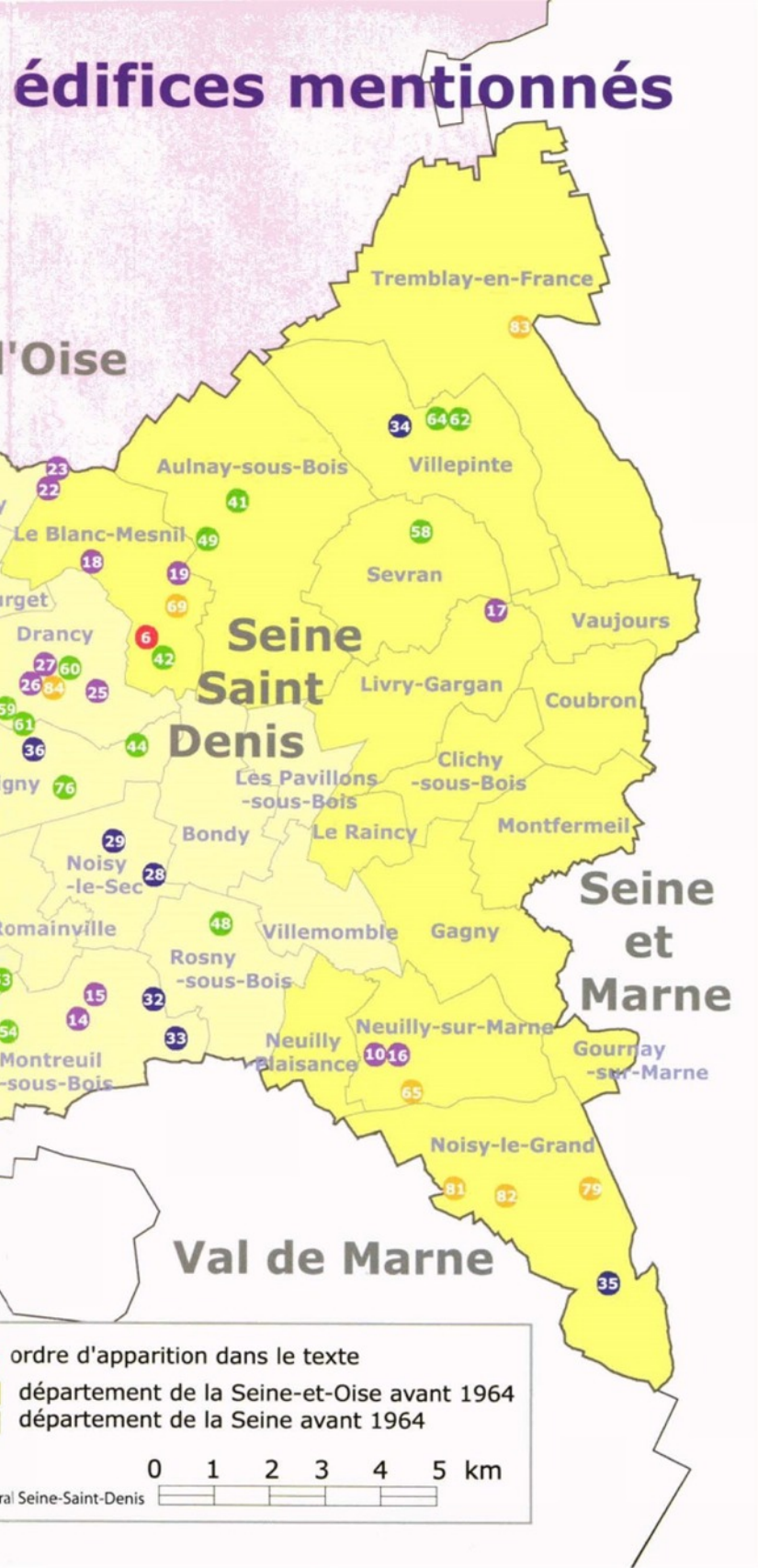
ITINÉRAIRES DU PATRIMOINE

Le logement social en Seine-Saint-Denis (1850-1999)

Localisation des

édifices mentionnés



SOMMAIRE

INTRODUCTION 1

DES HABITATIONS OUVRIÈRES AUX HABITATIONS À BON MARCHÉ : la naissance du logement social (1850-1918) 6

CITÉS-JARDINS ET COLLECTIFS DANS L'ENTRE-DEUX-GUERRES, pittoresque et modernité (1919-1940) 20

RECONSTRUIRE ET CONSTRUIRE, les impératifs de l'après-guerre (1944-1953) 29

LE TEMPS DES GRANDS ENSEMBLES, de l'adhésion au rejet (1954-1973) 34

LE LOGEMENT SOCIAL EN QUESTION (1974-1999) 48

GLOSSAIRE 58

INDEX 62

BIBLIOGRAPHIE 64

Le logement social
en Seine-Saint-Denis

Dès sa création, le logement social affiche ses valeurs, détail de "L'Amitié" à Saint-Denis.
8

Dès ses débuts, la révolution industrielle avait posé la question du logement des ouvriers. Une question lancinante, qui met à l'épreuve pendant plus d'un siècle la capacité des responsables économiques et politiques à construire une réponse. La chronologie institutionnelle est en elle-même éclairante : à l'initiative patronale succède l'intervention des philanthropes, dans une politique d'assistance aux travailleurs, distingués des plus pauvres, qui relèvent du secours aux indigents ; cette intervention, tout au long du XIXe siècle,

Dans les années vingt, les cités-jardins offrent encore "la ville à la campagne". Ici, Drancy et les Lilas (Carte postale, A. M. Drancy et extrait de Sellier (Henri), Habitations à Bon Marché du département de la Seine (cités-jardins et habitations ouvrières), Paris, Ch. Massin, 1921). 26 et 11

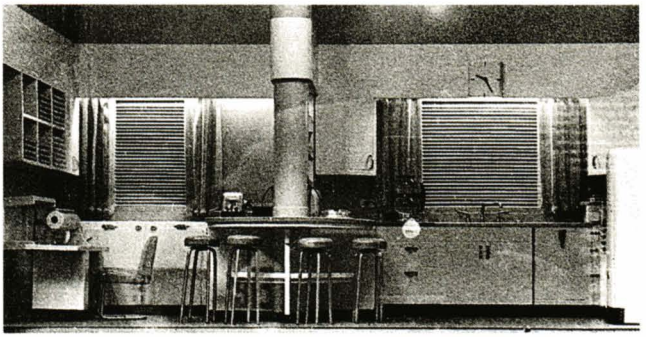
est cantonnée à la sphère de l'entreprise et d'organismes privés. L'évolution essentielle est dans ce moment clef, qui engage durablement l'appui de l'État : le vote de la loi Siegfried, en 1894, qui fixe le financement de l'Habitation à Bon Marché (HBM)* en dehors du marché financier. Cette loi ouvre la voie à une confrontation inédite entre la politique publique de l'habitat social et les politiques patronales du logement En 1906 et 1912, les lois Strauss et Bonnevay font des collectivités territoriales les partenaires de la conception et de la production des HBM, puis des Habitations à Loyer Modéré (HLM)*, qui seront, jusqu'aux années 1975, au cœur de l'activité de construction en France : rationalisation des plans du logement, application de critères d'hygiène et de confort, industrialisation de la construction, invention de types nouveaux (la barre et la tour), implantation dans de nouveaux sites, métamorphose des paysages urbains et suburbains.

Cette histoire institutionnelle du logement social est parallèle à celle des organismes qui corrigent par ailleurs la vulnérabilité du prolétariat, puis des salariés dans leur ensemble, par la prise en charge par la société toute entière du grand projet d'une sécurité sociale, à l'origine du droit à la retraite et du droit à la santé. Dans ce mouvement de l'intégration des populations du monde du travail et des services à une très large "société salariale" (Robert Castel), la

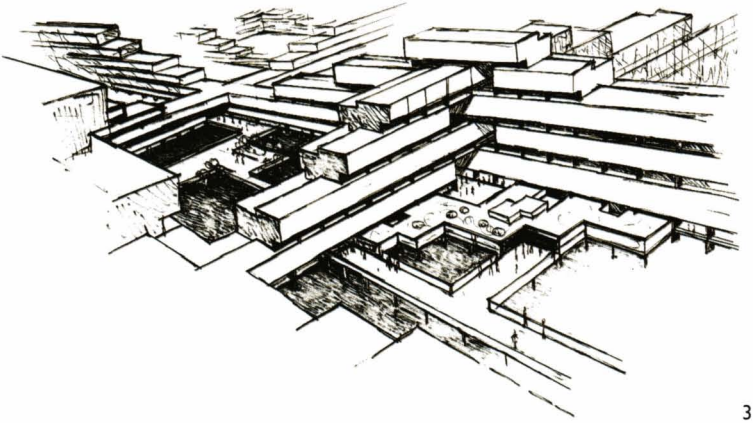
* tous les termes suivis d'un astérisque sont définis dans le glossaire p. 58-60

question du logement ouvrier se transforme en solution au logement des salariés. Cette métamorphose a une place éminente dans notre histoire sociale et culturelle. Il saute aux yeux, en particulier, que les HBM et les HLM, avec leurs équipements sanitaires et de confort, même s'ils sont rudimentaires au début, ont été des instruments premiers dans l'accès des salariés à la consommation de masse d'autres biens que ceux nécessaires à la reproduction de la force de travail. Bien avant la motorisation individuelle, l'appartement du logement social est le lieu d'une nouvelle consommation populaire, pour son entretien, pour son mobilier et sa décoration, pour les investissements qu'il suscite dans le machinisme domestique et dans son développement continu (le premier moteur électrique qui entre dans le logement populaire des années 1930 est celui de l'aspirateur). Toute une culture moderne de l'habitat et des "arts ménagers" s'inscrit alors dans les formes d'une reconnaissance qui a une dimension anthropologique, ponctuée par les acquisitions récentes du langage, dont les éléments marquants sont, parmi d'autres, "la cité-jardin", puis "la cité", "la salle de séjour", puis "le séjour", et "la loggia".

La "cuisine moderne" américaine présentée lors de l'exposition sur la reconstruction de 1947 : la "laveuse de vaisselle mécanique, la repasseuse mécanique et une boîte de distribution" y sont notamment proposées (Fonds "Reconstruire la France", Ministère de l'Equipement cliché n° 4437).



Le projet futuriste dessiné par Jean Renaudie et l'atelier de Montrouge pour le quartier du Franc Moisin (Esquisse, fonds S. Magnien, A. D. de la Seine-Saint-Denis, 1964-1966).
57



À chacune des étapes de cette histoire du logement social, il se trouve que, sur le territoire des villes du département, se sont réunies les démarches, les expérimentations et les réalisations parmi les plus marquantes d'Ile-de-France. Souvent en connivence avec les élus, plusieurs des architectes chefs de file de la conception du logement social (par exemple Marcel Lods, André Lurçat, Jean Dubuisson, Émile Aillaud, Jean Renaudie, Paul Chemetov, Henri Ciriani) y réalisent des édifices majeurs. Mieux, on constate que bon nombre des agglomérations de ce département, support d'implantations industrielles, ont acquis leur dimension urbaine à travers le processus même de la production du logement social, devenu un enjeu politique majeur pour les municipalités de gauche. Le travail exemplaire mené ici par le Bureau du patrimoine du Conseil général de la Seine-Saint-Denis permet pour la première fois de présenter les éléments de cette histoire, avec toute sa substance, avec ses programmes, sa chronologie, ses implantations, son étonnante participation aux techniques et à l'architecture de notre temps.

Méconnues, les "Basses Terres" de Jean Dubuisson conçues à Pierrefitte-sur-Seine et Stains, sont très représentatives de son œuvre.
47

Emblématiques des années soixante, les 4000 (logements) de La Courneuve sont filmés par Jean Luc Godard dans "Deux ou trois choses que je sais d'elle".
50

La crise sociale des dernières années, l'évaporation d'une société de plein emploi, et leur impact sur des populations assistées, réunies en fait dans les fiefs du logement social, sont à l'origine d'une transformation complète de la démarche des pouvoirs publics. La politique de la Ville, attachée à des interventions défensives sur les zones de la fragilité urbaine, s'est substituée à l'édification des instruments de la promotion de la société salariale. Depuis plus de vingt ans, celle-ci souffre de la précarité généralisée. La démolition des barres et des tours est devenue pour les médias un événement spectaculaire. Les images répétitives de cette violence légale, en escamotant tout questionnement, se confondent avec un programme d'action. Comment ne pèseraient-elles pas à leur façon sur le point de vue des résidents, et en particulier des jeunes : pourquoi respecter ce qui est bon à jeter ?

Décriés dans les années quatre-vingt, les 4000 font l'objet d'une destruction médiatique. La barre Debussy est détruite la première en direct à la télévision (L'Humanité du 19.02.1986). 50

LA BARRE INFERNALE

L'urbanisme de la dynamite

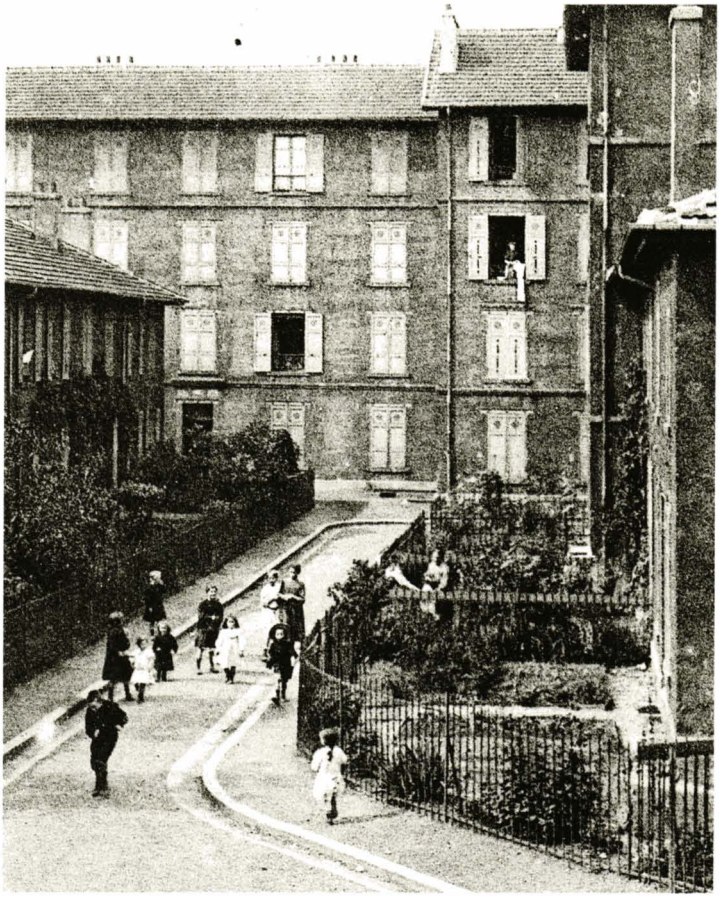
Faut-il détruire, faut-il réhabiliter ? Si la démolition s'imposait à la Courneuve, elle ne fait pas pour autant l'unanimité chez les architectes.

Table rase pour HLM maudites à La Courneuve. Lire pages 20 et 21.

Pour toutes ces raisons, le regard d'un nombre croissant des habitants, conditionné, pétrifié et soumis, risque de ne plus pouvoir qualifier avec objectivité ce qu'a été et ce que peut être encore le logement social et ses enjeux ; d'où la nécessité de cette construction, de cet exposé historique, conduit à rebours de l'air du temps, et destiné à tous ceux qui ne se résignent pas à voir dans les cités une faillite insidieuse, celle de la mémoire.

