



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

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

**Inspection générale de l'architecture  
et du patrimoine**

**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**

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'Equipeement et du logement une mission d'inspection conjointe Culture-Equipement, 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'Equipeement. 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'Epinay 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<sup>ère</sup> 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<sup>ème</sup> 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'Ile 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<sup>ème</sup> 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 m<sup>2</sup>.

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<sup>er</sup> étage au-dessus du parking. Et quant aux appartements de cet îlot, moisissus, 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 militent 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 souplesment 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).

