In Situ
Revue des patrimoines

47 | 2022
Patrimoine architectural du XXe siècle en Europe. Valeurs, doctrines et politiques publiques de reconnaissance

Les grands ensembles ou comment concilier réhabilitation et patrimonialisation ?

Large housing estates or how to reconcile refurbishment and heritagisation?

Audrey Courbebaisse et Natacha Issot

Édition électronique
URL : https://journals.openedition.org/insitu/34440
DOI : 10.4000/insitu.34440
ISSN : 1630-7305

Éditeur
Ministère de la Culture

Référence électronique
Audrey Courbebaisse et Natacha Issot, « Les grands ensembles ou comment concilier réhabilitation et patrimonialisation ? », *In Situ* [En ligne], 47 | 2022, mis en ligne le 11 avril 2022, consulté le 13 mai 2022. URL : http://journals.openedition.org/insitu/34440 ; DOI : https://doi.org/10.4000/insitu.34440

Ce document a été généré automatiquement le 13 mai 2022.

In Situ Revues des patrimoines est mis à disposition selon les termes de la licence Creative Commons Attribution - Pas d'Utilisation Commerciale - Pas de Modification 4.0 International.

Les grands ensembles ou comment concilier réhabilitation et patrimonialisation ?

Large housing estates or how to reconcile refurbishment and heritagisation?

Audrey Courbebaisse et Natacha Issot

Introduction

1 Dix ans après les premières labellisations au titre de « Patrimoine du XXe siècle », de quarante ensembles d'habitations, plusieurs sont ceux qui ont subi de lourdes transformations dénaturant leur esthétique d'origine ou en passe d'être démolis.

2 Pourquoi, plus de quarante années après les premières recommandations pour la préservation de l'architecture du XXe siècle, celle des grands ensembles n'est-elle toujours pas reconnue ? Pourquoi, malgré les labellisations successives et le nombre croissant de travaux de chercheurs les concernant, les réhabilitations continuent-elles de nier leurs qualités intrinsèques et certains grands ensembles sont-ils encore démolis ? Autrement dit, comment concilier patrimonialisation et réhabilitation des grands ensembles, deux démarches qui semblent s'exclure mutuellement ? Dans quelle mesure ce patrimoine qui a du mal à faire consensus nous amène-t-il à envisager des processus de patrimonialisation alternatifs ?

3 Par grands ensembles, nous entendons les opérations, privées et publiques, de logements collectifs construits entre 1950 et 1973 avec le soutien financier de l'État. À l'origine, ces ensembles répondent à un double enjeu de rendement social et de rationalisation de la construction. Ils ont pour vocation de permettre l'urbanisation de milliers de familles proches des lieux de production et l'accès à tous au confort moderne. Ils ont pour particularité d'être conçus comme des ensembles urbains, comportant non seulement des logements mais des équipements, des espaces verts, etc., et d'être toujours habités.

4 Pour ce qui est de la patrimonialisation, nous nous référons à la définition qu'en donne le sociologue Emmanuel Amougou[1], soit :

> un processus social par lequel les agents sociaux légitimes entendent conférer à un objet ou à un espace (architectural, urbanistique ou paysager) ou une pratique sociale (langue, rite, mythe, etc.), un ensemble de propriétés ou de *valeurs* reconnues et partagées d'abord par les agents légitimés et ensuite transmises à l'ensemble des individus au travers des mécanismes d'institutionnalisation, individuels ou collectifs, nécessaires à leur préservation, c'est-à-dire à leur légitimation durable dans une configuration sociale spécifique.

5 L'hypothèse d'une patrimonialisation alternative des grands ensembles, qui prendrait en compte leurs caractéristiques particulières et permettrait de penser leur évolution, impliquerait :

1) de dépasser la dichotomie entre patrimonialisation institutionnelle et patrimonialisation par appropriation habitante[2],
2) de réfléchir à la patrimonialisation en termes de dynamique et d'intégrer le projet au processus de patrimonialisation[3].

6 Nous proposons d'explorer ces pistes à travers trois procédures spécifiques : le site patrimonial remarquable en France, le plan de site en Suisse, le *Masterplan* en Belgique, mêlant à la fois protection patrimoniale et orientations pour la réhabilitation.

7 Dans un premier temps, nous chercherons à comprendre les origines du mariage difficile entre patrimonialisation et réhabilitation des grands ensembles et les oppositions de valeurs[4] qu'il génère. La deuxième partie présentera les alternatives offertes par les trois procédures analysées sur les cas de Firminy-Vert, le Lignon et la Cité Modèle. Enfin, à partir de la comparaison de ces dispositifs, nous tenterons de donner des voies permettant d'allier reconnaissance patrimoniale et réhabilitation, et d'ouvrir ainsi sur une patrimonialisation alternative des grands ensembles.

Patrimonialisation et réhabilitation : un mariage difficile

8 Est-il possible d'identifier le début de la patrimonialisation des grands ensembles ? Et les débuts de leur réhabilitation ? Comme pour de nombreux objets, c'est souvent lorsque ceux-ci sont menacés de disparaître que se mettent en place les mesures de leur protection. Cette relation semble définir le phénomène de patrimonialisation tout entier[5].

9 Agnès Berland-Berthon[6] fait remonter les premières évocations publiques de démolitions des grands ensembles à 1975, soit quatorze ans avant le colloque de 1989 organisé par le Conseil de l'Europe qui conduira aux premières recommandations pour la conservation et la mise en valeur de l'architecture du XX^e^ siècle, en 1991. Plusieurs des communicants interpellent alors sur les menaces qui pèsent sur l'architecture du XX^e^ siècle, dont les grands ensembles, et tous s'accordent à dire que des solutions doivent être trouvées pour préserver une architecture témoin d'une époque tout en lui permettant d'évoluer.

10 Malgré ces alertes lancées par des experts scientifiques (historiens, conservateurs), les rénovations des années 1980 et les premières démolitions de grands ensembles s'intensifient à partir du début des années 2000 avec notamment, en France, la création

de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU). La création du label « Patrimoine du XX^e siècle » par le ministère de la Culture français, en 1999, semble insuffisante à protéger cette architecture. En témoignent les nombreuses réhabilitations lourdes d'édifices labellisés et attentatoires aux qualités esthétiques, constructives, urbaines ayant motivé le label.

11 Aujourd'hui encore, nous faisons le constat de l'incompatibilité des deux démarches de réhabilitation/patrimonialisation des grands ensembles, d'un dialogue de sourds entre des acteurs qui ne réussissent pas à se rencontrer. Réhabilitation et patrimonialisation seraient-elles des notions antinomiques ?

