction s'est ensuite étalée le plus souvent sur huit à dix ans, et elle s'est donc développée jusque tard dans les années 1970, ce qui correspond à la pointe de la production du logement neuf qu'on a évoquée plus haut. Symptomatiques à cet égard sont les chronologies très parallèles des grandes ZUP de Grenoble-Échirolles ou d'Aulnay-Sevrans-Villepinte, toutes deux "créées" au début des années 1960 et calibrées pour environ 15 000 logements : il faut attendre la fin de 1968 pour qu'on dispose enfin d'un plan d'ensemble qui met en forme la première, et l'année 1969 pour qu'on voie sortir de terre les premiers immeubles de la seconde.

Les réalisations sont plus tardives qu'on ne le croit généralement, et elles ne revêtent pas exactement les caractères qu'on leur prête. Des analyses de la fin des années 1960 permettent de douter des avancées réelles de l'industrialisation lourde du bâtiment – un rapport pointe par exemple "l'outillage rudimentaire"<sup>6</sup> des "usines foraines" du *secteur industrialisé* – et il n'y a guère à espérer que la performance économique ait été si remarquable. L'analyse des documents concernant un premier grand chantier réalisé au moyen d'un procédé de préfabrication réputé – le procédé Camus – ne fait pas apparaître un résultat particulièrement convaincant<sup>7</sup>. Quinze ans plus tard, les estimations du groupe Delors<sup>8</sup> ne sont pas plus encourageantes, et il faut souligner que ces approches qui se bornent au chantier initial n'anticipent en rien le coût des multiples ravaudages que nombre de productions de l'époque vont exiger par la suite sous couleur "d'amélioration des logements", de "réhabilitation", voire de "restructuration". Si le bilan technico-économique apparaît plutôt douteux, faut-il penser que les choix techniques aient pu conduire à des projets totalement répétitifs? Les éléments de base – barres, cubes, tours – et les modes de composition ressortissent certes à des principes communs mais, pour autant, il serait excessif de dire que l'on a fait partout la même chose :

---

<sup>6</sup> Commissariat Général du Plan, sous la direction de DELORS (Jacques), *Plan et prospective : le logement (1968-1988)*, Armand Colin, Paris, 1970, p. 115.

<sup>7</sup> Voir CROIZÉ (Jean-Claude), *A time when France chose to use prefabricated panel construction systems: the "4 000 logements de la Région parisienne" programme (1952-1958)*, Second International Congress on Construction History, Cambridge, Grande-Bretagne, 29 mars – 2 avril 2006; actes du congrès, vol. 1, p. 877-886.

<sup>8</sup> Commissariat Général du Plan, sous la direction de DELORS (Jacques), opus cité, p. 116.

l'examen au cas par cas montre au contraire qu'il existe différents genres d'arrangements spatiaux et des familles de plans de masse. Du reste, il serait peu crédible de soutenir qu'il n'y a eu aucun investissement intellectuel, alors qu'on a manifestement eu le temps de réfléchir, que nombre d'opérations ont fait l'objet d'ébauches successives, et que la plupart des projets portent des signatures connues, voire prestigieuses : grands prix de Rome, architectes en chef des Bâtiments civils et palais nationaux, porte-étendards du mouvement moderne, etc., bref, l'élite du métier<sup>9</sup>.

En résumé, on a mobilisé d'excellentes têtes, si ce n'est les meilleures du moment, et les concepteurs ont eu le temps de penser des compositions urbaines qu'ils imaginaient expressives de la ville de l'avenir. Les immeubles sont encore jeunes – ils n'ont souvent que trente ou quarante ans –, ils bénéficient d'une construction robuste – on connaît peu de désordres affectant les structures – et, paradoxalement, les investissements financiers réitérés dont ils ont fait l'objet invitent plutôt à poursuivre un processus de valorisation qu'à procéder par une mise à l'encan. Dans ce contexte, on doit considérer comme probable que les campagnes de destruction et de renouvellement qui sont en cours resteront d'une ampleur mesurée. Même si l'œuvre du Second Vingtième Siècle dans les nouveaux quartiers de collectifs, notamment sociaux, éveille plus de perplexité que d'enthousiasme, il faut concevoir qu'elle sera sans doute conservée pour sa plus grande part. Cela conduit à s'interroger sur ce que pourraient être les voies d'une patrimonialisation raisonnée.