Gérard Monnier
Professeur Université de Paris I

"La tour" de Jack Ottaviano (1924-1988). "Surgissement hésitant d'une beauté nouvelle, préfigurant peut-être une vie enfin humaine" écrit le critique d'art Pierre Gaudibert en 1969, à propos de la série d'Ottaviano consacrée aux grands ensembles (Peinture sur toile, collection municipale, La Courneuve). 50

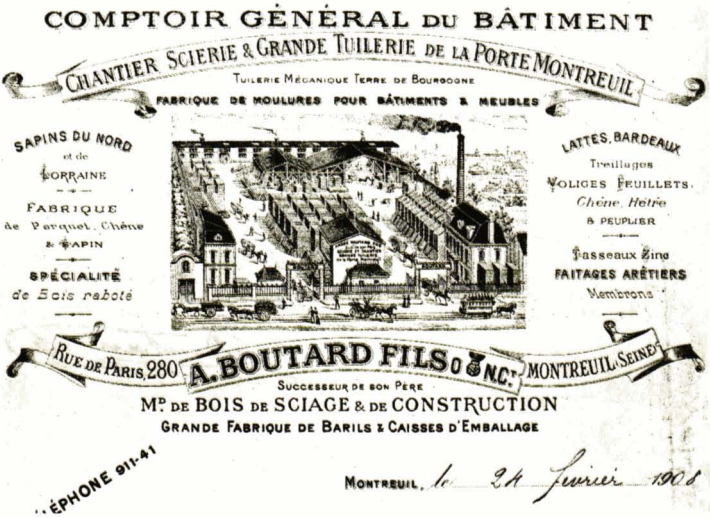


"La Ruche", première réalisation d'HBM en France (Carte postale, D.R.).
3

Des habitations ouvrières aux habitations à bon marché : la naissance du logement social (1850-1918)

L'idée d'une intervention publique en faveur du logement social s'impose progressivement au cours de la seconde moitié du XIXe siècle. Durant cette période, de nombreux facteurs se conjuguent pour devenir décisifs.
Phénomène particulièrement marquant, la révolution industrielle atteint en France son plein développement au milieu du siècle. Socialement, elle a pour conséquence un exode rural important et une forte croissance de la population ouvrière dans la société française. De cette nouvelle population naît bientôt un mouvement ouvrier qui va progressivement se

structurer. Encore très profondément marquée par la Révolution et ses récents soubresauts, la société bourgeoise et libérale au pouvoir perçoit alors les "classes laborieuses" comme des "classes dangereuses". Ce prolétariat est "pathogène" à la fois d'un point de vue politique, moral mais aussi hygiénique. L'épidémie de choléra de 1832 est encore dans les mémoires et les quartiers ouvriers, où les logements sont vieux, insalubres et surpeuplés, ont été les plus touchés. Par ailleurs, les ravages de la tuberculose se poursuivent.



Montreuil, comme Bagnolet, alimente largement l'industrie du Bois dans le prolongement du Faubourg-Saint-Antoine à Paris (Papier à en-tête, 1901, B.n.F.).

Enfin, la révolution industrielle entraîne une forte croissance urbaine qui se prolonge jusqu'en banlieue. Dans la capitale, ce développement urbain sans précédent accroît la crise du logement et augmente les loyers suscitant des tensions illustrées par les lithographies d'Honoré Daumier ou les romans d'Émile Zola. Enfin, cette croissance entraîne une recomposition de la ville pour en écarter les risques sociaux, hygiéniques mais aussi industriels. Conséquence de la révolution industrielle, la France connaît au cours des décennies 1850 et 1860 une prospérité économique qui va intensifier le développement des infrastructures de transports, modifiant en profondeur le paysage, particulièrement dans l'est de la région parisienne.

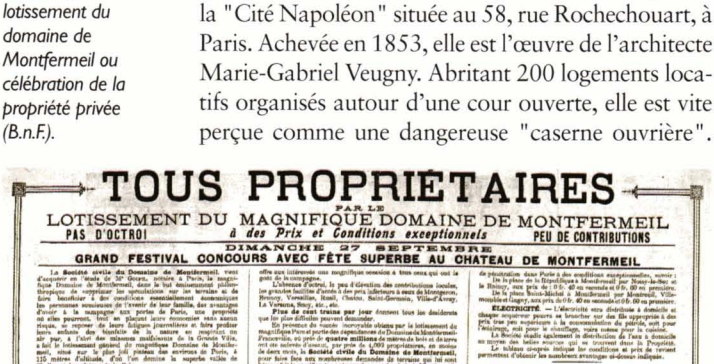
C'est dans ce contexte de bouleversements que le logement des ouvriers s'impose dans le débat public, notamment à travers des propositions visant à lutter contre l'insalubrité des logements. Émises en 1848, sous la IIe République, elles sont reprises en 1850 avec des inflexions nettement plus libérales par les représentants du catholicisme social. Par philanthropie, empreinte de charité chrétienne et d'hygiénisme, ce mouvement fait bientôt de l'habitation ouvrière son

Les usines de peausserie Chaptal, liée à la confection de chapeaux, spécialité de l'Est parisien, s'installent à Montreuil au début du siècle.

cheval de bataille, tout en défendant les valeurs de la propriété.

Le 13 avril 1850, la loi sur l'insalubrité des logements est votée. Elle recommande, mais "lorsque le conseil municipal l'aura déclaré nécessaire", la création d'une commission chargée d'examiner l'insalubrité éventuelle de logements locatifs et d'indiquer au propriétaire les mesures à prendre pour l'assainissement. En l'absence de propriétaire, la commune doit se porter acquéreur des immeubles déclarés insalubres. Très peu suivie, cette loi ouvre cependant une brèche. Dans la capitale, Napoléon III tient à ce qu'elle soit appliquée. Parallèlement, le Prince-président lance un ambitieux programme de construction "d'habitations ouvrières". Cependant celui-ci se limite bientôt à quelques réalisations, dont la plus emblématique est la "Cité Napoléon" située au 58, rue Rochechouart, à Paris. Achevée en 1853, elle est l'œuvre de l'architecte Marie-Gabriel Veugny. Abritant 200 logements locatifs organisés autour d'une cour ouverte, elle est vite perçue comme une dangereuse "caserne ouvrière".

Publicité pour le lotissement du domaine de Montfermeil ou célébration de la propriété privée (B.n.F.).



TOUS PROPRIÉTAIRES

PAR LE

LOTISSEMENT DU MAGNIFIQUE DOMAINE DE MONTFERMEIL

PAS D'OCTROI — *à des Prix et Conditions exceptionnels* — PEU DE CONTRIBUTIONS

DIMANCHE 27 SEPTEMBRE

GRAND FESTIVAL CONCOURS AVEC FÊTE SUPERBE AU CHATEAU DE MONTFERMEIL

La **Société civile du Domaine de Montfermeil**, vient d'acquérir en vente de M. Gouyn, notaire à Paris, le magnifique Domaine de Montfermeil, dans le but exclusivement philanthropique de faciliter aux travailleurs, employés, ouvriers, etc., de faire bénéficier à des conditions exceptionnelles économiques les personnes soucieuses de l'avenir de leur famille des avantages d'avoir à la campagne aux portes de Paris, une propriété où elles pourront, tout en plaisant leurs économies vers autre chose, se reposer de leurs fatigues journalières et faire profiter leurs enfants des bienfaits de la nature en respirant un air pur, à l'abri des mauvaises émanations de la Grande Ville, à bail le lotissement général du magnifique Domaine de Montfermeil, situé sur le plus joli plateau des environs de Paris, à 110 mètres d'altitude, d'où l'on domine la superbe vallée de Chelles et les plaines de la Brie.

Ce domaine est d'un accès facile par le **coquet tramway électrique de Raincy à Montfermeil** qui traverse la propriété, se trouve également à quelques minutes de la station du chemin de fer de Gagny (ligne de l'Est).

Actuellement vient de unisser l'établissement de très belles avenues, places, rues, etc., qui seront mises en viabilité parfaite avec trottoirs et caniveaux, chaussées cylindrées, etc., le tout éclairé à profusion par de nombreuses lampes électriques; les travaux préparatoires en terminant. Prochainement, du nombreuses équipes d'ouvriers commenceront les travaux et grâce à l'emploi du dynamite de la Dynamite, les travaux adjugés à un des plus forts entrepreneurs de travaux publics seront poussés avec une activité décuplée.

Afin de multiplier les communications, la Société étudie l'établissement de tramways électriques qui traverseront le domaine et le relieront aux gares de Gagny et de Chelles, aux tramways en cours d'exécution de Romainville à Villemomble, plus une ligne spéciale de raccordement avec le tramway magnétique de Villa-Évrard.

Ces nombreuses communications seront de nos jours les moyens les plus prompts des Parisiens qui s'amènent pour à résoudre l'approvisionnement de la Seine comme à Aulnoye et autres villes en vert, et l'agrandage des eaux d'égouts parisiens comme à Asnières près Saint-Germain ou dans la plaine de l'Ouest du cette de Villemomble-Saint-Georges et de Saint-Maur.

Les carrières bâtées n'ont de comparable que le Parc de Versailles, les terres sont des meilleures pour l'établissement de jardins potagers, — les résidentes de terrains plats ou accidentés peuvent avoir une satisfaction. — les annexes de pelée pouvant avoir des bois à quelques minutes de Gourney, se concassent pour son frêtoire. De magnifiques pierres d'eau pourront convenir aux personnes qui désirent avoir des cygnes et autres oiseaux aquatiques.

En résumé, la **Société civile du Domaine de Montfermeil** offre aux intéressés une magnifique occasion à tous ceux qui ont le goût de la campagne.

Chemins d'accès, le jeu d'écriture des conditions locales, les gares de Gagny, Chelles, des petits intérêts à aux de Montgeron, Brunoy, Versailles, Issel, Choisy, Saint-Germain, Villa-d'Avray, La Varenne, Sucy, etc., etc.

Plus de cent trains par jour donnent tous les décidents que les plus difficiles peuvent demander.

Ils permettent du toutes nécessités obtenus par le lotissement du magnifique Parc et porte des capacitances du Domaine de Montfermeil-Pavillonville, où près de **quatre millions** de mètres de bois et de pierre ont un volume d'usage, par près de 1,000 propriétaires, en moins de deux mois, la **Société civile du Domaine de Montfermeil**, pour faire bon aux nombreuses demandes de terrains qui lui sont faites, a fait le sacrifice de ce réserve des superbes bois de Montfermeil-Pavillonville, section des Coudreaux, à des prix exceptionnellement avantageux, pouvant à raisons de 4, 5 à 8 francs et au-dessus par mètres.

Ces prix extraordinaires qui représentent à peine la valeur du bois étonnent aux nouveaux le certificat de triplet, même quadruplet leurs espérances en quelques mois, grâce surtout au tramway électrique qui va des prolongé à travers ce bois bois pour relier précisément le gare de Chelles à Montfermeil.

On peut, dès à présent, souscrire pour se réserver des lots dans cette nouvelle, ou adresse social du Domaine de Montfermeil, à Paris, 5, rue de Hanaqrua, ou au Château même de Montfermeil-Pavillonville, par la Raincy ligne de l'Est. (Dessinator bâtisse aller et retour directement pour Montfermeil.)

Il étude quelques lots avantageux de la première section, à des prix particulièrement rentrentaires.

PLACEMENT DE FONDS AU COMPTANT

Conditions exceptionnelles et avantageuses pour les personnes qui voulent faire un placement de capitaux, voir autres risques.

Nous soulignons il y a la certitude de tripler en trois ou quatre ans le capital engagé, mais encore il est fait par la Société des remises versant de quinze à vingt pour cent, comme il est indiqué au tableau ci-après.

TRAMWAY ELECTRIQUE — La Société du Tramway électrique de Raincy-Montfermeil et la Société du domaine vient organiser très rapidement l'installation du Tramway jusqu'à la gare de Gagny, au prix de dix centimes.

Actuellement, la Compagnie électrique de Montfermeil dont le siège social est, 21, boulevard des Capucines, organise des services de pénétration dans Paris à des conditions exceptionnelles, suivant : De la place de la République Montfermeil par Nanty-le-Bas et le Raincy, aux prix de : 0 fr. 40 en seconde et 0 fr. 60 en première.

De la place Saint-Michel à Montfermeil par Montreuil, Villemomble et Gagny, aux prix de 0 fr. 40 en seconde et 0 fr. 60 en première.

ELECTRICITÉ. — L'électricité sera distribuée à domicile et chaque souscrivant pourra se brancher sur des fils appropriés à des prix très par supérieure à la consommation du pétrole, soit pour l'éclairage, soit pour le chauffage, voire même pour la cuisine.

La Société étudie également la distribution de l'eau à domicile au moyen des belles sources qui se trouvent dans la Propriété.

Le tableau ci-après indique les conditions et prix de vente permettant d'obtenir les numéros avantages ci-dessus indiqués.

VARIAS *indiquant le prix de vente total, non frais compris, d'un de deux principal du terrain, frais de notaire, frais de vente et indirect des rentes, horaires, expédition et matériel, par lot de deux mètres carrés.*

PRIX Prix de vente du mètre carré	PRIX Prix de vente du mètre carré	PRIX Prix de vente du mètre carré	PRIX Prix de vente du mètre carré	TAILLE Prix de vente du mètre carré	TAILLE Prix de vente du mètre carré	Abbaye Partie	Abbaye Partie
1	200	1	20,00	200	1	20,00	20,00
2	400	2	20,00	400	2	20,00	20,00
3	600	3	20,00	600	3	20,00	20,00
4	800	4	20,00	800	4	20,00	20,00
5	1 000	5	20,00	1 000	5	20,00	20,00
6	1 200	6	20,00	1 200	6	20,00	20,00
7	1 400	7	20,00	1 400	7	20,00	20,00
8	1 600	8	20,00	1 600	8	20,00	20,00
9	1 800	9	20,00	1 800	9	20,00	20,00
10	2 000	10	20,00	2 000	10	20,00	20,00
11	2 200	11	20,00	2 200	11	20,00	20,00
12	2 400	12	20,00	2 400	12	20,00	20,00
13	2 600	13	20,00	2 600	13	20,00	20,00
14	2 800	14	20,00	2 800	14	20,00	20,00
15	3 000	15	20,00	3 000	15	20,00	20,00
16	3 200	16	20,00	3 200	16	20,00	20,00
17	3 400	17	20,00	3 400	17	20,00	20,00
18	3 600	18	20,00	3 600	18	20,00	20,00
19	3 800	19	20,00	3 800	19	20,00	20,00
20	4 000	20	20,00	4 000	20	20,00	20,00

NOTA. — Ab. de bulletin à prix de propriétaire-acquéreur, le 1er avril 1907 et évitant les mécontentements des retraites, il sera délivré sans remise de :

Quinzes pour cent aux souscripteurs des Coupures qui se détiennent dans les cinq premiers jours de leur souscription.

Dix pour cent à ceux qui souscriront avant le 1er novembre 1906.

Cinq pour cent à ceux qui auront versé le montant avant le 1er novembre 1906.

Plus vendu par ordre chronologique, par ordre de versement et préférence suivant ordre plus tôt.

Nous recommandons tout particulièrement le lotissement du potager, où de nombreuses Maisons de commerce de 1er ordre vont s'édifier en bordure des magnifiques avenues. — Plusieurs de ces Maisons ouvrent des approvisionnements considérables et les prix révélaient avec les prix du gros des Halles de Paris.

L'ON PEUT S'ADRESSER POUR OBTENIR DES RENSEIGNEMENTS ET SOUSCRIRE DÈS A PRÉSENT :

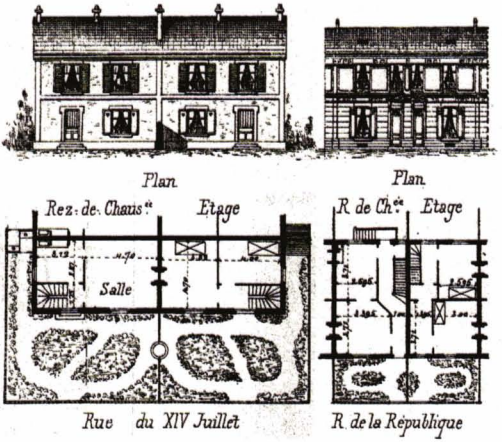
Au Siège Social, chez **M. WATTIER**, architecte, président de la Société civile, 9, rue de Hanaqrua, Paris, ou au Château même de Montfermeil.

Les logements Coignet sont conçus en 1852 en "pierre artificielle", le futur "béton Coignet", utilisant des agglomérés de béton de mâchefer.
1

Cette cité choque, par ailleurs, les milieux libéraux et philanthropes qui voient dans "la maison de famille" et l'accession à la propriété le salut social et moral de l'ouvrier. C'est dans le même esprit que le patronat industriel formule ses propres réponses, préoccupé par l'excessive mobilité et l'hygiène des ouvriers. Mais, au contraire du précurseur André Koechlin à Mulhouse, qui propose des maisonnettes en accession, François Coignet (1814-1888) construit à Saint-Denis des logements locatifs pour son personnel. Conçus à proximité de son usine en 1852, ces logements sont parmi les premiers témoignages de cette démarche patronale et sont inscrits à l'Inventaire supplémentaire des Monuments historiques (ISMH, 1998)* (59-61, rue Charles Michels) 1. Méfiant à l'égard de cette soudaine sollicitude, le mouvement ouvrier essaie, lui, de formuler d'autres réponses aux besoins en logements décents.