12 Plusieurs raisons tendent à expliquer cette difficile rencontre. La première aurait trait au sens même de patrimonialisation qui renvoie *encore*, et ce malgré la définition moderne du patrimoine s'adressant au « tout patrimoine », à la muséification. Ainsi, pour Benoît Pouvreau, les grands ensembles seraient les nouveaux « Monuments du XX^e siècle » et mériteraient d'intégrer le « Patrimoine » sur la base de critères « esthétiques, historiques, techniques » et de « représentativité[7] », qui ne semblent pas différer de ceux utilisés pour des objets patrimoniaux plus stables (soit parce qu'ils ne sont pas des logements habités, soit parce qu'ils ne sont pas l'objet de réhabilitations). Ces critères définis par une communauté scientifique établie et représentée par « une homologie de structures mentales socialement déterminées[8] » sont-ils pertinents pour *évaluer* les grands ensembles, formations à la fois sociales et spatiales ? Nous pourrions nous demander s'il revient aux grands ensembles d'entrer dans un processus défini pour des monuments anciens et stables ou au processus de s'adapter aux spécificités des grands ensembles, objets récents et mouvants. Le caractère instable des grands ensembles (habités, réhabilités ou en cours de réhabilitation) rend difficiles, d'une part, la fixation (délimitation) de l'objet à conserver et à valoriser et, d'autre part, les conditions de son évolution. Alors que la patrimonialisation renvoie à la notion de continuité par la légitimation durable d'un bien au sein d'une société, la réhabilitation implique une rupture de continuité et un changement de regard par la société sur le bien.

13 Comme l'ont montré André Micoud et Jacques Roux, la possibilité de réhabilitation d'une architecture ne serait conditionnée que par l'existence préalable d'une « mise en procès » de cette architecture. Or, pour les grands ensembles, ce procès se nourrit du « déni de [leur] patrimonialité[9] ». Pour les tenants de la réhabilitation, la patrimonialisation serait donc impossible. Les auteurs mettent en avant d'autres oppositions de valeurs entre les deux processus.

14 La réhabilitation des grands ensembles, pratiquée de manière massive et indifférenciée sur l'ensemble du territoire, dans une temporalité d'urgence, et la plupart du temps centrée exclusivement sur l'objet physique, s'oppose à la patrimonialisation qui s'intéresse aux valeurs de singularité, d'unicité, d'inscription dans un environnement historique, social, urbain et mémoriel particulier, dans une temporalité plus longue valorisant la construction sociale et la multiplicité de sens (historique, symbolique, d'usage) de l'objet concerné. Enfin, le procès intenté aux grands ensembles, et qui motive leur réhabilitation, repose surtout sur des problématiques de type urbanistiques et sociales. On espère toujours que la réhabilitation architecturale permettra de changer la réalité sociale des quartiers. À l'inverse, comme l'écrit Emmanuel Amougou :

> la patrimonialisation apparaît comme un processus fondé essentiellement sur un objet ayant des propriétés ou des valeurs intrinsèquement objectivables, et du

> même coup socialement désincarnées. Tout se passant comme si les valeurs appliquées à cet objet n'étaient nullement en rapport avec les rapports sociaux à partir desquels se construit pourtant tout processus social ou culturel de qualification des objets[10].

15 Ajoutons à cette série d'oppositions l'éloignement des acteurs eux-mêmes. Alors que la patrimonialisation des grands ensembles semble être l'affaire de quelques spécialistes, experts scientifiques dans des domaines tels que l'histoire de l'art, l'architecture, la conservation, la réhabilitation, elle, réunit plutôt les professionnels, architectes, entreprises, les maîtres d'ouvrage et les représentants des collectivités locales concernées. Même si elle peut paraître caricaturale, cette dernière opposition n'en met pas moins en tension deux types d'approches et de représentation des grands ensembles :

Patrimonialisation	**Réhabilitation**
Continuité	Rupture
Construction longue	Urgence, évènement
Singularité, représentativité	Massification, indifférenciation
Objet multiple (sens, historique, symbolique…)	Objet physique
Social désincarné	Poids du social
Experts scientifiques	Acteurs professionnels

16 Malgré ces premiers éléments exposant le difficile mariage entre patrimonialisation et réhabilitation des grands ensembles, les trois démarches qui suivent semblent montrer qu'il n'est pourtant pas impossible.

Conciliation des dispositifs de reconnaissance patrimoniale et de réhabilitation : trois études de cas

Le site patrimonial remarquable de Firminy-Vert (Firminy, Loire)

17 Le quartier de Firminy-Vert [fig. 1], dont le projet a été lancé en parallèle de la restructuration de la ville par son maire Eugène Claudius-Petit, a été conçu à partir d'un plan directeur confié aux architectes et urbanistes Jean Kling, André Sive, Marcel Roux et Charles Delfante (l'étude est lancée en 1954 et le projet de construction en 1957). Ce quartier aux idées modernistes reprenant notamment les principes de la Charte d'Athènes a également été complété de plusieurs réalisations de Le Corbusier (le stade, la maison de la Culture et de la Jeunesse, l'église paroissiale et l'unité d'habitation de 414 logements construits dans le cadre du second plan d'aménagement (resté inachevé).

Figure 1



Firminy Vert, architectes Jean King, André Sive, Marcel Roux, Charles Delfante, Le Corbusier (1954), Firminy (France).

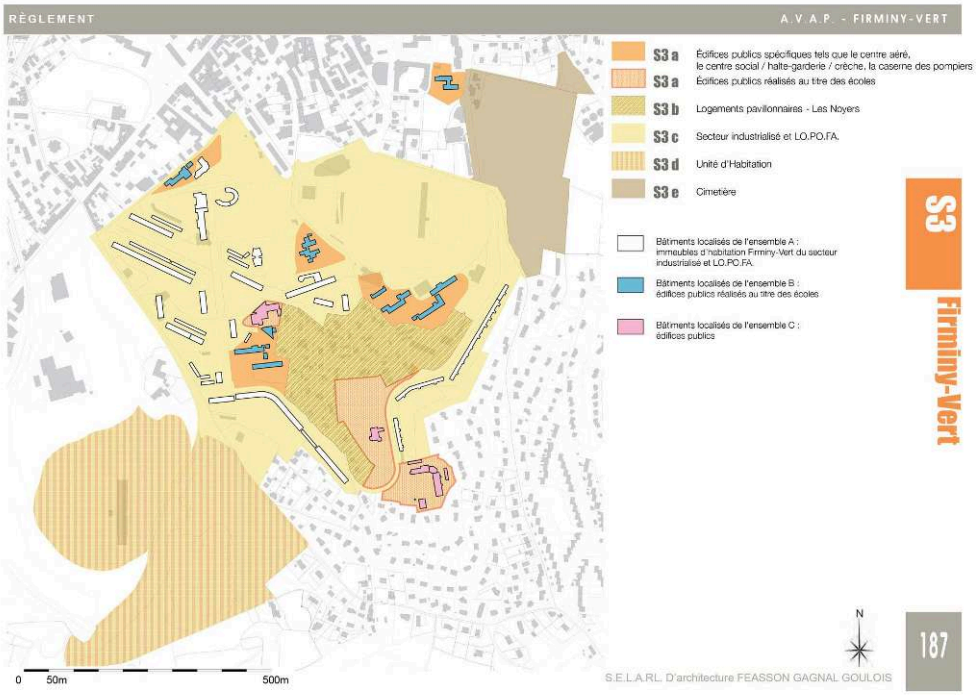
© photographe inconnu (Ville de Firminy).

18 La reconnaissance patrimoniale de l'ensemble est amorcée dès les années 1950, avec l'attribution du « prix d'urbanisme », mais se heurte dès 1980 à la nouvelle municipalité qui affiche « ouvertement son rejet de l'héritage de Le Corbusier[11] » et entreprend une série de transformations lourdes visant à modifier « l'image de Firminy-Vert dans son ensemble ».