### **3) Les chemins de la patrimonialisation.**

Dans la perspective du *classement* et de l'*Inventaire*, l'idée de patrimonialiser l'héritage récent se heurte immédiatement à des difficultés de méthode. La démarche qui s'est élaborée depuis un siècle et demi en vue d'identifier les édifices à protéger, et qui a été élargie ces dernières décennies aux ensembles bâtis, repose sur le caractère opératoire de critères tels que la rareté, l'exemplarité ou les valeurs dont une architecture est porteuse. De la rareté, il ne saurait être question ici. Quant à l'exemplarité, en quel sens faudrait-il l'entendre? S'il s'agit de désigner des réalisations représentatives, on n'en manque pas. Enfin, comment mettre en avant des valeurs alors que les objets auxquels elles s'attachent demeurent sujets à caution pour la plus grande partie de l'opinion publique, quand ils ne sont pas tout simplement honnis?

À défaut d'être en mesure de distinguer les œuvres par elles-mêmes, on pourrait envisager d'emprunter cette autre voie classique qui consiste à hiérarchiser l'héritage en fonction des maîtres qui lui ont donné naissance. Tel est manifestement le cheminement qui a conduit l'UNESCO à classer Le Havre *de Perret* au patrimoine mondial. Demain, il pourrait en aller de même pour les ouvrages de Le Corbusier, puis d'André Wogenscky, qui fut un de ses proches compagnons, ou pour ceux d'Émile Aillaud, de Louis Arretche et de beaucoup d'autres. En passant ainsi de concepteurs aux œuvres peu nombreuses à ceux qui ont substantiellement contribué à la production de masse, on pourrait espérer trouver une issue générale mais les bases même de la démarche se trouveraient mises en cause : qu'advierait-il en effet du principe de distinction qui est censé la fonder? À distribuer trop de médailles, on finit par les dévaloriser.

---

<sup>9</sup> L'équipe de l'AUA pour la partie nord de Grenoble-Échirolles (dite "Ville Neuve de Grenoble") et les architectes en chef des BCPN Georges BOVET, Robert JOLY et Guy PISON pour la partie sud, Pierre VIVIEN à Strasbourg-Kronembourg, Henri CALSAT à Vandoeuvre-lès-Nancy, Jean BALLADUR à Béziers-La Devèze, Marcel LODS à Meaux-Beauval, Marcel BREUER à Bayonne,...

Il est toutefois vraisemblable qu'on verra le processus s'enrayer avant qu'il ne parvienne à ce point de rupture, car il n'est pas si commode d'ériger des contemporains en statues du commandeur : il faudra forcer le trait, passer certains aspects sous silence, ignorer tout ou partie du contexte, bref faire fi d'élémentaires précautions qu'imposerait la rigueur scientifique ou, plus simplement, un souci d'objectivité. Dans une agglomération essentiellement moderne comme Le Havre d'aujourd'hui, qu'est-ce qui permet de considérer comme unique le quartier conçu par l'atelier Perret? À voir les dossiers de l'ICOMOS, ceux qui ont soutenu le classement n'ont pas osé faire valoir sa position centrale dans la ville, peut-être parce que cela résultait d'une contingence (les destructions de la guerre) ou parce que cela aurait trop visiblement exprimé un *préjugé urbano-centrique*<sup>10</sup> de la facture la plus traditionnelle. On a préféré mettre en avant la performance technique : les frères Perret aurait été les premiers à mettre en œuvre le béton armé à une telle échelle dans le domaine du logement et ils auraient fait montre d'une procédure de travail originale parce que, en dignes héritiers d'une entreprise familiale, ils associaient l'architecture et le bureau d'études techniques. Mais comment ignorer que *l'entreprise* Hennebique, là encore un bureau d'études, travaillait de la même manière dès avant 1900, en publiant de surcroît une revue pour populariser ses réalisations? Quant aux grands chantiers de logement qui s'engageaient sur la base du béton armé, il y en avait plus d'un en ce début des années 1950 : à la suite des expériences de l'entre-deux-guerres et des pratiques de construction liées aux fortifications modernes puis à la reconstruction des infrastructures, c'était devenu une évidence largement partagée. Sur le plan de l'architecture, on a soutenu que l'atelier Perret avait littéralement inventé le logement urbain contemporain. L'examen détaillé des plans du Havre montre en effet des séjours relativement vastes, mais il permet aussi de découvrir certaines cuisines dont la taille n'excède pas celle des salles de bains, des quatre pièces où toutes les chambres sont commandées par le séjour et d'autre cas où une chambre donne directement sur l'entrée, toutes choses qui étaient dans l'air du temps mais qui ont été abandonnées par la suite. Reste la composition urbaine qui, dans un tel exercice, porte inévitablement la marque de son auteur. Mais est-ce à dire que ce serait, dans son époque, en France ou un peu plus loin, la seule composition d'inspiration néo-classique qui aurait été réussie? Et pourquoi privilégier cette école stylistique?