Loin de retomber, la mobilisation va prendre de l'importance grâce aux Expositions universelles et internationales qui rythment la seconde moitié du XIXe siècle. Créée par Frédéric Le Play, commissaire général de l'Exposition universelle de 1867 et spécialiste des questions ouvrières, la section d'"économie sociale" de l'exposition présente des "habitations ouvrières" sélectionnées par un jury. La cité ouvrière de Mulhouse et le Familistère de Guise, "suspect" de socialisme, sont notamment exposés et nourrissent le débat. Celui-ci est relancé lors de l'Exposition universelle de 1889 où la cité Menier à Noisiel et la cité

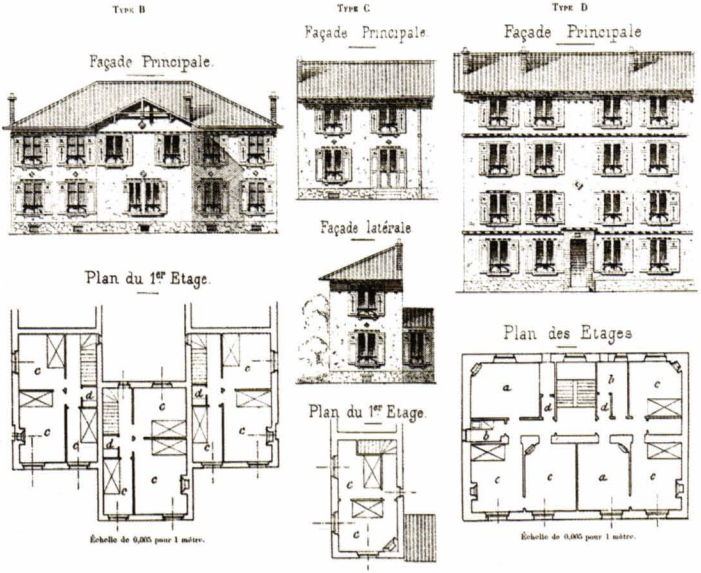
industrielle du Creusot sont à leur tour présentées. C'est l'œuvre d'Émile Cacheux qui est alors saluée. Son ouvrage *Habitations ouvrières en tous pays* et ses maisons ouvrières, qu'il a financées et conçues à Paris et aux Lilas (rues de la République et du 14 juillet) 2, sont récompensées.



Des 28 pavillons édifiés en 1872 par Émile Cacheux et publié dans son ouvrage Etat des habitations ouvrières à la fin du XIXe siècle *de 1891, il n'en subsiste que sept. (Bibliothèque administrative de la Ville de Paris).* 2

La recrudescence des tensions sociales et des épidémies amène Jules Siegfried et Georges Picot, membres actifs de la section d' "économie sociale" de l'Exposition de 1889 et de la Société philanthropique de Paris, à renforcer leurs efforts en faveur du logement ouvrier. Ils organisent ainsi le premier Congrès international des habitations ouvrières. À cette occasion, se dessine une première synthèse sur la question : si la maison avec jardin est préférée, le logement collectif est jugé inévitable car moins coûteux et la question de l'hygiène reste prioritaire. En 1889, la création de la Société française des Habitations à Bon Marché par

Jules Siegfried et Georges Picot marque une étape décisive. La dénomination "habitations à bon marché" (HBM) supplante "habitations ouvrières" et élargit de fait les destinataires possibles. Mais, en créant cette association privée, ses responsables soulignent leur défiance à l'égard de l'État. Dès mars 1890, la Société française des HBM lance un concours



pour la réalisation d'un premier ensemble à Saint-Denis, "La Ruche" (5, rue Paul-Lafargue) 3, qui donne lieu à la création de la Société des habitations économiques de Saint-Denis.

Mais l'acte fondateur pour le logement social est la loi portée par Jules Siegfried, devenu député et ministre de l'Industrie et du Commerce. Votée le 30 novembre 1894, après deux années de débats, elle marque un profond changement de la part de ses promoteurs qui reconnaissent ainsi la nécessité de faire appel à l'État pour formuler une réponse satisfaisante au logement des plus pauvres. Car si elle s'adresse toujours à l'initiative privée, cette loi lui apporte le "concours et l'appui" de l'État. En favorisant le financement des sociétés d'habitations à bon marché par des prêts faits par les Caisses d'épargne et la Caisse des dépôts et consignations (CDC)*, elle ouvre timidement la porte à l'action publique. Si, paradoxalement, ces Caisses se refusent à placer de l'argent pour les HBM dans les proportions nécessaires et rendent ainsi la loi inefficace, elle fait cependant naître de nombreuses sociétés anonymes (SA) et coopératives d'HBM.

"La Ruche" publiée dans la Construction moderne en 1894. Edifiée entre 1891 et 1893, elle est composée de 67 logements.
3

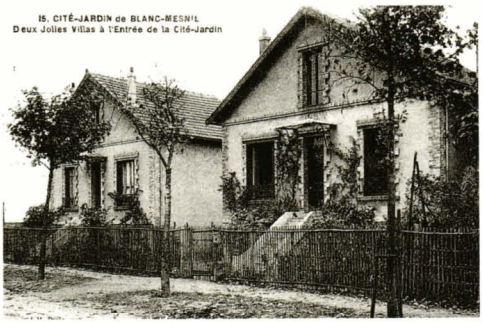
Ainsi, "Le Coin du feu", coopérative composée essentiellement d'ouvriers et d'employés, est fondée le 18 août 1894. L'ensemble qu'elle édifie à Saint-Denis (rues Loubet et Louis-Collerais) 4, reçoit la médaille d'or à l'Exposition universelle de 1900. Des sociétés coopératives de consommation, telles "L'Avenir social" de Saint-Denis, s'efforcent également de construire des logements.

Si les 30 maisons du "Coin du feu" s'apparentent à un coron, l'ornementation des façades les distinguent les unes des autres (1895-1899).
4

Corrigeant les insuffisances vite constatées de la loi Siegfried, la loi Strauss du 12 avril 1906 renforce l'intervention de l'État, des Départements et des Communes en instituant un système de subventions en faveur des sociétés d'HBM. Des avantages fiscaux viennent compléter le dispositif étendu aux jardins ouvriers et aux bains-douches. Cette loi crée également les comités départementaux d'HBM. Enfin, le 23 décembre 1912, la loi Bonnevay autorise les municipalités à

Partie de la cité-jardin d'Épinay-sur-Seine jouxtant la Seine.
5

financer des Offices publics d'HBM*. Cette même année, le comité départemental d'HBM de la Seine organise un concours pour la réalisation de cités-jardins. Ce concept, inspiré des "garden cities" anglaises d'Ebenezer Howard alors très en vogue, mêle la nature et les habitations dans une composition urbaine organisant l'espace et hiérarchisant les circulations.



La "banlieue-jardin" d'Édouard Redont commencée en 1911 fut suspendue pendant la guerre et partiellement réalisée en 1919. Elle fit l'objet de publicités et cartes postales (Carton publicitaire et carte postale, A. M. du Blanc-Mesnil). 6

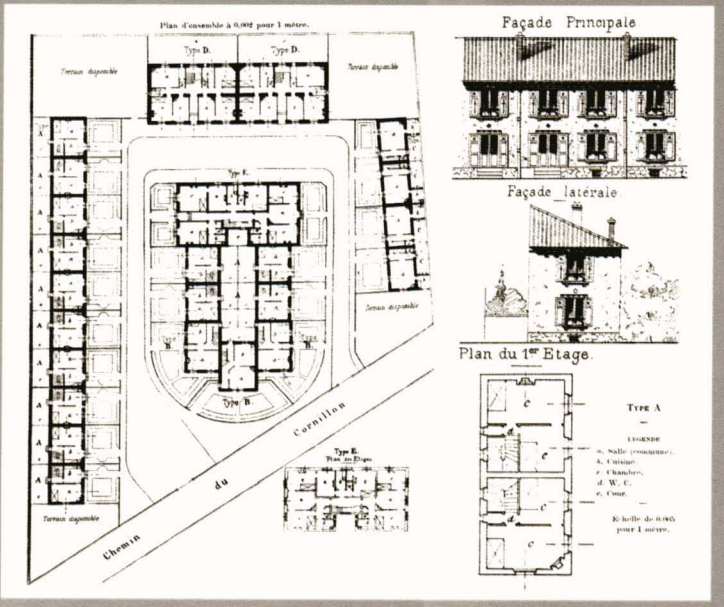
La cité-jardin d'Épinay-sur-Seine, créée par la fondation Willy Blumenthal et conçue par Georges Vaudoyer (avenue de la République et route de Saint-Leu) 5 est saluée par ce concours, tout comme la cité dessinée par Pierre Botrel à Rosny-sous-Bois (rue Jules-Guesde). La "banlieue-jardin" du paysagiste Édouard Redont au Blanc-Mesnil (square Stalingrad) 6 participe de ce même mouvement ; mais, contrairement aux précédentes, elle n'est pas aidée et reste d'initiative privée. À la même période, le long des lignes de chemin de fer de la banlieue parisienne, des investisseurs et spéculateurs fonciers lotissent des terrains, en promettant voiries et réseaux divers à ceux que l'on n'appelle pas encore les "mal lotis". La guerre, qui débute en août 1914, met un coup d'arrêt à cette urbanisation sauvage et ne permet pas à la loi Bonnevay de montrer toute son importance. On compte alors en France un peu plus de 300 organismes promoteurs d'HBM pour 40 000 logements construits.

La Société des habitations économiques de Saint-Denis

Remporté par Georges Guyon, architecte à Saint-Maurice (Val-de-Marne), ce premier concours d'HBM est emblématique et expérimental à plusieurs titres. Son programme montre, en effet, l'indécision doctrinale des précurseurs du logement social. Ainsi, La Ruche mêle maisons individuelles familiales et appartements en immeuble collectif 3. D'autre part, y cohabitent des familles en accession à la propriété avec des célibataires et des familles en locatif. Enfin, ouvriers et employés se côtoient dans un ensemble fermé sur lui-même avec une voirie intérieure bordée de jardins. La Ruche, alliant briques et béton Coignet, est achevée en 1893. La Société des habitations économiques de Saint-Denis réédite son expérience avec Guyon qui bâtit successivement "Le Foyer", "L'Amitié" et enfin "L'Union" et affine ainsi ses propositions en privilégiant le logement collectif (1894-1898, avenue Gabriel Péri et rues Gaston-Philippe et Georges-Dourdin) 7, 8, 9.

"La Ruche" est aujourd'hui très bien conservée. Certains volets sont d'origine. À ce jour, elle n'est ni classée, ni inscrite. 3

"La Ruche", plan et élévations publiés dans la Construction moderne *en 1894.* 3



Une des tours cylindriques créée par Emile Aillaud à la cité de l'Abreuvoir. 44

Le logement social, une définition ?

Bien que le logement social ait beaucoup évolué depuis sa création, il se caractérise d'abord par le financement public dont il fait l'objet, qu'il s'agisse d'un logement locatif ou d'une accession à la propriété.
Ce financement peut prendre diverses formes : subventions, aides "à la pierre" ou "à la personne" ou, enfin, prêts à taux privilégiés. L'État, la Caisse des dépôts et consignations (CDC) et le 1 % patronal jouent un rôle majeur dans ce financement. Mais les collectivités territoriales peuvent également apporter terrain,

La "cité 212" conçue par Germain Dorel est protégée au titre des Monuments historiques. L'association "Chez Germain" a reconstitué un appartement des années trente que l'on peut visiter. 22

La cité-jardin du Pré-Saint-Gervais conçue par Félix Dumail. Un des pavillons d'angle aux formes "cubistes" abritant un atelier d'artiste. 13

garantie financière ou financement propre. De ce fait, la notion de logement social recouvre aussi bien les habitations à loyers modérés (HLM) "classiques" que les logements en foyers d'infirmières, de personnes âgées, de jeunes travailleurs, de travailleurs immigrés, les logements des cités de transit ou encore l'accession sociale à la propriété. Les logements sociaux peuvent prendre des formes très diverses, collectifs, individuels ou les deux mêlés, être situés en milieu urbain, rural ou rurbain, en périphérie ou en centre-ville, ils peuvent être le fruit d'une construction neuve, d'une reconversion ou d'une rénovation.

L'État définit les types de logements, les normes de surface et leur affectation (du F1 au F6, du célibataire à la famille nombreuse). Il fixe également les prix-plafonds au-delà desquels la construction du logement ne bénéficiera plus d'aide publique, ainsi que les normes de confort et la destination du logement, en fonction des ressources du locataire ou de l'accédant à la propriété (du HLM de type "programme social de relogement" (PSR), destiné aux habitants de logements insalubres à l'immeuble à loyer moyen (ILM), destiné aux cadres).

La CDC, le Crédit foncier de France sont, historiquement, les principaux organismes publics prêteurs. Leurs prêts, alimentés par la recette des

Les pavillons de la cité-jardin de Stains d'Eugène Gonnot et Georges Albenque. 12

À Noisy-le-Grand, les Arènes de Picasso de Manolo Nunez-Yanowsky signalent l'entrée dans la ville nouvelle de Marne-la-Vallée. 82

Caisses d'épargne, sont de très longue durée et ont des taux d'intérêt très faibles.

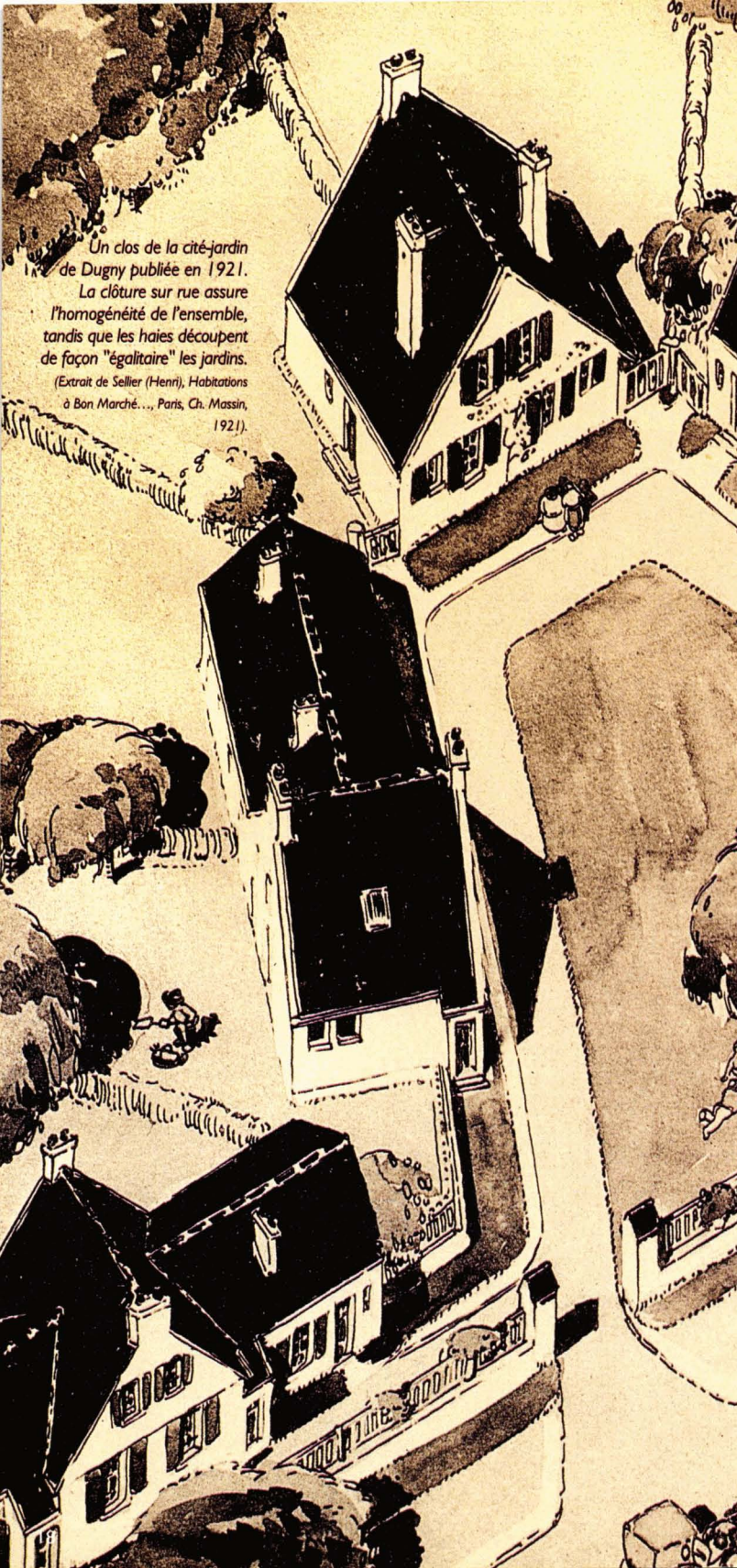
Si ces aides financières peuvent s'adresser directement aux particuliers, elles sont, pour l'essentiel, destinées aux bailleurs sociaux, gestionnaires de logements sociaux. Ces organismes peuvent prendre des formes juridiques diverses : office public (départemental ou municipal), société d'économie mixte (plus ou moins liée à une collectivité publique, telle que Commune, Département, CDC, entreprise publique...), société anonyme ou encore société coopérative. La diversité de ces statuts sous-entend des politiques différentes.