19 Dans les années 2000, la municipalité, pour encourager la valorisation patrimoniale et le développement du tourisme dans la ville de Firminy décide d'engager l'étude d'une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP). Firminy-Vert, un des secteurs développés dans le règlement, devient ainsi le premier grand ensemble à bénéficier de ce double outil de « mise en valeur du patrimoine » et « opérationnel », « [servant] à gérer cet héritage-là[12] ».

20 En 2013, lors de l'évolution des ZPPAUP en « aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine » (AVAP), l'agence d'architecture Feasson Gagnal Goulois procède à la réactualisation du règlement et à l'extension de la zone protégée de Firminy-Vert. En 2016, l'AVAP évolue à son tour en « site patrimonial remarquable » (SPR) sans impacter cette fois le grand ensemble. Le SPR est une procédure de classement national qui s'appuie sur le droit de servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols. Il constitue un outil didactique, à la double dimension de compréhension de l'état des lieux patrimonial, et de préconisations/recommandations de projet. Il a pour but la mise en valeur et la préservation des sites patrimoniaux et de leurs abords. Il n'est donc pas réservé aux seuls grands ensembles [fig. 2 et 3].

Figure 2



Plan de zonage du site patrimonial remarquable de Firminy-Vert, extrait de l'AVAP - Firminy-Vert, 2006. © SELARL d'architecture Feasson Gagnal Goulois.

Figure 3



Exemple de recommandations et illustrations présentes dans le SPR de Firminy-Vert, extrait du règlement de l'AVAP - Firminy-Vert, 2006.

© SELARL d'architecture Feasson Gagnal Goulois.

21 La partie du SPR concernant Firminy-Vert présente l'analyse et l'état des lieux des spécificités des types de bâti, du végétal, du réseau viaire, des qualités de vision, et énonce selon ces mêmes thématiques des préconisations détaillées pour les constructions existantes et neuves dans l'objectif de « se rapprocher de l'état initial lors de chaque intervention[13] ».

22 Le règlement porte une attention particulière au respect de la cohésion d'ensemble, caractéristique des grands ensembles. Les préconisations développent le « principe d'unité », pour le maintien du plan de masse d'origine tout en « l'exploitant à son maximum ». Trois grandes thématiques (urbain, architecture et paysage) permettent d'appréhender le site dans ses dimensions matérielles, allant de la planification urbaine aux aires de jeux en passant par les éclairages publics.

23 Cependant, les préconisations, focalisées sur le retour aux caractéristiques originelles, se confrontent aux besoins des habitants et à la nécessité de faire évoluer les logements pour faire face aux problèmes actuels du grand ensemble (20 % de vacance, des rotations fortes des locataires dans les appartements...). Les coûts qu'engendreraient d'éventuels travaux en accord avec le SPR ne pourraient pas être pris en charge par l'office public de l'habitat (OPH), pourtant enclin à faire évoluer les immeubles[14].

24 C'est dans ce cadre qu'intervient, en 2019, la restructuration de l'immeuble dit « La Corniche », par l'agence d'architecture Yan Olivares et Frédéric Busquet. Le projet adapte le bâtiment aux usages actuels en transformant les 128 appartements vacants en 34 maisons individuelles tout en s'appuyant, selon les architectes, sur les qualités spatiales déjà présentes. Bien que la démarche semble intéressante, les contraintes en

termes de surcoût et d'habitabilité réduite rendent difficile une généralisation aux autres immeubles du grand ensemble.

Le plan de site et étude pilote de la cité du Lignon (Genève)

25 La cité du Lignon [fig. 4], réalisée entre 1963 et 1971[15], est la troisième cité-satellite à être construite en Suisse, dans un contexte démographique et économique favorable où la réalisation de nouveaux ensembles devient une des mesures prioritaires du Conseil d'État. Le projet, dès sa réalisation, est présenté comme un « exemple marquant de la production suisse[16] ».

Figure 4



Cité-satellite Le Lignon, architectes Georges Addor, Jacques Bolliger, Dominique Julliard et Louis Payot (1963-1971), Genève (Suisse), 2008.

© Port(u*o)s, distr. / reproduction Créative Commons (licence CC BY 3.0).

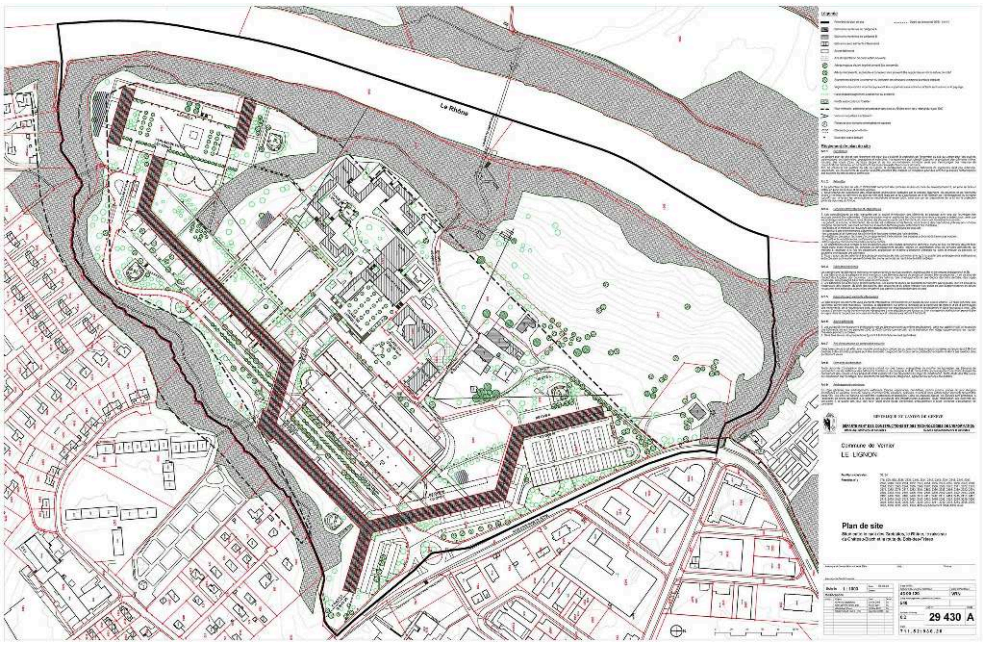
26 Sa reconnaissance patrimoniale est initiée dans les années 1990 dans le cadre d'un recensement du patrimoine du XX^e siècle entrepris par le canton de Genève. Pour éviter d'éventuelles dégradations et un traitement au coup par coup des transformations de l'ensemble, notamment dans un contexte d'évolution des normes énergétiques des logements, le Conseil d'État définit une « stratégie d'intervention globale » en mettant en place un « outil de conservation préventive » (le plan de site) étudié et associé à une dimension prospective qui « définit un cadre réglementaire cohérent[17] » (l'étude pilote).

27 Le plan de site est défini au terme d'une « longue concertation et mise à l'enquête » réalisée de 2005 à 2007 auprès des représentants de la commune de Vernier, du comité

central du Lignon (CCL)[18], des deux églises, du centre commercial, de la commission de la Nature et des Sites et du service des Monuments et des Sites[19].