Le cas Le Corbusier conduit à d'autres genres d'interrogations qui sont liées, notamment, au curieux destin de la *cité radieuse* de Briey, la petite dernière du genre et la fille ratée de la famille. Dans le contexte où elle est située, il est peu probable que cette immense bâtisse qui est vide depuis des décennies retrouve un jour une fonction de logement, encore moins imaginable qu'elle soit convertie en bureaux, et elle ne se prête à aucun autre usage. Quand on sait jusqu'à quel point la conservation d'un édifice dépend de son potentiel de réutilisation, on ne peut donc que rester dubitatif face aux combats acharnés qui se livrent pour la survie de celui-ci. L'acharnement qui prévaut à Briey suscite d'autant plus d'étonnement que, dans le même temps, à Meaux (Seine-et-Marne), les tours de la Cité de la Pierre-Collinet, pourtant issues de l'atelier Le Corbusier, tombent une à une dans une complète discrétion.

Outre qu'elle éliminerait pratiquement toute référence à la maison individuelle populaire, la voie qui consiste à passer par la signature pour distinguer les œuvres paraît soumise à trop d'aléas lorsqu'on prétend l'employer à l'égard des contemporains. Plus fondamentalement, cette difficulté renvoie à une série de questions touchant aux mécanismes sociaux de la reconnaissance. Qu'est ce qui fait que les opinions qui s'expriment dans les médias ou dans les institutions prêtent à tel ou tel une influence décisive? Le contenu des œuvres elles-mêmes, ou bien le fait que l'un jouisse d'une nombreuse postérité constituée d'élèves qui s'emploient à

---

<sup>10</sup> Ce terme est emprunté à Chiara BARATTUCCI, *Urbanisations dispersées. Interprétations/Actions. France et Italie, 1950-2000*, Presses Universitaires de Rennes, 2006.

illustrer ses mérites, cependant que l'autre bénéficie d'une fondation qui veille jalousement sur sa mémoire, etc.? Ce serait alors la position sociale acquise par les maîtres eux-mêmes ou par leurs épigones<sup>11</sup> qui constituerait le facteur clé du processus, et on se trouverait en présence d'un système comparable aux coteries qui s'efforcent de faire ou défaire les marchés de l'art à leur profit<sup>12</sup>. En fait, devant la vanité des luttes d'influence qui agitent l'opinion savante, ce bref détour par la sociologie de la reconnaissance devrait inviter à porter le regard sur des champs beaucoup plus larges de la vie sociale.

Revenons à la manière dont a évolué la considération accordée aux quartiers populaires anciens hérités d'avant 1914. Dans le vent dominant des années 1950 et 1960, ces ensembles de constructions d'allure médiocre, enlaidis par l'absence d'entretien, hébergeant de petites gens dans de petits logements à peine équipés, étaient perçus comme des rebus de l'histoire qu'il s'imposait de balayer au plus vite<sup>13</sup>. Ce genre de lecture s'appliquait avec d'autant plus d'énergie aux secteurs qui étaient désormais bien situés dans les aires métropolitaines et qui, moyennant une densification, promettaient de substantielles valorisations foncières. Le passage à l'acte a toutefois rencontré rapidement des obstacles inattendus. Si les grandes parcelles désertées par l'industrie se prêtaient facilement à la *tabula rasa* de la rénovation urbaine, les entrelacs de petites maisons et d'immeubles modestes offraient plus de résistance qu'on ne l'avait imaginé. Cela tenait certes à des aspects techniques – il fallait acquérir les parcelles une à une, quand ce n'était pas les logements – mais aussi à l'agitation sociale qu'entretenaient des habitants ou de petits propriétaires qui se groupaient en associations de défense, les premiers craignant d'être éloignés d'un quartier auquel ils s'étaient attachés, et les seconds comprenant qu'ils seraient exclus des processus de valorisation financière. Outre les effets politiques – on a vu des municipalités tomber pour ce motif, par exemple à Antony (Hauts-de-Seine) – tout cela ralentissait les opérations et renchérisait leur coût économique. Dès la première moitié des années 1970, il était devenu clair que le processus s'essouffait, et il n'allait pas tarder à s'inverser.