Lorsqu'ils construisent des logements sociaux, ces organismes d'HLM sont maîtres d'ouvrage. Ils peuvent exercer cette responsabilité de manière autonome sur un terrain isolé ou s'inscrire dans une opération plus vaste (telle une ZUP* ou une ZAC*) dont la conduite est confiée à un aménageur. Seuls les SEM*, comme la Sodédat 93 par exemple, et les OPAC* peuvent être à la fois aménageur et maître d'ouvrage.

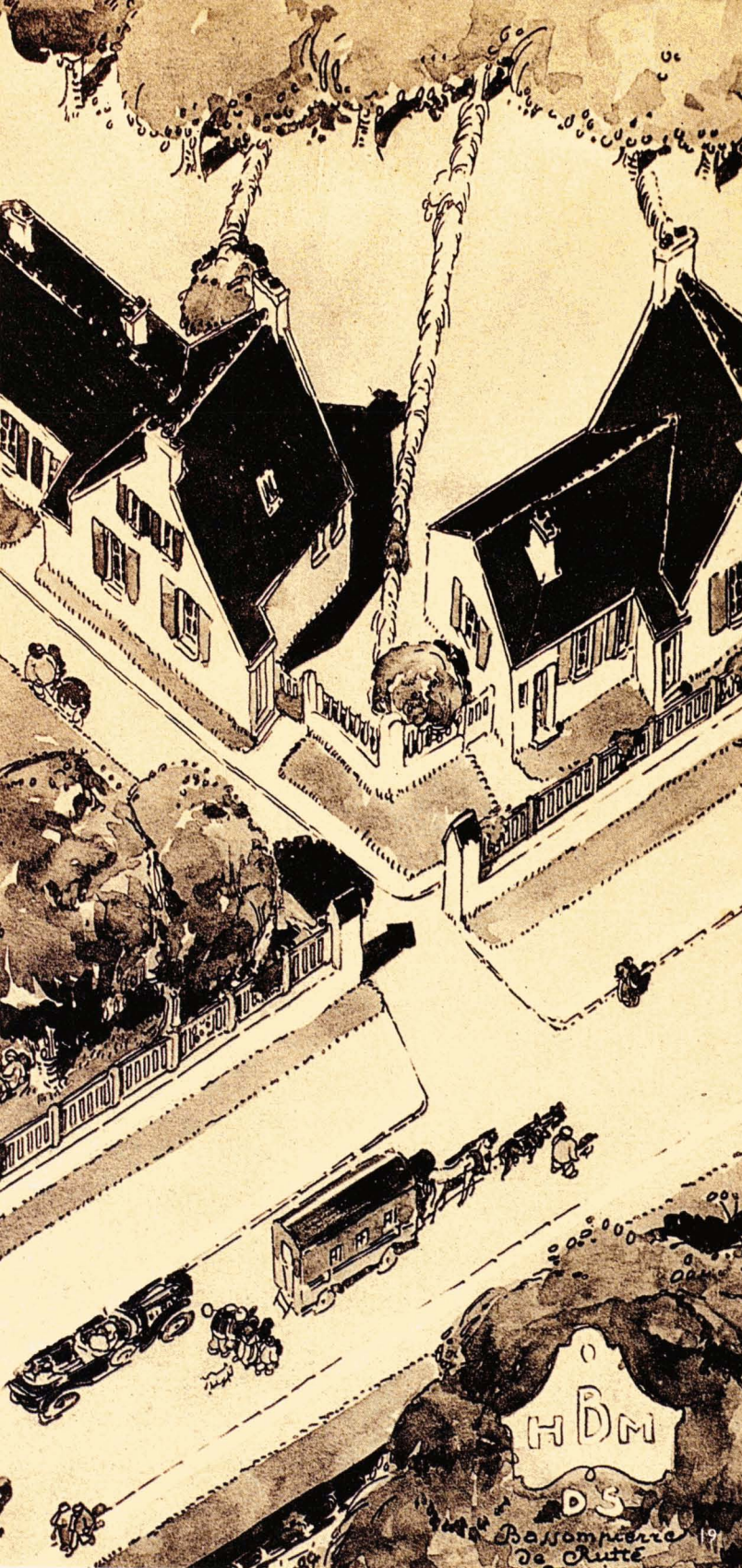
Pour construire des logements, le maître d'ouvrage fait alors appel à un maître d'œuvre. Urbaniste, ingénieur, constructeur, entrepreneur ou simple particulier, dans le cas de l'auto-construction, il est désormais le plus souvent architecte.

Il y a actuellement en Seine-Saint-Denis environ 130 organismes propriétaires et gestionnaires pour près de 200 000 logements sociaux répartis sur plus de 1200 sites dans les 40 communes du département. En moyenne, celles-ci ont entre 20 et 40 % de leur parc immobilier consacré à l'habitat social, ce qui en fait le département le mieux doté d'Ile-de-France.

Avec la Flèche Pointue, Iwona Buczkowska conçoit au Blanc-Mesnil le plus grand ensemble d'habitat social en bois de France. 69



Un clos de la cité-jardin de Dugny publiée en 1921. La clôture sur rue assure l'homogénéité de l'ensemble, tandis que les haies découpent de façon "égalitaire" les jardins.
(Extrait de Sellier (Henri), Habitations à Bon Marché..., Paris, Ch. Massin, 1921).


HBM
DS
Bassompierre 19
de Rutté

Cités-jardins et collectifs dans l'entre-deux-guerres, pittoresque et modernité (1919-1940)

En 1919, au sortir de la Grande Guerre, le législateur prend des décisions lourdes de conséquences. Pour faire face à leur hausse spectaculaire liée à l'insuffisance de logements, les loyers sont bloqués. Enfin, les principes fondamentaux de la reconstruction sont fixés cette même année. Prévue à l'identique et fort coûteuse, celle-ci laisse peu de place à la construction, pourtant indispensable.

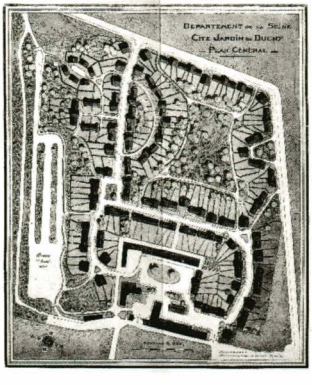
Pour autant, la perspective de cette reconstruction nourrit la pensée urbaine et fait progresser l'idée de planification. Ainsi, la loi Cornudet oblige les communes de plus de 10 000 habitants à établir un "plan d'aménagement, d'extension et d'embellissement". Malgré cela, la croissance urbaine de la banlieue, plus ou moins anarchique, s'amplifie. Un certain nombre de ces maisons individuelles s'édifient grâce au financement HBM, notamment par le biais de la société anonyme d'HBM "L'Habitation moderne" (46, rue des Bluets) 10. Pour contrecarrer cette tendance, le Conseil général de la Seine lance en 1924 l'idée de créer une ville nouvelle sur les communes de La Courneuve, Le Bourget, Dugny et Stains. Conçu par Marcel Auburtin, urbaniste, et Raoul Dautry, ingénieur en chef de la compagnie des chemins de fer du Nord, ce projet de "cité satellite" de 80 000 habitants doit permettre de fixer une partie de la population de la banlieue en liant logements, activités, commerces et transports en commun. Même si le projet échoue et devient l'actuel parc départemental de La Courneuve, c'est le début d'une véritable politique foncière.

Au cours des années vingt, villes et départements se dotent lentement d'offices publics d'HBM grâce à la loi Bonnevay. L'Office public d'HBM de la Seine est, lui, très rapidement actif. La personnalité de son président, Henri Sellier, conseiller général et maire

La maison des architectes Albert et Maurice Turin, édifiée en 1920-1924 à Neuilly-sur-Marne, est un exemple du pavillonnaire bâti à l'aide de crédits HBM.
10

socialiste de Suresnes, n'y est pas étrangère. Passionné par les questions urbaines, il va multiplier les chantiers et les acquisitions foncières. Sous son impulsion, l'Office édifie les cités-jardins de Dugny et de Stains dans les parcs de châteaux, propriétés du Département. À Dugny, de 1921 à 1922, les architectes Joseph Bassompierre, Paul de Rutté et Paul Sirvin conçoivent 200 logements dans des pavillons regroupés par 2, 3, 4, 5 ou 6, et 40 collectifs.
Parallèlement, soucieux d'expérimentations et d'économies, Henri Sellier bâtit des cités-jardins provisoires. À Bagnolet, en 1920-1921, l'architecte Raoul

Ci-dessous :
"Vue en relief d'un îlot" de la cité-jardin des Lilas
(Extraits de Sellier (Henri), Habitations à Bon Marché..., Paris, Ch. Massin, 1921).
11
et
Plan général de la cité de Dugny (avec frise ci-dessus) publiée en 1921. Elle est détruite pendant la guerre.



Brandon construit 101 pavillons où sont testés de nouveaux procédés de construction. Peu convaincu par ces essais, l'Office fait détruire cette cité au cours des années trente. Aux Lilas, les architectes Arthur-Pierre Teisseire et Paul Pelletier édifient la cité semi-provisoire Joseph Dépinay (179 pavillons en 1921-1923 puis 106 collectifs en 1930-1931) 11. L'essentiel en est détruit au début des années soixante-dix. Souhaitant loger plus de locataires, l'OPHBM privilégie les collectifs dès la fin des années vingt. La crise économique, augmentant les coûts de construction, va renforcer ce choix. À Stains, entre 1924 et 1933, les architectes Eugène Gonnot et Georges Albenque édifient une cité-jardin de 456 logements en pavillons et 1220 en collectifs. Ce vaste ensemble de grande qualité est protégé au titre des Sites

Il subsiste quelques pavillons de la cité-jardin des Lilas, partiellement détruite au cours des années soixante-dix. 11

a et b - La cité-jardin de Stains est progressivement équipée d'une maison commune, d'écoles, de commerces, d'un lavoir et de bains-douches entre 1924 et 1933. La maison commune est devenue théâtre et cinéma.
(Extrait de Sellier (Henri), Habitations à Bon Marché..., Paris, Ch. Massin, 1921) 12

en 1976 12. Enfin, dans la cité-jardin qu'il conçoit sur un terrain appartenant aux villes de Pantin, des Lilas et du Pré-Saint-Gervais, Félix Dumail donne la priorité au collectif. Entre 1927 et 1931, il construit 50 pavillons, mais surtout 1000 logements collectifs les années suivantes (protégés au titre des Sites en 1986) 13. En 1928, pour répondre à la crise du logement qui perdure, la loi portée par Louis Loucheur envisage un fort engagement de l'État en faveur du logement social. Soit un programme de financement sur cinq ans permettant la réalisation de 200 000 HBM et 60 000 habitations à loyer moyen. Elle élargit également le public visé en définissant plusieurs gammes de logement (HBM et HBM à loyer moyen) et en favorisant l'accession à la propriété. La même année, Albert Sarraut crée le Comité supérieur de la Région parisienne pour organiser et

e

rationaliser le développement de la région. Il y appelle Raoul Dautry et Henri Sellier. Enfin, Albert Sarraut s'attache à l'aménagement des "lotissements défectueux" alors que les municipalités communistes se multiplient en banlieue et relayent activement le mouvement des "mal lotis".

Au début des années trente, l'action des Offices publics se développe. À Montreuil, l'architecte communal Florent Nanquette conçoit les HBM pour l'office municipal (entre autres, rue Edouard-Vaillant et avenue Paul-Signac) 14 et 15. Aubervilliers, La Courneuve, Bondy, notamment, s'efforcent d'en faire autant. En seconde couronne, l'Office public d'HBM de Seine-et-Oise édifie plusieurs petites cités-jardins. L'architecte Julien Hirsch réalise, entre 1932 et 1934, la cité-jardin de Neuilly-sur-Marne (rue du

f

e et f - À Montreuil, Florent Nanquette propose une déclinaison de l'îlot HBM de la "ceinture verte" de Paris.
14 et 15

c et d - Dans la cité-jardin du Pré-Saint-Gervais, Félix Dumail travaille les matériaux.
Les collectifs en briques répondent aux pavillons crépis (cf. page 16).
13

d

a - Pour la cité-jardin de Neuilly-sur-Marne, Julien Hirsch réalise 4 immeubles collectifs de 60 logements enserrant 24 pavillons jumeaux répartis sur deux rues intérieures et un square.
16

b et c - La cité-jardin de Livry-Gargan et les pavillons du Blanc-Mesnil conçus en 1933 par l'architecte Caignard de Mailly pour l'OPHBM de la Seine-et-Oise.
17 et *19*

d - La cité-jardin d'Orgemont mêle pittoresque et modernité, toit-terrasse et toit traditionnel.
21

b

a

c

11 novembre) 16. En 1933, Caignard de Mailly conçoit, lui, la cité-jardin de Livry-Gargan où 27 pavillons groupés par 2, 4 ou 6 se répartissent autour de clos (avenue de la Poudrerie) 17. Toujours en 1933, au Blanc-Mesnil, il reprend le même dessin pour 36 logements en pavillons (avenue Jean Bouin) 18 et conçoit 14 autres logements (rue de la Fontaine) 19.

Mais les cités-jardins ne sont pas exclusivement réalisées par les offices publics d'HBM. Ainsi, dès 1925, la "Société anonyme (SA) des logements économiques pour familles nombreuses" commande à Albert Beaudouin et Marcel Lods une cité de 45 logements à Romainville (1925-1927, boulevard de la Boissière, détruite) et, en 1931, la "SA d'HBM de La Courneuve et du Bourget" conçoit une cité-jardin de 46 logements, avenue Albert 1er 20. Plus emblématique est la cité-jardin d'Orgemont située sur les communes d'Argenteuil (Hauts-de-Seine) et d'Épinay-sur-Seine (Jean Philippot, Henri Pacon architectes) 21. Parrainée par Raoul Dautry, cette cité édifiée par la "SA des cités-jardins de la région parisienne" est inaugurée en 1928 par le ministre Loucheur. Elle est alors destinée à l'accession à la propriété. Mais l'ampleur de la crise économique transforme ce projet en locatif. La cité d'Orgemont illustre bien les difficultés que rencontre la loi Loucheur dont l'ambitieux programme ne peut être réalisé.

S'il s'édifie encore un certain nombre de cités-jardins au début des années trente, la tendance générale est au logement collectif. Ce dernier est d'ailleurs privilégié par les architectes qui se réclament du mouvement moderne. Au Blanc-Mesnil, pour la "Société d'HBM du

d

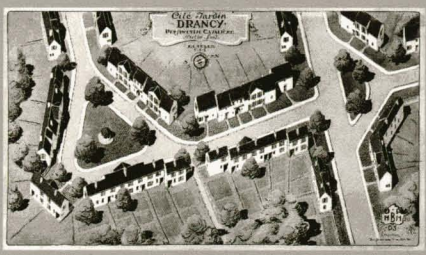
foyer du progrès et de l'avenir", Germain Dorel édifie la "cité 212". Cet ensemble est influencé par le Karl Marx Hof viennois, une référence pour les années trente. Il en reprend la composition générale, les arches et les façades très expressives (1933-1936, 212, avenue du 8 mai 1945) 22. Cette cité est inscrite (ISMH, 1996). À Dugny, non loin de là, Dorel a construit pour le même maître d'ouvrage une esquisse de la cité 212, mais de moindre importance (cité Pont-Yblon, 1932-1933, 234, avenue du 8 mai 1945) 23. À Saint-

La "cité 212" et celle du Pont-Yblon associent à l'exigence du logement social celle de la qualité architecturale. Le soin apporté aux détails (rythme des formes, des couleurs, des matériaux) en témoigne. 22 et 23

Denis, les architectes Gaston Tréant et Juliette Mathé créent leur propre société d'HBM pour édifier 210 logements dans la Plaine-Saint-Denis (1928, avenue du président Wilson) 24. Soutenu par Henri Sellier, qui apporte la garantie départementale, "le Gai Logis" s'ouvre sur trois cours-jardins et propose des logements très confortables. Une rénovation l'a cependant dénaturé en 1988.

Henri Sellier s'intéresse également aux premières expériences d'industrialisation. À Drancy, il confie à Marcel Lods et Eugène Beaudouin un important projet de 1200 logements. Assistés de Jean Prouvé, ils rompent totalement avec les pratiques précédentes. L'esthétique, les matériaux et leur mise en œuvre, l'échelle et la composition urbaine, mais aussi le confort et l'équipement distinguent la cité de la Muette et en font un véritable manifeste de l'innovation technique et urbanistique (1931-1934, avenue Jean-Jaurès) 25. Même si elle subit durement le contrecoup de la crise économique et connaît des problèmes techniques, formellement, la cité de la Muette annonce les grands ensembles de l'après-guerre.