28 Parallèlement, en mai 2008, l'Office du patrimoine et des sites (OPS), accompagné d'un groupe de travail composé du service de l'Énergie du canton de Genève et du CCL, confie « l'étude architecturale et énergétique des enveloppes de la cité du Lignon » au Laboratoire des techniques et de la sauvegarde de l'Architecture moderne (TSAM), dirigé par Franz Graf, de l'École polytechnique fédérale de Lausanne (EPFL) [fig.5].

Figure 5



Plan de site de la cité du Lignon, n° 29430A-540, « Le Lignon - Commune de Vernier », Genève (Suisse), 2009.

© Office du patrimoine et des sites, département du territoire, https://www.ge.ch/document/plan-site-lignon-vernier [lien valide en février 2022].

Le plan de site

29 Adopté en 2009, le plan de site a pour but « d'assurer la protection de l'ensemble du site du Lignon pour ses qualités urbanistiques, architecturales, paysagères et naturelles[20] », de préserver son unité architecturale et d'en reconnaître la valeur patrimoniale. Il est régi par un règlement associé à un plan masse.

30 D'une page, le règlement définit succinctement « les caractéristiques du site, marquées par la qualité d'intégration des bâtiments au paysage ainsi que par l'ouverture des espaces » qui doivent être conservées pour leur intégrité.

31 Il est détaillé en trois catégories de bâtiments soumis à des prescriptions :

1) les bâtiments à conserver pour leurs « qualités urbaines, architecturales et historiques »,
2) les bâtiments « avec éléments intéressants » pour leurs qualités urbaines, pouvant être reconstruits à l'identique,
3) ceux pouvant être transformés.

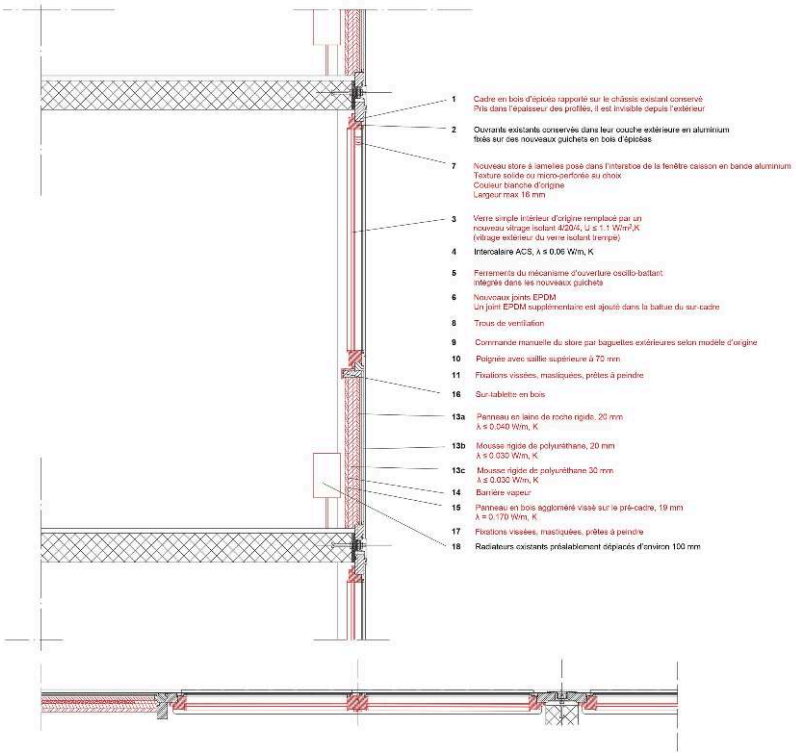
32 Il présente également des recommandations pour des nouvelles constructions à destination d'activités publiques. Il précise que toute demande de travaux susceptibles de modifier l'édifice, les typologies, les éléments de construction ou les matériaux des bâtiments maintenus doit être accompagnée d'une « étude d'ensemble » (avec relevés, photographies, descriptifs) ainsi que de la présentation d'un prototype dans le cas des « bâtiments maintenus ».

33 Autre particularité, le plan de site évoque les travaux d'économies d'énergie comme seule dérogation à ces prescriptions, même s'ils doivent être réalisés « en coordination avec les services compétents » et ont l'obligation de respecter « dans la mesure du possible le caractère architectural des bâtiments », sous réserve d'une remise en état d'origine si les travaux « portent atteinte à la substance architecturale des bâtiments » et « à la qualité des aménagements intérieurs ».

L'étude pilote

34 L'étude pilote réalisée en complément du plan de site et à ses préconisations est considérée comme exemplaire et a été récompensée par le prix Europa Nostra en 2013. Cette étude didactique et flexible qui vise à la rénovation des façades-rideaux des immeubles définit les « lignes-guides d'une intervention respectueuse des qualités architecturales de l'ensemble ». Elle se présente comme un « outil d'aide à la décision permettant aux propriétaires d'opter pour les solutions les plus judicieuses, en fonction des valeurs patrimoniales et des aspects énergétiques considérés[21] ». Sur la base d'une analyse essentiellement matérielle et constructive de l'objet, établie à partir de documentation, de relevés, de diagnostics techniques et thermiques, elle développe une vision prospective ventilée en quatre variantes de projet, dans l'objectif de répondre aux enjeux d'évolution du bâtiment (notamment thermiques) et aux besoins des habitants. Chaque immeuble peut choisir sa solution, en fonction de ses possibilités (notamment financières) allant d'une simple « maintenance » (13 % de gain) à une « façade neuve » à l'identique (55 % d'amélioration thermique) [fig. 6].

Figure 6



Variante C – Rénovation de l'étude pilote de la cité du Lignon, cahier de charges mai 2020, EPFL, ENAC/IA/TSAM, Genève (Suisse).

Extrait de l'article de Giulia Marino, « La reconnaissance de la valeur patrimoniale : le plan de site », *in* Franz GRAF (dir.), *La Cité du Lignon, 1963-1971. Étude architecturale et stratégies d'intervention*, Gollion, Infolio, coll. « Patrimoine et architecture », 2012, p. 91.

© Giulia Marino et Franz Graf.

35 Nous pouvons en revanche regretter le côté très succinct du plan de site, qui ne se focalise que sur l'aspect matériel des bâtiments, au détriment de tous les autres éléments identifiés comme à préserver à l'échelle du site et qui auraient pu le compléter (paysage, urbain, etc.).

36 Élément intéressant, la réhabilitation du premier immeuble-type en 2013 faisait partie intégrante de l'étude pilote. Elle a été suivie par plusieurs autres immeubles entre 2016 et 2018.

Le *Masterplan* de la Cité Modèle (Bruxelles)

37 Conçue pour l'Exposition universelle de 1958 à Bruxelles, la Cité Modèle [fig. 7] incarne une nouvelle manière de faire l'architecture du logement social[22]. Malgré des débuts tourmentés et une construction étalée sur près de quinze années, la Cité Modèle est reconnue comme l'une des applications les plus remarquables de l'urbanisme moderniste en Belgique[23].

Figure 7



Cité Modèle, architectes Renaat Braem, Victor Coolens, Jean Van Doosselaere, Raymond Stenier, Émile Parent, René Panis (1958), Bruxelles (Belgique).

© Wil Robberechts / reproduction Urban.brussels.

38 La dégradation successive des immeubles et l'insuffisance des réparations partielles poussent le maître d'ouvrage, le Foyer Laekenois, à lancer en novembre 2004 un appel d'offres pour la « rénovation, réhabilitation des 1 029 logements sociaux » de la Cité Modèle.