L'habitat populaire ancien a tout d'abord bénéficié d'une réhabilitation morale avec le rapport Nora-Eveno de 1975 : on s'apercevait soudain qu'il constituait un "parc social de fait" et cela rendait évidemment discutable l'idée de le détruire pour produire des logements sociaux. La réhabilitation physique a suivi dans les années 1980 et 1990, notamment à travers les Opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH). Dans le treizième

---

<sup>11</sup> Dans une communication récente relatant des travaux en cours, Bernard TOULIER et Édith LAUTON montrent que la complicité établie entre André Malraux et Le Corbusier avait permis à ce dernier d'intervenir de son vivant en faveur de la protection de ses réalisations. Ils ajoutent qu'en 1963, lorsque la Commission supérieure des monuments historiques fut sommée de faire place au patrimoine moderne, quatre *experts* furent nommés à un *groupe de travail* : trois d'entre eux représentaient les intérêts de l'atelier Le Corbusier, et le dernier était un héritier direct d'Auguste Perret. (Source : *André Malraux, l'écrivain, le ministre et l'architecture*, journée d'étude du ministère de la Culture et de la Communication tenue à l'INHA le 23 novembre 2006.)

<sup>12</sup> L'assujettissement aux manèges de la mode et des influences exposerait évidemment aux travers que, dans une polémique ancienne concernant les sciences de la nature, le physicien Christian Huygens imputait aux *sectateurs* du maître Descartes : "ceux qui croient [Descartes] et qui sont devenus ses sectateurs s'imaginent de posséder la connaissance des causes de tout [...] ainsi, ils perdent souvent le temps à soutenir la doctrine de leur maître, et ne s'étudient point à pénétrer les raisons véritables de ce grand nombre de phénomènes naturels dont des Cartes n'a débité que des chimères." (Lettre à Pierre Bayle, reproduite in : CANGUILHEM (Georges), *Introduction à l'histoire des sciences*, Hachette, Paris, 1971; tome 2, p. 215-217.)

<sup>13</sup> Une confirmation est apportée sur ce point par une observation répétitive qu'on peut faire au fil des centaines de cartons d'archives qui retracent l'aventure des rénovations urbaines (Archives Nationales, versement 19860662). En fait d'analyse de l'existant, les seules questions réellement traitées visent le relogement des habitants : composition des familles, solvabilité, usages, etc. Quant au bâti, il était condamné par avance et ne justifiait donc en rien une approche fine.

arrondissement de Paris, un quartier comme celui de la Butte aux Cailles, où la survie de nombre d'immeubles a été longuement suspendue à des mesures d'expropriation, témoigne de cette histoire, finalement couronnée par des protections patrimoniales inscrites dans le Plan local d'urbanisme (PLU) en cours de validation. Pareille trajectoire serait admirable si la réhabilitation ne s'était accompagnée de changements sociaux comparables à ceux de la rénovation d'antan, sinon plus marqués encore. Il n'en reste pas moins que les habitants, ceux de 1970 comme ceux qui sont venus à la faveur de la "gentrification" ultérieure, représentent les seuls acteurs qui ont constamment pesé dans le sens de la reconnaissance patrimoniale du quartier.