Les coursives de la façade nord de la cité de la Muette contrastaient avec la verticalité des tours de 15 étages détruites en 1976. 25



Vue, à vol d'oiseau de la première tranche de la cité-jardin
(Extrait de Sellier (Henri), Habitations à Bon Marché..., Paris, Ch. Massin, 1921). 26

La cité aujourd'hui. 26

À Drancy, les différentes cités édifiées par l'Office Public d'HBM de la Seine illustrent bien l'évolution des choix programmatiques et formels d'Henri Sellier et de son équipe. Une première cité-jardin est conçue entre 1921 et 1922 par les architectes Joseph Bassompierre et Paul de Rutté. L'Office est maître d'ouvrage, mais il répond à une demande du Syndicat des chemins de fer de la petite couronne. L'OPHBM s'engage à choisir ses locataires sur une liste fournie par le Syndicat qui, en retour, doit couvrir le déficit d'exploitation pendant 20 ans. Formellement très inspirée par les cités-jardins anglaises, la cité est composée de pavillons pittoresques, groupés par 2, 3, 4, 5 ou 6 (rue Jean-Soubiran) 26. Malgré son exemplarité, cette cité a subi une destruction partielle en 1996. En 1929-1930, Paul Sirvin se joint à Bassompierre et de Rutté pour concevoir une extension à la cité. Cette fois, ils optent pour de petits collectifs à toits terrasses, équipés de bains-douches et d'un magasin coopératif. Fondamentalement différente, cette extension est appelée cité Paul-Bert 27. Non loin de là, la cité de la Muette témoigne de l'orientation encore plus moderniste de l'Office. Durant la guerre, elle est transformée en camp de concentration et de transit vers Auschwitz. En 1976, les tours et les immeubles "peignes" sont rasés. La cité est aujourd'hui classée aux Monuments historiques comme "lieu de la mémoire nationale", mais aussi comme "réalisation architecturale et urbanistique majeure du XXe siècle" (CIMH, 2001).

La troisième et dernière tranche de la cité-jardin, aussi appelée cité Paul-Bert. 27

Reconstruire et construire, les impératifs de l'après-guerre (1944-1953)

Beaucoup plus importantes que lors du précédent conflit, les destructions de la Seconde Guerre mondiale touchent l'ensemble du pays. Dans le département, les communes de La Courneuve, Le Bourget, Dugny, Noisy-le-Sec et Saint-Ouen, bombardées durant la guerre, sont déclarées sinistrées. Le bilan des destructions permet de constater l'ampleur des besoins en logements de la société française et le retard pris en matière de construction durant l'entre-deux-guerres. Ainsi, le Ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme (M.R.U.)*, créé en novembre 1944 et confié à Raoul Dautry, est chargé du logement social. Mais cette prise de conscience se fait difficilement car la reconstruction est jugée prioritaire.

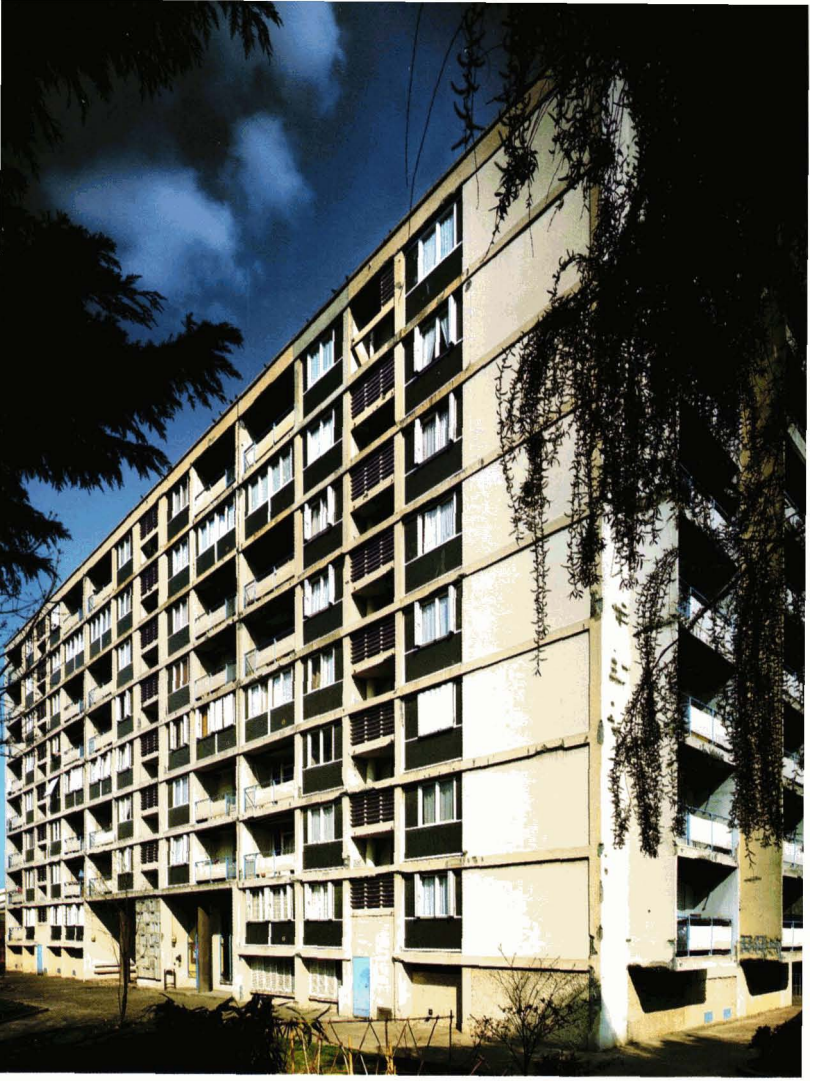
Comme la maison française "Dennery", la maison suédoise, d'aspect plus classique, a également été préfabriquée. 28

Même si la tentation de reconstruire à l'identique domine parmi les sinistrés, le M.R.U. veut se saisir de cette opportunité pour procéder à des expérimentations architecturales et techniques, notamment en région parisienne. À Noisy-le-Sec, la cité expérimentale du Merlan est un véritable chantier-exposition de maisons individuelles de 1945 à 1953 (avenue du général Leclerc) 28. Le site est aujourd'hui inscrit à l'Inventaire supplémentaire des Monuments historiques (ISMH, 2000). Outre les prototypes de Jean et Henri Prouvé et d'André Gutton, la cité met en concurrence 54 maisons françaises, anglaises,

À Noisy-le-Sec, Paul Nelson recourt à la pierre pré-taillée.
29

canadiennes, américaines, suédoises, suisses ou encore finlandaises. Toutes ne seront pas conservées, faute d'avoir fait la démonstration de leur habitabilité. Parallèlement, Paul Nelson reconstruit l'îlot de la place de la gare grâce à des procédés expérimentaux (1950-1952) 29. À Aubervilliers, André Sive s'inspire d'une expérience hollandaise. Les logements sont conçus pour pouvoir être facilement agrandis une fois la crise du logement résorbée (1950-1952, avenue Roosevelt) 30. À Saint-Denis, André Lurçat crée l'Unité de quartier Fabien, un ensemble partiellement réalisé prévoyant 1500 logements et des équipements publics (1946-1959, avenue du Colonel Fabien) 31. À Saint-Ouen, l'ingénieur Bernard Laffaille voit échouer son procédé "d'élévation mécanisée" des planchers des logements projetés, préfabriqués et équipés sur le chantier. Le projet est alors abandonné (1947-1949).

Le quartier Castor de Noisy-le-Grand.
35



André Sive joue des pleins, des vides et des claires-voies des buanderies pour animer sa façade. *30*

Pour faire face à la crise du logement et parce qu'il souhaite élargir le logement social au plus grand nombre, le ministre de la Reconstruction Eugène Claudius-Petit réforme les HBM qui deviennent, en 1951, les Habitations à Loyer Modéré (HLM). Cette réforme, par l'augmentation des crédits et des prêts de la CDC, permet de faire croître singulièrement la construction de logements sociaux. Elle soutient aussi les initiatives privées : l'auto-construction prônée par le mouvement Castor est ainsi aidée par le MRU et connaît un vrai succès à Montreuil (Cité Saint-Exupéry 32 et le Clair-Logis rue Yves-Farge) 33, Villepinte 34, Noisy-le-Grand (place des Castors) 35, et Bobigny 36 notamment.

La construction prend progressivement le pas sur la reconstruction. L'industrialisation et la préfabrication* se généralisent. Le "secteur industrialisé", regroupant maîtres d'ouvrages, maître d'œuvres et entreprises

Une entrée de la cité des Malassis à Bagnolet. Typique des années cinquante, elle abrite, sur sa droite, un local à poubelles. 38

pour, collectivement, parvenir à diminuer les coûts, est créé en 1952. La même année, "le plan de 4000 logements pour la région parisienne" est lancé. C'est dans ce cadre que Denis Honegger imprime sa marque sur le quartier de l'église à Pantin et que Bernard Zehrfuss dessine les Malassis à Bagnolet (1953-1956, OPHLM 37 et 1954-1960, OPHLM) 38. Le secteur du bâtiment se modernise pour répondre à l'ampleur des besoins. En 1953, le ministre de la Reconstruction Pierre Courant crée les Logécos (logements économiques et familiaux) et lance ainsi définitivement une période de forte construction. L'instauration du 1 % patronal* clarifie les relations entre logement social et patronat. Toute une génération d'architectes qui ont fait leurs preuves lors de la reconstruction va alors s'imposer.

À Pantin, Denis Honegger expérimente une préfabrication très poussée. 37

André Lurçat et la Seine-Saint-Denis

Tout en reconstruisant la ville de Maubeuge, André Lurçat s'implique très fortement à Saint-Denis dans son projet "d'unité de quartier" Fabien 31. Ce projet de longue haleine (de 1946 à 1959), constitue un ensemble d'un peu plus de 400 logements et marque une étape importante dans l'œuvre d'André Lurçat. Mêlant tradition académique et modernité, le style créé pour ce projet va désormais permettre à Lurçat de le décliner subtilement, en termes d'échelle, de proportions et de composition urbaine. Ceci est particulièrement visible à la cité des Cosmonautes (1967-1968, OPHLM / Logement dionysien, route de La Courneuve) 39 ou encore dans la cité Delaune, face à l'Unité Fabien, où il utilise la brique (1957-1961, OPHLM) 40. Communiste convaincu, cet architecte va beaucoup construire à Saint-Denis, mais aussi au Blanc-Mesnil. Outre des logements, il va édifier de nombreuses écoles, des équipements sportifs et des services publics (sécurité sociale, notamment) ainsi que l'hôtel de ville du Blanc-Mesnil, un projet esquissé avant-guerre, qu'il mène à terme en 1967, peu avant sa mort.

À Saint-Denis, André Lurçat œuvre dans la durée, son style évolue de l'Unité Fabien à la cité des Cosmonautes, voisine des 4000 de La Courneuve 31 et 39.

Le temps des grands ensembles, de l'adhésion au rejet (1954-1973)

En 1954, à la suite de l'appel de l'abbé Pierre (dont la communauté Emmaüs est installée à Neuilly-Plaisance depuis 1947) dénonçant le manque de logements, le gouvernement répond en créant des "cités d'urgence", mais aussi en lançant les logements "Million", un concours abaissant le coût de construction d'un logement à 1 million de Francs de l'époque. La création de la SCIC* et de la SCET*, deux sociétés d'économie mixte (SEM)*, est une autre réponse de l'État au besoin en logements et en équipements d'une France en pleine croissance.

C'est à la cité de l'étoile de Bobigny que Georges Candilis conçoit son ensemble le plus caractéristique. 43

Dans le cadre du concours Million, Georges Candilis et son équipe fournissent à la SA d'HLM Emmaüs une réponse plus pertinente que les cités d'urgence, transitoires et vite vétustes. À Aulnay-sous-Bois, à Bobigny et au Blanc-Mesnil avec l'aide de Jean Prouvé, Candilis décline une architecture simple, mais de qualité avec peu de moyens. Si la Cité d'Aulnay se porte bien, celle du Blanc-Mesnil est partiellement détruite et "l'Étoile" de Bobigny est menacée (1954-1955, chemin de Roissy 41, 1955-1957, avenue Paul Vaillant-Couturier 42 et 1956-1962, rue de l'Étoile) 43. Émile Aillaud mène lui aussi une recherche originale et n'hésite pas à manier la courbe pour concevoir ses logements, que ce soit à la cité de l'Abreuvoir (1956-1960, OPDHLM, avenue Édouard-Vaillant, Bobigny) 44 ou aux Courtillières à Pantin (1955-1960, SEMIDEP, ODHLM et OPHLM, avenue de la division Leclerc) 45. Au Pont de Pierre, à Bobigny, Arthur

Heaume et Alexandre Persitz conçoivent pour l'OCIL* un ensemble plus classique (1957, rue de l'Illustration) 46. À Stains et Pierrefitte-sur-Seine, Jean Dubuisson signe un ensemble travaillant sur l'horizontalité, représentatif de son style (1955-1964, SCIC, rue Parmentier, photo p. 4) 47, tout comme Jean de Mailly à Rosny-sous-Bois (Bois Perrier, 1959-1967, SCIC) 48. À Aulnay-sous-Bois, Jean Le Couteur manie la brique (Balagny, 1955-1968) 49, quand Clément Tambuté, après les tours et barres des 4000 de La Courneuve, "s'essaye" aux rondeurs au Clos-

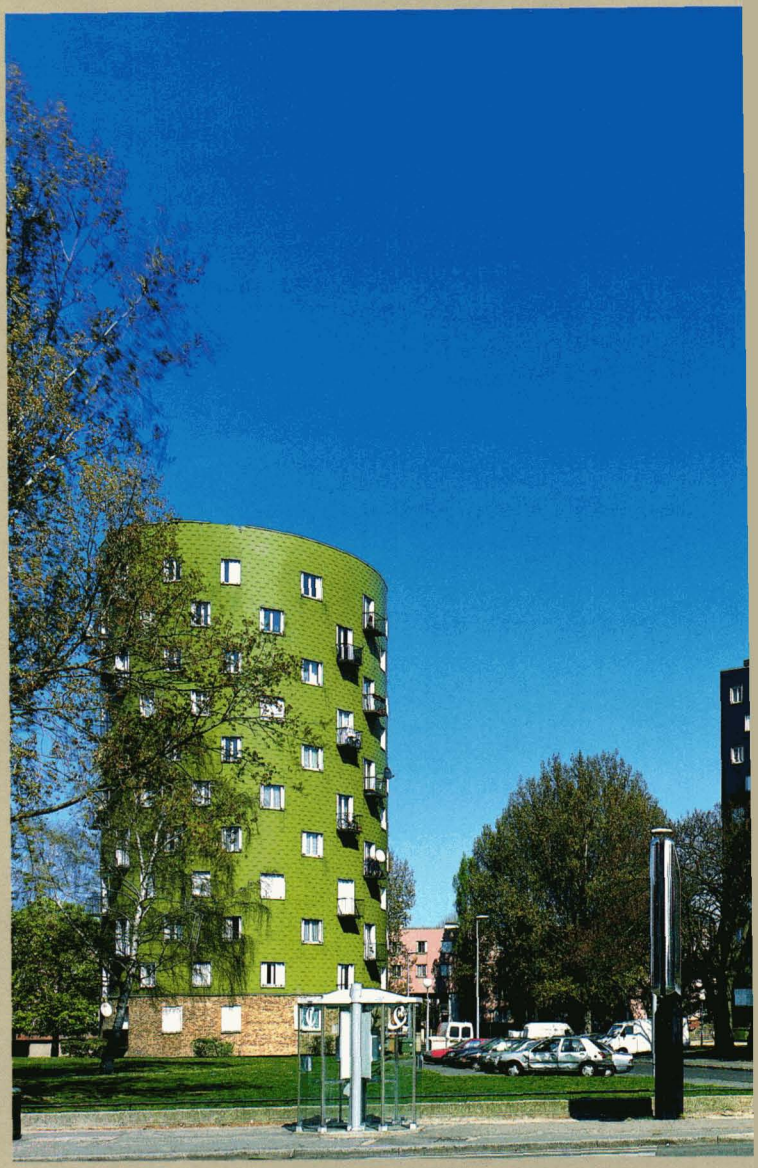
Vue aérienne de la cité des Courtillières à Pantin d'Emile Aillaud en 1971. (La Documentation Française). 45

Balagny, à Aulnay-sous-Bois, de Jean Le Couteur et le Bois Périer, à Rosny-sous-Bois, de Jean de Mailly. 49 *et* 48

Saint-Lazare à Stains (1956-1963, OPHLM de Paris 50 et 1964-1969, OPDHLM 51, photos p. 4-5 et 54). À Épinay-sur-Seine, Daniel Michelin prend le contre-pied de la cité-jardin d'Orgemont toute proche en osant une tour d'habitation de trente étages. Vite interdit, ce type d'immeuble à grande hauteur explique la solitude de "l'Obélisque" dans le nord-est parisien (1956-1969, SCIC) 52. Enfin, tandis que les projets d'Unités d'habitation de Le Corbusier à Sevran et Aulnay-sous-Bois sont écartés, Jean Balladur lui répond en édifiant les Rigondes à Bagnolet (1962-1964, Sarriane, avenue de Stalingrad) 53. Si les qualités architecturales de ce que l'on nomme déjà les grands ensembles ne sont pas toujours reconnues de leurs habitants, le "confort moderne" que ces logements leur apportent est immédiatement apprécié.