39 C'est l'équipe de ARCHI+I (aujourd'hui B2AI architects) avec A33 et Jan Maenhout qui remportent le marché. Les architectes font apparaître que la mission, initialement prévue pour une durée de douze ans, ne peut être initiée sans un diagnostic approfondi et une vision d'ensemble commune à tous les partenaires. Ils convainquent le Foyer Laekenois de consacrer du temps à la rédaction d'un document fédérateur, comportant les lignes directrices de l'intervention à venir, et dénommé *Masterplan*.

40 Parallèlement, un projet est lancé dans le cadre du 101 % de la Société de logement en région bruxelloise, organisme de tutelle du Foyer Laekenois, pour la réalisation d'une œuvre artistique en lien avec le centre culturel de la Cité. Les lauréats, Gilles Clément et le bureau de paysage bruxellois JNC International, rejoignent alors l'équipe des architectes pour la rénovation de la Cité.

41 Le *Masterplan* se veut « le fil directeur idéal de la politique de réhabilitation du maître d'ouvrage à moyen terme[24] ». Son parti pris général est celui de « l'adaptation du projet des architectes de 1958 aux besoins et aux attentes actuels des habitants, sans faire abstraction du contexte spatial et architectural original ». Il est ventilé en cinq exigences :

1) le respect des qualités existantes (urbanistiques et architecturales) ;
2) l'apport de nouvelles constructions en « arrière-plan » de la Cité Modèle ;

3) l'amélioration de la qualité de l'habitat (adaptation des superficies aux normes actuelles, amélioration du confort sous toutes ses formes) ;
4) le maintien et le renfort des qualités environnementales ;
5) la transposition des qualités architecturales existantes de certains immeubles vers d'autres et leurs nouvelles extensions.

42 Nous y avons relevé plusieurs caractéristiques intéressantes. Tout d'abord, le choix est fait de placer la rénovation de la Cité Modèle dans le temps long de sa construction mais aussi de la pérennité de sa rénovation. Ainsi, c'est l'analyse historique, présentant les caractéristiques de la Cité Modèle et ses *valeurs* patrimoniales, qui introduit le *Masterplan* et sert de base au projet de réhabilitation. Celui-ci est appréhendé comme une étape dans la vie, marquée par de multiples transformations, de la Cité Modèle.

43 Autre dimension importante, les *valeurs* attribuées par les architectes relèvent à la fois des éléments construits existants mais également des idées de départ des architectes concepteurs dont certaines n'ont pas été réalisées ou sont restées inachevées. Ces valeurs sont relatives à « la beauté de la composition[25] », l'efficacité de l'intégration urbaine et paysagère, la représentativité historique, l'adaptabilité au contexte réel et juridique, la « monumentalité remarquable », au paysage et à ses qualités « de relief, de verdure, de transparence, d'espace et d'air » [fig. 8].

Figure 8



Les quatre parties du *Masterplan*, définies par des problématiques distinctes et conditionnant des évolutions propres, extrait du document d'urbanisme *Masterplan* de la Cité Modèle, 2006, p. 74.
© B2Ai Brussels architects.

44 Nous relevons aussi le caractère flexible et ouvert du *Masterplan*. Les préconisations données sont des lignes de conduite à tenir dans le temps, des repères pour le maître d'ouvrage, qui peuvent être adaptées en fonction de l'évolution de la situation (possibilités, qualités à préserver, éléments pouvant évoluer). Elles varient selon la situation dans la cité et le classement des espaces et des bâtiments dans une des trois catégories, « l'état est d'origine, à conserver », « la situation d'origine a été modifiée/

inachevée, possibilité d'intervenir tout en gardant l'esprit original du projet » ou « la situation [est] adaptable ». Les recommandations s'appuient également sur la structure démographique et l'offre typologique propres au quartier.

45 Dans ce sens, des outils sont fournis au maître d'ouvrage pour structurer et prioriser la réhabilitation des différents espaces [fig. 9].

Figure 9



Plan de configuration extrait du *Masterplan* de la Cité Modèle, 2006, p. 106.
© B2Ai Brussels architects.

46 Le diagnostic et les préconisations en résultant couvrent à la fois toutes les échelles spatiales, du quartier au logement, et intègrent de nombreux aspects, urbanistique, paysager, architectural, technique, social. La dimension normative est constamment relativisée en fonction de la qualité des dispositifs existants. Ainsi, « là où les adaptations aux normes n'apportent que peu d'améliorations de qualité, il y aura lieu, tant pour des considérations de patrimoine historique qu'économiques, de maintenir les plans initiaux[26] ».

47 Enfin, le *Masterplan* se veut à l'écoute des besoins des différents partenaires (bailleur, habitants, associations, collectivités locales) en s'appuyant sur une étude sociologique réalisée en 2002 par Sarah Moutury[27] et sur des ateliers menés avec un groupe d'une trentaine d'habitants. La synthèse thématisée de ces échanges, les besoins formulés et leur prise en compte par le projet apparaissent clairement dans le *Masterplan*. Notons également la collaboration initiée par les architectes et le bailleur avec la commune de Laeken en vue de la création de certains équipements de quartier.

48 Débutée en 2009, la réhabilitation de la Cité Modèle arrive aujourd'hui à son terme, soit dix-sept ans après l'appel d'offres lancé par le maître d'ouvrage.

Vers une patrimonialisation alternative, en termes de conclusion

49 La comparaison des trois procédures de protection et de planification nous amène à considérer plusieurs conditions à la conciliation de la patrimonialisation et de la réhabilitation des grands ensembles et à la proposition d'une patrimonialisation alternative.

La définition des valeurs

50 La réconciliation entre patrimonialisation et réhabilitation dépend d'une acceptation partagée du fait que le grand ensemble a *de la valeur*. Pour cela, il est primordial de définir, en amont de toute projection sur le grand ensemble, *les valeurs* de celui-ci. Celles-ci ne sont pas intrinsèques, c'est-à-dire qu'elles ne pourraient pas être définies hors de tout contexte géographique, social, historique. Toutes les valeurs, en tant que productions sociales étant nécessairement contextuelles[28], les valeurs du grand ensemble sont intimement liées au contexte de leur identification ainsi qu'à ceux qui les énoncent. Or la définition de ce qui fait la valeur des grands ensembles est aujourd'hui réservée à une communauté d'experts scientifiques. La prise en compte de ces valeurs dans un projet de réhabilitation, conditionnée par la présence d'un de ces experts (comme l'équipe du TSAM autour de Franz Graf au Lignon) ou par la sensibilité des architectes mandatés, associée à la réceptivité du maître d'ouvrage (comme à la Cité Modèle), reste donc extrêmement fragile. Il serait intéressant d'ouvrir la définition des valeurs aux différents partenaires réunis par le devenir du grand ensemble (habitants, gestionnaires, associations, etc.). Une fois exprimées, ces valeurs devraient constituer le fil directeur du projet de transformation.