#### **4) Conclusion : la patrimonialisation de l'héritage moderne, un processus social?**

À l'heure où la rénovation urbaine revient sur ses propres traces en s'attaquant aux logements populaires construits dans les années 1950-1980<sup>14</sup> et où l'action de la toute jeune Agence nationale de la rénovation urbaine (ANRU) se heurte, ici ou là, à des résistances des habitants, les cheminements qui ont conduit à la patrimonialisation des quartiers populaires anciens donnent pour le moins matière à réflexion. Il y a des quartiers des années 1950-1980 – en fait, la grande majorité – qui trouvent des habitants. Il y a déjà des habitants qui savent se faire entendre, et il y en aura plus encore si, comme on peut l'espérer pour la santé de la démocratie dans ce pays, le droit de vote aux élections des collectivités territoriales finit par être accordé non plus en fonction d'un privilège de nationalité mais en raison des réalités du séjour ou de la contribution aux finances locales. Dès lors que ceux qui ont été jusque là de simples objets de la planification urbaine et du logement parviendront à s'exprimer, une connaissance même lointaine et lacunaire de la vie qui s'est implantée dans les *quartiers* ne laisse aucun doute sur ce qu'ils diront. Comme il est constant dans ces situations, leur parole penchera en faveur du maintien, de la conservation et de l'amélioration de l'existant. La doctrine suivra. De même qu'elle a dû faire place à *l'architecture sans architecte* de la maison faubourienne et d'autres constituants des quartiers populaires anciens, il lui appartiendra d'engager la reconnaissance de mouvements de conception plus divers qu'on ne le croit, d'autant qu'il importera de prendre en considération non seulement les quartiers de collectifs mais aussi l'œuvre contemporaine concernant la *ville des maisons*. Le processus ne se traduira pas, pour l'essentiel, par des classements d'édifices réputés d'exception, mais bien plutôt par une multiplication des mesures inscrites dans les Plans locaux d'urbanisme.

Tout ne sera cependant pas à préserver. Il convient en effet de rappeler que, quel que soit leur talent supposé, les concepteurs ont agi dans le cadre d'une commande. Or, celle-ci a pu reposer sur des conditions particulièrement sévères, notamment à la charnière de 1955-1960, et il en est résulté des productions dont les qualités d'habitabilité seront souvent jugées très insuffisantes, voire inacceptables pour des logements d'aujourd'hui<sup>15</sup>. Il est généralement possible de corriger ces défauts dans les maisons individuelles, mais ce n'est pas toujours le cas pour les collectifs. Si l'on ajoute quelques grosses erreurs de localisation, on aura identifié deux causes bien réelles susceptibles d'entraîner l'abandon progressif de certains immeubles et d'orienter vers des démolitions, à l'image des cités d'urgence de 1954-1956 qui étaient prévues pour évoluer durant au moins cinquante ans, mais dont la plupart ont été depuis longtemps rayées de la carte en raison des conditions déplorables qu'offraient ces collectifs horizontaux.

---

<sup>14</sup> Avec, il est vrai, moins d'ardeur que dans l'épisode précédent.

<sup>15</sup> Pour une approche détaillée de cette question voir l'article de CROIZÉ (Jean-Claude), *Le nouveau logement populaire des années 1950 et 1960, en France, comme cadre de la sociabilité*, in : GHERCHANOC (Florence) (sous la direction de), *La Maison, lieu de sociabilité dans des communautés urbaines européennes de l'Antiquité à nos jours*, Le Manuscrit Université, Paris, 2006, p. 105-124.

## Bibliographie

BARATTUCCI (Chiara), *Urbanisations dispersées. Interprétations/Actions. France et Italie, 1950-2000*, Presses Universitaires de Rennes, 2006.

Confédération française pour l'habitation et l'urbanisme, *Trente-cinq ans d'urbanisme*, Centre de recherches et de rencontres d'urbanisme, Paris, 1981.

Commissariat Général du Plan, sous la direction de DELORS (Jacques), *Plan et prospective : le logement (1968-1988)*, Armand Colin, Paris, 1970.

CROIZÉ (Jean-Claude), *A time when France chose to use prefabricated panel construction systems: the "4 000 logements de la Région parisienne" programme (1952-1958)*, Second International Congress on Construction History, Cambridge, Grande-Bretagne, 29 mars – 2 avril 2006; actes du congrès, vol. 1, p. 877-886.

CROIZÉ (Jean-Claude), *Le nouveau logement populaire des années 1950 et 1960, en France, comme cadre de la sociabilité*, in : GHERCHANOC (Florence) (sous la direction de), *La Maison, lieu de sociabilité dans des communautés urbaines européennes de l'Antiquité à nos jours*, Le Manuscrit Université, Paris, 2006, p. 105-124.

CROIZÉ (Jean-Claude), *La banque de données référentielle Archilog*, in : *Histoire Urbaine*, n°16, juillet 2006, p. 149-156.

MAROTEAUX (Vincent) (sous la direction de), *Archives de l'Équipement. État des versements aux Archives Nationales*, La Documentation Française, Paris, 1997.

Ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme, et ministère de l'Économie Nationale (publication conjointe), *Résultats statistiques d'une enquête sur la propriété bâtie dans 61 agglomérations de plus de 30 000 habitants*, Paris, 1947.