L'Obélisque de Daniel Michelin à la nouvelle cité d'Orgemont d'Epinay-sur-Seine. 52

À Bagnolet, Jean Balladur fait un "clin d'œil " à Le Corbusier et ses Unités d'habitations. Vue d'ensemble et détail des pilotis. 53



Grands ensembles

Loin d'être monolithiques, ceux que l'on appelle couramment "les grands ensembles" peuvent prendre plusieurs formes et sont plus complexes qu'il n'y paraît. Si tours et barres dominent cette production bien circonscrite dans le temps, de nombreux architectes de talent se sont efforcés d'offrir plus que de simples logements aux futurs habitants de leurs réalisations. Avec la Cité de l'Abreuvoir à Bobigny, Émile Aillaud rompt délibérément avec la règle du "chemin de grue" dont les rails "justifieraient" le caractère rectiligne de bien des grands ensembles, tels Sarcelles. Aillaud ose la courbe avec ses immeubles "nouilles" et édifie des tours en forme de cylindre ou d'étoiles. Il soigne particulièrement ses portes d'entrée 44 et utilise des carreaux de mosaïque pour donner des couleurs à ses réalisations. Enfin, si la priorité est clairement donnée aux logements collectifs, des grands ensembles comme le Clos des Français, à Montreuil, conçu par l'ar-

chitecte Henri Colboc, intègrent des logements individuels (1956-1961, SCIC, rue Hoche) 54, grâce à des espaces verts envisagés dès l'origine du projet.

La cité de l'Abreuvoir offre un parcours urbain rythmé par la diversité des formes choisies par Emile Aillaud (vue d'ensemble et détail d'une entrée). 44

L'ensemble du Clos des Français associe 15 pavillons individuels à des immeubles collectifs. 54

À Aubervilliers, l'AUA mêle plan en croix et silhouette pyramidale.
56

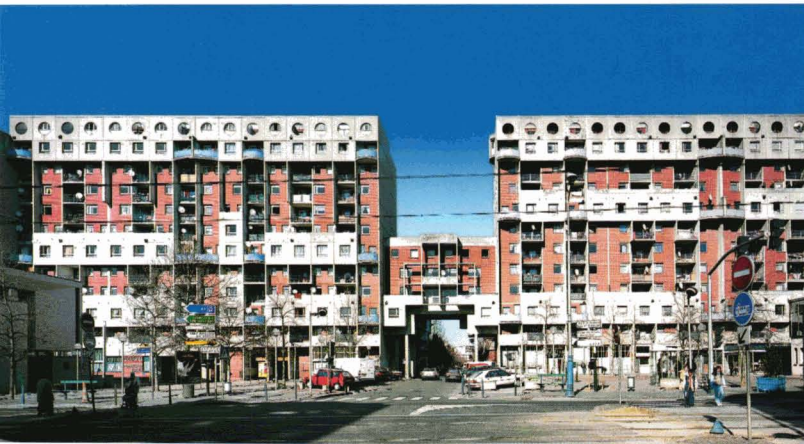
Malgré le saut quantitatif de la construction opéré à partir de 1953 – on construit désormais plus de 100 000 logements par an dont plus de 50 000 HLM – cette production ne parvient pas à endiguer la crise du logement. Les bidonvilles se multiplient aux portes de Paris. De plus, avec la fin de la guerre d'Algérie et le retour des rapatriés, la demande en logements sociaux continue de croître. En créant les zones à urbaniser en priorité (ZUP)*, la loi du 31.12.1958 doit faciliter la construction en offrant de nouveaux terrains à bâtir. Elle ouvre aussi un nouveau front : la rénovation urbaine. Mais cette résorption des îlots insalubres et des bidonvilles démarre difficilement, freinée par les problèmes d'expropriations.

En juillet 1964, le département de la Seine-Saint-Denis naît officiellement. Il s'inscrit dans le schéma d'aménagement et d'urbanisme (SDAU)* de la région parisienne rendu public en 1965 et conçu par le District, piloté par Paul Delouvrier. Cette création va générer un fort développement d'infrastructures de transports

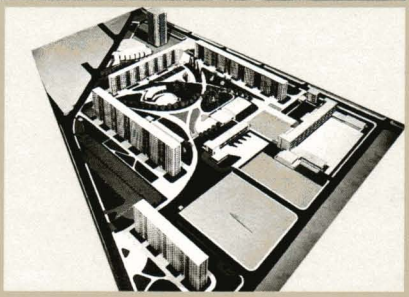
À Saint-Ouen, Paul Chemetov et l'AUA marque de son empreinte tout un quartier.
55

contribuant à morceler plus encore le territoire (autoroutes, porte de Bagnolet, RER) qui subit, par ailleurs, une vague de désindustrialisation qui ira croissante. C'est dans cette même période, alors que les ZUP sont massivement construites, souvent sur plusieurs communes comme à Aulnay-sous-Bois / Villepinte / Sevran, Clichy-sous-Bois / Montfermeil, que la contestation des grands ensembles débute. La presse s'empare de ce que l'on appelle "la sarcellite" et les habitants dénoncent à leur tour des grands ensembles loin de tout et sans équipements. Des architectes s'y opposent également et formulent d'autres propositions. L'atelier d'urbanisme et d'architecture, l'AUA, emmené notamment par Paul Chemetov, Jacques Kalisz ou Henri Ciriani, proche du parti communiste, tout comme l'atelier de Montrouge qu'animent Jean Renaudie, Gérard Thurnauer, Jean-Louis Véret et Pierre Riboulet, sont de ceux-là. Sans vraiment se démarquer du mouvement moderne, ils veulent rompre avec le tout fonctionnel et imaginent d'associer logements, commerces et équipements publics, tels que crèches ou ateliers d'artistes, pour créer une véritable communauté d'habitants. La rénovation urbaine leur permet notamment de s'exprimer dans les années soixante et soixante-dix. Si l'AUA s'inscrit nettement dans une démarche plastique "brutaliste", utilisant des matières brutes (telles la brique à Pantin, La Courneuve) 74 et 75 et mettant en avant la structure constructive (îlots Robespierre et Pasteur, 1975-1980, OPDHLM et SEMISO, Saint-Ouen 55 et 1969-1970, OPHLM, avenue de la République, Aubervilliers 56), l'atelier de Montrouge se distingue déjà par des formes plus "proliférantes", particulièrement pour le projet Franc-Moisin, à Saint-Denis (1964-1965) 57. Indépendants de ces deux mouvements, Roger Anger, Pierre Puccinelli et Mario Heyman se singularisent par leurs jeux de volumes, notamment à Sevran (1972-1974, Logirep, rue G. Péri, photo page suivante 58).

À Pantin (ci-dessus) et à La Courneuve, l'AUA manie brique et monumentalité. 74 *et* 75



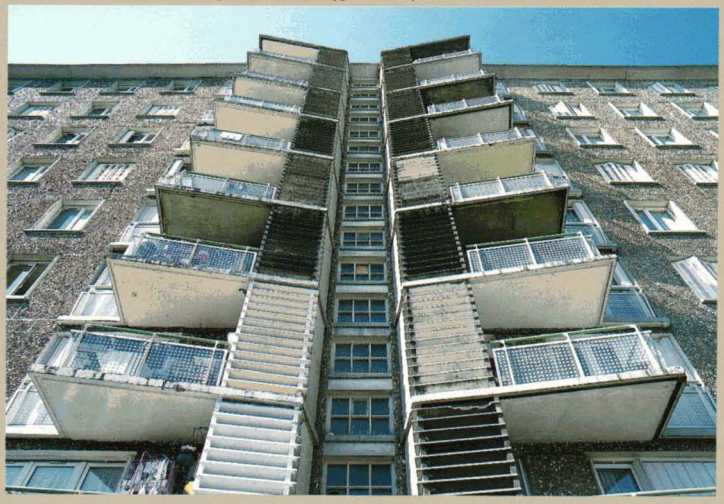
Une carte postale de la Muette qui a pour légende "les premiers Gratte-Ciel de la Région Parisienne".
(Carte postale, A. M. de Drancy). 25



Le logement social, banc d'essai de l'industrialisation

Inlassable défenseur de l'industrialisation du secteur du bâtiment, Marcel Lods a été tout au long de sa carrière l'un des architectes les plus actifs en la matière. Diplômé en 1923, il débute avec une cité-jardin à Romainville. Il se lance ensuite dans deux chantiers-phares des années trente : la cité du Champ des Oiseaux à Bagneux (Hauts-de-Seine, 1930-1939) et la Muette à Drancy (1931-1934) 25 avec Eugène Beaudouin, Jean Prouvé et Vladimir Bodiansky, comme pour la Maison du peuple de Clichy (Hauts-de-Seine, 1935-1939). Là, il conçoit des structures métalliques légères supportant des éléments de béton préfabriqués qui réduisent le temps du chantier et font date dans l'histoire de l'architecture moderne en France. Durant la guerre, Lods travaille à un projet de "maison usinée ", inspiré par la standardisation de la production d'automobiles. Après-guerre, Dautry lui confie la reconstruction de Sotteville-lès-Rouen (1946-1955).

La cité Gaston Roulaud, où Marcel Lods crée également groupe scolaire, gymnase, MJC et crèche (maquette ci-dessus [A. M. de Drancy] et détail)… 59



...voisine avec la cité Paul Eluard. 61

Associant toujours métal, verre et composants préfabriqués – particulièrement des panneaux "gravillonnés lavés" – Lods reprend le type créé à Sotteville pour les constructions que la ville de Drancy lui confie au début des années soixante (cités Gaston-Roulaud 59, rue Roger-Salengro, et Paul-Vaillant-Couturier 60, rue Vaillant-Couturier, 1955-1963, OPHLM). En 1962, avec le soutien des industriels de l'Aluminium français, Péchiney-Saint-Gobain et l'OTUA, il fonde le groupement pour l'étude d'une architecture industrialisée (GEAI) avec Paul Depondt et Henri Beauclair. Remarqué par le ministre de l'Equipement Edgar Pisani, le prototype conçu à Aubervilliers donnera lieu à la réalisation des 500 logements de la Grande Mare à Rouen. Toujours actif architecte de la ville de Drancy (cité Paul-Eluard, 1967-1970, OPHLM, rue Salengro) 61, Lods réalise enfin, à Villepinte, avec le GEAI, des maisons individuelles préfabriquées, tout en métal (1970-1973, SA des Logis parisiens, Les Mousseaux) 62.

À Villepinte, le lotissement d' "individuels en bande" tout en métal. 62

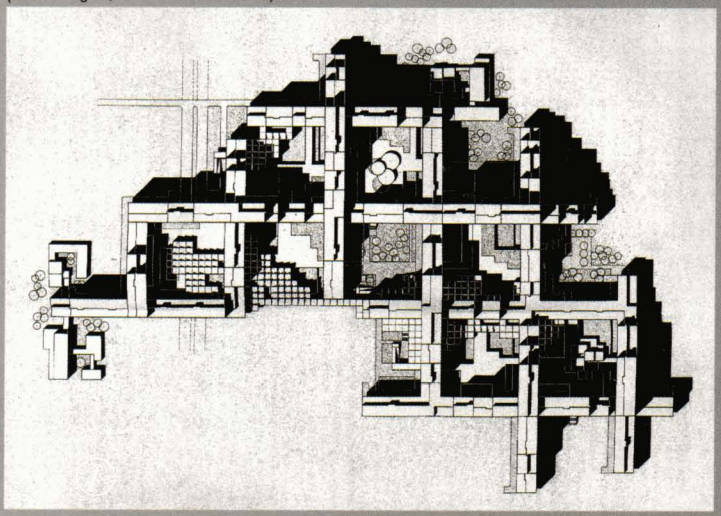
La résorption des bidonvilles

Lié à la "Petite Espagne" de la Plaine Saint-Denis, le Franc-Moisin, situé de l'autre côté du canal, s'est constitué au cours des années vingt sur des terrains maraîchers autour de bicoques auto-construites. Au début des années soixante, il accueille l'immigration portugaise et sa population croît fortement. Ce bidonville inquiète d'autant plus la municipalité de Saint-Denis qu'elle subit la décentralisation industrielle encouragée par le District de la région parisienne. En 1964, Louis Arretche est chargé par le District de repenser cette zone dans le cadre du plan d'aménagement régional. Il confie le projet à l'atelier de Montrouge.

Ces membres imaginent un projet mêlant fonctions et activités sur une trame carrée, au sein d'une structure homogène et dense, salué par la critique (57). Y voyant une ingérence du District, la commune bloque le projet. Malgré les conditions de vie aggravées par les incendies, le bidonville continue sa croissance et atteint 5000 habitants. En 1967, la municipalité confie la résorption à la Sonacotra* et aux architectes Serge Lana et Serge Magnien. Mais la complexité du problème foncier et l'arrivée de nouveaux immigrants ralentissent l'opération et compliquent le relogement. Ce n'est qu'en 1974 que la résorption s'achève enfin.

Le bidonville du Franc-Moisin après un des incendies dont ses habitants furent victimes à plusieurs reprises. (A.M. de Saint-Denis). 57

Le quartier du Franc-Moisin tel que l'envisageaient Jean Renaudie et l'atelier de Montrouge. 57
(Fonds S. Magnien, A.D. de la Seine-Saint-Denis)



Les "maisons-jardins" à Epinay-sur-Seine 63 (ci-dessus) et les "pyramides" de Villepinte 64 conçus par Andrault et Parat.

En 1967, les zones d'aménagement concerté (ZAC)* et le plan d'occupation des sols (POS)* tentent de répondre aux critiques et de régler le problème foncier. Avec "Village-Expo", le regain d'intérêt pour le pavillonnaire s'affiche et reçoit le soutien du ministère de la Construction. À partir de 1968, la contestation généralisée de l'urbanisme technocratique et de la suprématie de l'automobile obligent le gouvernement à formuler de nouvelles réponses. La "meilleure qualité de vie" devient un objectif politique. Enfin, en janvier 1970, la mort de quatre Sénégalais et un Mauritanien, asphyxiés dans un soi-disant "foyer d'hébergement" d'Aubervilliers – en réalité, un simple pavillon où logeaient dans cinq chambres plus de cinquante Africains – émeut l'opinion et relance l'action publique pour la résorption des bidonvilles et des îlots insalubres. La création du Plan Construction, en mai 1971, avec son Plan pour une architecture nouvelle (PAN) et ses réalisations expérimentales (REX) incite à un renouveau architectural dans le domaine du logement social. C'est dans ce cadre que Michel Andrault et Pierre Parat réalisent leurs maisons-jardins en gradins dans la ZAC des Écondeaux à Épinay-sur-Seine, moins connues que les "pyramides" de Villepinte (1974-1976, Société parisienne de construction immobilière 63 et 1969-1970, les Mousseaux, OCIL) 64. De même, Henri-Pierre Maillard édifie au centre-ville de Neuilly-sur-Marne un ensemble très proliférant fondé sur son procédé constructif, le "tabouret" Maillard (1977-1983, ville de Neuilly-sur-Marne) 65.

En octobre 1971, le ministre de l'Équipement Albin Chalandon se rend à La Courneuve "incognito" selon l'AFP, mais en présence de la télévision, et y dénonce "l'urbanisme dépassé", stigmatise la "part trop importante de personnes inadaptées", le "corps social trop lourd [...] et inassimilable". En 1973, Olivier Guichard confirme la circulaire Chalandon dite "ni tours, ni barres", mettant un coup d'arrêt aux ZUP et aux grands ensembles.

Tout en modifiant le paysage urbain de Neuilly-sur-Marne, Henri-Pierre Maillard reconstitue la place de l'église. En dessous, le cœur de l'îlot. 65

Le logement social en question (1974-1999)

Si les ZAC se substituent progressivement aux ZUP, la "politique des modèles" – une standardisation réduisant à néant le travail de l'architecte – perdure pour la construction de logements, d'écoles mais aussi d'hôpitaux. Malgré cela, une nouvelle génération d'architectes émerge. Ainsi, Adrien Fainsilber conçoit la cité Allende (1972-1974, OPDHLM) 66 en liaison étroite avec l'université, au sein du projet qui devait faire de Villetaneuse une ville nouvelle. À Stains, Édith Girard se fait remarquer en réalisant l'îlot Carnot où elle travaille avec la brique et crée des cœurs d'îlots végétalisés (1977-1982, OPDHLM, rue Carnot) 67. Jean Nouvel livre à Saint-Ouen un ensemble annonçant son Nemausus nîmois par ses coursives et son bardage métallique (1983-1987, SEMISO, rue Hermet) 68. Grâce à la Sodédat 93*, société d'économie mixte dont se dote le département de la Seine-Saint-Denis, Iwona

Buczkowska peut créer au Blanc-Mesnil le plus grand quartier en bois de France (1978-1989, rue Pierre Sémard photo p. 17) 69, et Riccardo Porro donne des formes expressionnistes aux logements qu'il édifie à Stains et à La Courneuve (1987-1992, rue Parmentier 70 et 1996-1998, rue Charles-Debussy) 71.