Approche globale du grand ensemble

51 Un questionnement sur le devenir du grand ensemble ne peut se passer d'une approche globale, incluant à la fois l'ensemble des échelles spatiales du quartier au logement mais également les multiples dimensions architecturale, sociale, technique, paysagère, esthétique, mémorielle, etc. Cette approche est loin d'être acquise dans les programmations émanant de collectivités ou de bailleurs, encore trop ciblées sur l'échelle architecturale, voire celle de l'enveloppe, et la dimension énergétique. Le *Masterplan* de la Cité Modèle est à ce titre exemplaire : s'il prend en compte les différentes échelles et dimensions du grand ensemble, c'est aussi le seul dispositif à considérer de manière explicite le grand ensemble comme objet de sens[29]. Les architectes du *Masterplan* prennent en compte aussi bien les caractéristiques physiques de l'objet que le sens du projet tel que pensé par les architectes concepteurs, comprenant même des éléments non réalisés ou restés inachevés.

La procédure naît du site

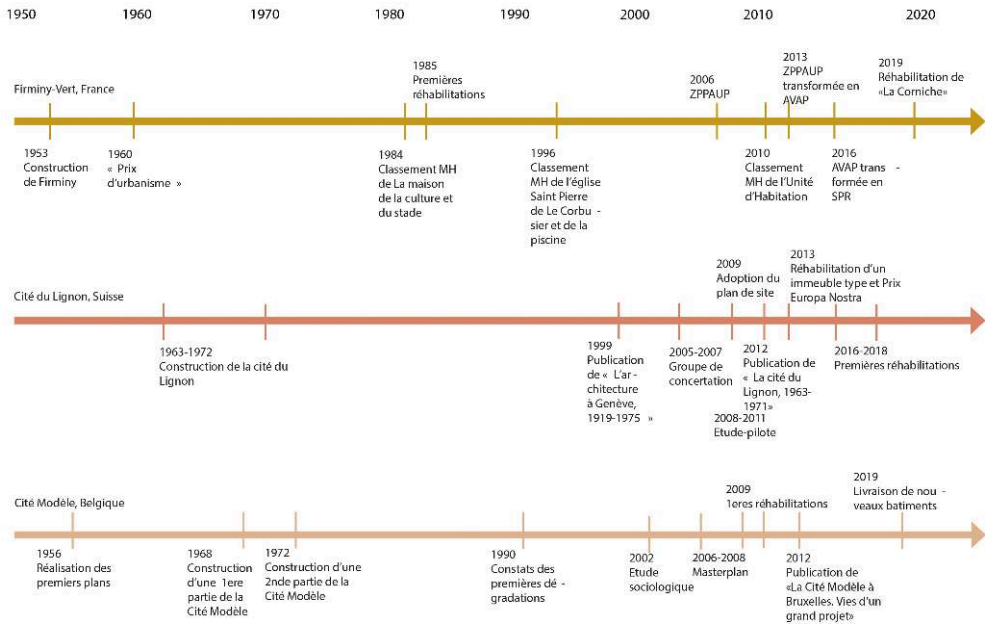
52 Il semblerait que la procédure de reconnaissance et de planification, lorsqu'elle naît du site et de ses problématiques, soit plus propice à ce que les différents acteurs mobilisés

par le devenir du grand ensemble (collectivités locales, gestionnaires, habitants) se l'approprient et à la durabilité de l'action. Comme nous l'avons vu, le plan de site et le *Masterplan*, créés sur mesure pour le grand ensemble du Lignon et la Cité Modèle, répondent à des attentes réelles et proposent au grand ensemble des solutions sur mesure. Plus délicate est l'application du SPR[30] à Firminy-Vert, où la volonté de « restitution des dispositions architecturales originelles du bâtiment[31] » entre en tension avec le contexte de décroissance de la région et la vacance importante à l'intérieur du grand ensemble. Cet outil, non spécifique aux grands ensembles, permet plus difficilement l'appropriation des réglementations pour répondre à l'évolution des besoins et l'inclusion des différents partenaires à la réflexion.

Conception évolutive et ouverte de l'outil juridique

53 La temporalité des deux processus à l'œuvre, rendue visible par les frises chronologiques, nécessite *de facto* des outils évolutifs et ouverts permettant de considérer que les structures sociale, démographique, juridique, urbaine du grand ensemble et de son environnement évoluent nécessairement [fig. 10].

Figure 10



Frise chronologique de la patrimonialisation / réhabilitation des trois grands ensembles étudiés, 2021. © Audrey Courbebaisse et Natacha Issot.

54 La hiérarchisation et la différenciation des interventions en fonction de la situation des éléments dans le grand ensemble et de leur état de conservation, comme nous avons pu le voir à la Cité Modèle, semblent faciliter cette évolutivité.

55 L'outil juridique conçu de manière évolutive et ouverte pourrait aussi faciliter l'appropriation par différents partenaires des actions en cours sur le grand ensemble. Alors qu'il est aujourd'hui modelé pour y intégrer les exigences de concertation habitante, il serait intéressant d'inverser la démarche et de considérer que la

dynamique des acteurs de terrain puisse elle-même être motrice des processus de patrimonialisation et de réhabilitation.

56 L'inversion, sans être totale, irait alors intégrer les « bricolages », entendus comme « les pratiques spontanées de restauration des logements[32] » ou même s'appuyer sur des pratiques d'autoréhabilitation accompagnée, comme cela a pu être testé dans des copropriétés dégradées de la banlieue nord de Marseille[33].

57 Dans cette voie jusqu'alors peu investie de l'appropriation sociale se situe peut-être le lieu commun entre patrimonialisation et réhabilitation des grands ensembles.

BIBLIOGRAPHIE

ARIKOK Enis, « La reconnaissance de la valeur patrimoniale : le plan de site », *in* Franz GRAF (dir.), *La Cité du Lignon, 1963-1971, étude architecturale et stratégies d'intervention*, Gollion, Infolio, coll. « Patrimoine et architecture », 2012, p. 5-53.

AMOUGOU Emmanuel, *Les Grands Ensembles, un patrimoine paradoxal*, Paris, L'Harmattan, coll. « Logiques sociales », 2006.

BERRA Mustapha & PINSON Daniel, « L'autoréhabilitation comme reconstruction de l'habitat, de l'habitant et des métiers », *in* Jean-Yves TOUSSAINT (dir.), *Concevoir pour l'existant. D'autres commandes, d'autres pratiques, d'autres métiers*, Lausanne, Presses polytechniques universitaires romandes, coll. « Collection des sciences appliquées de l'INSA de Lyon. Urbanisme », 2006, p. 63-81.

BERLAND-BERTHON Agnès, *La Démolition des immeubles de logements sociaux. Histoire urbaine d'une non-politique publique*, Lyon, CERTU, coll. « Débats », 2009.

BERNARD Pierre (dir.), *La Cité Modèle à Bruxelles. Vie(s) d'un grand projet*, Bruxelles, Aparté, 2012.

CONSEIL DE l'EUROPE, *Patrimoine architectural du XX^e siècle : stratégies de conservation et mise en valeur*, Actes du colloque organisé par le Conseil de l'Europe avec le ministère autrichien des Sciences et de la Recherche et le Bundesdenkmalamt, Vienne, 11-13 décembre 1989, Strasbourg, Les Éditions du Conseil de l'Europe, coll. « Patrimoine culturel », 1994.

DJAMENT Géraldine, « La patrimonialisation du logement social, observatoire de l'omnipatrimonialisation fragile », *Les Cahiers de la recherche architecturale urbaine et paysagère*, n° 8, 2020 [en ligne] https://doi.org/10.4000/craup.4776 [lien valide en février 2022].