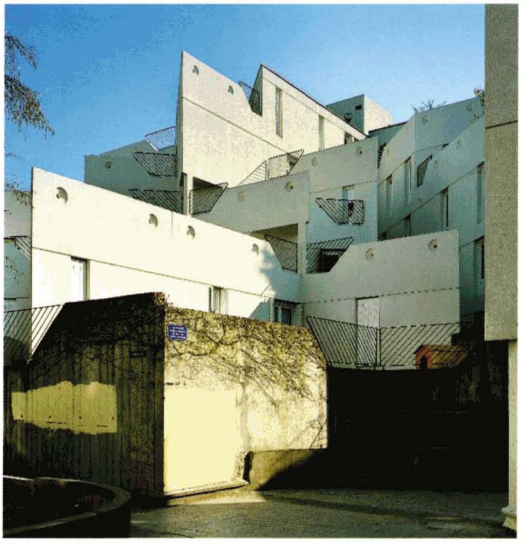
a - La cité Allende d'Adrien Fainsilber abritait des logements à destination des étudiants fréquentant l'Université qu'il conçoit sur le même site. 66

b - Détail de l'îlot Carnot d'Edith Girard à Stains. 67

c - Jean Nouvel signe à Saint-Ouen une de ses premières réalisations . 68

Les courbes exubérantes de Riccardo Porro se substituent à la barre Debussy de la cité des 4000 à La Courneuve dans le cadre de la réhabilitation du quartier.
71

Dans le cadre de la rénovation urbaine, contestée depuis qu'elle se concentre en centre-ville, de nombreux projets architecturaux sont modifiés. Les "tours et les barres" cèdent la place à de nouvelles recherches typologiques et urbaines. À Villetaneuse, Jean Renaudie peut ainsi concevoir, avec l'aide du Plan Construction, l'ensemble du Vieux Pays (1978-1983, avenues Victor-Hugo et Jean-Jaurès, OCIL) 72. Là, sa composition complexe, combinant "la diagonale à l'orthogonalité", se déploie pleinement et offre aux habitants de vastes terrasses triangulaires, aujourd'hui dépourvues de végétations. À Saint-Denis, l'opération



Le "Vieux pays" de Jean Renaudie à Villetaneuse, aujourd'hui menacé.
72

de rénovation située au cœur de la ville, est totalement réorientée. Renée Gailhoustet, Francis Gaussel, Roland Simounet, entre autres, sont intégrés à l'équipe d'origine et en font une œuvre marquante et osée, à deux pas de la basilique, renouvelant l'idée de centre-ville tout en se référant au parcellaire ancien (1973-1985, Sodedat, OPHLM) 73. Porte de Pantin, l'AUA peut réaliser "l'îlot 27" qui marque les esprits par ses proportions et son inscription dans l'espace, comme l'ensemble Convention à La Courneuve (1981, Logement français 74 et 1983, OPHLM, rue de la Convention 75, photos p. 41).

L'ensemble conçu par Roland Simounet pour l'opération Basilique à Saint-Denis.
73

L'ensemble de logements de Renée Gailhoustet à Saint-Denis, influencé par l'œuvre de Jean Renaudie.
73

La rénovation urbaine

Les opérations de rénovation urbaine ont marqué le territoire départemental. Très nombreuses et souvent très lentes, ces opérations ont donné lieu à différentes réponses. À Bobigny, ministère et municipalité ont opté pour la "table rase" et l'architecture de dalle, séparant les circulations des piétons et des automobilistes par un sol artificiel. Généreuse en espaces verts, cette solution radicale qui privilégie par ailleurs les grandes tours est aujourd'hui rejetée (1971-1973, SEMARBO, rue du Chemin Vert) 76. La ville est désormais porteuse d'un projet urbain recréant des rues. À peine dix ans plus tard, la rénovation urbaine menée par les frères Yves et Luc Euvremer à Aubervilliers est d'une toute autre nature. D'une bien moindre échelle, l'architecture semi-proliférante qu'ils y ont mise en œuvre recherche l'intégration dans l'îlot urbain dans lequel elle s'insère (1982-1985, Arcade locatif, rue Léopold-Réchossière) 77. Elle ne s'en singularise que par le recours à un matériau peu usité : le bois. À Bobigny comme à Aubervilliers (notamment à la Maladrerie toute proche, conçue par Gailhoustet et les Euvremer, Sodedat et OPHLM, 1974-1984 78, photo en page de garde), les opérations de rénovation urbaine sont commanditées par des sociétés d'économie mixte qui se multiplient au cours des années soixante-dix.

Le Chemin Vert de Bobigny 76 et l'ensemble Réchossière des frères Euvremer. 78

Avec Noisy-le-Grand, première pierre de Marne-la-Vallée, la Seine-Saint-Denis prend également part à l'expérience des Villes nouvelles. Henri Ciriani s'y fait remarquer avec La Noiseraie, à la Butte Verte (1975-1980, Foyer du fonctionnaire et de la famille (FFF ou 3F) 79, 80. À Noisy-le-Grand, Ciriani est rejoint par les Espagnols Ricardo Bofill et Manolo Nunez-Yanowsky. Emblématiques de cette période qui condamne les choix modernistes, le Palacio d'Abraxas, l'Arc et le Théâtre que signe Bofill constituent un manifeste post-moderne aux inflexions classiques (1978-1983, CNH 2000, Mont d'Est) 81. Avec les Arènes de Picasso, Nunez-Yanowsky répond à son maître en dressant autour d'une place deux imposants cylindres où il mêle inspiration baroque et références à l'architecte catalan Gaudi (1982-1984, FFF, Pavé Neuf) 82.

La Noiseraie (en bas) 79 et la Cour d'angle à Saint-Denis, autre réalisation marquante d'Henri Ciriani où il affirme son goût pour les modénatures (1978-1983, Logement dionysien, rue Auguste-Poullain.) 80

Le Théâtre, le Palacio d'Abraxas et l'Arc de Ricardo Bofill, "monuments" de Marne-la-Vallée. 81

Si certaines réhabilitations de type "Palulos" se sont apparentés à un "rhabillage" "post-moderne" niant toute qualité à l'architecture des grands ensembles, elles sont aujourd'hui plus respectueuses des habitants et des bâtiments.
51

Pour répondre à la crise pétrolière de 1974, des économies d'énergie sont imposées. Le ministère de l'Équipement crée les "Palulos"* pour mieux isoler les logements, mais aussi pour réhabiliter le logement social. Au début des années quatre-vingt, la rénovation urbaine et la résorption des bidonvilles et de l'habitat insalubre s'achèvent. Les violences urbaines de l'été 1981 révèlent une "crise des banlieues". La commission présidée par Hubert Dubedout, député-maire de Grenoble, la politique de la Ville et "Banlieues 89" sont les premières réponses ministérielles. Parallèlement, les premières destructions médiatiques d'HLM ont lieu, comme la barre Debussy à La Courneuve 50 en 1986.

Tandis que la construction de logements sociaux enregistre une baisse générale, la typologie se diversifie. Du bâti ancien, sauvé d'une rénovation urbaine souvent aveugle, est affecté au logement social comme au Vieux Pays à Tremblay-en-France 83. Il en est de même pour des immeubles de rapport ou des usines désaffectées. La rareté du foncier explique aussi ce phénomène. Si des ensembles "classiques" s'édifient toujours, tels la cité Charles-Gide à Drancy, où Béatrice Dollé et Christian Labbé mêlent collectifs et individuels, la tendance est plutôt à la réhabilitation, comme à la cité Allende de Saint-Denis (1996-1999, OPDHLM, rue Charles Gide, Drancy 84 et 1994-2002, OPHLM, rue de Chantilly, Saint-Denis) 85. Là, l'architecte François Daune a ouvert un ensemble fermé sur lui-même en évidant une barre, créant ainsi une nouvelle voie agrémentée de logements individuels édifiés sur les espaces non-bâtis de la cité initiale.

Les logements individuels de la cité Charles Gide à Drancy.
84

La cité Allende revue par François Daune. À droite, l'existant crénelé, percé et bardé de métal. Au fond puis à gauche, création de petits collectifs et de logements individuels sur l'espace disponible. 85

Par ailleurs, le logement social peut désormais être lié à d'autres activités, comme dans l'ensemble conçu par Christian Girard et Philippe Delis à Aubervilliers (1992-1994, OPHLM, boulevard Roosevelt, photo page suivante) 86.

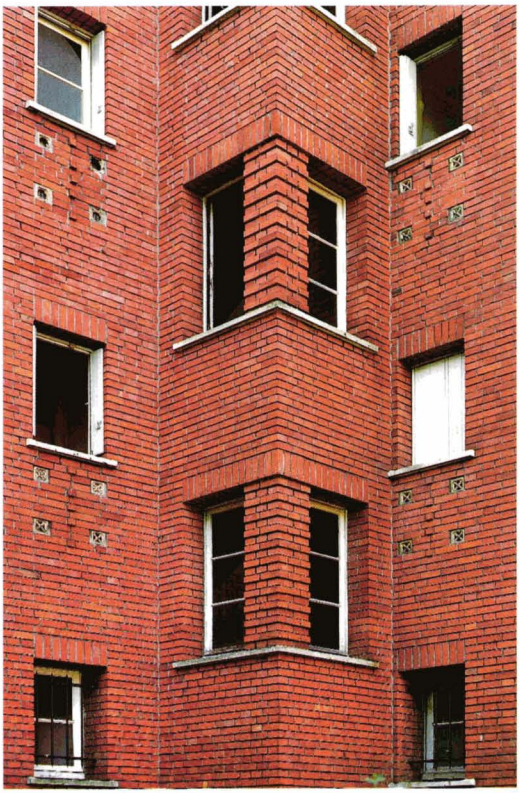
Progressivement, une réflexion critique et historique sur le logement social s'est amorcée. Si le retour de l'idée de mixité sociale et l'émergence d'un regard patrimonial sur ce bâti ont positivement renouvelé le débat, c'est cependant sur fond de crise d'un mouvement HLM qui a perdu sa dynamique en deux décennies. Certains organismes HLM connaissent des difficultés pour développer et entretenir leur patrimoine. Stigmatisés, les HLM sont devenus synonymes d'insécurité et de pauvreté. Alors que cet habitat est majoritairement bien vécu et fait toujours l'objet de nombreuses demandes, habitants et bailleurs éprouvent beaucoup de difficulté à modifier cette image dégradée.

En privilégiant le soutien à l'accession à la propriété, l'État met fin à son engagement fort en faveur du logement social. Grand projet de ville (GPV)* et requalification urbaine font désormais l'actualité du logement social, transformant certaines cités en autant d'opportunités foncières. Les opérations de démolition / reconstruction redessinent certains quartiers d'habitat social et posent la question de l'appréciation de ce patrimoine départemental.

La qualité architecturale et urbaine des édifices croisés durant un siècle et demi au fil de cet itinéraire en Seine-Saint-Denis s'avère exemplaire de l'histoire de la politique du logement social en France. Si cette première synthèse s'efforce d'ouvrir le champ d'une approche topographique de l'histoire de l'architecture, elle offre encore trop peu de place aux maîtres d'ouvrage, bailleurs, élus locaux, techniciens, qui ont fortement contribué à écrire l'histoire du logement social dans le département et à en faire un lieu d'expérimentations. Exigeant un vaste travail de recherches, cette étude de fond sur un sujet complexe reste à mener ; elle est un des projets du Bureau du patrimoine de la Seine-Saint-Denis. Elle permettra ainsi de mieux sensibiliser tous les acteurs, élus, habitants et bailleurs sociaux, à leur patrimoine.

L'ensemble conçu par Christian Girard et Philippe Delis à Aubervilliers abrite notamment des ateliers municipaux.
86

À Stains, Riccardo Porro et Renaud de la Noue se jouent des contraintes d'une parcelle exigüe.
70



La cité-jardin du Pré-Saint-Gervais.
13

Glossaire

CDC La Caisse des Dépôts et Consignations est la banque des collectivités locales. Créé en 1816, cet établissement public s'est notamment spécialisé dans le financement du logement social.

GPU, GPV Grand Projet Urbain et Grand Projet de Ville désignent successivement les opérations de renouvellement urbain entrant dans le cadre de la politique de la Ville.

HBM, HLM Habitation à Bon Marché, créée en 1894, et Habitation à Loyer Modéré, créée en 1951.

ISMH, CIMH Inscription à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments historiques et Classement aux Monuments historiques. Il s'agit des mesures de protection du bâti nées de la loi de 1913. La protection au titre des Sites et Paysages est issue de la loi de 1930.

MRU Ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme créé en 1944. Il devient ensuite ministère de la Construction et enfin, en 1966, ministère de l'Équipement.

OCIL Créé en 1953, l'Office Central Interprofessionnel du Logement est un des principaux organismes collecteurs du 1 % patronal et un maître d'ouvrage d'HLM.

OPDHLM, OPHLM Office Public Départemental d'HLM et Office Public Municipal d'HLM, créés en 1912.

OPAC Créés en 1971, les Offices Publics d'Aménagement et de Construction sont des établissements publics à caractère industriel et commercial compétents pour les opérations d'urbanisme.

PALULOS La Prime à l'Amélioration des Logements à Usage Locatif et d'Occupation Sociale créée en 1977, initialement prévue pour les travaux d'isolation thermique des logements, est un outil important de la politique de réhabilitation.

PLU Les Plans Locaux d'Urbanisme, créés en 2000, remplacent les POS dans le cadre de la loi pour la solidarité et le renouvellement urbain.

POS Les Plans d'Occupations des Sols, institués en 1967, définissent des affectations précises à chaque parcelle du territoire communal.

Préfabrication Fabrication industrielle, hors du lieu de construction, d'éléments architecturaux qui sont ensuite montés sur le chantier.

SCET La Société Centrale d'Equipement du Territoire, créée en 1954 est une filiale de la CDC préfigurant la délégation à l'aménagement du territoire et à l'action régionale.

SCIC La Société Centrale Immobilière de la CDC est la première SEM d'HLM, créée en 1954, dirigée par François Bloch-Lainé. Elle s'est rendue célèbre en édifiant le nouveau Sarcelles.

SDAU Le Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme est conçu par le District de la région parisienne.

La cité-jardin de Stains.
12

SEM Modifiées et relancées en 1954, les Société d'Economie Mixte d'HLM connaissent un « boom » dans les années soixante-dix.

SODEDAT 93 La Société Départementale d'Equipement et d'Aménagement du Territoire, créée en 1974, a beaucoup construit d'HLM. Après la décentralisation de 1982, elle est également chargée de la maîtrise d'ouvrage des collèges, confiée aux départements.

SONACOTRA Née en 1956 pour loger les travailleurs algériens, cette SEM s'ouvre ensuite à tous et se voit confier des opérations de résorption d'îlots insalubres et de bidonvilles. Grâce à ses filiales HLM, elle loge des familles en plus des foyers pour célibataires.

SRU La loi "Solidarité et Renouvellement Urbains" s'efforce de rééquilibrer la part du logement social dans les villes. Elle prévoit ainsi que chaque ville qui ne propose pas 20 % de son parc immobilier en habitat social soit soumise à l'amende jusqu'à ce qu'elle atteigne ce seuil.

1% patronal Institué en 1953, il oblige, à l'origine, les entreprises à consacrer 1 % de leur masse salariale au financement du logement social.

ZAC Les Zones d'Aménagement Concerté, nées en 1967, succèdent aux ZUP et s'ouvrent aux aménageurs privés.

ZUP Les Zones à Urbaniser en Priorité, nées en 1958, sous-entendent acquisitions foncières, aménagement et équipement puis construction. Elles sont entrées dans le langage courant mais n'existent plus juridiquement.

La cité-jardin de Stains.
12

Page 61 : Les Rigondes à Bagnolet.
53

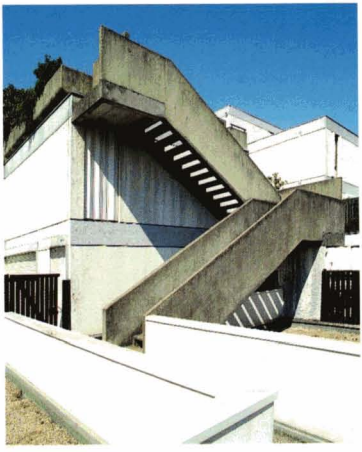
Index des maîtres d'œuvres et maîtres d'ouvrages.