GAUDARD Valérie, MARGO-SCHWOEBEL Florence & POUVREAU Benoît (dir.), *1945-1975, Une histoire de l'habitat. 40 ensembles de logements « Patrimoine du XX^e siècle »*, cat. exp., Paris, ENSA Paris-Belleville, 25 novembre-16 décembre 2010, Issy-les-Moulineaux, Beaux-Arts éditions, 2010.

GRAF Franz (dir.), *La Cité du Lignon, 1963-1971, étude architecturale et stratégies d'intervention*, Gollion, Infolio, coll. « Patrimoine et architecture », 2012.

GRAF Franz & MARINO Giulia, « La reconnaissance de la valeur patrimoniale : le plan de site », *in* Franz GRAF (dir.), *La Cité du Lignon, 1963-1971, étude architecturale et stratégies d'intervention*, Gollion, Infolio, coll. « Patrimoine et architecture », 2012, p. 74-85.

HABDI Ryma, « Révéler ce qui fait patrimoine pour penser le renouvellement urbain des cités d'habitations à bon marché de Grenoble », *Les Cahiers de la recherche architecturale urbaine et paysagère*, n° 8, 2020, [en ligne] https://doi.org/10.4000/craup.4606 [lien valide en janvier 2022].

HEINICH Nathalie, « Dix propositions sur les valeurs », *Questions de communication*, n° 31, 2017 [en ligne] https://doi.org/10.4000/questionsdecommunication.11156 [lien valide en janvier 2022].

KADDOUR Rachid, « Quand le grand ensemble devient patrimoine. Réflexions sur le devenir d'un héritage du logement social et la fabrication du patrimoine à partir de cas exemplaires en région stéphanoise », thèse de doctorat de géographie, Saint-Étienne, université Jean-Monnet, 2013.

DUTREUIL Jean-Michel & KADDOUR Rachid, « Firminy-Vert : L'habiter au cœur de contradictions entre patrimonialisation et renouvellement urbain », *in* Federica GATTA, Alice SOTGIA (dir.), *L'Habiter comme patrimoine*, Marseille, Éditions Imbernon, coll. « Habiter. Cahiers transdisciplinaires », 2020, p. 28-35.

MAGLIONE Jean, « Le sens de la réhabilitation des quartiers », *Annales de la recherche urbaine*, n° 17, 1982, p. 18-28.

MARINO Giulia, « Un classique de l'architecture et de l'urbanisme de notre temps », *in* Franz GRAF (dir.), *La Cité du Lignon, 1963-1971, étude architecturale et stratégies d'intervention*, Gollion, Infolio, coll. « Patrimoine et architecture », 2012, p. 18-33.

MICOUD André & ROUX Jacques, « L'architecture en procès de réhabilitation. Réflexions sur l'appropriation patrimoniale des traditions constructives », *Annales de la recherche urbaine*, n° 72, 1996, p. 136-143.

NEMEC-PIGUET Sabine, Éditorial, *in* Franz GRAF (dir.), *La Cité du Lignon, 1963-1971, étude architecturale et stratégies d'intervention*, Gollion, Infolio, coll. « Patrimoine et architecture », 2012, p. 8-9.

POULOT Dominique (dir.), *Patrimoine et Modernité*, Paris, L'Harmattan, coll. « Chemins de la mémoire », 1998.

POUVREAU Benoît, « Faut-il *patrimonialiser* les grands ensembles ? », *Métropolitiques*, 28 mars 2011.

ROMEYER Benoît, « Composition urbaine et mouvement moderne : Firminy-Vert, conception et fonctionnement d'un quartier sans rues », *in* Louis HINCKER (dir.), *Penser la composition urbaine (XVIIIe-XXe siècle)*, Actes des Congrès nationaux des sociétés historiques et scientifiques, Tours 2012, édition électronique, Paris, Éditions du Comité des travaux historiques et scientifiques, 2013, p. 81-91.

VESCHAMBRE Vincent, « Firminy-Vert et le "site Le Corbusier". Vers une esthétisation du grand ensemble ? », *Cahiers de la Méditerranée*, nos 59-60, 1, 2000, « Paysages urbains (XVIe-XXe siècles) », t. II [Actes du colloque de Grasse, décembre 1998], p. 133-156.

NOTES

1. AMOUGOU Emmanuel, *Les Grands Ensembles, un patrimoine paradoxal*, Paris, L'Harmattan, coll. « Logiques sociales », 2006, p. 58.

2. DJAMENT Géraldine, « La patrimonialisation du logement social, observatoire de l'omnipatrimonialisation fragile », *Les Cahiers de la recherche architecturale urbaine et paysagère*, n° 8, 2020 [en ligne] https://doi.org/10.4000/craup.4776 [lien valide en janvier 2022].

3. HABDI Ryma, « Révéler ce qui fait patrimoine pour penser le renouvellement urbain des cités d'habitations à bon marché de Grenoble », *Les Cahiers de la recherche architecturale urbaine et paysagère*, n° 8, 2020 [en ligne] https://doi.org/10.4000/craup.4606 [lien valide en janvier 2022].

4. Dans cet article, nous entendons par valeur « la résultante de l'ensemble des opérations par lesquelles une qualité est affectée à un objet avec des degrés variables de consensualité et de stabilité. Ces opérations sont fonction à la fois de la nature de l'objet évalué, de la nature des sujets évaluateurs et de la nature du contexte d'évaluation » (HEINICH Nathalie, « Dix propositions sur les valeurs », *Questions de communication*, n° 31, 2017, p. 296 [en ligne] https://doi.org/10.4000/questionsdecommunication.11156 [lien valide en janvier 2022]).

5. POULOT Dominique (dir.), *Patrimoine et modernité*, Paris, L'Harmattan, coll. « Chemins de la mémoire », 1998.

6. BERLAND-BERTHON Agnès, La Démolition des immeubles de logements sociaux. Histoire urbaine d'une non-politique publique, Lyon, CERTU, coll. « Débats », 2009, p. 17.

7. POUVREAU Benoît, « Faut-il *patrimonialiser* les grands ensembles ? », *Métropolitiques*, 28 mars 2011.

8. AMOUGOU Emmanuel, *Les Grands Ensembles..., op. cit.*, p. 13.

9. MICOUD André & ROUX Jacques, « L'architecture en procès de réhabilitation. Réflexions sur l'appropriation patrimoniale des traditions constructives », *Annales de la recherche urbaine*, n° 72, 1996, p. 136-143.

10. AMOUGOU Emmanuel, *Les Grands Ensembles...*, *op. cit.*, p. 47.

11. VESCHAMBRE Vincent, « Firminy-Vert et le "site Le Corbusier". Vers une esthétisation du grand ensemble ? », *Cahiers de la Méditerranée*, n° 59-60, 1, 2000, « Paysages urbains (XVI^e^-XX^e^ siècles) », t. II [Actes du colloque de Grasse, décembre 1998], p. 133-156.

12. ROMEYER Benoît, « Composition urbaine et mouvement moderne : Firminy-Vert, conception et fonctionnement d'un quartier sans rues », *in* Louis HINCKER (dir.), *Penser la composition urbaine (XVIII^e^-XX^e^ siècle)*, Actes des Congrès nationaux des sociétés historiques et scientifiques, Tours 2012, édition électronique, Paris, Éditions du Comité des travaux historiques et scientifiques, 2013, p. 81-91.

13. DUTREUIL Jean-Michel & KADDOUR Rachid, « Firminy-Vert : L'habiter au cœur de contradictions entre patrimonialisation et renouvellement urbain », *in* Federica GATTA & Alice SOTGIA (dir.), *L'Habiter comme patrimoine*, Marseille, Imbernon, coll. « L'habiter. Cahiers transdisciplinaires », 2020, p. 28-35.

14. *Ibid.*

15. Elle est conçue par les architectes Georges Addor, Jacques Bolliger, Dominique Julliard et Louis Payot, accompagnés par des collaborateurs de l'agence Addor et Payot ainsi que par des ingénieurs, et un paysagiste, Walter Brugger.

16. MARINO Giulia, « Un classique de l'architecture et de l'urbanisme de notre temps », *in* Franz GRAF (dir.), *La Cité du Lignon, 1963-1971. Étude architecturale et stratégies d'intervention*, Gollion, Infolio, coll. « Patrimoine et architecture », 2012, p. 18-33.

17. GRAF Franz & MARINO Giulia, « La reconnaissance de la valeur patrimoniale : le plan de site », *in* Franz GRAF (dir.), *La Cité du Lignon, 1963-1971*, *op. cit.*, p. 74-85.

18. Le CCL réunit les représentants des propriétaires des immeubles depuis sa création en 1972. Son objectif est de « préserver et d'améliorer la qualité de la vie dans la cité ».

19. GRAF Franz & MARINO Giulia, « La reconnaissance de la valeur patrimoniale... », *op. cit.*

20. Plan de site n° 29430A-540, « Le Lignon - Commune de Vernier » adopté le 13 mai 2003 par le Conseil d'État.

21. MARINO Giulia, « Un classique de l'architecture et de l'urbanisme de notre temps », *in* Franz GRAF (dir.), *La Cité du Lignon, 1963-1971. Étude architecturale et stratégies d'intervention*, Gollion, Infolio, coll. « Patrimoine et architecture », 2012, p. 18-33.

22. Conçue dès 1956 par les architectes Renaat Braem, Victor Coolens, Jean Van Doosselaere, Raymond Stenier, Émile Parent, René Panis.
23. La Cité Modèle fait partie d'une des rares réalisations de la seconde moitié du XX^e^ siècle inscrite à l'Inventaire du patrimoine architectural de la région de Bruxelles-Capitale : https://monument.heritage.brussels/fr/Bruxelles_Laeken/Avenue_de_la_Cite_Modele/A001/38560 [lien valide en janvier 2022].
24. *Masterplan* de la Cité Modèle, p. 108.
25. *Ibid.*, p. 10.
26. *Masterplan*, p. 75.
27. MOUTURY Sarah, « La Cité Modèle du Heysel : formes et comportements », mémoire de fin d'études ISURU, Bruxelles, 2002.
28. HEINICH Nathalie, « Dix propositions sur les valeurs », *Questions de communication*, *op. cit.*, p. 295.
29. MICOUD André & ROUX Jacques, « L'architecture en procès de réhabilitation… », *op. cit.*
30. Le passage de l'AVAP au SPR, qui aurait pu être intéressant dans le sens où le SPR prévoit une dimension d'appropriation/discussion avec les habitants dans la mise en place de son règlement de protection, avec une concertation publique et une interrogation habitante, ne semble pas avoir eu d'impact sur la gestion du devenir de Firminy-Vert.
31. AVAP de Firminy, p. 195.
32. MAGLIONE Jean, « Le sens de la réhabilitation des quartiers », *Annales de la recherche urbaine*, n° 17, 1982, p. 18-28, ici p. 28.
33. BERRA Mustapha & PINSON Daniel, « L'autoréhabilitation comme reconstruction de l'habitat, de l'habitant et des métiers », *in* Jean-Yves TOUSSAINT (dir.), *Concevoir pour l'existant. D'autres commandes, d'autres pratiques, d'autres métiers*, Lausanne, Presses polytechniques universitaires romandes, coll. « Collection des sciences appliquées de l'INSA de Lyon », 2006, p. 63-81.

RÉSUMÉS

Nous proposons d'interroger les relations entre les dispositifs de reconnaissance de l'architecture des grands ensembles de logements et les pratiques opérationnelles de leur réhabilitation.
Les grands ensembles, formes particulières d'habitat créées pour pallier le manque de logements de l'après-guerre, ont été conçus comme des compositions urbaines. Leur double particularité réside en ce qu'ils forment un tout et non une juxtaposition d'éléments singuliers, et qu'ils continuent d'être habités.
Comment intégrer ces spécificités à leur reconnaissance ? Comment concilier patrimonialisation et réhabilitation des grands ensembles, deux démarches qui semblent s'exclure mutuellement ? Dans quelle mesure ce patrimoine qui a du mal à faire consensus nous amène-t-il à envisager des processus de patrimonialisation alternatifs ?
Deux hypothèses se dégagent. La patrimonialisation des grands ensembles impliquerait (1) de dépasser la dichotomie entre patrimonialisation institutionnelle et patrimonialisation par appropriation habitante, (2) d'intégrer le projet au processus de patrimonialisation.
À partir d'un regard transversal porté sur trois dispositifs juridiques, le *site patrimonial remarquable* de Firminy-Vert (France), le *Plan de site* et *l'étude pilote* de la cité du Lignon (Suisse) et le *Masterplan* de la Cité Modèle (Belgique), nous montrons trois façons de concilier

patrimonialisation et réhabilitation, ainsi que des ouvertures vers une patrimonialisation alternative des grands ensembles.

We propose to examine the relations between the schemes of recognition of large housing estates architecture and the operational practices of their refurbishment. Large housing estates, special types of housing, created to overcome post-war housing shortage, were conceived as urban compositions. Their dual specificity resides in the fact that they form a whole and not a juxtaposition of individual elements, and that they are still inhabited. How to integrate these specific features into their recognition? How to reconcile heritagisation and refurbishment of these large housing estates, two approaches which seem to be mutually exclusive ? To what extent does this heritage, which is struggling to obtain a consensus, lead us to consider other alternative heritagisation processes ? Two assumptions have emerged.
The heritagisation of large housing estates would entail (1) overcoming the dichotomy between institutional heritagisation and heritagisation by appropriation of the inhabitants, (2) including the project into the heritagisation process. Starting from a transversal view on three legal arrangements, the *"site patrimonial remarquable"*, Remarkable heritage site of Firminy-Vert (France), the *Site plan* and the *pilot study* of Le Lignon city (Switzerland) and the *Masterplan* of the Cité Modèle (Belgium), we show three different ways of reconciling heritagisation and refurbishment, as well as doorways to an alternative heritagisation of large housing estates.

INDEX

Mots-clés : grands ensembles, patrimonialisation, réhabilitation, alternatives
Keywords : large housing estates, patrimonialization, rehabilitation, alternatives

AUTEURS

AUDREY COURBEBAISSE

Professeure à lUCLouvain
audrey.courbebaisse@uclouvain.be

NATACHA ISSOT

Doctorante à l'ENSA Toulouse
natacha.issot@toulouse.archi.fr