Aillaud Émile (1902-1988) p.1, 15, 34, 38
Albenque Georges (1877-1963) p.16, 21
Andrault Michel (1926) p. 47
Anger Roger (1923) p. 41, 42, 43
Arretche Louis (1905-1991) p. 46
Atelier de Montrouge (1958-1978) p. 41, 46
Atelier d'urbanisme et d'architecture (AUA, de 1960 à 1986) p. 40, 41, 51
Auburtin Marcel (1872-1926) p. 20
Balladur Jean (1924-2002) p. 36
Bassompierre Joseph (1871-1950) p. 21, 28
Beaudouin Albert † (oncle d'Eugène) p. 25
Beaudouin Eugène (1898-1983) p. 27, 44
Bofill Ricardo (1939) p. 53
Botrel Pierre † p. 13
Brandon Raoul (1878-1941) p. 21
Buczkowska Iwona p.17, 49
Cacheux Emile † p. 10
Caignard de Mailly † p. 25
Candilis Georges (1913-1995) p.34
Chemetov Paul (1928) p. 1, 41
Ciriani Henri (1936) p. 1, 41, 53
Claudius-Petit Eugène (1907-1989) p. 31
Coignet François (1814-1888) p. 9
Colboc Henri † p. 39
Daune François p.54
Dautry Raoul (1880-1951) p. 20, 23, 25, 29, 44
Delis Philippe p.55, 56, 57
Deroche Jean p.41
Dollé Béatrice p. 54
Dorel Germain (1889-1970) p. 15, 26
Dubuisson Jean (1914) p. 1,35
Dumail Félix (1883-1955) p. 16, 22
Euvremer Yves et Luc p. 52
Fainsilber Adrien (1932) p. 48, 49
Gailhoustet Renée (1930) p. 51, 52
Gaussel Francis p. 51
Girard Christian p. 55
Girard Édith (1949) p. 48, 49, 55
Gonnot Eugène (1879-1944) p. 16, 21
Gutton André (1904-2003) p. 29
Guyon Georges (1850-1915) p. 11, 14
Heaume Arthur (1915 -?) p. 35
Heyman Mario (1930) p. 41, 42, 43
Hirsch Julien † p. 23
Honegger Denis (1907-1985) p. 32
Huidobro Borja (1936) p. 41
Kalisz Jacques (1926-2002) p. 41
Labbé Christian p. 54
Laffaille Bernard (1900-1955) p. 30
Lana Serge p. 46
Le Corbusier (1887-1965) p. 36
Le Couteur Jean (1916) p. 35

Le Palacio d'Abraxas à Noisy-le-Grand.

Lods Marcel (1891-1978) p. 1, 25, 27, 44, 45
Loucheur Louis (1872-1931) p. 22, 25
Lurçat André (1894-1970) p. 1, 30, 33
Maillard Henri-Pierre (1924) p. 47, 48
Mailly Jean de (1911-1975) p. 35
Magnien Serge p. 46
Mathé Juliette (1900- ?) p. 27
Michelin Daniel (1915) p. 37
Nouvel Jean (1945) p. 48, 49
Nanquette Florent (1884-1955) p. 23
Nelson Paul (1895-1979) p. 30
Nunez-Yanowsky Manolo (1942) p. 17, 53
Pacon Henri (1882-1946) p. 25
Parat Pierre (1928) p. 47
Pelletier Paul (1884-1958) p. 21
Persitz Alexandre (1910-1975) p. 35
Philippot Jean (1901-1983) p. 25
Picot Georges (1838-1909) p. 10,11
Porro Riccardo (1925) p. 49, 50, 57
Prouvé Jean (1901-1984) p. 27, 29, 34, 44
Puccinelli Pierre (1929-1999) p. 41, 42, 43
Redont Édouard (1862-1942) p. 13
Renaudie Jean (1925-1981) p. 1, 41, 46, 50
Riboulet Pierre (1928-2003) p. 41
Rutté Paul de (1871-1943) p. 21 ,28
Sellier Henri (1883-1943) p. 20, 21, 23, 27, 28
Siegfried Jules (1837-1922) p. 2,10, 11, 12
Simounet Roland (1927-1996) p. 51
Sirvin Paul (1891-1977) p. 21, 28
Sive André (1899-1958) p. 30, 31
Tambuté Clément p. 35
Tréant Gaston (1892-1979) p. 27
Teisseire Arthur-Pierre (1885-1943) p. 21
Thurnauer Gérard (1926) p. 41
Turin Albert et Maurice (1876-1955 et 1877-1962) p. 21
Vaudoyer Georges (1877-1947) p. 13
Véret Jean-Louis (1927) p. 41
Zehrfuss Bernard (1911-1996) p. 32

Les "Pyramides" à Villepinte. 64



81

Bibliographie

Burlen (Katherine) (dir.), *La banlieue oasis. Henri Sellier et les cités-jardins 1900-1940*, Saint-Denis, PUVincennes, 1987, 302 p.
CAUE 93, *Les points de repères du 93*, "Cité expérimentale du Merlan à Noisy-le-Sec" n° 24, oct. 1995, "Logements et activités à Aubervilliers", n° 22, mars 1995, "La cité Charles Gide à Drancy", n° 28, février 2002.
Chemetov (Paul), Dumont (Marie-Jeanne), Marey (Bernard), *Paris Banlieue. 1919-1939. Architectures domestiques*, Paris, Dunod, 1989.
Flamand (Jean-Paul), *Loger le peuple. Essai sur l'histoire du logement social*, Paris, La découverte, 1989, 369 p.
Fourcaut (Annie) (dir.), *Banlieue rouge 1920-1960. Années Thorez, années Gabin : archétype du populaire, banc d'essai des modernités*, Paris, édition Autrement, Mémoires n° 18, octobre 1992, 296 p.
Girault (Jacques) (dir.), *Seine-Saint-Denis. Chantiers et mémoires*, Paris, Autrement, collection France n° 16, 1998, 235 p.
Guerrand (Roger-Henri), *Propriétaires et locataires. Les origines du logement social en France*, Paris, Quintette, 1987, 345 p.
Lucan, (Jacques), *France architecture, 1940-2000*, Paris, Le Moniteur, 2001, 375 p.
Monnier (Gérard) (dir.) *L'architecture moderne en France*, 3 t., Paris, Picard, 1997-2000.

Et les travaux universitaires de :

Claire Carriou (DEA, Paris XII, 2001), Lucie Couet (maîtrise, Paris I, 2003) Cédric David (maîtrise, Paris I, 2002), Hélène Frouard (thèse, Paris I, 2003), Christine Giroud (maîtrise, Paris I, 1995), Elizabeth Karolyi (DEA, Paris I, 2003), Véronique Parent (maîtrise, Paris I, 1985), Pieter Uyttenhove (thèse, EHESS, 1999).

Le Bois Périer à Rosny-sous-Bois. 48

Cet ouvrage a été publié sous la direction scientifique de Gérard Monnier (Université de Paris I), président du groupe de travail "Architecture et Urbanisme" du Conseil scientifique du protocole de décentralisation culturelle en Seine-Saint-Denis.

Remerciements

Cécile Katz, Hubert Laignel, Paul Landauer, Geneviève Michel, Christian Oppetit, Jean Michel Payet, Christine Piquéras, Pascale Van Praet, Françoise Vasseur, Danièle Voldman, Sylvie Zaidman. Les Services d'archives municipaux du département, la Direction départementale de l'équipement, l'Office départemental d'HLM et toute l'équipe du Bureau du patrimoine du Conseil général de la Seine-Saint-Denis.

Crédits photographiques

Stéphane Asseline, © Inventaire général (ADAGP), sauf :
Jean-Bernard Vialles, © Inventaire général (ADAGP) : p. 23 (H et V), p. 29,
© Archives municipales de Saint-Denis : p. 46 (B), Archives municipales de Drancy : p. 2 (H), Archives municipales du Blanc-Mesnil : p. 13,
Archives départementales de Seine-Saint-Denis : p. 3 (B), 46 (H),
Fonds "Reconstruire la France", Ministère de l'Equipement : p. 3,
Ottaviano (Jack) : p. 5,
Archives photographiques BnF : p. 7, 8, 39
La Documentation Française : p. 35 (H)

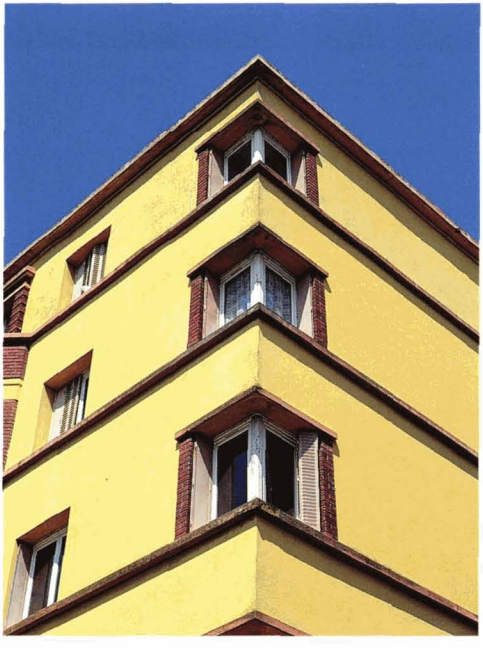
Réalisation graphique, photogravure

Lieux Dits, Lyon

Impression

Alpha, Peaugres

La cité-jardin de Neuilly-sur-Marne. 16



Déjà parus sur la région Ile-de-France:

dans les collections du Patrimoine éditées par l'APPIF et les Editions du Patrimoine. Contact : 06 21 51 88 62 ou appif@free.fr

"Itinéraires du patrimoine"

n° 213 Montreuil patrimoine horticole. 1999.
n° 227 Marcoussis (Essonne). 2000.
n° 238 Le château de Montlhéry, l'enceinte urbaine, l'hôtel-Dieu, la prison de la prévôté (Essonne). 2001.
n° 246 L'hôtel de la Préfecture et du Conseil général des Yvelines (Versailles). 2001.
n° 285 Montreuil, patrimoine industriel. 2003.

"Images du patrimoine"

n° 20 Canton de Rambouillet (Yvelines).
n° 37 Les communes du Parc naturel régional de la Haute vallée de Chevreuse (Yvelines).
n° 77 Canton de Bièvres (Essonne).
n° 107 Vallée du Sausseron, Auvers-sur-Oise (Val-d'Oise).
n° 111 Canton de Saint-Arnoult-en-Yvelines (Yvelines).
n° 120 Noisiel, la chocolaterie Menier (Seine-et-Marne).
n° 137 Val de Gally, Saint-Nom-la-Bretèche (Yvelines).
n° 154 De la vallée de la Seine à la forêt de Marly : Le Pecq-sur-Seine, Fourqueux, Mareil-Marly (Yvelines).
n° 159 Saint-Germain-en-Laye, le passé recomposé, 1800-1940 (Yvelines).
n° 163 Cent ans de patrimoine indusriel, 1860-1960 (Hauts-de-Seine).
n° 164 Clamart, une ville à l'orée du bois (Hauts-de-Seine).
n° 166 Boulogne-Billancourt, ville d'art et d'essai, 1800-2000 (Hauts-de-Seine).
n° 173 En pays de France, cantons de Luzarches, Gonesse et Goussainville (Val-d'Oise).
n° 191 D'ombre, de bronze et de marbre, sculptures en Val-de-Marne, 1800-1940, 1999.
n° 200 Autour d'Orgeval, de la boucle de Poissy au pays de Cruye (Yvelines). 2000.
n° 210 Au sud de Versailles, Buc, Jouy-en-Josas, Les Loges-en-Josas, Toussus-le-Noble (Yvelines). 2001.
n° 212 En Val de Bièvre. Val-de -Marne (Val-de-Marne). 2002.
n° 224 Poissy, cité d'art, d'histoire et d'industrie (Yvelines). 2003.

"Cahiers du patrimoine"

n° 17 Le Vésinet, modèle français d'urbanisme paysager (1858-1930).
n° 23 Architectures du sport (1870-1940).
n° 51 Le faubourg Saint-Antoine, un double visage.
n° 53 Maisons-Laffitte, parc, paysage et villégiature, 1630-1930.
n° 56 Etampes, un canton entre Beauce et Hurepoix.
n° 59 Hommes et métiers du bâtiment 1860-1940. L'exemple des Hauts-de-Seine.
n° 61 Des sanctuaires hors les murs. Églises de la proche banlieue parisienne 1801-1965.
n° 67 Un patrimoine de de lumière 1830-2000, Verrières des Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne.

Autres éditions

Territoires d'usines. Cécile Katz, éditions Créaphis, 214 pages, 2003.

Comment lire le patrimoine industriel : paysages en Seine-Saint-Denis. Sous la direction de Colette Broutin, éditions du CRDP, 119 pages, 2003.

Cet Itinéraire a été réalisé par
le Conseil général de la Seine-Saint-Denis et
la DRAC Île-de-France,
sous la direction d'Olivier Meyer, Bureau du patrimoine,
Direction de la culture, de la jeunesse et du sport
et de Dominique Hervier, conservateur général du Patrimoine,
conservateur régional,
Service régional de l'Inventaire général
dans le cadre du Protocole de décentralisation culturelle
signé en 2001 par le Conseil général de la Seine-Saint-Denis et
le Ministère de la culture et de la communication.
Avec le concours de l'Association pour le patrimoine
de l'Île-de-France, Denis Woronoff, président.

Textes

Benoît Pouvreau
Bureau du patrimoine du Conseil général de la Seine-Saint-Denis

Photographies

Stéphane Asseline
Service régional de l'Inventaire général de la DRAC Île-de-France

Cartographie

Damien Simsen
Bureau du patrimoine du Conseil général de la Seine-Saint-Denis

Relecture

Jean-Barthélemi Debost et Evelyne Lohr
Bureau du patrimoine du Conseil général de la Seine-Saint-Denis

PATRIMOINE

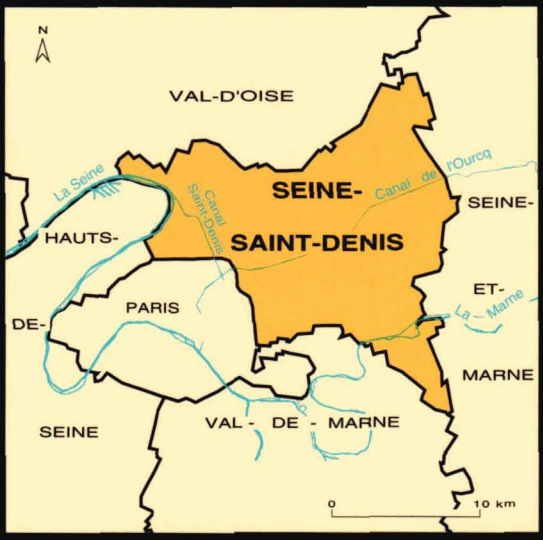
© Inventaire général, ADAGP
Dépôt légal : octobre 2003

Couverture :
Le classement Monuments Historiques de la cité 212 de Germain Dorel au Blanc-Mesnil et sa réhabilitation témoignent de l'élargissement du champ du patrimoine au logement social. 22

Rabat :
Le quartier de la Maladrerie à Aubervilliers rassemble les œuvres de l'équipe menée par Renée Gailhoustet. Ici, l'ensemble des frères Euvremer. 77

L'histoire du logement social en France est indissociable du passé et du présent du territoire de la Seine-Saint-Denis. Depuis 1850, la banlieue nord-est de Paris est un des laboratoires privilégiés où architectes, bailleurs publics ou privés, personnalités politiques, urbanistes ont fait naître, vivre et reconnaître un des droits sociaux les plus importants des deux derniers siècles. Cet Itinéraire dresse ainsi un premier tableau d'une diversité architecturale, urbanistique et technique extrêmement riche.

Aujourd'hui, la politique du logement social passe aussi, et trop souvent sans discernement, par la démolition d'ensembles jugés inadaptés. Alors que le Département engage une réflexion en matière de développement durable, la préoccupation patrimoniale inscrite dans le protocole de décentralisation culturelle signé entre l'État et le Conseil général de la Seine-Saint-Denis doit permettre d'aborder ces témoignages de la volonté politique d'un "droit au logement" pour tous sous l'angle de leur qualité patrimoniale et historique.



Les *Itinéraires du Patrimoine*, conçus comme des outils de tourisme culturel, sont des guides sur les chemins de la découverte.

9 782905 91340

ISSN : 1159-1722
ISBN : 2-905913-40-1

Prix : 9,50 €

Département de la Seine-Saint-Denis
CONSEIL GÉNÉRAL

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Ministère
Culture Communication
Direction régionale des Affaires culturelles Ile-de-France